

日 住 協 第 311 号
平成 23 年 12 月 28 日

会 員 各 位

社団法人日本住宅建設産業協会
政策委員長 白 石 勝 美

宅地建物取引業法施行令、施行規則、解釈・運用の考え方の一部改正について
～ 東日本大震災復興特別区域法、津波防災地域づくりに関する法律関係 ～

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は当協会に格別のご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、標記につきまして、当協会宛に国土交通省担当部局より周知依頼がございましたので、送付させていただきます。なお、別紙 1 から 5 については、日住協 HP 及び会報に掲載させていただくとともに、新旧対象表、解釈・運用の考え方、重要事項説明の様式例は、今後の国土交通省 HP に掲載される予定になっておりますのでご確認ください。

敬具

< 添付資料 >

別添 1 「東日本大震災復興特別区域法」及び「津波防災地域づくりに関する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令、宅地建物取引業法施行規則及び賃貸住宅管理業務処理準則の一部改正について

別添 2 「東日本大震災復興特別区域法」及び「津波防災地域づくりに関する法律」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

別紙 1 宅地建物取引業法施行令(昭和三十九年政令第三百八十三号)(抄)抜粋

別紙 2 宅地建物取引業法施行令(昭和三十九年政令第三百八十三号)(抄)抜粋

別紙 3 宅地建物取引業法施行規則(昭和三十二年建設省令第十二号)(抄)抜粋

別紙 4 賃貸住宅管理業務処理準則(平成二十三年国土交通省告示第九百九十九号)(抄)抜粋

別紙 5 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成 13 年国土交通省総動発第 3 号)(抄)抜粋
注)新旧対照表は関係部分を抜粋しています。詳細は国土交通省 HP でご確認ください。

< 参照ページ >

国土交通省ホーム>>政策・仕事>>総合政策>>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

○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

○東日本大震災復興対策本部 <http://www.reconstruction.go.jp/>

【事務局】原田 03-3511-0611

各業界団体の長あて

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

「東日本大震災復興特別区域法」及び「津波防災地域づくりに関する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令、宅地建物取引業法施行規則及び賃貸住宅管理業務処理準則の一部改正について

標記について、「東日本大震災復興特別区域法」(平成23年法律第122号。以下「復興特区法」という。)が平成23年12月14日に公布された。これに伴い、「東日本大震災復興特別区域法施行令」(平成23年政令第409号(平成23年12月22日公布))において宅地建物取引業法施行令(昭和39年政令第383号)を下記のように改正し、平成23年12月26日から施行する。

また、「津波防災地域づくりに関する法律」(平成23年法律第123号。以下「津波法」という。)が平成23年12月14日に公布された。これに伴い、「津波防災地域づくりに関する法律及び津波防災地域づくりに関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令」(平成23年政令第427号(平成23年12月26日公布))において宅地建物取引業法施行令(昭和39年政令第383号)を、「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」(平成23年内閣府・国土交通省令第7号(平成23年12月26日公布))において宅地建物取引業法施行規則(昭和32年建設省令第12号)を、「賃貸住宅管理業務処理準則の一部を改正する告示」(平成23年国土交通省告示第1317号(平成23年12月26日公布))において賃貸住宅業務処理準則(平成23年国土交通省告示第999号)を下記のように改正し、平成23年12月27日から施行する。

ゆえに、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2条の5の改正点(別紙1参照)

宅地建物取引業法第33条及び第36条では、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地又は建物の売買などに関する広告及び契約の締結をしてはならないこととされており、当該処分については政令で定めることとしている。宅地建物取引業法施行令第2条の5はこれを受けて、工事完了前の宅地又は建物の売買などに関する広告及び契約の締結に必要となる、当該宅地又は建物に係る許可等の処分の根拠となる法律の規定を掲げている。

今般、津波法第21条では津波防護施設管理者が津波防護施設区域を指定するものとしているところ、同法第23条第1項に基づいて、当該指定区域内において土地の掘削等をしようとする者は、津波防護施設管理者の許可が必要とされたことから、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

2. 宅地建物取引業法施行令第3条の改正点(別紙1、2参照)

