

平成 2 7 年 7 月 2 9 日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
流通委員長 濱 田 繁 敏

水防法等の一部を改正する法律の施行に伴う
宅地建物取引業法施行令等の一部改正について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省担当部局より以下のとおり周知依頼がありましたのでお知らせします。なお、送付資料(1)に記載のある別紙 2、3 は、当協会 H P 又は国交省 H P をご参照ください。敬 具

記

1. 送付資料 (1) 「水防法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について
(2) 別紙 1 (水防法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令 宅地建物取引業法施行令)
2. 問合せ先 事務局 原田 TEL 03-3511-0611

以 上

(参考 1) 水防法等の一部を改正する法律関係

<http://www.mlit.go.jp/river/suibou/suibouhou.html>

http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000868.html

(参考 2) 最近の宅地建物取引業法令の改正について

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin



国土動第36号
平成27年7月17日

一般社団法人全国住宅産業協会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「水防法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び
宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

本年5月20日に、水防法等の一部を改正する法律（平成27年法律第22号。以下「改正法」という。）が公布され、平成27年7月19日から施行される。これに伴い、水防法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成27年政令第273号。以下「整備政令」という。）において宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）について下記1.のように改正を行い、また、整備政令における宅地建物取引業法施行令の改正を踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動発第3号。以下「ガイドライン」という。）について下記2.のように改正を行い、平成27年7月19日から施行する。

貴団体におかれても、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

1. 宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙1参照）

改正法による改正後の下水道法（昭和33年法律第79号）第25条の3及び第25条の4においては、公共下水道管理者と所有者等は雨水貯留施設の協定を締結することができることとされており、同法第25条の9において同法第25条の7に規定する公示があった管理協定については、その公示後に当該管理協定の対象である雨水貯留施設の所有者等となった者等に対してもその協定の効力が及ぶとされている。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

今般、改正法による改正後の下水道法第25条の7に規定する公示があった管理協定の

対象とされる雨水貯留施設が含まれる宅地又は建物を購入等する者が、その管理協定の効力を知らなかった場合、不測の損害を被るおそれがあることから、同法第25条の9を新たに説明すべき重要事項として位置づけ、宅地建物取引業法施行令について所要の改正を行う。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点（別紙2・別紙3参照）

1. のとおり、宅地建物取引業法第35条第1項第2号の法令に基づく制限として、新たに下水道法第25条の9を追加すること等を踏まえ、ガイドラインについて所要の改正を行う。

水防法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令

○ 宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）

（傍線の部分は改正部分）

| 改正後 | 改正前 |
|---|--|
| <p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法（昭和四十三年法律第一号）第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。</p> <p>一〜十八の四（略）</p> <p>十八の五 下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二十五条の九十九〜三十七（略）</p> <p>2・3（略）</p> | <p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法（昭和四十三年法律第一号）第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。</p> <p>一〜十八の四（略）</p> <p>十九〜三十七（略）</p> <p>2・3（略）</p> |

改正後

重 要 事 項 説 明 書 (売買・交換) (第九面)

記載要領

① I の 1 について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② I の 2 の（1）について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③ I の 2 の（2）について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

| | | | |
|--|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 3 古都保存法 | 1 1 流通業務市街地整備法 | 1 8 の 2 首都圏近郊緑地保全法 | 2 6 全国新幹線鉄道整備法 |
| 4 都市緑地法 | 1 2 都市再開発法 | 1 8 の 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | 2 7 土地収用法 |
| 5 生産緑地法 | 1 2 の 2 沿道整備法 | 1 8 の 4 都市の低炭素化の促進に関する法律 | 2 8 文化財保護法 |
| 5 の 2 特定空港周辺特別措置法 | 1 2 の 3 集落地域整備法 | 1 8 の 5 下水道法 | 2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。） |
| 5 の 3 景観法 | 1 2 の 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 | 1 9 河川法 | 3 0 国土利用計画法 |
| 6 土地区画整理法 | 1 2 の 5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | 1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法 | 3 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 |
| 6 の 2 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 | 1 3 港湾法 | 2 0 海岸法 | 3 2 土壌汚染対策法 |
| 6 の 3 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律 | 1 4 住宅地区改良法 | 2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律 | 3 3 都市再生特別措置法 |
| 6 の 4 被災市街地復興特別措置法 | 1 5 公有地払大推進法 | 2 1 砂防法 | 3 4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 |
| 7 新住宅市街地開発法 | 1 6 農地法 | 2 2 地すべり等防止法 | 3 5 災害対策基本法 |
| 7 の 2 新都市基盤整備法 | 1 7 宅地造成等規制法 | 2 3 急傾斜地法 | 3 6 東日本大震災復興特別区域法 |
| 8 旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。） | 1 7 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律 | 2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法 | 3 7 大規模災害からの復興に関する法律 |
| 9 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 | 1 7 の 3 都市公園法 | 2 4 森林法 | |
| 1 0 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律 | 1 8 自然公園法 | 2 5 道路法 | |

