

平成27年1月5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

マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律の施行等に伴う
宅地建物取引業法施行令等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2、3は、当協会HP又は国交省HPをご参照ください。

敬 具

(参考1) マンションの建替えの円滑化等に関する法律関係

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000119.html

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000110.html

(参考2) 最近の宅地建物取引業法令の改正について

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

問合せ先 原田 TEL 03-3511-0611



国土動第98号

平成26年12月22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



「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」の施行等に伴う
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

標記について、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律(平成26年法律第80号。以下「改正法」という。)が成立し、平成26年12月24日から施行されることに伴い、マンションの建替えの円滑化等に関する法律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(平成26年政令第283号。以下「整備政令」という。)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1.のように改正を行い、改正法同様、平成26年12月24日から施行する。また、整備政令における宅地建物取引業法施行令の改正及び宅地建物取引業法の一部を改正する法律(平成26年法律第81号)を踏まえて、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.のように改正を行い、下記2.(1)については平成26年12月24日から、下記2.(2)については平成27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。

1. 宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙1参照）

（1）第2条の5関係

改正法により、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項においては、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和する特例が定められた。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第33条においては、広告で表示した物件と現実に完成した物件の形状等に大きな差が生じること等を防止するため、宅地建物取引業法施行令第2条の5で定める行政処分があった後でなければ広告を開始してはならないとされている。今般、広告等の対象となるマンションが、当該許可を前提としたマンションの場合、当該マンションの形状等は当該許可の有無により第1項の許可を新たに同令第2条の5で定める行政処分と位置づけ、宅地建物取引業法施行令において所要の改正を行う。

（2）第3条第1項関係

改正法により、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項に規定する特定行政庁の許可を受けて容積率制限の緩和特例の適用を受けるマンションは、敷地面積規模に係る制限等を受けることとなった。

宅地建物取引業法第35条第1項においては、宅地建物の使用等について公法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、宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める制限を重要事項として説明するよう義務付けている。今般、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の許可を受けたマンションについて、敷地面積規模に係る制限等を知らないで当該マンションを購入等した者が不測の損害を被る恐れがあるため、同法第105条第1項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。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点

（1）整備政令における宅地建物取引業法施行令改正関係（別紙2参照）

1.（2）のとおり、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、新たにマンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項を追加することから、ガイドライン中の別添3について所要の改正を行う。

（2）宅地建物取引業法の一部改正関係（別紙3参照）

宅地建物取引業法の一部を改正する法律を踏まえ、ガイドライン中の別添2及び別添3における「宅地建物取引主任者」を「宅地建物取引士」とする改正を行う。

改正案	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 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分 で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一 一十六（略）</p> <p>十六の二 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年 法律第七十八号）<u>第一百五条第一項の許可</u></p> <p>十七 一十七（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（ 昭和四十三年法律第一百号）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 一十七（略）</p> <p>十七の二 マンションの建替え等の円滑化に関する法律第一百五条第一 項</p>	<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 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分 で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一 一十六（略）</p> <p>十七 一十七（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（ 昭和四十三年法律第一百号）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 一十七（略）</p>

十七の三 (略)
十八～三十五 (略)
2・3 (略)

十七の二 (略)
十八～三十五 (略)
2・3 (略)

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 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 7 土地収用法
4 都市緑地法	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 8 文化財保護法
5 生産緑地法	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 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
5 の 2 特定空港周辺特別措置法	1 2 の 3 集落地域整備法	1 9 河川法	3 0 国土利用計画法
5 の 3 景観法	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 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6 土地区画整理法	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 2 土壌汚染対策法
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 3 港湾法	2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律	3 3 都市再生特別措置法
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 4 住宅地区改良法	2 1 砂防法	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
6 の 4 被災市街地復興特別措置法	1 5 公有地払大推進法	2 2 地すべり等防止法	3 5 災害対策基本法
7 新住宅市街地開発法	1 6 農地法	2 3 急傾斜地法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
7 の 2 新都市基盤整備法	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 7 大規模災害からの復興に関する法律
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 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	2 4 森林法	
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 3 都市公園法	2 5 道路法	
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 6 全国新幹線鉄道整備法	