宅地建物取引業法第35条第1項第2号では、宅地又は建物の売買等の契約が成立するまでの間に宅地建物取引業者が説明すべき重要事項のうち、当該宅地又は建物に関する都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限について、契約内容の別に応じて政令で定めることとしている。宅地建物取引業法施行令第3条第1項はこれを受けて、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約について、当該宅地又は建物に係る制限の根拠となる法律の規定を掲げている。

今般、復興特区法第64条第4項では、同条第1項で被災関連市町村が指定した届出対象区域において建築物の建築等を行う者は、被災関連市町村長に一定の届出が義務づけられたこと、さらに同条第5項では、同条第4項に係る事項のうち一定の事項を変更しようとするときにも、被災関連市町村長に届出が義務づけられたことから、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行

う。

また、津波法第21条では津波防護施設管理者が津波防護施設区域を指定するものとして、同法第23条第1項に基づいて、当該指定区域内において土地の掘削等をしようとする者は、津波防護施設管理者の許可が必要とされたこと、同法第50条においては都道府県知事が浸水想定区域に存する施設について一定の要件を満たすものを指定津波防護施設として指定することができることとしているところ、同法第52条に基づいて、当該指定津波防護施設の改築等をしようとする者は都道府県知事に一定の届出が義務づけられたこと、同法第56条では市町村長が警戒区域内に存する施設について一定の要件を満たすものを指定避難施設として指定することができることとしているところ、同法第58条に基づいて、当該指定避難施設の管理者は、改築等の当該指定避難施設の現状に重要な変更を加えようとするときは、市町村長に一定の届出が義務づけられたこと、さらに、同法第60条では市町村長が円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、警戒区域内の施設で一定の基準に適合するものの所有者等と管理協定を締結し、当該施設の避難用部分の管理を市町村長が自ら行うことができることとしているところ、同法第68条に基づいて、公告のあった管理協定については、その公告のあった後において当該管理協定に係る協定避難施設の所有者等となった者に対してもその効力があることとされたことから、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

3. 宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3、第16条の4の7及び第19条の2の改正点

(別紙3参照)

津波法で新たに規定された「津波災害警戒区域」は、国土交通大臣が定める津波防災地域づくりの推進に関する基本的な指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難態勢を特に整備すべき土地の区域として都道府県知事が指定するものであり、同区域内においては、ハザードマップの作成、津波避難訓練の実施、指定避難施設の指定等の避難の円滑化の措置を講ずることとされていることから、宅地建物取引業法施行規則において所要の改正を行う。

4. 賃貸住宅管理業務処理準則第8条の改正点(別紙4参照)

上記の宅地建物取引業法施行規則の改正を踏まえ、これらの条項を引用する賃貸住宅管理業務処理準則において所要の改正を行う。

(別添2)

国土動第70号
平成23年12月26日

各業界団体の長あて

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

「東日本大震災復興特別区域法」及び「津波防災地域づくりに関する法律」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、「東日本大震災復興特別区域法」及び「津波防災地域づくりに関する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法施行令、宅地建物取引業法施行規則及び賃貸住宅管理業務処理準則の一部改正について(平成23年国土交通省土動発第67号)を発出したところである。

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年国土交通省総動発第3号)を別添のように改正し、平成23年12月27日から施行する。

本改正にあわせて、平成8年3月5日付け建設省経動発第23号において通知している宅地建物取引業法(以下「法」という。)第47条の2に規定されている内容の具体的運用に当たって留意すべき事項等や、法第37条の2で規定されているクーリング・オフ制度に係る内容などについても、追加で明記することとした。

ゆえに、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。

(別紙 1) 宅地建物取引業法施行令(昭和三十九年政令第三百八十三号)(抄)抜粋

改正後	現行
<p>(法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分)</p> <p>第二条の五 略</p> <p>十九の二 <u>津波防災地域づくりに関する法律(平成二十三年法律第百二十三号)第二十三条第一項の許可</u></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 略</p> <p>二十の二 <u>津波防災地域づくりに関する法律第二十三条第一項、第五十二条第一項、第五十八条及び第六十八条</u></p>	<p>(新設)</p> <p>(新設)</p>