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

④ I の 3 について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

⑤ I の 4 について

イ 「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のかっこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。

ロ 負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。

⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

改正前

重 要 事 項 説 明 書 (売買・交換) (第九面)

記載要領

- ① I の 1 について
「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。
- ② I の 2 の（1）について
「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。
- ③ I の 2 の（2）について
「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

| | | | |
|--|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 3 古都保存法 | 1 1 流通業務市街地整備法 | 1 8 の 2 首都圏近郊緑地保全法 | 2 7 土地収用法 |
| 4 都市緑地法 | 1 2 都市再開発法 | 1 8 の 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | 2 8 文化財保護法 |
| 5 生産緑地法 | 1 2 の 2 沿道整備法 | 1 8 の 4 都市の低炭素化の促進に関する法律 | 2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。） |
| 5 の 2 特定空港周辺特別措置法 | 1 2 の 3 集落地域整備法 | 1 9 河川法 | 3 0 国土利用計画法 |
| 5 の 3 景観法 | 1 2 の 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 | 1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法 | 3 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 |
| 6 土地区画整理法 | 1 2 の 5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | 2 0 海岸法 | 3 2 土壌汚染対策法 |
| 6 の 2 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 | 1 3 港湾法 | 2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律 | 3 3 都市再生特別措置法 |
| 6 の 3 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律 | 1 4 住宅地区改良法 | 2 1 砂防法 | 3 4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 |
| 6 の 4 被災市街地復興特別措置法 | 1 5 公有地拡大推進法 | 2 2 地すべり等防止法 | 3 5 災害対策基本法 |
| 7 新住宅市街地開発法 | 1 6 農地法 | 2 3 急傾斜地法 | 3 6 東日本大震災復興特別区域法 |
| 7 の 2 新都市基盤整備法 | 1 7 宅地造成等規制法 | 2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法 | 3 7 大規模災害からの復興に関する法律 |
| 8 旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。） | 1 7 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律 | 2 4 森林法 | |
| 9 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 | 1 7 の 3 都市公園法 | 2 5 道路法 | |
| 1 0 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律 | 1 8 自然公園法 | 2 6 全国新幹線鉄道整備法 | |

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

- ④ I の 3 について
略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。
- ⑤ I の 4 について
イ 「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のかっこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。
ロ 負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。
- ⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

改正後

重 要 事 項 説 明 書 (区分所有建物の売買・交換) (第十一面)

記載要領

- ① I の 1 について
 イ 「土地」及び「建物」は、一棟の建物及びその敷地のうち取引に係るものについて記載すること。
 ロ 「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。
- ② I の 2 の（1）について
 「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。
- ③ I の 2 の（2）について
 「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

