



国総動第8号
平成21年12月22日

社団法人全日本不動産協会理事長 殿

国土交通省総合政策局不動産課長



「農地法等の一部を改正する法律」の施行に伴う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、「農地法等の一部を改正する法律」（平成21年法律第57号。以下「改正法」という。）が平成21年6月24日に公布された。これに伴い、「農地法施行令等の一部を改正する政令」（平成21年政令第285号（平成21年12月11日公布））において、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）を下記のように改正し、平成21年12月15日から施行したので、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

1. 宅地建物取引業法施行令第2条の5の改正点（別紙1、2参照）

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第33条及び第36条に規定する法令に基づく許可等の処分として列挙されたもののうち、改正前の農地法（以下「旧法」という。）第73条第1項（売り渡した土地等の処分の制限）の規定を削除する。

なお、旧法第61条（売り渡すべき土地等）の規定に基づき改正法の施行前に売り渡された土地等に係る旧法第73条第1項の制限については、宅地建物取引業法第33条及び第36条に規定する法令に基づく許可等の処分とする旨の経過措置を設けることとする。

2. 宅地建物取引業法施行令第3条の改正点（別紙1、2参照）

宅地建物取引業法第35条第1項第2号の規定に基づく説明事項から、旧法第49条（土地の形質の変更等の制限）及び第73条第1項（売り渡した土地等の処分の制限）の規定に基づく制限を削除する。

なお、旧法第61条（売り渡すべき土地等）の規定に基づき改正法の施行前に売り渡された土地等に係る旧法第73条第1項の制限については、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく説明事項とする旨の経過措置を設けることとする。

○宅地建物取引業法施行令(昭和三十九年政令三百八十三号) (附則第二十条関係)

(傍線の部分は改正部分)

改正後	改正前
<p>(法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分)</p> <p>第二条の五 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一〜十四 (略)</p> <p>十五 農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)第三条第一項、第四条第一項及び第五条第一項の許可</p> <p>十六〜二十七 (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施行法(昭和四十二年法律第一号)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>一〜十五 (略)</p> <p>十六 農地法第三条第一項、第四条第一項及び第五条第一項</p> <p>十七〜三十三 (略)</p>	<p>(法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分)</p> <p>第二条の五 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。</p> <p>一〜十四 (略)</p> <p>十五 農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)第三条第一項、第四条第一項、第五項及び第七十三条第一項の許可</p> <p>十六〜二十七 (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施行法(昭和四十二年法律第一号)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>一〜十五 (略)</p> <p>十六 農地法第三条第一項、第四条第一項、第五項第一項、第四十九条及び第七十三条第一項</p> <p>十七〜三十三 (略)</p>

2 (略)

3 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、建物の貸借の契約については、新住宅市街地開発法第三十二条第一項、新都市基盤整備法第五十一条第一項及び流通業務市街地の整備に関する法律第三十八条第一項の規定に基づく制限で、当該建物に係るものとする。

2 (略)

3 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、建物の貸借の契約については、新住宅市街地開発法第三十二条第一項、新都市基盤整備法第五十一条第一項、流通業務市街地の整備に関する法律第三十八条第一項及び農地法第七十三条第一項の規定に基づく制限で、当該建物に係るものとする。

附則

(宅地建物取引業法施行令の一部改正に伴う経過措置)

第二十一条 改正法附則第六条第四項の規定によりなお従前の例によることとされる場合における旧農地法第七十三条第一項の規定に基づく土地等の処分の制限については、前条の規定による改正後の宅地建物取引業法施行令第二条の五及び第三条第一項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

(宅地建物取引業法施行令第2条の5関係)

広告の開始時期及び契約締結等の時期の制限に係る規定の削除

1. 政令の概要

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。）は、宅地建物取引業者に対し、宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる法令に基づく許可等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地建物の売買等の広告をしてはならない旨（第33条）及び当該工事に係る宅地建物の売買契約の締結等をしてはならない旨（第36条）を、それぞれ定めている。

今般、農地法（昭和27年法律第229号。以下「法」という。）の改正により同法第73条第1項が削除されたことに伴い、宅建業法施行令第2条の5に列挙されている法令に基づく許可等の処分から、法第73条第1項の規定を削除することとする。

2. 経過措置の必要性

農地法等の一部を改正する法律（平成21年法律第57号。以下「改正法」という。）附則第6条第4項の規定により、改正法による改正前の法（以下「旧法」という。）第61条の規定に基づき改正法の施行前に売り渡された土地等の処分の制限及び当該制限についての違反に対する処分については、なお従前の例によることとされている。

このため、改正法附則第6条第4項の規定によりなお従前の例によることとされる場合における旧法第73条の規定による制限については、なお従前の例により、宅建業法施行令第2条の5に規定する法令に基づく許可等の処分とする旨の経過措置を設けることとする。

(宅地建物取引業法施行令第3条関係)

取引主任者が説明しなければならない重要事項の削除

1. 政令の概要

宅地建物取引業者は、宅地建物の売買等の相手方に対して、当該宅地建物に関する重要事項について、契約前に取引主任者に説明させなければならないこととされている（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条第1項）。

今般、農地法（昭和27年法律第229号。以下「法」という。）の改正により、法第49条及び第73条第1項の規定が削除されたことに伴い、説明すべき重要事項として宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号。以下「宅建令」という。）第3条第1項（宅地建物の売買等の場合）に列挙されている法令上の制限から、法第49条及び第73条第1項の規定を削除し、宅建令第3条第3項（建物の貸借の場合）に列挙されている法令上の制限から、法第73条第1項の規定を削除することとする。

2. 経過措置の必要性

農地法等の一部を改正する法律（平成21年法律第57号。以下「改正法」という。）附則第6条第4項の規定により、改正法による改正前の法（以下「旧法」という。）第61条の規定に基づき改正法の施行前に売り渡された土地等の処分の制限及び当該制限についての違反に対する処分については、なお従前の例によることとされている。

このため、改正法附則第6条第4項の規定によりなお従前の例によることとされる場合における旧法第73条の規定による制限については、なお従前の例により、宅建令第3条第1項に規定する宅地建物の購入者等に対して説明すべき法令上の制限とする旨の経過措置を設けることとする。

なお、同条第3項は建物の貸借の場合において説明すべき法令上の制限を規定したものであるが、（旧法第73条の制限がかかる）過去3年間に旧法第61条の規定により売り渡された建物はなく、改正法が施行される平成21年12月中旬までの間に建物を売り渡す予定もない（いずれも農林水産省に確認済み。）。このため、同項の経過措置は不要である。

仮に、宅建令第3条第3項は経過措置の対象に含まれない旨が条文上不明確であると、建物の貸借に際し、宅地建物取引業者は、実例が存在しないにもかかわらず、都道府県の担当部局を往訪し、当該建物について旧法第73条の制限の有無を確認しなければならなくなり、宅地建物取引業者に無用な負担を強いることとなるため、不適當である。