



平成 31 年 3 月 20 日

公益社団法人 全日本不動産協会神奈川県本部長 殿

神奈川県県土整備局事業管理部建設業課長
(公印省略)

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律」及び「森林経営管理法」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 (依頼)

このことについて、別添写のとおり、国土交通省土地・建設産業局不動産課長から通知がありましたので、お手数ですが、貴協会会員に対して周知していただくようお願いいたします。

改正の概要

平成 30 年 5 月 25 日に、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律 (平成 30 年法律第 32 号) が公布され、その一部規定については、平成 31 年 4 月 1 日から施行されることに伴い「宅地建物取引業法施行令 (昭和 39 年政令第 383 号)」が下記 1 (1) のとおり改正され、同日から施行されることとなった。

また、平成 30 年 6 月 1 日に森林経営管理法 (平成 30 年法律第 35 号) が公布され、平成 31 年 4 月 1 日から施行されることに伴い「宅地建物取引業法施行令 (昭和 39 年政令第 383 号)」が下記 1 (2) のとおり改正され、同日から施行されることとなった。

さらに、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 2 のとおり改正を行い、同日から施行されることになった。

1 宅地建物取引業法施行令 (以下「施行令」という。) の改正点 (別紙 1 参照)

(1) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律関係

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律の一部を改正する法律による改正後の高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 (平成 18 年法律第 91 号。以下「改正バリフリ法」という。) 第 51 条の 2 では、移動等円滑化促進地区内又は重点整備地区内の一団の土地の所有者等は、その全員の合意により、高齢者、障害者等が円滑に利用することができる案内所その他の当該土地の区域における移動等円滑化に資する施設の整備又は管理に関する協定 (以下「移動等円滑化施設協定」という。) を締結することができることとされ、改正バリフリ法第 51 条の 2 第 3 項の規定において準用する同法第 46 条の規定では、公告があった移動等円滑化施設協定については、その公告後に当該協定の対象等である土地の所有者等となった者に

対しても当該協定の効力が及ぶと規定されている。

宅地建物取引業法第 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、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ところ、改正バリフリ法第 51 条の 2 第 3 項に規定する法令上の制限を追加する改正を行った。

(2) 森林経営管理法関係

森林経営管理法第 4 条では、市町村は、その区域内に存する森林の全部又は一部について、当該森林の経営管理権を当該市町村に集積することが必要かつ適当であると認める場合には、経営管理集積計画を定めるものとされ、この場合において、同法第 7 条第 3 項の規定では、その公告後に当該経営管理権に係る森林の所有者となった者に対しても当該計画の効力が及ぶと規定されている。

また、同法第 35 条では、市町村は、経営管理権を有する森林について、民間事業者に経営管理実施権の設定を行おうとする場合には、経営管理実施配分計画を定めるものとされ、この場合において、同法第 37 条第 3 項では、その公告後に当該経営管理権に係る森林の所有者となった者に対しても当該計画の効力が及ぶと規定されている。

宅地建物取引業法第 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、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ところ、森林経営管理法第 7 条第 3 項及び第 37 条第 3 項第 3 項に規定する法令上の制限を追加する改正を行った。

※ その他表現の適正化等の観点から所要の改正を行った。

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）

森林経営管理法において新たに宅地建物取引業者が説明すべき法令上の制限が追加されることを踏まえ、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名として森林経営管理法を追加するための所要の改正を行う。

問合せ先

横浜駐在事務所（宅建指導担当） 牛山

電話 045-313-0722（内線 2410）