| | | | |
|--|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 3 古都保存法 | 1 1 流通業務市街地整備法 | 1 8 の 2 首都圏近郊緑地保全法 | 2 6 全国新幹線鉄道整備法 |
| 4 都市緑地法 | 1 2 都市再開発法 | 1 8 の 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | 2 7 土地収用法 |
| 5 生産緑地法 | 1 2 の 2 沿道整備法 | 1 8 の 4 都市の低炭素化の促進に関する法律 | 2 8 文化財保護法 |
| 5 の 2 特定空港周辺特別措置法 | 1 2 の 3 集落地域整備法 | 1 8 の 5 下水道法 | 2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。） |
| 5 の 3 景観法 | 1 2 の 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 | 1 9 河川法 | 3 0 国土利用計画法 |
| 6 土地区画整理法 | 1 2 の 5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | 1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法 | 3 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 |
| 6 の 2 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 | 1 3 港湾法 | 2 0 海岸法 | 3 2 土壌汚染対策法 |
| 6 の 3 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律 | 1 4 住宅地区改良法 | 2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律 | 3 3 都市再生特別措置法 |
| 6 の 4 被災市街地復興特別措置法 | 1 5 公有地賦大推進法 | 2 1 砂防法 | 3 4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 |
| 7 新住宅市街地開発法 | 1 6 農地法 | 2 2 地すべり等防止法 | 3 5 災害対策基本法 |
| 7 の 2 新都市基盤整備法 | 1 7 宅地造成等規制法 | 2 3 急傾斜地法 | 3 6 東日本大震災復興特別区域法 |
| 8 旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。） | 1 7 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律 | 2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法 | 3 7 大規模災害からの復興に関する法律 |
| 9 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 | 1 7 の 3 都市公園法 | 2 4 森林法 | |
| 1 0 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律 | 1 8 自然公園法 | 2 5 道路法 | |

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

- ④ I の 3 について
 略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。
- ⑤ I の 4 について
 イ 「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のかつこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。
 ロ 負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。
- ⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、その旨を記すこと。特に、規約等の内容を記入する欄については、そのすべてを記入することに代えて、その写しをを添付することで足りるものとする（ただし、該当部分を明示すること）。

改正前

重 要 事 項 説 明 書 (区分所有建物の売買・交換) (第十一面)

記載要領

- ① I の 1 について
 イ 「土地」及び「建物」は、一棟の建物及びその敷地のうち取引に係るものについて記載すること。
 ロ 「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。
- ② I の 2 の（1）について
 「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。
- ③ I の 2 の（2）について
 「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

| | | | |
|--|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 3 古都保存法 | 1 1 流通業務市街地整備法 | 1 8 の 2 首都圏近郊緑地保全法 | 2 7 土地収用法 |
| 4 都市緑地法 | 1 2 都市再開発法 | 1 8 の 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | 2 8 文化財保護法 |
| 5 生産緑地法 | 1 2 の 2 沿道整備法 | 1 8 の 4 都市の低炭素化の促進に関する法律 | 2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。） |
| 5 の 2 特定空港周辺特別措置法 | 1 2 の 3 集落地域整備法 | 1 9 河川法 | 3 0 国土利用計画法 |
| 5 の 3 景観法 | 1 2 の 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 | 1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法 | 3 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 |
| 6 土地区画整理法 | 1 2 の 5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | 2 0 海岸法 | 3 2 土壌汚染対策法 |
| 6 の 2 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 | 1 3 港湾法 | 2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律 | 3 3 都市再生特別措置法 |
| 6 の 3 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律 | 1 4 住宅地区改良法 | 2 1 砂防法 | 3 4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 |
| 6 の 4 被災市街地復興特別措置法 | 1 5 公有地賦大推進法 | 2 2 地すべり等防止法 | 3 5 災害対策基本法 |
| 7 新住宅市街地開発法 | 1 6 農地法 | 2 3 急傾斜地法 | 3 6 東日本大震災復興特別区域法 |
| 7 の 2 新都市基盤整備法 | 1 7 宅地造成等規制法 | 2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法 | 3 7 大規模災害からの復興に関する法律 |
| 8 旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。） | 1 7 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律 | 2 4 森林法 | |
| 9 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 | 1 7 の 3 都市公園法 | 2 5 道路法 | |
| 1 0 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律 | 1 8 自然公園法 | 2 6 全国新幹線鉄道整備法 | |

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

- ④ I の 3 について
 略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。
- ⑤ I の 4 について
 イ 「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のかつこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。
 ロ 負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。
- ① 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、その旨を記すこと。特に、規約等の内容を記入する欄については、そのすべてを記入することに代えて、その写しをを添付することで足りるものとする（ただし、該当部分を明示すること）。

改正後

重 要 事 項 説 明 書 (宅地の貸借) (第七面)