(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、該当部分を明示してその旨を記すこと。

改正前

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 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 7 土地収用法
4 都市緑地法	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 8 文化財保護法
5 生産緑地法	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 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
5 の 2 特定空港周辺特別措置法	1 2 の 3 集落地域整備法	1 9 河川法	3 0 国土利用計画法
5 の 3 景観法	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 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6 土地画整理法	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 2 土壌汚染対策法
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 3 港湾法	2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律	3 3 都市再生特別措置法
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 4 住宅地区改良法	2 1 砂防法	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
6 の 4 被災市街地復興特別措置法	1 5 公有地増大推進法	2 2 地すべり等防止法	3 5 災害対策基本法
7 新住宅市街地開発法	1 6 農地法	2 3 急傾斜地法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
7 の 2 新都市基盤整備法	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 7 大規模災害からの復興に関する法律
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 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	2 4 森林法	
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 3 都市公園法	2 5 道路法	
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 6 全国新幹線鉄道整備法	

（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、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）。

改正前

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（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 公有地拡充推進法	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。
- ① 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 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 7 土地収用法
4 都市緑地法	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 8 文化財保護法
5 生産緑地法	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 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
5 の 2 特定空港周辺特別措置法	1 2 の 3 集落地域整備法	1 9 河川法	3 0 国土利用計画法
5 の 3 景観法	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 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6 土地区画整理法	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 2 土壌汚染対策法
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 3 港湾法	2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律	3 3 都市再生特別措置法
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 4 住宅地区改良法	2 1 砂防法	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
6 の 4 被災市街地復興特別措置法	1 5 公有地払大推進法	2 2 地すべり等防止法	3 5 災害対策基本法
7 新住宅市街地開発法	1 6 農地法	2 3 急傾斜地法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
7 の 2 新都市基盤整備法	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 7 大規模災害からの復興に関する法律
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 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	2 4 森林法	
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 3 都市公園法	2 5 道路法	
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 6 全国新幹線鉄道整備法	

(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。

改正前

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。

○ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照表

(傍線の部分は改正部分)

改 正 後	改 正 前
<p style="text-align: center;">重要事項説明（売買・交換）</p> <p>別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。</p> <p>宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、<u>宅地建物取引士</u>によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。</p> <p>重要事項説明の内容は大別すると「Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「Ⅲ その他の事項」で併せて説明いたします。</p> <p style="text-align: center;">取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）</p> <p>Ⅰ～Ⅲ （略）</p> <p>いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定を下さるようお願いいたします。</p>	<p style="text-align: center;">重要事項説明（売買・交換）</p> <p>別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。</p> <p>宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、<u>宅地建物取引主任者</u>によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。</p> <p>重要事項説明の内容は大別すると「Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「Ⅲ その他の事項」で併せて説明いたします。</p> <p style="text-align: center;">取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）</p> <p>Ⅰ～Ⅲ （略）</p> <p>いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定を下さるようお願いいたします。</p>

改正後	改正前
<p data-bbox="376 304 920 336">重要事項説明（区分所有建物の売買・交換）</p> <p data-bbox="208 387 1106 499">別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。</p> <p data-bbox="208 512 1106 624">宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、<u>宅地建物取引士</u>によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。</p> <p data-bbox="208 675 1106 866">重要事項説明の内容は大別すると「Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「Ⅲ その他の事項」で併せて説明いたします。</p> <p data-bbox="344 917 949 949">取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）</p> <p data-bbox="215 1000 387 1032">Ⅰ～Ⅲ （略）</p> <p data-bbox="208 1083 1106 1195">いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定を下さるようお願いいたします。</p>	<p data-bbox="1301 304 1845 336">重要事項説明（区分所有建物の売買・交換）</p> <p data-bbox="1135 387 2033 499">別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を取得しようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。</p> <p data-bbox="1135 512 2033 659">宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、<u>宅地建物取引主任者</u>によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。</p> <p data-bbox="1135 675 2033 866">重要事項説明の内容は大別すると「Ⅰ 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「Ⅲ その他の事項」で併せて説明いたします。</p> <p data-bbox="1270 917 1874 949">取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）</p> <p data-bbox="1142 1000 1314 1032">Ⅰ～Ⅲ （略）</p> <p data-bbox="1135 1083 2033 1195">いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定を下さるようお願いいたします。</p>