(別紙 2) 宅地建物取引業法施行令(昭和三十九年政令第三百八十三号)(抄)抜粋

改正後	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 略</p> <p>三十五 <u>東日本大震災復興特別区域法(平成二十三年法律第百二十二号)第六十四条第四項及び第五項</u></p>	<p>(新設)</p>

(別紙 3) 宅地建物取引業法施行規則(昭和三十二年建設省令第十二号)(抄)抜粋

改正後	現行
<p>(法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項)</p> <p>第十六条の四の三 <u>法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号から第三号までに掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあつては第一号から第六号までに掲げるもの、宅地の貸借の契約にあつては第一号から第三号まで及び第八号から第十三号までに掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第一号から第五号まで及び第七号から第十二号までに掲げるものとする。</u></p> <p>一～二 略</p> <p>三 <u>当該宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律(平成二十三年法律第百二十三号)第五十三条第一項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨</u></p>	<p>(法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項)</p> <p>第十六条の四の三 <u>法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号及び第二号までに掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあつては第一号から第五号までに掲げるもの、宅地の貸借の契約にあつては第一号、第二号及び第七号から第十二号までに掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第一号から第四号まで及び第六号から第十一号までに掲げるものとする。</u></p> <p>一～二 略</p> <p>(新設)</p>

<p><u>四～十三 略</u> (法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項) 第十六条の四の七 法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項は、当該信託財産が宅地の場合にあつては<u>第一号から第三号まで及び第七号</u>に掲げるもの、当該信託財産が建物の場合にあつては<u>第一号から第七号</u>までに掲げるものとする。 一～二 略 <u>三 当該信託財産である宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律第五十三条第一項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨</u> <u>四～七 略</u> (法第五十条の二の四の規定により読み替えて適用される法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項) 第十九条の二の六 法第五十条の二の四の規定により読み替えて適用される法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項は、当該信託財産が宅地である場合にあつては<u>第一号から第三号まで及び第七号</u>に掲げるもの、当該信託財産が建物である場合にあつては<u>第一号から第七号</u>までに掲げるものとする。 一～二 略 <u>三 当該信託財産である宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律第五十三条第一項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨</u> <u>四～七 略</u></p>	<p><u>三～十二 略</u> (法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項) 第十六条の四の七 法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項は、当該信託財産が宅地の場合にあつては<u>第一号、第二号及び第六号</u>に掲げるもの、当該信託財産が建物の場合にあつては<u>第一号から第六号</u>までに掲げるものとする。 一～二 略 (新設) <u>三～六 略</u> (法第五十条の二の四の規定により読み替えて適用される法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項) 第十九条の二の六 法第五十条の二の四の規定により読み替えて適用される法第三十五条第三項第七号の国土交通省令で定める事項は、当該信託財産が宅地である場合にあつては<u>第一号、第二号及び第六号</u>に掲げるもの、当該信託財産が建物である場合にあつては<u>第一号から第六号</u>までに掲げるものとする。 一～二 略 (新設) <u>三～六 略</u></p>
--	--

(別紙 4)

賃貸住宅管理業務処理準則(平成二十三年国土交通省告示第九百九十九号)(抄)抜粋

改正後	現行
<p>(転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等) 第八条 略 一 宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第百七十六号)第三十五条第一項第七号から第九号まで並びに宅地建物取引業法施行規則(昭和三十二年建設省令第十二号)第十六条の四の三第八号、第九号及び第十号から第十三号までに掲げる事項</p>	<p>(転貸の場合の賃貸人に対する賃貸借契約に関する重要事項の説明等) 第八条 略 一 宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第百七十六号)第三十五条第一項第七号から第九号まで並びに宅地建物取引業法施行規則(昭和三十二年建設省令第十二号)第十六条の四の三第七号、第八号及び第十号から第十二号までに掲げる事項</p>

(別紙 5)