記載要領

- ① I の 1 について
「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。
- ② I の 2（1）について
「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。
- ③ I の 2（2）について
「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

| | | | |
|--|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 3 古都保存法 | 1 1 流通業務市街地整備法 | 1 8 の 2 首都圏近郊緑地保全法 | 2 6 全国新幹線鉄道整備法 |
| 4 都市緑地法 | 1 2 都市再開発法 | 1 8 の 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | 2 7 土地収用法 |
| 5 生産緑地法 | 1 2 の 2 沿道整備法 | 1 8 の 4 都市の低炭素化の促進に関する法律 | 2 8 文化財保護法 |
| 5 の 2 特定空港周辺特別措置法 | 1 2 の 3 集落地域整備法 | 1 8 の 5 下水道法 | 2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。） |
| 5 の 3 景観法 | 1 2 の 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 | 1 9 河川法 | 3 0 国土利用計画法 |
| 6 土地区画整理法 | 1 2 の 5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | 1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法 | 3 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 |
| 6 の 2 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 | 1 3 港湾法 | 2 0 海岸法 | 3 2 土壌汚染対策法 |
| 6 の 3 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律 | 1 4 住宅地区改良法 | 2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律 | 3 3 都市再生特別措置法 |
| 6 の 4 被災市街地復興特別措置法 | 1 5 公有地拡大推進法 | 2 1 砂防法 | 3 4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 |
| 7 新住宅市街地開発法 | 1 6 農地法 | 2 2 地すべり等防止法 | 3 5 災害対策基本法 |
| 7 の 2 新都市基盤整備法 | 1 7 宅地造成等規制法 | 2 3 急傾斜地法 | 3 6 東日本大震災復興特別区域法 |
| 8 旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。） | 1 7 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律 | 2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法 | 3 7 大規模災害からの復興に関する法律 |
| 9 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 | 1 7 の 3 都市公園法 | 2 4 森林法 | |
| 1 0 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律 | 1 8 自然公園法 | 2 5 道路法 | |

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

- ③ I の 3 について
略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。
- ④ II の 6 について
「一般借地契約」、「定期借地契約」のいずれに該当するかを明示すること。
- ⑤ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

改正前

重 要 事 項 説 明 書 (宅地の貸借) (第七面)

記載要領

① I の 1 について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② I の 2 (1) について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③ I の 2 (2) について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

| | | | |
|--|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 3 古都保存法 | 1 1 流通業務市街地整備法 | 1 8 の 2 首都圏近郊緑地保全法 | 2 7 土地収用法 |
| 4 都市緑地法 | 1 2 都市再開発法 | 1 8 の 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 | 2 8 文化財保護法 |
| 5 生産緑地法 | 1 2 の 2 沿道整備法 | 1 8 の 4 都市の低炭素化の促進に関する法律 | 2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。） |
| 5 の 2 特定空港周辺特別措置法 | 1 2 の 3 集落地域整備法 | 1 9 河川法 | 3 0 国土利用計画法 |
| 5 の 3 景観法 | 1 2 の 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律 | 1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法 | 3 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 |
| 6 土地区画整理法 | 1 2 の 5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 | 2 0 海岸法 | 3 2 土壌汚染対策法 |
| 6 の 2 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 | 1 3 港湾法 | 2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律 | 3 3 都市再生特別措置法 |
| 6 の 3 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律 | 1 4 住宅地区改良法 | 2 1 砂防法 | 3 4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 |
| 6 の 4 被災市街地復興特別措置法 | 1 5 公有地増大推進法 | 2 2 地すべり等防止法 | 3 5 災害対策基本法 |
| 7 新住宅市街地開発法 | 1 6 農地法 | 2 3 急傾斜地法 | 3 6 東日本大震災復興特別区域法 |
| 7 の 2 新都市基盤整備法 | 1 7 宅地造成等規制法 | 2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法 | 3 7 大規模災害からの復興に関する法律 |
| 8 旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。） | 1 7 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律 | 2 4 森林法 | |
| 9 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律 | 1 7 の 3 都市公園法 | 2 5 道路法 | |
| 1 0 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律 | 1 8 自然公園法 | 2 6 全国新幹線鉄道整備法 | |

