



国土動第110号  
平成24年3月30日

社団法人日本住宅建設産業協会理事長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「民法等の一部を改正する法律」の施行等に伴う「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

標記について、「民法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第61号）が平成23年6月3日に公布されたところであり、平成24年4月1日より施行される。

これに伴い、「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）を別添のように改正し、平成24年4月1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。

改 正 後	改 正 前
<p>第5条第1項関係 (略)</p> <p>1 免許における暴力団の排除に関する措置については、役員（業 2 法第3条第1項の免許を受けようとする者等（法人の場合においては、役員（業 務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問 その他いかなる名称を有する者であらざるを問わず、法人に対し業務を執行する社員 取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認めら れる者を含む。）及び宅地建物取引業に關し事務所の代表者である使用人、個人の未成 年者である場合（その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、 その役員。））及び宅地建物取引業に關し事務所の代表者である使用人が暴力団 の構成員である場合には、本項第5号に掲げる要件に該当することとする。</p>	<p>第5条第1項関係 (略)</p> <p>1 免許における暴力団の排除に関する措置については、役員（業 2 法第3条第1項の免許を受けようとする者等（法人の場合においては、役員（業 務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問 その他いかなる名称を有する者であらざるを問わず、法人に対し業務を執行する社員 取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認めら れる者を含む。）及び宅地建物取引業に關し事務所の代表者である使用人、個人の未成 年者である場合（その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、 その役員。））及び宅地建物取引業に關し事務所の代表者である使用人が暴力団 の構成員である場合には、本項第5号に掲げる要件に該当することとする。</p>
<p>第3条関係 広告の開始時期の制限について (1) 法第3条の「確認」とは、建築基準法第6条第1項後段の規定に基づく確認 (以下「変更の確認」という。)も含まれる。 (2)～(4) (略)</p>	<p>第3条関係 広告の開始時期の制限について (1) 宅地建物取引業法第33条の「確認」とは、建築基準法第6条第1項後段の規 定に基づく確認（以下「変更の確認」という。）も含まれる。 (2)～(4) (略)</p>
<p>第35条第1項第6号関係 (略)</p> <p>1 マンション管理規約に定められる金銭的な負担を特定の者にのみ減免する条項に 5 ついて（規則第16条の2第5号関係） マンション管理規約又は使用に關する基本ルールの機能していないため、宅地建物取引 業者が管理規約の案を策定し、これを管理組合が承認する方法で定められる方法が 多いため、購入者にとつて不利な金銭的負担が定められている規約も存在し 、11月)において指漏されたい場合もあるが、契約自由の原則を踏まえつつ、購入 者の利益の保護を図るため、管理規約中に騰記に該当する内容の条項が存在する場 合は、その内容の説明義務を宅地建物取引業者に義務付けるものである。 なく、その場合、当該売買の際に存在する管理規約について調査・説明を行うこと となる。</p>	<p>第35条第1項第6号関係 (略)</p> <p>1 マンション管理規約に定められる金銭的な負担を特定の者にのみ減免する条項に 5 ついて（規則第16条の2第5号関係） マンション管理規約又は使用に關する基本ルールの機能していないため、宅地建物取引 業者が管理規約の案を策定し、これを管理組合が承認する方法で定められる方法が 多いため、購入者にとつて不利な金銭的負担が定められている規約も存在し、その旨 （平成11年11月)において指漏されたい場合もあるが、契約自由の原則を踏まえつつ、購入 者の利益の保護を図るため、管理規約中に騰記に該当する内容の条項が存在する場 合は、その内容の説明義務を宅地建物取引業者に義務付けるものである。 なく、その場合、当該売買の際に存在する管理規約について調査・説明を行うこと となる。</p>
<p>第35条第1項第13号関係 環状担保責任の履行に關する措置について（規則第16条の4の2関係） 1 規則第16条の4の2第4号について 2 規則第16条の4の2第4号に掲げる環状担保責任の履行に關する措置を講ずる 場合には、「その措置の概要」として、次に掲げる事項を説明することとする。 ・ 住宅販売環状担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地 ・ 特定住宅環状担保責任の履行の確保に關する法律施行令第6条第1項の販</p>	<p>第35条第1項第13号関係 環状担保責任の履行に關する措置について（規則第16条の4の2関係） 1 規則第16条の4の2第4号について 2 規則第16条の4の2第4号に掲げる環状担保責任の履行に關する措置を講ずる 場合には、「その措置の概要」として、次に掲げる事項を説明することとする。 ・ 住宅販売環状担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地 ・ 特定住宅環状担保責任の履行の確保に關する法律施行令第6条第1項の販</p>