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成 13 年国土交通省総動発第 3 号) (抄)抜粋

改正後	現行
<p>第 35 条第 1 項第 6 号関係 1～5 (略)</p> <p>6 修繕積立金等について(規則第 16 条の 2 第 6 号関係) 規則第 16 条の 2 第 6 号は、いわゆる大規模修繕積立金、計画修繕積立金等の定めに関するものであり、一般の管理費でまかなわれる通常の維持修繕はその対象とはされないこととする。 また、当該区分所有建物に関し修繕積立金等についての滞納があるときはその額を告げることとする。<u>ここでいう修繕積立金等については、当該一棟の建物に係る修繕積立金積立総額及び売買の対象となる専有部分に係る修繕積立金等を指すものとする。</u> なお、この積立て額は時間の経緯とともに変動するので、できる限り直近の数値(直前の決算期における額等)を時点を明示して記載することとする。</p> <p>7(略)</p> <p>8 管理が委託されている場合について(規則第 16 条の 2 第 8 号関係) 規則第 16 条の 2 第 8 号においては、管理の委託を受けている者の氏名及び住所を説明すべき事項としているが、管理を受託している者が、<u>マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 44 条の登録を受けている者である場合には、重要事項説明書に氏名(法人にあっては、その商号又は名称)とその者の登録番号、及び住所(法人にあっては、その主たる事務所の所在地)を記載し、その旨説明することとする。</u> また、管理の委託先のほか、管理委託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。</p> <p>9～11 (略)</p> <p>第 35 条第 1 項第 14 号関係 法第 35 条第 1 項第 14 号の省令事項(規則第 16 条の 4 の 3)について 宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の 1 から 3 を、建物の売買又は交換の契約に当たっては 1 から 6 までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては 1 から 3 まで及び 8 から 13 までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては 1 から 5 まで及び 7 から 12 までの事項を説明することとする。</p>	<p>第 35 条第 1 項第 6 号関係 1～5 (略)</p> <p>6 修繕積立金等について(規則第 16 条の 2 第 6 号関係) 規則第 16 条の 2 第 6 号は、いわゆる大規模修繕積立金、計画修繕積立金等の定めに関するものであり、一般の管理費でまかなわれる通常の維持修繕はその対象とはされないこととする。 また、当該区分所有建物に関し修繕積立金等についての滞納があるときはその額を告げることとする。 なお、この積立て額は時間の経緯とともに変動するので、できる限り直近の数値(直前の決算期における額等)を時点を明示して記載することとする。</p> <p>7(略)</p> <p>8 管理が委託されている場合について(規則第 16 条の 2 第 8 号関係) 規則第 16 条の 2 第 8 号においては、管理の委託を受けている者の氏名及び住所を説明すべき事項としているが、管理を受託している者が、<u>「中高層分譲共同住宅管理業者登録規程(昭和 60 年建設省告示第 1115 号)」第 2 条の登録を受けている者である場合には、重要事項説明書に氏名とあわせてその者の登録番号を記載し、その旨説明することとする。</u> また、管理の委託先のほか、管理委託契約の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。</p> <p>9～11 (略)</p> <p>第 35 条第 1 項第 14 号関係 法第 35 条第 1 項第 14 号の省令事項(規則第 16 条の 4 の 3)について 宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の 1 及び 2 を、建物の売買又は交換の契約に当たっては 1 から 5 までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては 1、2 及び 7 から 12 までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては 1 から 4 まで及び 6 から 11 までの事項を説明することとする。</p>