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

③ I の 3 について

略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

④ II の 6 について

「一般借地契約」、「定期借地契約」のいずれに該当するかを明示すること。

⑤ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

○ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文

(傍線の部分は改正部分)

| 改 正 後 | 改 正 前 |
|--|---|
| <p>第3条第6項関係</p> <p>1 登録免許税の納税地について（登録免許税法第8条第1項関係）</p> <p>(1) 本項の規定による納税義務者が登録免許税を国に納付する際の納税地は次のとおりである。</p> <p>①・② (略)</p> <p>③ 関東地方整備局長の免許を受けようとする場合は、「埼玉県さいたま市中央区新都心1-1 関東信越国税局浦和税務署」</p> <p>④ 北陸地方整備局長の免許を受けようとする場合は、「新潟県新潟市中央区西大畑町5191 関東信越国税局新潟税務署」</p> <p>⑤～⑩ (略)</p> <p>(2) (略)</p> <p>2～4 (略)</p> <p>第34条の2関係</p> <p>宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に先立ち、媒介業務を依頼しようとする者に対して、不動産取引の全体像や受託しようとする媒介業務の範囲について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添1を参考とすることが望ましい。</p> <p>宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際には、依頼者に専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の相違点を十分に説明し、依頼者の意思を十分確認した上で、媒介契約を締結するものとする。</p> <p>また、宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際に、売買等の契約当事者の一方からのみ媒介の委託を受けることを依頼者に約した場合には、その旨を媒介契約書に明記すること。</p> | <p>第3条第6項関係</p> <p>1 登録免許税の納税地について（登録免許税法第8条第1項関係）</p> <p>(1) 本項の規定による納税義務者が登録免許税を国に納付する際の納税地は次のとおりである。</p> <p>①・② (略)</p> <p>③ 関東地方整備局長の免許を受けようとする場合は、「埼玉県さいたま市浦和区常盤4-11-19 関東信越国税局浦和税務署」</p> <p>④ 北陸地方整備局長の免許を受けようとする場合は、「新潟県新潟市営所通二番町692-5 関東信越国税局新潟税務署」</p> <p>⑤～⑩ (略)</p> <p>(2) (略)</p> <p>2～4 (略)</p> <p>第34条の2関係</p> <p>宅地建物取引業者は、媒介契約の締結に先立ち、媒介業務を依頼しようとする者に対して、不動産取引の全体像や受託しようとする媒介業務の範囲について書面を交付して説明することが望ましい。この場合、交付する書面は、別添1を参考とすることが望ましい。</p> <p>宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際には、依頼者に専属専任媒介契約、専任媒介契約、一般媒介契約の相違点を十分に説明し、依頼者の意思を十分確認した上で、媒介契約を締結するものとする。</p> <p>また、宅地建物取引業者は、媒介契約を締結する際に、売買等の契約当事者の一方からのみ媒介の委託を受けることを依頼者に約した場合には、その旨を媒介契約書に明記すること。</p> |

1～3 (略)

4 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について

(1) 意見の根拠について

意見の根拠としては、価格査定マニュアル（公益財団法人不動産流通推進センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであることとする。

なお、その他次の点にも留意することとする。

①～③ (略)

(2) (略)

5～7 (略)

第46条第1項関係

1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）

(1)～(5) (略)

(6) 告示第七（告示第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止）関係

① (略)

② この規定には、宅地建物取引業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査等に要する費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。

2～6 (略)

1～3 (略)

4 媒介価額に関する意見の根拠の明示義務について

(1) 意見の根拠について

意見の根拠としては、価格査定マニュアル（公益財団法人不動産流通近代化センターが作成した価格査定マニュアル又はこれに準じた価格査定マニュアル）や、同種の取引事例等他に合理的な説明がつくものであることとする。

なお、その他次の点にも留意することとする。

①～③ (略)

(2) (略)

5～7 (略)

第46条第1項関係

1 告示の運用について（昭和45年建設省告示第1552号関係）

(1)～(5) (略)

(6) 告示第七（告示第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止）関係

① (略)

② この規定には、宅地建物取引業者が依頼者の特別の依頼により行う遠隔地における現地調査等に要する費用に相当する額の金銭を依頼者から提供された場合にこれを受領すること等依頼者の特別の依頼により支出を要する特別の費用に相当する額の金銭で、その負担について事前に依頼者の承諾があるものを別途受領することまでも禁止する趣旨は含まれていない。

2～6 (略)