

○ 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」の一部改正新旧対照表

改 正 後	改 正 前
<p>第35条第1項関係</p> <p>1・2 (略)</p> <p>3 借地権付建物及び借地権の存する宅地の売買等について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 売買等の対象である借地権付建物が、建物の区分所有等に関する法律第2条第1項に規定する区分所有権の目的であるものであるときには、<u>法第35条第1項第6号</u>に基づき、必ず当該借地権の内容を説明することとする。</p> <p>(3) (略)</p> <p>4 (略)</p> <p><u>第35条第1項第6号関係</u></p> <p>1～11 (略)</p> <p><u>第35条第1項第10号関係</u></p> <p>(略)</p> <p><u>第35条第1項第11号関係</u></p> <p>(略)</p> <p><u>第35条第1項第12号関係</u></p> <p>1・2 (略)</p>	<p>第35条第1項関係</p> <p>1・2 (略)</p> <p>3 借地権付建物及び借地権の存する宅地の売買等について</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) 売買等の対象である借地権付建物が、建物の区分所有等に関する法律第2条第1項に規定する区分所有権の目的であるものであるときには、<u>法第35条第1項第5号の2</u>に基づき、必ず当該借地権の内容を説明することとする。</p> <p>(3) (略)</p> <p>4 (略)</p> <p><u>第35条第1項第5号の2関係</u></p> <p>1～11 (略)</p> <p><u>第35条第1項第9号関係</u></p> <p>(略)</p> <p><u>第35条第1項第10号関係</u></p> <p>(略)</p> <p><u>第35条第1項第11号関係</u></p> <p>1・2 (略)</p>

第35条第1項第13号関係

瑕疵担保責任の履行に関する措置について（規則第16条の4の2関係）

規則第16条の4の2に掲げる瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、「その措置の概要」として、少なくとも次に掲げる事項を説明することとする。

- ・ 保証保険契約又は責任保険契約にあっては、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
- ・ 保証保険又は責任保険の付保を委託する契約にあっては、当該保険の付保を受託する機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
- ・ 保証委託契約にあっては、保証を行う機関の種類及びその名称又は商号、保証債務の範囲、保証期間及び保証の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲

例えば、新築住宅の売主Aが当該住宅を機関Bに登録し、機関Bが当該登録に基づいて売主Aの瑕疵担保責任に関する責任保険の付保を行う場合には、機関Bへの登録に基づき機関Bが売主Aの瑕疵担保責任に関する責任保険の付保を行う旨、保険期間、保険金額及び保険の対象となる瑕疵の範囲を説明することとする。

当該措置の概要として、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添することとして差し支えない。

当該宅地又は建物が宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前のものである等の事情により、重要事項の説明の時点で瑕疵担保責任の履行に関する措置に係る契約の締結が完了していない場合にあっては、当該措置に係る契約を締結する予定であること及びその見込みの内容の

概要について説明するものとする。

なお、本説明義務については、瑕疵担保責任の履行に関する措置を講じること自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。

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
(略)

1 宅地又は建物が造成宅地防災区域内にある旨について（規則第16条の4の3第1号関係）

(略)

2 宅地又は建物が土砂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2号関係）

(略)

3 建物に係る石綿の使用の有無の調査の結果について（規則第16条の4の3第3号関係）

(略)

4 建物の耐震診断の結果について（規則第16条の4の3第4号関係）
(略)

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成17年法律第120号）の施行前に行った耐震診断については、改正前の建築物の耐震改修の促進に関する法律第3条に基づく特定建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針（平成7年建設省告示第2089号）に基づいた耐震診断であり、耐震診断の実施主体が規則第16条の4の3第4号イからニまでに掲げる者である場合には、同号に規定する耐震診断として差し支えない。

第35条第1項第12号関係

法第35条第1項第12号の省令事項（規則第16条の4の2）について
(略)

1 宅地又は建物が造成宅地防災区域内にある旨について（規則第16条の4の2第1号関係）

(略)

2 宅地又は建物が土砂災害警戒区域内にある旨について（規則第16条の4の2第2号関係）

(略)

3 建物に係る石綿の使用の有無の調査の結果について（規則第16条の4の2第3号関係）

(略)

