

国 不 動 第 5 号
令和3年4月23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60号。以下「賃貸住宅管理業法」という。）が令和2年6月19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 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15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13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15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12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。

○宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動第3号）新旧対照条文

（傍線の部分は改正部分）

改 正 案	現 行
<p>第31条の3第1項関係</p> <p>1・2 （略）</p> <p>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。）として、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つて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</p> <p>1・2 （略）</p> <p>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。）として、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つて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</p> <p>1～7 （略）</p> <p>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</p> <p>1～7 （略）</p> <p>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） <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。）</u>を記載し、その旨説明することとする。</p> <p>なお、規則第16条の4の3第12号の「委託を受けている者」</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） <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、ここでいう管理者には、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)