



国土動第71号
令和元年9月13日

公益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



成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等の一部改正について

成年被後見人等の権利の制限に係る措置の適正化等を図るための関係法律の整備に関する法律（令和元年法律第37号。以下「整備法律」という。）が令和元年9月14日から施行される。これに伴い、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）、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）、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）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）を下記のとおり改正し、令和元年9月14日から施行することとなったので、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. 今回の改正の趣旨について

整備法律は、成年後見制度の利用の促進に関する法律（平成28年法律第29号）に基づく措置として、成年被後見人及び被保佐人の人権が尊重され、成年被後見人及び被保佐人であることを理由に不当に差別されることのないよう、成年被後見人又は被保佐人に係る欠格条項その他の権利の制限に係る措置の適正化を図ったものである。

宅地建物取引業法及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律においては、免許又は登録等に係る欠格事由を規定しているところ、「成年被後見人又は被保佐人」が「心身の故障により宅地建物取引業を適正に営むことができない者として国土交通省令で定めるもの」等に改正され、成年被後見人又は被保佐人であることを理由として一律に欠格として扱うのではなく、心身の故障により宅地建物取引業を適正に営むことができない者等に該当するかを個別に審査することとしたものである。

2. 宅地建物取引業法施行規則の改正内容について

- ・宅地建物取引業法第5条第1項第10号、第18条第1項第12号、第50条の2の5第1項第3号ハ、第52条第7号ホ、第63条の3第2項及び第64条の2第1項第4号ハの国土交通省令で定めるものは、精神の機能の障害により宅地建物取引業等を適正に営むに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者とする事とした（宅地建物取引業法施行規則第3条の2、第14条の2、第19条の2の8、第23条の2、第25条の7の2及び第26条の2）。
- ・上記に該当しないことを証する根拠として、国土交通大臣又は都道府県知事は、免許申請者等に対し、必要と認める書類を提出させることができる事とした（宅地建物取引業法施行規則第1条の2第3項、第14条の3第5項、第19条の4第3項、第21条第2項、第25条の5第2項及び第26条の2の2第3項）。

3. マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の改正内容について

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律第47条第7号及び第59条第1項第7号の国土交通省令で定めるものは、精神の機能の障害によりマンション管理業等を適正に営むに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者とする事とした（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第53条の2及び第69の18）。
- ・上記に該当しないことを証する根拠として、国土交通大臣は、免許申請者等に対し、必要と認める書類を提出させることができる事とした（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第53条第3項及び第70条第5項）。

4. 賃貸住宅管理業者登録規程の改正内容について

- ・賃貸住宅管理業者登録規程第6条第1項第1号の「成年被後見人又は被保佐人」を「精神の機能の障害により賃貸住宅管理業を適正に営むに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者」に改正した。
- ・上記に該当しないことを証する根拠として、国土交通大臣は、免許申請者等に対し、必要と認める書類を提出させることができる事とした（賃貸住宅管理業者登録規程第4条第3項）。

5. 「必要と認める書類」について（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正内容を含む）

- ・上記2.～4.の「必要と認める書類」は、以下の二点のいずれか一方とすることとする。
 - ①成年被後見人及び被保佐人に該当しない旨の後見等登記事項証明書並びに市町村の長の証明書
 - ②医師の診断書
- ※宅地建物取引業法関係については、医師の診断書の記載事項について、別添の宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方を参照されたい。