4 建物の耐震診断の結果について（規則第16条の4の2第4号関係）
(略)

建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成17年法律第120号）の施行前に行った耐震診断については、改正前の建築物の耐震改修の促進に関する法律第3条に基づく特定建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針（平成7年建設省告示第2089号）に基づいた耐震診断であり、耐震診断の実施主体が規則第16条の4の2第4号イからニまでに掲げる者である場合には、同号に規定する耐震診断として差し支えない。

5 住宅性能評価制度を利用する新築住宅である旨について（規則第16条の4の3第5号関係）

（略）

6 浴室、便所等建物の設備の整備の状況について（規則第16条の4の3第6号関係）

建物の貸借の契約の場合においては、浴室、便所、台所等建物の設備の整備の有無、形態、使用の可否等日常生活に通常使用する設備の整備の状況を説明事項としている。例えば、ユニットバス等の設備の形態、エアコンの使用の可否が該当する。

また、規則第16条の4の3第6号に掲げた設備は、専ら居住用の建物を念頭に置いた例示であるので、事業用の建物（オフィス、店舗等）にあつては、空調設備等事業用の建物に固有の事項のうち、事業の業種、取引の実情等を勘案し重要なものについて説明する必要がある。

7 契約期間及び契約の更新に関する事項について（規則第16条の4の3第7号関係）

規則第16条の4の3第7号は、例えば契約の始期及び終期、2年毎に更新を行うこと、更新時の賃料の改定方法等が該当する。また、こうした定めがない場合は、その旨の説明を行う必要がある。

8 定期借地権、定期建物賃貸借及び終身建物賃貸借について（規則第16条の4の3第8号関係）

（略）

9 用途その他の利用の制限に関する事項について（規則第16条の4の3第9号関係）

規則第16条の4の3第9号は、例えば事業用としての利用の禁止等の制限、事業用の業種の制限のほか、ペット飼育の禁止、ピアノ使用の禁止等の利用の制限が該当する。

5 住宅性能評価制度を利用する新築住宅である旨について（規則第16条の4の2第5号関係）

（略）

6 浴室、便所等建物の設備の整備の状況について（規則第16条の4の2第6号関係）

建物の貸借の契約の場合においては、浴室、便所、台所等建物の設備の整備の有無、形態、使用の可否等日常生活に通常使用する設備の整備の状況を説明事項としている。例えば、ユニットバス等の設備の形態、エアコンの使用の可否が該当する。

また、規則第16条の4の2第6号に掲げた設備は、専ら居住用の建物を念頭に置いた例示であるので、事業用の建物（オフィス、店舗等）にあつては、空調設備等事業用の建物に固有の事項のうち、事業の業種、取引の実情等を勘案し重要なものについて説明する必要がある。

7 契約期間及び契約の更新に関する事項について（規則第16条の4の2第7号関係）

規則第16条の4の2第7号は、例えば契約の始期及び終期、2年毎に更新を行うこと、更新時の賃料の改定方法等が該当する。また、こうした定めがない場合は、その旨の説明を行う必要がある。

8 定期借地権、定期建物賃貸借及び終身建物賃貸借について（規則第16条の4の2第8号関係）

（略）

9 用途その他の利用の制限に関する事項について（規則第16条の4の2第9号関係）

規則第16条の4の2第9号は、例えば事業用としての利用の禁止等の制限、事業用の業種の制限のほか、ペット飼育の禁止、ピアノ使用の禁止等の利用の制限が該当する。

なお、増改築の禁止、内装工事の禁止等賃借人の権限に本来属しないことによる制限については、規則第16条の4の3第9号に係る事項には含まれないものとする。

10 契約終了時における金銭の精算に関する事項について（規則第16条の4の3第10号関係）

規則第16条の4の3第10号は、例えば賃料等の滞納分との相殺や一定の範囲の原状回復費用として敷金が充当される予定の有無、原状回復義務の範囲として定まっているものなどが該当する。

なお、本事項は、貸借の契約の締結に際してあらかじめ定まっている事項を説明すべき事項としたものであり、こうした事項が定まっていない場合にはその旨を説明する必要がある。

