

宅地建物取引業法施行規則の一部改正について

I. 改正の背景

平成18年6月14日に公布された証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第66号）において、宅地建物取引業法が改正され、宅地建物取引業者が、宅地又は建物を原資産とする信託受益権や組合持分権等の販売を行う場合には、原資産である宅地又は建物の状況に関し、取引関係者への事前説明義務を措置したところである。（改正後の法第35条第3項）

このため、以下のとおり宅地建物取引業法施行規則を改正する必要がある。

II. 改正の概要

1. 法第35条第3項ただし書の国土交通省令で定める場合

宅地建物取引業者が、自らが保有する宅地又は建物を信託し、その信託受益権の売主となる場合に事前説明義務を課さなくとも取引の相手方の保護に支障を生ずることがない場合として以下の場合を規定することとする。

- ① 金融商品取引法では、いわゆる投資のプロとされる特定投資家に対しては、契約締結前の書面交付義務が適用除外（金融商品取引法第45条第2号）とされていることから、本規則においても取引の相手方が特定投資家である場合を規定する。
- ② 金融商品取引法では、「金融商品取引契約の締結前一年以内に、当該顧客に対し金融商品取引契約と同一内容の金融商品取引契約について契約締結前交付書面を交付している場合」には、契約締結前の書面の交付義務は適用除外とされる予定であることから（金融商品取引業等に関する内閣府令（案）（4月13日よりパブリックコメントが開始されているもの。以下「内閣府令」という。）第82条第1項第2号）、本規則においても契約締結前の一年以内に相手方に対し当該契約と同一の内容の契約について書面を交付して説明している場合を規定する。
なお、書面を交付して説明をした日（書面を交付して説明をしたものとみなされた日を含む。）から一年以内に当該説明に係る売買の契約と同一の内容の売買の契約の締結を行った場合には、当該締結の日において書面を交付して説明をしたものとみなすこととする。（参考：内閣府令第82条第2項）
- ③ 金融商品取引法では、顧客に対し同法第2条第10項に規定する目論見書（契約締結前交付書面に記載すべき事項のすべてが記載されているものに限る。）が交付されている場合には、契約締結前の書面の交付義務は適用除外とされる予定であることから（内閣府令第82条第1項第3号）、本規則においても当該目論見書が交付されている場合を規定する。

2. 法第35条第3項第5号の国土交通省令で定める事項

信託財産である宅地又は建物が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前であるときは、その完了時における形状、構造その他の説明事項として現行の宅地建物取引業法施行規則（以下「規則」という。）第16条に規定される事項と同一の事項を規定する。

3. 法第35条第3項第6号の国土交通省令で定める事項

信託財産である建物が区分所有権の目的であるときの説明事項として、規則第16条の2に掲げる事項と同一の事項を規定する。

4. 法第35条第3項第7号の国土交通省令で定める事項

その他取引の相手方の保護の必要性を勘案して説明すべき事項として規則第16条の4の3第1号から第5号と同一の事項及び「不動産の瑕疵担保責任の履行に関する保証保険契約の締結等の措置を講じている場合の措置の概要」を規定する。

5. 法第50条の2の4の規定により読み替えて適用される法第35条第3項ただし書の国土交通省令で定める場合

その投資事業が、主として不動産信託受益権に対するものでない投資事業に係る組合契約等に基づく権利である場合、及び1. に掲げる場合と同一の事項を規定する。

6. 法第50条の2の4の規定により読み替えて適用される法第35条第3項第5号の国土交通省令で定める事項

2. に掲げる場合と同一の事項を規定する。

7. 法第50条の2の4の規定により読み替えて適用される法第35条第3項第6号の国土交通省令で定める事項

3. に掲げる場合と同一の事項を規定する。

8. 法第50条の2の4の規定により読み替えて適用される法第35条第3項第7号の国土交通省令で定める事項

4. に掲げる場合と同一の事項を規定する。

Ⅲ. 今後のスケジュール（予定）

証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律65号）の施行の日（同法の公布の日（平成18年6月14日）から起算して1年6月を超えない範囲において政令で定める日）から施行する。

具体的には、平成19年9月頃を予定。