



「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の改正に伴う 宅地建物取引業法施行令の 改正について教えてください。

Q & A

令和3年5月28日に公布された住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律（令和3年法律第48号。以下、改正法）の一部が令和4年2月20日に施行されることに伴い、住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和3年政令第282号。以下、改正政令）において、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号。以下、宅建業法施行令）が改正され、同日に施行されました。

改正法により、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）第18条第1項において、その敷地面積が一定規模以上である住宅のうち、認定長期優良住宅建築等計画に基づく建築に係る住宅であって、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第35号に規定する特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものの容積率は、その許可の範囲内において、同法第52条第1項から第9項まで又は第57条の2第6項の規定による限度を超えるものとするのがで

きるものとされました。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下、宅建業法）第33条及び第36条においては、宅地建物取引業者が宅地の造成等に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、又は、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合には、政令で定める許認可等があった後にこれを行うものとされています。

改正政令により、具体的な許認可等の内容を定める宅建業法施行令第2条の5第25号に、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項の許可を追加する改正を行いました。

また、宅建業法第35条第1項第2号においては、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、法令に基づく制限を重要事項として説明するよう宅地建物取引業者に義務付けています。

改正政令により、具体的な法令上の制限を定める宅建業法施行令第3条第1項に、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項を追加する改正を行いました。

宅地建物取引業者等の皆さまにおかれましては、改めて法の趣旨をご理解いただき、改正内容を踏まえた対応をお願い致します。

〈文責：下山早紀〉