11 管理委託を受けた者の氏名及び住所について（規則第16条の4の3第11号関係）

（略）

12 契約終了時における建物の取壊しに関する事項について（規則第16条の4の3第12号関係）

（略）

第37条第1項第11号関係

瑕疵担保責任又は当該責任の履行に関する措置について

本号の規定により契約時に交付する書面に記載すべき宅地建物の瑕疵担保責任又は当該責任の履行に関して講ずべき措置の内容については、次に掲げる事項を定めるものとする。

- ・ 瑕疵担保責任の内容について定めがあるときは、宅地建物の構造部分、設備、仕上げ等についてその範囲、期間等の具体的内容
- ・ 瑕疵担保責任の履行に関する措置のうち保証保険契約又は責任保

なお、増改築の禁止、内装工事の禁止等賃借人の権限に本来属しないことによる制限については、規則第16条の4の2第9号に係る事項には含まれないものとする。

10 契約終了時における金銭の精算に関する事項について（規則第16条の4の2第10号関係）

規則第16条の4の2第10号は、例えば賃料等の滞納分との相殺や一定の範囲の原状回復費用として敷金が充当される予定の有無、原状回復義務の範囲として定まっているものなどが該当する。

なお、本事項は、貸借の契約の締結に際してあらかじめ定まっている事項を説明すべき事項としたものであり、こうした事項が定まっていない場合にはその旨を説明する必要がある。

11 管理委託を受けた者の氏名及び住所について（規則第16条の4の2第11号関係）

（略）

12 契約終了時における建物の取壊しに関する事項について（規則第16条の4の2第12号関係）

（略）

第37条第1項第11号関係

瑕疵担保責任について

本号の規定により契約時に交付する書面に記載すべき宅地建物の瑕疵担保責任の内容については、宅地建物の構造部分、設備、仕上げ等について具体的にその範囲、期間等を定めるものとする。

險契約について定めがあるときは、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲

- ・ 瑕疵担保責任の履行に関する措置のうち保証保険又は責任保険の付保を委託する契約について定めがあるときは、当該保険の付保を受託する機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲
- ・ 瑕疵担保責任の履行に関する措置のうち保証委託契約について定めがあるときは、保証を行う機関の種類及びその名称又は商号、保証債務の範囲、保証期間及び保証の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲

瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容については、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添することとして差し支えない。

第45条関係

法第45条及び第75条の2の「正当な理由」について

法第45条及び第75条の2に規定する「正当な理由」としては、以下のようなものが考えられるが、なお「正当な理由」に該当するか否かは、個別具体の事例において判断する必要があると考えられる。

- (1) (略)
- (2) 取引の相手方に真実を告げなければならない場合

取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示することは、宅地建物取引業者が法第34条の2第2項の規定による義務を果たすため必要な限度において「正当な理由」に該当する。

なお、法第47条は宅地建物取引業者に対し、宅地又は建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はそ

第45条関係

法第45条及び第75条の2の「正当な理由」について

法第45条及び第75条の2に規定する「正当な理由」としては、以下のようなものが考えられるが、なお「正当な理由」に該当するか否かは、個別具体の事例において判断する必要があると考えられる。

- (1) (略)
- (2) 取引の相手方に真実を告げなければならない場合

取引事例を顧客や他の宅地建物取引業者に提示することは、宅地建物取引業者が法第34条の2第2項の規定による義務を果たすため必要な限度において「正当な理由」に該当する。

なお、法第47条は宅地建物取引業者に対し、重要な事項について故意に事実を告げなかったり、又は不実のことを告げる行為を禁止し

の契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、同条第1号イからニのいずれかに該当する事項について故意に事実を告げなかったり、又は不実のことを告げる行為を禁止しているが、これは取引の関係者に対して取引上重要なことであれば真実を言う義務があることを示したものである。

(3)・(4) (略)

第47条第1号関係

第47条第1号の禁止行為の成立時期について

本号中「宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため」とは、例えば、当該目的物に対する隠れたる瑕疵が発覚した場合や、契約の目的物となる宅地又は建物に関連して宅地建物取引業者に不法行為が発生した場合の修補の請求や損害賠償の請求の権利の行使を妨げることを目的として行う場合が該当する。

ているが、これは取引の関係者に対して取引上重要なことであれば真実を言う義務があることを示したものである。

(3)・(4) (略)

(新設)