

国 不 動 第 5 号  
令和 3 年 4 月 2 3 日

業界団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長  
(公 印 省 略)

### 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

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和 2 年法律第 6 0 号。以下「賃貸住宅管理業法」という。）が令和 2 年 6 月 1 9 日に公布され、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行期日を定める政令（令和 3 年政令第 142 号）に基づき、賃貸住宅管理業法における賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設に関する規定等が令和 3 年 6 月 1 5 日から施行される。これに伴い、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成 1 3 年国総動第 3 号。以下「ガイドライン」という。）について下記 1. のように改正を行い、令和 3 年 6 月 1 5 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. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点（別紙参照）

賃貸住宅管理業法の施行に伴い、専任の宅地建物取引士が賃貸住宅管理業法第 1 2 条第 1 項の規定により選任される業務管理者を兼務する場合については、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えないこととすること等、ガイドラインについて所要の改正を行う。

改 正 案	現 行
<p>第31条の3第1項関係 1・2 （略） 3 「専任の宅地建物取引士」の専任性について 「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。）して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。 また、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。 <u>なお、宅地建物取引業を営む事務所における専任の宅地建物取引士が、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）第12条第1項の規定により選任される業務管理者を兼務している場合については、当該業務管理者としての賃貸住宅管理業に係る業務に従事することは差し支えない。</u></p>	<p>第31条の3第1項関係 1・2 （略） 3 「専任の宅地建物取引士」の専任性について 「専任」とは、原則として、宅地建物取引業を営む事務所に常勤（宅地建物取引業者の通常の勤務時間を勤務することをいう。）して、専ら宅地建物取引業に従事する状態をいう。ただし、当該事務所が宅地建物取引業以外の業種を兼業している場合等で、当該事務所において一時的に宅地建物取引業の業務が行われていない間に他の業種に係る業務に従事することは差し支えないものとする。 また、宅地建物取引業の事務所が建築士事務所、建設業の営業所等を兼ね、当該事務所における宅地建物取引士が建築士法、建設業法等の法令により専任を要する業務に従事しようとする場合及び個人の宅地建物取引業者が宅地建物取引士となっている宅地建物取引業の事務所において、当該個人が同一の場所において土地家屋調査士、行政書士等の業務をあわせて行おうとする場合等については、他の業種の業務量等を斟酌のうえ専任と認められるものを除き、専任の宅地建物取引士とは認められないものとする。</p>
<p>第35条第1項第6号関係 1～7 （略） 8 管理が委託されている場合について（規則第16条の2第8号関係）</p>	<p>第35条第1項第6号関係 1～7 （略） 8 管理が委託されている場合について（規則第16条の2第8号関係）</p>

<p>規則第16条の2第8号においては、管理の委託を受けている者の氏名及び住所を説明すべき事項としているが、管理を受託している者が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第44条の登録を受けている者である場合には、重要事項説明書に氏名（法人にあっては、その商号又は名称）とその者の登録番号、及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を記載し、その旨説明することとする。</p> <p>また、管理の委託先のほか、<u>管理受託契約</u>の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。</p> <p>9～11 （略）</p>	<p>規則第16条の2第8号においては、管理の委託を受けている者の氏名及び住所を説明すべき事項としているが、管理を受託している者が、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第44条の登録を受けている者である場合には、重要事項説明書に氏名（法人にあっては、その商号又は名称）とその者の登録番号、及び住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）を記載し、その旨説明することとする。</p> <p>また、管理の委託先のほか、<u>管理委託契約</u>の主たる内容もあわせて説明することが望ましい。</p> <p>9～11 （略）</p>
<p>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</p> <p>宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の1から3を、建物の売買又は交換の契約に当たっては1から6までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては1から3まで及び8から13までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては1から5まで及び7から12までの事項を説明することとする。</p> <p>1～11 （略）</p> <p>12 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12号関係）</p> <p><u>賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第2条第1項の賃貸住宅を取引の対象とする場合には、重要事項説明書に同法第2条第2項の管理業務の委託を受けた者の氏名（法人にあっては、その商号又は名称）、住所（法人にあっては、その主たる事務所の所在地）及び同法第5条第1項第2号の登録番号（同法第3条第1項の登録を受けた者である場合に限る。）を記載し、その旨説明することとする。</u></p> <p>なお、<u>規則第16条の4の3第12号の「委託を受けている者」</u></p>	<p>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</p> <p>宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の1から3を、建物の売買又は交換の契約に当たっては1から6までの事項を、宅地の貸借の契約に当たっては1から3まで及び8から13までの事項を、建物の貸借の契約に当たっては1から5まで及び7から12までの事項を説明することとする。</p> <p>1～11 （略）</p> <p>12 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12号関係）</p> <p><u>アパート等の賃貸においても区分所有建物の場合と同様、重要事項説明書に管理者の氏名、住所及び賃貸住宅管理業者登録規程（平成23年国土交通省告示第998号）第5条第1項第2号の登録番号を記載し、その旨説明することとする。ただし、賃貸住宅管理業者登録規程の登録を受けていない場合には、管理者の氏名及び住所を記載し、説明することとする。</u></p> <p>なお、<u>ここでいう管理者</u>には、単純な清掃等建物の物理的な維持行為のみを委託されている者までも含む趣旨ではない。</p>