<p>1～2 (略)</p> <p>3 <u>宅地又は建物が津波災害警戒区域内にある旨について(規則第16条の4の3第3号関係)</u> <u>本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項により指定された津波災害警戒区域内にあるか否かについて消費者に確認せしめるものである。</u></p> <p>4～13 略</p> <p>第37条の2第1項関係</p> <p>1 <u>クーリング・オフ制度の適用除外となる場所について</u> <u>クーリング・オフ制度の適用のない場所は、原則として、以下の(1)及び(2)に掲げる、専任の取引主任者を置くべき場所に限定されている。したがって、喫茶店やファミリーレストラン等で契約締結等を行った場合はクーリング・オフ制度の適用がある。また、クーリング・オフ制度の適用の有無については、原則として、その場所が専任の取引主任者を置かなければならない場所であるか否かにより区別されるものであり、実際に専任の取引主任者がいるか否か、その旨の標識を掲げているか否か(法第50条第1項)、その旨の届出がなされているか否か(法第50条第2項)などによって区別されるものではない。なお、クーリング・オフ制度の適用がある場所において、その旨の標識が掲げられていない場合等は、それぞれ該当する各条項の違反となる。</u></p> <p>(1)略 (2)略</p> <p>～ 略</p> <p>第2号について</p> <p>宅地建物の取引に当たり、顧客が自ら希望して自宅又は勤務先(以下、「自宅等」という。)を契約締結等の場所として申し出た場合においては、その顧客の購入意思は安定的であるとみられるので、この場合は<u>クーリング・オフ制度の適用から除外している。ただし、宅地建物取引業者が顧客からの申し出によらず自宅等を訪問した場合や、電話等による勧誘により自宅等を訪問した場合において、顧客から自宅等への訪問等の了解を得たうえで自宅等で契約締結等を行ったときは、クーリング・オフ制度の適用がある。なお、現実に紛争が発生した場合においては、相手方が申し出たか否かについて立証が困難な場合もあると予想されるので、この制度の適用除外とするためには、契約</u></p>	<p>1～2 (略) (新設)</p> <p>3～12 略</p> <p>第37条の2第1項関係</p> <p>1適用除外となる場所について クーリング・オフ制度の適用のない場所は、原則として、以下の(1)及び(2)に掲げる、専任の取引主任者を置くべき場所に限定されている。また、クーリング・オフ制度の適用の有無については、原則として、その場所が専任の取引主任者を置かなければならない場所であるか否かにより区別されるものであり、実際に専任の取引主任者がいるか否か、その旨の標識を掲げているか否か(法第50条第1項)、その旨の届出がなされているか否か(法第50条第2項)などによって区別されるものではない。なお、クーリング・オフ制度の適用がある場所において、その旨の標識が掲げられていない場合等は、それぞれ該当する各条項の違反となる。</p> <p>(1)略 (2)略</p> <p>～ 略</p> <p>第2号について</p> <p>宅地建物の取引に当たり、顧客が自ら希望して<u>自己の居宅又は勤務先を契約締結等の場所として申し出た場合においては、その顧客の購入意思は安定的であるとみられるので、この場合は適用から除外している。なお、現実に紛争が発生した場合においては、相手方が申し出たか否かについて立証が困難な場合もあると予想されるので、この制度の適用除外とするためには、契約書あるいは申込書等に顧客が自宅又は勤務先を契約締結等の場所として特に希望した旨を記載することが望ましい。</u></p>
--	---

<p>書あるいは申込書等に顧客が自宅等を契約締結等の場所として特に希望した旨を記載することが望ましい。</p>	
<p>略</p>	<p>略</p>
<p>2 <u>クーリング・オフ妨害等について</u></p>	<p>(新設)</p>
<p><u>宅地建物取引業者がクーリング・オフ制度の適用がある場所で契約締結等を行った場合において、相手方に対してクーリング・オフをしない旨の合意を取り付ける行為は、クーリング・オフ制度の適用範囲を不当に制限するものであることから適切ではない。なお、相手方が合意に応じたとしても、この制度の適用がある場所で契約締結等を行った場合はクーリング・オフ制度が適用される。</u></p>	
<p><u>宅地建物取引業者がクーリング・オフ制度の適用がある場所で契約締結等を行ったにもかかわらず、相手方に対して、クーリング・オフができない旨を告げる行為やクーリング・オフをするには損害賠償又は違約金が発生するなどを告げる行為は情状に応じ、法第65条第1項第1号又は第2号の指示処分、法第65条第2項第5号の業務停止処分等を行うことにより、厳正に対応する必要がある。</u></p>	
<p>3</p>	<p>2</p>
<p><u>第47条の2第1項関係</u></p>	<p>(新設)</p>
<p><u>将来利益に関する断定的判断の提供の禁止について</u></p>	
<p><u>宅地建物取引業に係る契約の締結の勧誘に際し、物件の値上がりが確実であるから将来の転売によって必ず一定の利益が生じるなど将来利益を断定的に提供することの禁止である。例えば、「2～3年後には、物件価格の上昇が確実である」、「この物件を購入したら、一定期間、確実に収入が得られる。損はしない」などと告げることにより勧誘する場合は該当する。</u></p>	
<p><u>なお、本規定は、故意であることを要しない。また、将来利益に関する情報の提供に当たっては、将来の紛争を防止する観点から、当該宅地建物取引に関し考えられるリスクについてもあらかじめ説明することが望ましい。</u></p>	
<p><u>第47条の2第2項関係</u></p>	<p>(新設)</p>
<p><u>威迫行為の禁止について</u></p>	
<p><u>契約を締結させるため、又は契約の解除若しくは申込みの撤回を妨げるため、相手方を威迫する行為の禁止である。相手方を威迫する行為とは、脅迫とは異なり、相手方に恐怖心を生じさせ</u></p>	

