

各業界団体の長あて

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。