

全 住 協 第 3 8 1 号
平成 3 1 年 3 月 2 6 日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局 長 米 山 篤 史

「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

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。

記

1. 通知等資料 (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 (平成 3 1 年 3 月 1 5 日付 国土動第 1 2 8 号)
(2) 宅地建物取引業法施行令 新旧対照表 (別紙 1)
(3) 重要事項説明書 (改正後) (別紙 2)
(4) 制度の概要 (参考)
2. 送付資料 1 の (1) の通知文と (2)
※全住協HPに全資料を掲載
3. 参考HP (1) 宅地建物取引業法 法令改正・解釈について (国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin
(2) 改正バリアフリー法概要 (国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09_hh_000173.html
http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09_hh_000180.html
(3) 森林経営管理制度 (森林経営管理法) (林野庁)
<http://www.rinya.maff.go.jp/j/keikaku/keieikanri/sinrinkeieikanriseido.html>
4. 問合せ先 (一社)全国住宅産業協会 担当: 原田
TEL 03-3511-0611

以 上



国土動第 128 号
平成 31 年 3 月 15 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



「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

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一層の促進を図るこ
とを目的として、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。これに伴い公布された、高齢者、障害者等の移動等の円
滑化の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令（平成 30 年政令第 298 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）を下記 1.（1）のとおり
改正し、平成 31 年 4 月 1 日から施行することとなった。

また、平成 30 年 6 月 1 日に、林業経営の効率化及び森林の管理の適正化の一体的
な促進を図り、もって林業の持続的発展及び森林の有する多面的機能の発揮に資する
ことを目的として、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。これに伴い公布された森林経営管理法施行令（平成 30 年
政令第 320 号）において、宅地建物取引業法施行令を下記 1.（2）のとおり改正し、
平成 31 年 4 月 1 日から施行することとなった。

今般、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
し、平成 31 年 4 月 1 日から施行することとしたので、貴団体におかれては、貴団体
加盟の宅地建物取引業者に対する周知・徹底を図られたい。

記

1. 宅地建物取引業法施行令の改正点（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「改正バリアフリー法」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土地所有者等は、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た。この場合において、改正バリアフリー法第51条の2第3項の規定において準用する同法第46条等の規定では、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ところである。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）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。

改正バリアフリー法第51条の2第3項に規定する法令上の制限を知らなかった場合には、宅地又は建物の購入者等が不測の損害を被るおそれがあることから、今般、当該規定を新たに説明すべき重要事項として位置づける改正を行った。

（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、当該森林についての経営管理の状況、当該森林の存する地域の実情その他の事情を勘案して、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た。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ところである。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、経営管理実施権配分計画を定めるものとされた。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実施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ところである。

森林経営管理法第7条第3項及び第37条第3項に規定する法令上の制限を知らなかった場合には、宅地又は建物の購入者等が不測の損害を被るおそれがあることから、今般、これらの規定を新たに説明すべき重要事項として位置づける改正を行った。

※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。

○ 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） 新旧対照表

（傍線部分は改正部分）

改正案	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 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（昭和四十三年法律第百一号）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（五）（略）</p> <p>五の二 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第五条第一項及び第二項（これらの規定を同条第五項において準用する場合を含む。）</p> <p>五の三（二十三の二）（略）</p> <p>二十四 森林法第十条の二第二項、第十条の十一の六、第三十一条（同法第四十四条において準用する場合を含む。）並びに第三十四条第一項及び第二項（これらの規定を同法第四十四条において準用する場合を含む。）</p> <p>二十四の二 森林経営管理法（平成三十年法律第三十五号）第七条第三項及び第三十七条第三項</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（昭和四十三年法律第百一号）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（五）（略）</p> <p>五の二 特定空港周辺航空機騒音対策特別措置法第五条第一項及び第二項（同条第五項において準用する場合を含む。）</p> <p>五の三（二十三の二）（略）</p> <p>二十四 森林法第十条の二第二項、第十条の十一の十三、第三十一条並びに第三十四条第一項及び第二項（これらの規定を同法第四十四条において準用する場合を含む。）</p> <p>（新設）</p>

二十五～三十三の二 (略)

三十四 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成十八年法律第九十一号)第四十六条、第四十七条第三項及び第五十条第四項(これらの規定を同法第五十一条の二第三項において準用する場合を含む。)

三十五～三十七 (略)

2・3 (略)