には、単純な清掃等建物の物理的な維持行為のみを委託されている者までも含む趣旨ではない。

13 (略)

13 (略)

重 要 事 項 説 明 書  
(建物の貸借)  
(第一面)

年 月 日

殿

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条の規定に基づき、次のとおり説明します。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

商号又は名称  
代表者の氏名  
主たる事務所  
免許証番号  
免許年月日

印

説明をする 宅地建物取引士	氏 名	印
	登録番号	( )
	業務に従事 する事務所	電話番号 ( ) -

取引の態様（法第34条第2項）	代理 ・ 媒介
-----------------	---------

建 物	名 称	
	所 在 地	
	室 番 号	
	床 面 積	m <sup>2</sup> （登記簿面積 m <sup>2</sup> ）
	種類及び構造	
貸主氏名・住 所		

(第二面)

I 対象となる建物に直接関係する事項

1 登記記録に記録された事項

所有権に関する事項 (権利部(甲区))	所有権に係る権利に関する事項	所有権以外の権利に関する事項(権利部(乙区))
名義人 氏 名		
住 所		

2 法令に基づく制限の概要

法 令 名	
制限の概要	

3 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設		施設の整備予定	備 考
飲用水	公営・私営・井戸	年 月 日 公営・私営・井戸	
電 気		年 月 日	
ガ ス	都市・プロパン	年 月 日 都市・プロパン	
排 水		年 月 日	

4 建物建築の工事完了時における形状、構造等(未完成物件のとき)

建物の形状及び構造	
主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ	
設備の設置及び構造	

5 建物状況調査の結果の概要(既存の建物のとき)

建物状況調査の実施の有無	有	無
建物状況調査の結果の概要		

(第三面)

6 建物の設備の整備の状況(完成物件のとき)

建物の設備	有無	型式	その他
台所			
便所			
浴室			
給湯設備			
ガスコンロ			
冷暖房設備			

7 当該建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
-----------	-----------

8 当該建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域内	土砂災害警戒区域外
-----------	-----------

9 当該建物が津波災害警戒区域内か否か

津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
-----------	-----------

10 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における当該建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水(内水)		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける建物の所在地						

11 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容		

1 2 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	無
耐震診断の内容		

(第四面)

II 取引条件に関する事項

1 借賃以外に授受される金額

	金 額	授 受 の 目 的
1		
2		
3		
4		

2 契約の解除に関する事項

--

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

--

4 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講 ず る ・ 講 じ な い
保 全 措 置 を 行 う 機 関	

(第五面)

5 契約期間及び更新に関する事項

契約期間	(始期) 年 月 日	年 月間	一般借家契約
	(終期) 年 月 日		定期借家契約
更新に関する事項	終身建物賃貸借契約		

6 用途その他の利用の制限に関する事項

	区分所有建物の場合における専有部分の制限に関する規約等	その他
用途制限		
利用の制限		

7 敷金等の精算に関する事項

--

8 管理の委託先

氏名(商号又は名称) (マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第1項第2号の登録番号又は賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第5条第1項第2号の登録番号)	
住所(主たる事務所の所在地)	

Ⅲ その他の事項

1 供託所等に関する説明（法第35条の2）

(1) 宅地建物取引業保証協会の社員でない場合

営業保証金を供託した 供託所及びその所在地	
--------------------------	--

(2) 宅地建物取引業保証協会の社員の場合

宅地建物取引業 保証協会	名 称	
	住 所	
	事務所の所在地	
弁済業務保証金を供託した 供託所及びその所在地		

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について

「法令名」の欄には下表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。

新住宅市街地開発法
-----------

新都市基盤整備法
----------

流通業務市街地整備法
------------

③ Iの3について

「備考」の欄には、特に施設に関する負担金を求める場合にあっては、その金額を記入すること。

④ Iの5について

「建物の設備」の欄については、主に居住用の建物の場合を念頭において例示したものであり、事業用の建物の場合にあっては、業種の別、取引の実態等を勘案して重要と考えられる設備について具体的に記入すること。（例：空調施設、昇降機）

⑤ IIの6について

「一般借家契約」、「定期借家契約」、「終身建物賃貸借契約」のいずれに該当するかを明示すること。

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。