売新築住宅については、同項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれが、同項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。以下同じ。の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合

第36条関係  
契約締結等の時期の制限について  
(1) 法第36条の「確認」とは、建築基準法第6条第1項後段の規定に基づく確認(以下「変更の確認」という。)も含まれる。  
(2)～(3) (略)

第46条第1項関係  
1～5 (略)  
6 不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について  
宅地建物取引業者が、「第34条の2関係7」に従って、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。

第78条の2関係  
(略)  
1 地方整備局長等による宅地建物取引業者の監督権限の行使について  
規則第32条第1項第13号から第19号まで及び第26号に掲げる宅地建物取引業者の監督権限については、原則として主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長等が行うものとするが、免許の取消しに係る権限以外の監督権限については、当該宅地建物取引業者の従たる事務所等も行うことができる。(略)

売新築住宅については、同項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれが、同項に規定する販売瑕疵負担割合をいう。以下同じ。の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合

第36条関係  
契約締結等の時期の制限について  
(1) 宅地建物取引業法第36条の「確認」とは、建築基準法第6条第1項後段の規定に基づく確認(以下「変更の確認」という。)も含まれる。  
(2)～(3) (略)

第46条第1項関係  
1～5 (略)  
6 不動産取引に関連する他の業務に係る報酬について  
宅地建物取引業者が、「第三十四の二関係7」に従って、媒介業務以外の不動産取引に関連する業務を行う場合には、媒介業務に係る報酬とは別に当該業務に係る報酬を受けることができるが、この場合にも、あらかじめ業務内容に応じた料金設定をするなど、報酬額の明確化を図ること。

第78条の2関係  
(略)  
1 地方整備局長等による宅地建物取引業者の監督権限の行使について  
規則第32条第1項第13号から第19号まで及び第26号に掲げる宅地建物取引業者の監督権限については、原則として主たる事務所の所在地を管轄する地方整備局長等が行うものとするが、免許の取消しに係る権限以外の監督権限については、当該宅地建物取引業者の従たる事務所等も行うことができる。(略)

# 改正後

## 重 要 事 項 説 明 書 (区分所有建物の売買・交換) (第五面)

### (4) 専用使用权に関する規約等の定め

駐 車 場	使用しうる者		
	使用料の有無		
	使用料の帰属先等		
そ の 他 の 専 用 使 用 部 分	専用使用部分	専用使用料の有無	専用使用料の帰属先

### (5) 所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め

### (6) 計画修繕積立金等に関する事項

規 約 等 の 定 め	
既に積み立てられている額	円 (     年     月     日現在)
当該一棟の建物に係る滞納額	円 (     年     月     日現在)
専有部分に係る滞納額	円 (     年     月     日現在)

### (7) 通常の管理費用の額

(滞納額)	円 (     年     月     日現在)
	円 (     年     月     日現在)

### (8) 管理の委託先

氏名 (商号又は名称) <small>(マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号)</small>	
住所 (主たる事務所の所在地)	

# 改正前

## 重 要 事 項 説 明 書 (区分所有建物の売買・交換) (第五面)

### (4) 専用使用権に関する規約等の定め

駐 車 場	使用しうる者		
	使用料の有無		
	使用料の帰属先等		
そ の 他 の 専 用 使 用 部 分	専用使用部分	専用使用料の有無	専用使用料の帰属先