二十五～三十三の二 (略)

三十四 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成十八年法律第九十一号)第四十六条、第四十七条第三項及び第五十条第四項

三十五～三十七 (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、田園住居地域、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 5 道路法
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 6 全国新幹線鉄道整備法
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 7 土地収用法
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 8 の 5 水防法	2 8 文化財保護法
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 8 の 6 下水道法	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	1 9 河川法	3 0 国土利用計画法
			1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法	3 0 の 2 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
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 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 4 住宅地区改良法	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 5 公有地拡充推進法	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 6 農地法	2 2 地すべり等防止法	3 3 の 2 地域再生法
7 の 2	新都市基盤整備法	1 7 宅地造成等規制法	2 3 急傾斜地法	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
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 3 の 2 土砂災害防止対策推進法	3 5 災害対策基本法
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 4 森林法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
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 4 の 2 森林経営管理法	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の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、田園住居地域、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 5 道路法
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 6 全国新幹線鉄道整備法
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 7 土地収用法
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 8 の 5 水防法	2 8 文化財保護法
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 8 の 6 下水道法	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	1 9 河川法	3 0 国土利用計画法
		1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法	3 0 の 2 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
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 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 4 住宅地区改良法	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 5 公有地拡大大推進法	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 6 農地法	2 2 地すべり等防止法	3 3 の 2 地域再生法
7 の 2 新都市基盤整備法	1 7 宅地造成等規制法	2 3 急傾斜地法	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
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 3 の 2 土砂災害防止対策推進法	3 5 災害対策基本法
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 4 森林法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
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 4 の 2 森林経営管理法	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、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、田園住居地域、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 5 道路法
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 6 全国新幹線鉄道整備法
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 7 土地収用法
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 8 の 5 水防法	2 8 文化財保護法
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 8 の 6 下水道法	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	1 9 河川法	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 3 港湾法	1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法	3 0 の 2 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
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 4 住宅地区改良法	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 4	被災市街地復興特別措置法	1 5 公有地拡大大推進法	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
7	新住宅市街地開発法	1 6 農地法	2 1 砂防法	3 3 都市再生特別措置法
7 の 2	新都市基盤整備法	1 7 宅地造成等規制法	2 2 地すべり等防止法	3 3 の 2 地域再生法
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 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	2 3 急傾斜地法	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
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 3 の 2 土砂災害防止対策推進法	3 5 災害対策基本法
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 4 森林法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
			2 4 の 2 森林経営管理法	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

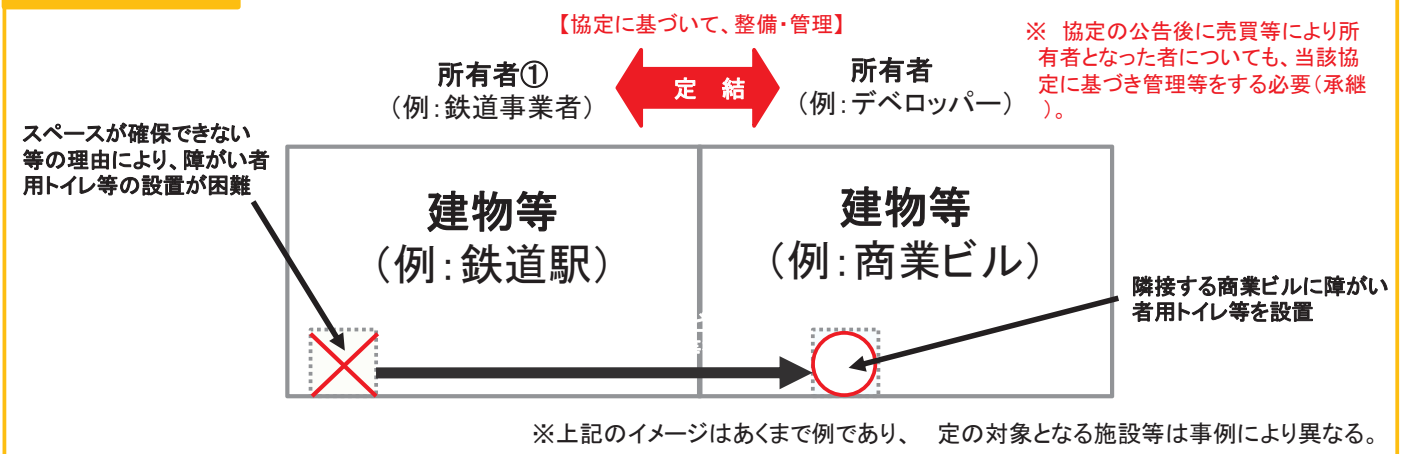
「一般借地契約」、「定期借地契約」のいずれに該当するかを明示すること。

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。

改正バリアフリー法に基づく移動等円滑化施設協定の概要

- **バリアフリー化(移動等円滑化)のための施設(障がい者用のトイレ、待合所等)の設置**が困難な建物等について、近接した建物等と連携したバリアフリー化を促進するため、以下の制度を設ける。

