

全 住 協 第 2 2 3 号
平成 2 5 年 1 1 月 1 1 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

「災害対策基本法等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」にて措置された宅地建物取引業法施行令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、別紙 1、別紙 2 は、当協会 HP 又は国交省 HP をご参照ください。

敬 具

(参考 1) 国交省 HP > 政策・仕事 > 土地・建設産業 > 建設産業・不動産業 > 不動産業 > 所管法令 > 宅地建物取引業法法令改正・解釈について

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

(参考 2) 災害対策基本法等の一部を改正する法律

内閣府 HP > 防災対策・制度 > 災害対策法制の見直し > 災害対策基本法等の一部を改正する法律 (平成 2 5 年法律第 5 4 号) http://www.bousai.go.jp/taisaku/minaoshi/kihonhou_01.html

問合せ先 原田 TEL 03-3511-0611

国土動第 6 1 号
平成 2 5 年 1 0 月 2 5 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

「災害対策基本法等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」にて措置された宅地建物取引業法施行令の一部改正について

標記について、災害対策基本法等の一部を改正する法律 (平成 2 5 年法律第 5 4 号。以下「改正法」という。) が平成 2 5 年 6 月 2 1 日に公布され、その一部が平成 2 6 年 4 月 1 日から施行されるが、今般、「災害対策基本法等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」 (平成 2 5 年政令第 2 8 5 号。以下「整備政令」という。) が平成 2 5 年 9 月 2 6 日に公布され、改正法の一部と同様に平成 2 6 年 4 月 1 日から施行されることとなった。これに伴い、整備政令の中で宅地建物取引業法施行令 (昭和 3 9 年政令第 3 8 3 号) について下記のように改正していることから、これに併せて宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 (平成 1 3 年国総動発第 3 号。以下「ガイドライン」という。) についても改正を行うこととし、改正法及び整備政令と同様、平成 2 6 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。

記

1. 宅地建物取引業法施行令第 3 条の改正点 (別紙 1 参照)

今般、改正後の災害対策基本法 (以下「改正法」という。) 第 4 9 条の 5 (改正法第 4 9 条の 7 第 2 項において準用する場合を含む。) では、指定緊急避難場所 (※ 1) 及び指定避難場所 (※ 2) (以下「指定緊急避難場所等」という。) の管理者が当該緊急指定避難場所等を廃止し、又は改築その他の事由により当該施設の現状に重要な変更を加えようとするときは、その旨を当該市町村長に届け出ることが義務づけられた。

指定緊急避難場所等の管理者には届出という一定の負担が発生し、これを知らないで当該宅地又は建物を購入等した者は、不測の損害を被る恐れがある。また、緊急指定避難場所等は、市町村長による公示により、宅地建物取引業者がその職務の範囲内で容易に知り得るも

のである。

このため、当該届出義務を新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行うこととした。

(※1) 指定緊急避難場所とは、災害が発生し、又は発生するおそれがある場合における円滑かつ迅速な避難のための立退きの確保を図るため、市町村長が改正法第49条の4に基づき指定する施設又は場所（避難者又は被災住民を一時的に滞在させるための施設）をいう。

(※2) 指定避難所とは、災害が発生した場合における適切な避難所の確保を図るため、市町村長が改正法第49条の7に基づき指定する施設（避難者を一定期間滞在させるための施設）をいう。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点（別紙2参照）

1. で述べたように、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、災害対策基本法第49条の5（同法第49条の7第2項において準用する場合を含む。）を追加することから、ガイドライン中の重要事項説明書において所要の改正を行う。

改正案	現行
<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施行法（昭和四十四年法律第百一号）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>一〇三十四 (略)</p> <p>三十五 災害対策基本法（昭和三十六年法律第二百二十三号）第四十九条の五（同法第四十九条の七第二項において準用する場合を含む。）</p> <p>三十六・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施行法（昭和四十四年法律第百一号）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>一〇三十四 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>三十五・三十六 (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 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
4 都市緑地法	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
5 生産緑地法	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 の 2 特定空港周辺特別措置法	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 3 景観法	1 2 の 3 集落地域整備法	1 9 河川法	2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
6 土地画整理法	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 0 国土利用計画法
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 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 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
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 3 港湾法	2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律	3 2 土壌汚染対策法
6 の 4 被災市街地復興特別措置法	1 4 住宅地区改良法	2 1 砂防法	3 3 都市再生特別措置法
7 新住宅市街地開発法	1 5 公有地拡大推進法	2 2 地すべり等防止法	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 の 2 新都市基盤整備法	1 6 農地法	2 3 急傾斜地法	3 5 災害対策基本法
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 宅地造成等規制法	2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
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 2 都市公園法	2 4 森林法	3 7 大規模災害からの復興に関する法律

(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、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 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
4 都市緑地法	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
5 生産緑地法	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 の 2 特定空港周辺特別措置法	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 3 景観法	1 2 の 3 集落地域整備法	1 9 河川法	2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
6 土地区画整理法	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 0 国土利用計画法
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 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 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
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 3 港湾法	2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律	3 2 土壌汚染対策法
6 の 4 被災市街地復興特別措置法	1 4 住宅地区改良法	2 1 砂防法	3 3 都市再生特別措置法
7 新住宅市街地開発法	1 5 公有地拡大推進法	2 2 地すべり等防止法	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 の 2 新都市基盤整備法	1 6 農地法	2 3 急傾斜地法	3 5 災害対策基本法
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 宅地造成等規制法	2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
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 2 都市公園法	2 4 森林法	3 7 大規模災害からの復興に関する法律

(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、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 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
4 都市緑地法	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
5 生産緑地法	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 の 2 特定空港周辺特別措置法	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 3 景観法	1 2 の 3 集落地域整備法	1 9 河川法	2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
6 土地区画整理法	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 0 国土利用計画法
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 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 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
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 3 港湾法	2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律	3 2 土壌汚染対策法
6 の 4 被災市街地復興特別措置法	1 4 住宅地区改良法	2 1 砂防法	3 3 都市再生特別措置法
7 新住宅市街地開発法	1 5 公有地拡大推進法	2 2 地すべり等防止法	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 の 2 新都市基盤整備法	1 6 農地法	2 3 急傾斜地法	3 5 災害対策基本法
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 宅地造成等規制法	2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
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 2 都市公園法	2 4 森林法	3 7 大規模災害からの復興に関する法律

(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。