るまでは要しないが、相手方に不安の念を抱かせる行為が該当する。例えば、相手方に対して、「なぜ会わないのか」、「契約しないと帰さない」などと声を荒げ、面会を強要したり、拘束するなどして相手方を動揺させるような行為が該当する。

第47条の2第3項関係

法第47条第3項の省令事項(規則第16条の12)について

(新設)

1 契約締結の勧誘に関する禁止行為について(規則第16条の12第1号関係)

(1) 将来の環境、交通等の状況に係る断定的判断の提供の禁止について(イ関係)

将来の環境、交通その他の利便の状況について相手方を誤解させるべき断定的判断の提供の禁止である。例えば、「将来南側に5階建て以上の建物が建つ予定は全くない」、「
の位置には、国道が2～3年後に必ず開通する」というような判断を断定的に提供することを禁ずるものである。

なお、本規定は、故意であることを要しない。

(2) 契約の締結を不当に急がせる行為の禁止について(ロ関係)

正当な理由なく、契約締結の判断に通常必要と認められる時間を与えることを拒否することにより、契約の締結を不当に急がせる行為の禁止である。例えば、契約の相手方が「契約の締結をどうかしばらく考えさせてほしい」と申し出た場合において、事実を歪めて「明日では契約締結はできなくなるので、今日しか待てない」と告げることが該当する。

(3) 規則第16条の12第1号八からへに規定する行為の禁止について

「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」の運用について(平成23年9月16日国土動指第26号)」の通知において、具体的な運用に当たって留意すべき事項等を通知しているので留意すること。

2 預り金の返還の拒否の禁止について(規則第16条の12第2号関係)

相手方が契約の申込みを撤回しようとする場合において、契約の申込み時に宅地建物取引業者が受領していた申込証拠金その他の預り金について、返還を拒むことの禁止である。例えば、「預り金は手付となっており、返還できな

い。」というように手付として授受していないのに手付だと主張して返還を拒むことを禁ずるものであり、預り金は、いかなる理由があっても一旦返還すべきであるという趣旨である。

(参考)

東日本大震災復興特別区域法(抜粋)

第三節 復興整備計画の実施に係る特別の措置

(届出対象区域内における建築等の届出等)

第六十四条 被災関連市町村は、計画区域のうち、復興整備事業の実施区域の全部又は一部の区域を、届出対象区域として指定することができる。

2 被災関連市町村は、前項の規定による指定をするときは、内閣府令で定めるところにより、その旨及びその区域を公示しなければならない。

3 第一項の規定による指定は、前項の規定による公示によってその効力を生ずる。

4 届出対象区域内において、土地の区画形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築又は増築その他政令で定める行為をしようとする者は、当該行為に着手する日の三十日前までに、内閣府令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他内閣府令で定める事項を被災関連市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

三 国又は地方公共団体が行う行為

四 復興整備事業の施行として行う行為

5 前項の規定による届出をした者は、その届出に係る事項のうち内閣府令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、内閣府令で定めるところにより、その旨を被災関連市町村長に届け出なければならない。