制度イメージ(例)

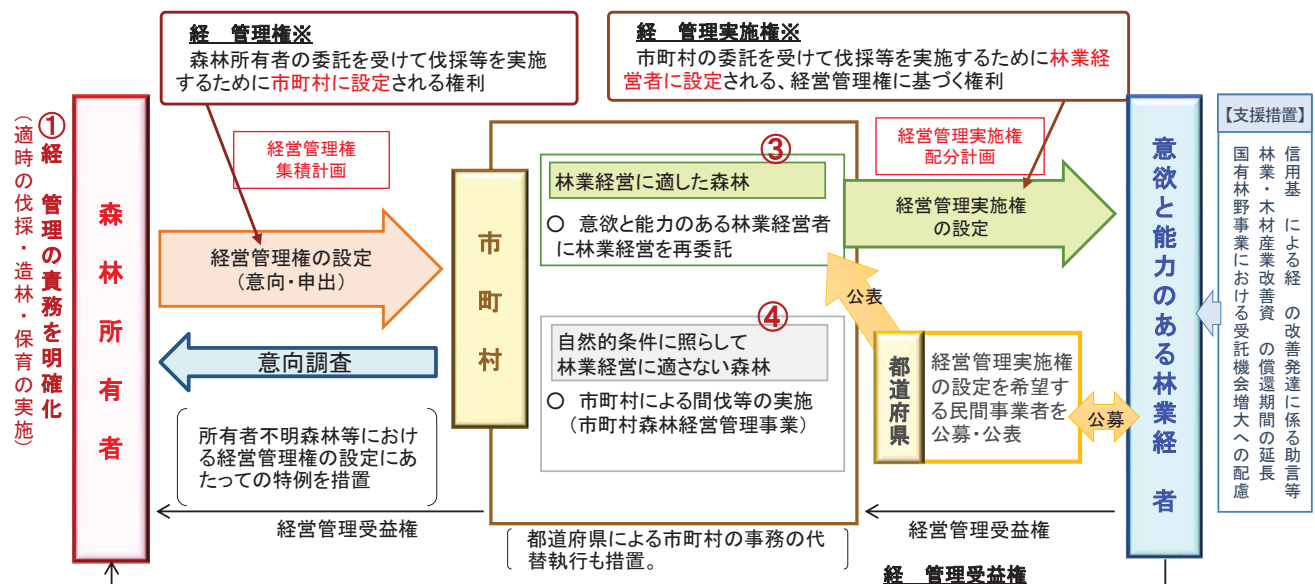


制度の概要

- 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土地所有者等は、**その全員の合意**により、**移動等円滑化に資する施設の整備や管理等の事項を記載した「移動等円滑化施設協定」**を締結することが可能。
 - **法律に基づき市町村長による認可の公告がなされた当該協定**については、その**公告後に当該協定の対象である土地の所有者等となった者に対してもその効力が及ぶ**(いわゆる「承継効」)
- ※上記のように「施設」ではなく、「経路」を整備・管理の対象としているのは、現行の「移動等円滑化経路協定」の制度であることに留意。

森林経営管理法 (森林経営管理制度) の概要

- ① 森林所有者に適切な森林の経営管理を促すため責務を明確化
森林所有者自らが森林の経営管理を実行できない場合に、市町村が森林の経営管理の委託を受け
- ③ 林業経営に適した森林は、意欲と能力のある林業経営者に再委託
- ④ 再委託できない森林及び再委託に至るまでの間の森林においては、市町村が管理を実施



※ 経営管理権(経営管理実施権)は、経営管理権集積計画(経営管理実施権配分計画)の公告の後において当該経営管理権(経営管理実施権)に係る森林の森林所有者となった者(国その他農林水産省令で定める者を除く。)に対しても、その効力がある。