



国土動第71号
平成24年6月29日



社団法人全日本不動産協会理事長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」にて措置された宅地建物取引業法施行令の一部改正について

標記について、「都市再生特別措置法の一部を改正する法律」（平成24年法律第126号。以下「改正法」という。）が平成24年4月6日に公布され、同年7月1日から施行されるが、今般、「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」（平成24年政令第178号。以下「整備政令」という。）が平成24年6月29日に公布され、改正法と同日に施行されることとなった。これに伴い、整備政令の中で「宅地建物取引業法施行令」（昭和39年政令第383号）について下記のように改正し、改正法及び整備政令と同様、平成24年7月1日から施行する。

貴団体におかれても、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

宅地建物取引業法施行令第3条の改正点（別紙参照）

改正法により、退避経路協定（都市再生特別措置法第45条の13）、退避施設協定（法第45条の14）及び管理協定（法第45条の15）が創設されたところであるが、これらの協定には、公告があった後において協定区域内の土地所有者等となった者に対してもその効力を及ぼす、いわゆる「承継効」が付与されている。

協定区域内の土地所有者等は、これらの協定に定められた内容に従って退避経路等の整備又は管理を行うことが求められ、整備に係る実質的な費用負担や協定に違反した場合の違約金等が課されることもあり得ることから、土地の購入者等にとって、当該土地がこれらの協定の区域内であるか否かは契約の意思決定を左右し得るものである。また、その旨を土地の購入者等が事前に知り得ない場合は不測の損害を被る可能性がある。

このため、宅地建物取引業者が宅地建物取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令に基づく制限として、退避経路協定、退避施設協定及び管理協定に係る承継効に関する規定を追加することとした。

- ・退避経路協定（改正法第45条の13）

都市再生緊急整備地域において大規模地震が生じた場合、多数の滞在者等が安全に退避できる経路について、土地所有者等がその全員の合意により、整備又は管理をするための事項を定めた協定。

- ・退避施設協定（改正法第45条の14）

都市再生緊急整備地域において大規模地震が生じた場合、多数の滞在者等が安全を確保できるオフィスビル等の退避スペースについて、土地所有者等がその全員の合意により、整備又は管理をするための事項を定めた協定。

- ・管理協定（改正法第45条の15）

都市再生緊急整備地域において大規模地震が生じた場合、多数の滞在者等の安全を確保するために必要な食糧等の物資提供をするために、これらを備蓄する備蓄倉庫について、地方公共団体が権利者に代わって管理を行うことを定めた協定。

改 正 案	現 行
<p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法（昭和四十三年法律第百一号）第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。</p> <p>一〇三十二（略）</p> <p>三十三 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十五条の七、第四十五条の八第五項及び第四十五条の十一第四項（これらの規定を同法第四十五条の十三第三項、第四十五条の十四第三項及び第七十二条の二第二項において準用する場合を含む。）並びに第四十五条の二十</p> <p>三十四・三十五（略）</p> <p>2・3（略）</p>	<p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法（昭和四十三年法律第百一号）第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。</p> <p>一〇三十二（略）</p> <p>三十三 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十五条の七、第四十五条の八第五項及び第四十五条の十一第四項（これらの規定を同法第七十二条の二第二項において準用する場合を含む。）</p> <p>三十四・三十五（略）</p> <p>2・3（略）</p>