改正後	改正前
<p data-bbox="472 304 822 336">重要事項説明（宅地の貸借）</p> <p data-bbox="206 387 1106 499">別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を借りようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。</p> <p data-bbox="206 512 1106 624">宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、<u>宅地建物取引士</u>によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。</p> <p data-bbox="206 675 1106 866">重要事項説明の内容は大別すると「Ⅰ 対象となる宅地に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「Ⅲ その他の事項」で併せて説明いたします。</p> <p data-bbox="344 917 949 949">取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）</p> <p data-bbox="212 1000 387 1032">Ⅰ～Ⅲ （略）</p> <p data-bbox="206 1083 1106 1195">いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定を下さるようお願いいたします。</p>	<p data-bbox="1393 304 1742 336">重要事項説明（宅地の貸借）</p> <p data-bbox="1131 387 2031 499">別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を借りようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。</p> <p data-bbox="1131 512 2031 659">宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、<u>宅地建物取引主任者</u>によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。</p> <p data-bbox="1131 675 2031 866">重要事項説明の内容は大別すると「Ⅰ 対象となる宅地に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「Ⅲ その他の事項」で併せて説明いたします。</p> <p data-bbox="1270 917 1874 949">取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）</p> <p data-bbox="1137 1000 1312 1032">Ⅰ～Ⅲ （略）</p> <p data-bbox="1131 1083 2031 1195">いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定を下さるようお願いいたします。</p>

改正後	改正前
<p data-bbox="472 304 819 336">重要事項説明（建物の貸借）</p> <p data-bbox="208 387 1104 499">別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を借りようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。</p> <p data-bbox="208 512 1104 624">宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、<u>宅地建物取引士</u>によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。</p> <p data-bbox="208 675 1104 866">重要事項説明の内容は大別すると「Ⅰ 対象となる建物に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「Ⅲ その他の事項」で併せて説明いたします。</p> <p data-bbox="344 917 949 949">取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）</p> <p data-bbox="215 1000 387 1032">Ⅰ～Ⅲ （略）</p> <p data-bbox="208 1083 1104 1195">いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定をして下さるようお願いいたします。</p>	<p data-bbox="1397 304 1744 336">重要事項説明（建物の貸借）</p> <p data-bbox="1133 387 2029 499">別添の重要事項説明書は、冒頭に記載の不動産について、当該不動産を借りようとする者があらかじめ知っておくべき最小限の事項を列記したものです。</p> <p data-bbox="1133 512 2029 659">宅地建物取引業法第35条には、宅地建物取引業者の義務として、<u>宅地建物取引主任者</u>によって書面を交付して説明しなければならない一定の事項が掲げられており、重要事項説明書はこの義務に対応するものです。</p> <p data-bbox="1133 675 2029 866">重要事項説明の内容は大別すると「Ⅰ 対象となる建物に直接関係する事項」と「Ⅱ 取引条件に関する事項」に分けられます。なお、宅地建物取引業法第35条以外に同法第34条第2項及び第35条の2で説明が義務付けられている事項を冒頭及び「Ⅲ その他の事項」で併せて説明いたします。</p> <p data-bbox="1270 917 1874 949">取引の態様（宅地建物取引業法第34条第2項）</p> <p data-bbox="1140 1000 1312 1032">Ⅰ～Ⅲ （略）</p> <p data-bbox="1133 1083 2029 1195">いずれも取引に当たっての判断に影響を与える重要な事項ですので、説明をよくお聞きいただき、十分御理解の上、意思決定をして下さるようお願いいたします。</p>