6 被災関連市町村長は、第四項又は前項の規定による届出があった場合において、その届出に係る行為が復興整備事業の実施に支障となるおそれがあると認めるときは、その届出をした者に対し、その届出に係る行為に関し設計の変更その他の必要な措置をとることを勧告することができる。

7 被災関連市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、土地に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

津波防災地域づくりに関する法律(抜粋)

(津波防護施設区域の指定)

第二十一条 津波防護施設管理者は、次に掲げる土地の区域を津波防護施設区域として指定するものとする。

一 津波防護施設の敷地である土地の区域

二 前号の土地の区域に隣接する土地の区域であって、当該津波防護施設を保全するため必要なもの

2 前項第二号に掲げる土地の区域についての津波防護施設区域の指定は、当該津波防護施設を保全するため必要な最小限度の土地の区域に限ってするものとする。

3 津波防護施設管理者は、津波防護施設区域を指定するときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。これを変更し、又は廃止するときも、同様とする。

4 津波防護施設区域の指定、変更又は廃止は、前項の規定による公示によってその効力を生ずる。

(津波防護施設区域における行為の制限)

第二十三条 津波防護施設区域内の土地において、次に掲げる行為をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、津波防護施設管理者の許可を受けなければならない。ただし、津波防護施設の保全に支障を及ぼすおそれがないものとして政令で定める行為については、この限りでない。

- 一 津波防護施設以外の施設又は工作物(以下この章において「他の施設等」という。)の新築又は改築
- 二 土地の掘削、盛土又は切土
- 三 前二号に掲げるもののほか、津波防護施設の保全に支障を及ぼすおそれがあるものとして政令で定める行為

2 前条第二項の規定は、前項の許可について準用する。

(指定避難施設の指定)

第五十六条 市町村長は、警戒区域において津波の発生時における円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、警戒区域内に存する施設(当該市町村が管理する施設を除く。)であって次に掲げる基準に適合するものを指定避難施設として指定することができる。

- 一 当該施設が津波に対して安全な構造のものとして国土交通省令で定める技術的基準に適合するものであること。
- 二 基準水位以上の高さに避難上有効な屋上その他の場所が配置され、かつ、当該場所までの避難上有効な階段その他の経路があること。
- 三 津波の発生時において当該施設が住民等に開放されることその他当該施設の管理方法が内閣府令・国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

2 市町村長は、前項の規定により指定避難施設を指定しようとするときは、当該施設の管理者の同意を得なければならない。

3 建築主事を置かない市町村の市町村長は、建築物又は建築基準法第八十八条第一項の政令で指定する工作物について第一項の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。

4 市町村長は、第一項の規定による指定をしたときは、その旨を公示しなければならない。

(指定避難施設に関する届出)

第五十八条 指定避難施設の管理者は、当該指定避難施設を廃止し、又は改築その他の事由により当該指定避難施設の現状に政令で定める重要な変更を加えようとするときは、内閣府令・国土交通省令で定めるところにより市町村長に届け出なければならない。

(管理協定の締結等)

第六十条 市町村は、警戒区域において津波の発生時における円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、警戒区域内に存する施設(当該市町村が管理する施設を除く。)であって第五十六条第一項第一号及び第二号に掲げる基準に適合するものについて、その避難用部分(津波の発生時における避難の用に供する部分をいう。以下同じ。)を自ら管理する必要があると認めるときは、施設所有者等(当該施設の所有者、その敷地である土地の所有者又は当該土地の使用及び収益を目的とする権利(臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。次条第一項において同じ。)を有する者をいう。以下同じ。)との間において、管理協定を締結して当該施設の避難用部分の管理を行うことができる。

2 前項の規定による管理協定については、施設所有者等の全員の合意がなければならない。

(管理協定の効力)

第六十八条 第六十五条(前条において準用する場合を含む。)の規定による公告のあった管理協定は、その公告のあった後において当該管理協定に係る協定避難施設の施設所有者等又は予定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する。

以上