

国 不 動 第 1 3 3 号
令 和 4 年 2 月 1 8 日

各業界団体の長あて

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
(公 印 省 略)

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

令和3年5月28日に、下記1. のとおり住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和3年法律第48号。以下「改正法」という。）が公布され、その一部が令和4年2月20日から施行される。これに伴い、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和3年政令第282号）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2. のように改正を行い、改正法の施行と同日の令和4年2月20日から施行される。

また、上記の改正を踏まえ、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3. のとおり改正をし、改正法の施行と同日の令和4年2月20日から施行することとした。

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. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の改正内容（宅地建物取引業法施行令関係）

改正法による改正後の長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第18条第1項により、その敷地面積が一定規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅（以下「認定長期優良住宅」という。）であって、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第35号に規定する特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内

において、同法第 52 条第 1 項から第 9 項まで又は第 57 条の 2 第 6 項の規定による限度を超えるものとする事ができることとされた。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙 1 参照）

（1）広告や契約締結等の開始に必要なとされる許可等の処分の追加について（第 2 条の 5 関係）

宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 33 条及び第 36 条においては、宅地建物取引業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、または、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合は、政令で定める許認可等があった後にこれを行うこととしているところ、具体的な許認可等の内容について宅地建物取引業法施行令第 2 条の 5 において定めている。

改正法による改正後の長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 18 条第 1 項において、認定長期優良住宅に係る容積率制限の特例の許可が新設されたことを踏まえ、当該条項の許可を宅地建物取引業法施行令第 2 条の 5 に定める法令に基づく許可等の処分に追加する改正を行った。

（2）重要事項説明の追加について（第 3 条関係）

宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号においては、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、宅地建物取引業者に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。

改正法による改正後の長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 18 条第 1 項において、認定長期優良住宅に係る容積率制限の特例の許可が新設されたことを踏まえ、当該条項を宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項に定める法令に基づく制限に追加する改正を行った。

※その他宅地建物取引業法施行令第 2 条の 5 及び第 3 条第 1 項の号番号の枝番号を解消する改正を行った。

3. 「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）

2. を踏まえ、ガイドライン別添 3 「重要事項説明の様式例」のうち、記載要領③の「法令名」の欄に記載する法律に、長期優良住宅の普及の促進に関する法律を追加する等の所要の改正を行う。