改正後

重要事項説明書 (売買・交換) (第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする 宅地建物取引士	氏名	印
	登録番号	()
	業務に従事 する事務所	電話番号 () -

取引の態様 (法第34条第2項)	売買・交換
	当事者・代理・媒介

土地	所在地				
	登記簿の 地目		面積	登記簿面積 m ²	
建物	所在地				
	家屋番号		床面積	1階	m ²
	種類及び構造			2階	m ²
計				m ²	
売主の住所・氏名					

改正前

重要事項説明書 (売買・交換) (第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする宅地建物取引主任者	氏名	印
	登録番号	()
	業務に従事する事務所	電話番号 () -

取引の態様 (法第34条第2項)	売買・交換
	当事者・代理・媒介

土地	所在地				
	登記簿の 地目		面積	登記簿面積 m ² 実測面積 m ²	
建物	所在地				
	家屋番号		床面積	1階	m ²
	種類及び構造			2階	m ²
売主の住所・氏名		計 m ²			

改正後

重要事項説明書 (区分所有建物の売買・交換) (第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする 宅地建物取引士	氏名	印
	登録番号	()
	業務に従事 する事務所	電話番号 () -

取引の態様 (法第34条第2項)	売買 ・ 交換
	当事者 ・ 代理 ・ 媒介

建 物	区分所有建物の名称			
	室 番 号	棟	階	号室
	所 在 地			
	専 有 面 積	㎡ (登記簿面積 ㎡)		
敷 地	敷地に関する権利			
	面 積	登記簿面積	㎡	共有持分 分の
		実測面積	㎡	
売主の住所・氏名				

改正前

重要事項説明書 (区分所有建物の売買・交換) (第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする宅地建物取引主任者	氏名	印
	登録番号	()
	業務に従事する事務所	電話番号 () -

取引の態様 (法第34条第2項)	売買・交換
	当事者・代理・媒介

建物	区分所有建物の名称			
	室番号	棟	階	号室
	所在地			
	専有面積	㎡ (登記簿面積 ㎡)		
敷地	敷地に関する権利			
	面積	登記簿面積	㎡	共有持分 分の
		実測面積	㎡	
売主の住所・氏名				

改正後

重要事項説明書 (宅地の貸借) (第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする 宅地建物取引士	氏名	印
	登録番号	()
	業務に従事 する事務所	電話番号 () -

取引の態様（法第34条第2項）	代理・媒介
-----------------	-------

土地	所在地				
	登記簿の 地目		面積	登記簿面積	m ²
			積	実測面積	m ²
貸主住所・氏名					

改正前

重要事項説明書 (宅地の貸借) (第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする宅地建物取引主任者	氏名	印
	登録番号	()
	業務に従事する事務所	電話番号 () -

取引の態様（法第34条第2項）	代理・媒介
-----------------	-------

土地	所在地				
	登記簿の 地目		面積	登記簿面積	m ²
			積	実測面積	m ²
貸主住所・氏名					

改正後

重要事項説明書 (建物の貸借) (第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする 宅地建物取引士	氏名	印
	登録番号	()
	業務に従事 する事務所	電話番号 () -

取引の態様（法第34条第2項）	代理・媒介
-----------------	-------

建 物	名称	
	所在地	
	室番号	
	床面積	m ² （登記簿面積 m ² ）
	種類及び構造	
貸主氏名・住所		

改正前

重要事項説明書 (建物の貸借) (第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称
代表者の氏名
主たる事務所
免許証番号
免許年月日

印

説明をする宅地建物 取引主任者	氏名	印
	登録番号	()
	業務に従事 する事務所	電話番号 () -

取引の態様（法第34条第2項）	代理・媒介
-----------------	-------

建 物	名称	
	所在地	
	室番号	
	床面積	m ² （登記簿面積 m ² ）
	種類及び構造	
貸主氏名・住所		