### (5) 所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め

--	--

### (6) 計画修繕積立金等に関する事項

規 約 等 の 定 め	
既に積み立てられている額	円 (     年     月     日現在)
当該建物に係る滞納額	円 (     年     月     日現在)

### (7) 通常管理費用の額

	円 (     年     月     日現在)
(滞納額)	円 (     年     月     日現在)

### (8) 管理の委託先

氏名 (商号又は名称) <small>(マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号)</small>	
住所 (主たる事務所の所在地)	

改正後

重要事項説明書  
(宅地の貸借)  
(第四面)

II 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額

	金額	授受の目的
1		
2		
3		
4		

2 契約の解除に関する事項

--

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

--

4 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講ずる	講じない
保全措置を行う機関		

5 契約期間及び更新に関する事項

契約期間	(始期)	年	月	日	年	月間	一般借地契約
	(終期)	年	月	日			定期借地契約
更新に関する事項							

6 用途その他の利用の制限に関する事項

用途制限	
利用の制限	

7 敷金等の精算に関する事項

--

8 管理の委託先

氏名(商号・名称)	
住所(主たる事務所の所在地)	

9 契約終了時における宅地の上の建物の取壊しに関する事項

--

改正前

重要事項説明書  
(宅地の貸借)  
(第四面)

II 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額

	金額	授受の目的
1		
2		
3		
4		

2 契約の解除に関する事項

--

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

--

4 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講ずる ・ 講じない
保全措置を行う機関	

5 金銭の貸借のあっせん

業者による金銭貸借のあっせんの有無	有 ・ 無
あっせんの内容	
金銭の貸借が成立しないときの措置	

6 契約期間及び更新に関する事項

契約期間	(始期) 年 月 日 (終期) 年 月 日	年 月間	----- 一般借地契約 定期借地契約
更新に関する事項			



7 用途その他の利用の制限に関する事項

用途制限	
利用の制限	

8 敷金等の精算に関する事項

--

9 管理の委託先

氏名(商号・名称)	
住所(主たる事務所の所在地)	

10 契約終了時における宅地の上の建物の取壊しに関する事項

--

改正後

重要事項説明書  
(建物の貸借)  
(第四面)

II 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額

	金額	授受の目的
1		
2		
3		
4		

2 契約の解除に関する事項

--

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

--

4 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講ずる ・ 講じない
保全措置を行う機関	

(第五面)

5 契約期間及び更新に関する事項

契約期間	(始期) 年 月 日	年 月間	----- 一般借家契約
	(終期) 年 月 日		定期借家契約 ----- 終身建物賃貸借契約
更新に関する事項			

6 用途その他の利用の制限に関する事項

	区分所有建物の場合における専有部分の制限に関する規約等	その他
用途制限		
利用の制限		

7 敷金等の精算に関する事項

--

8 管理の委託先

氏名(商号又は名称) (マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号)	
住所(主たる事務所の所在地)	

改正前

重要事項説明書  
(建物の貸借)  
(第四面)

II 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額

	金額	授受の目的
1		
2		
3		
4		

2 契約の解除に関する事項

--

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

--

4 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講ずる ・ 講じない
保全措置を行う機関	

5 金銭の貸借のあつせん

業者による金銭貸借のあつせんの有無	有 ・ 無
あつせんの内容	
金銭の貸借が成立しないときの措置	

6 契約期間及び更新に関する事項

契約期間	(始期) 年 月 日	年 月間	一般借家契約
	(終期) 年 月 日		定期借家契約
更新に関する事項	終身建物賃貸借契約		

7 用途その他の利用の制限に関する事項

	区分所有建物の場合における専有部分の制限に関する規約等	その他
用途制限		
利用の制限		

8 敷金等の精算に関する事項

--

9 管理の委託先

氏名(商号又は名称) (マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号)	
住所(主たる事務所の所在地)	