

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

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 3 月 31 日に、下記 1. のように踏切道改良促進法等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 9 号。以下「改正法」という。）が公布され、その一部が令和 3 年 9 月 25 日から施行される（なお、下記 1.（2）については、令和 3 年 4 月 1 日から施行されている）。これに伴い、踏切道改良促進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（令和 3 年政令第 261 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、令和 3 年 9 月 25 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、令和 3 年 9 月 25 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. 踏切道改良促進法等の改正内容（宅地建物取引業法施行令関係）

(1) 災害応急対策施設管理協定の承継効について（改正法による改正後の道路法第 48 条の 29 の 7）

改正法により、道路管理者は、その管理する防災拠点自動車駐車場について、道路外災害応急対策施設所有者等との間で災害応急対策施設管理協定を締結し、道路外災害応急対策施設の管理を行うことができることとされた（道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 48 条の 29 の 5）。

この災害応急対策施設管理協定は、公示（道路法第 48 条の 29 の 6 第 3 項）があった後において道路外災害応急対策施設所有者等となった者に対しても、その効力があるものとされた（道路法第 48 条の 29 の 7）。

(2) 道路外滞留施設協定の承継効について（改正法による改正後の踏切道改良促進法第 10 条関係）（令和 3 年 4 月 1 日から施行）

改正法により、鉄道事業者及び道路管理者は、その管理する道路外滞留施設について、道路外滞留施設所有者等との間で道路外滞留施設協定を締結し、当該道路外滞留施設の整備又は管理を行うことができることとされた（踏切道改良促進法第 8 条）。

この道路外滞留施設協定は、公示（踏切道改良促進法第 9 条第 3 項）があった後において道路外滞留施設所有者等となった者に対しても、その効力があるものとされた（踏切道改良促進法第 10 条）。

2. 宅地建物取引業法施行令の改正点（第 3 条関係）（別紙 1 参照）

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、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。

(1) 災害応急対策施設管理協定の承継効（改正法による改正後の道路法第 48 条の 29 の 7）に係る制限の追加について

改正法による改正後の道路法第 48 条の 29 の 7 において、災害応急対策施設管理協定の承継効が新設されたことを踏まえ、今般、当該承継効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。

(2) 道路外滞留施設協定の承継効（改正法による改正後の踏切道改良促進法第 10 条関係）に係る制限の追加について

改正法による改正後の踏切道改良促進法第 10 条において、道路外滞留施設協定の承継効が新設されたことを踏まえ、今般、当該承継効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。

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. (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名として踏切道改良促進法を追加するための所要の改正を行う。