



国土動第29号
平成25年7月19日

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



建築基準法違反のある「違法貸しルーム」に係る
宅地建物取引業者の関与について

オフィス、倉庫等の用途に供していると称しながら多人数の居住実態がある建築物や、マンションの住戸又は戸建住宅を改修して多人数の居住の用に供している建築物が、複数の特定行政庁で確認されています。

国土交通省では、これらの建築物が建築基準法の防火関係規定違反等の疑いがあることから、必要な情報を収集するとともに、特定行政庁に対して、物件に関する情報収集や調査、違反物件の是正指導等を行うよう要請したところで

宅地建物取引業法第47条では、宅地建物取引業者は、建物の形質や環境等に関する事項であって、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為が禁止されていますが、建築基準法違反の物件は、安全上の観点等から、特定行政庁から当該建築物の除却等を命じられることがあり、賃借人が当該物件から退去を余儀なくされることもあります。

宅地建物取引業者にあつては、その社会的責任に鑑み、オフィスや倉庫、マンションの住戸又は戸建て住宅を改修し多人数の居住の用に供している物件であつて、窓その他の開口部の面積や防火上必要な間仕切り壁の構造等に係る防火関係規定等の建築基準法違反とされたもの（以下「違法貸しルーム」という。）については、居住者の安全性確保等の観点から、その賃借の媒介等を行わないことが適当であります。

また、違法貸しルームの疑いがある物件について、その事実を告げずに宅地建物取引業を行った場合は、宅地建物取引業法第47条に違反する可能性があり、仮に事実を告げた場合であっても、取引の相手方等に対し不測の損害を生じさせる懸念もあることに留意するとともに、違法貸しルームの疑いがある建築物に関する情報を入手した場合には、特定行政庁へ情報提供されるよう、併せて会員への周知をお願いいたします。

さらに、これらの内容について、ホームページ等を活用して広く会員の宅地建物取引業者に周知していただきますようお願いいたします。