

国 不 動 第 109 号
令 和 6 年 1 月 24 日

各都道府県主管部長 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
(公 印 省 略)

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に
関する法律の一部の施行に伴う宅地建物取引業法施行規則等及び
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

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備
に関する法律（令和3年法律第44号。以下「改正法」という。）において、宅地建物
取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）に定める二以上の都道府県
の区域内に事務所を設置して宅地建物取引業を営もうとするとき等の国土交通大臣
への免許申請等に係る都道府県知事の経由事務を廃止すること等（以下「経由事務の
廃止等」という。）とされており、改正法は令和6年5月25日から施行される。

また、平成30年4月、建物状況調査の活用の促進等を内容とする法の改正が行わ
れ、施行から5年を経て、第40回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会（令和
5年3月30日）において、建物状況調査の更なる普及促進に向けて、関係法令等の
見直し（以下「建物状況調査の見直し」という。）の検討が行われた。

これを踏まえ、改正法の施行に伴い、「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正す
る省令」（令和6年国土交通省令第4号）及び「標準媒介契約約款の一部を改正す
る件」（令和6年国土交通省告示第34号）が令和6年1月24日に公布され、令和6年
5月25日（建物状況調査の見直し関係については、令和6年4月1日）から施行さ
れる。

また、これらを踏まえ、「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）についても所要の規定の整備を行い、令和6年5月25日（建物状況
調査の見直し関係については、令和6年4月1日）から施行する。

これに伴い、下記のとおり通知するので、適切な業務の推進に努められるよう願
いする。

なお、本通知は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定
に基づく技術的助言である。

記

1. 宅地建物取引業法施行規則関係の改正内容について（別紙1参照）

(1) 建物状況調査の見直し関係の改正（第16条の2の2関係）

改正前の宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。以下「規則」という。）第16条の2の2において、重要事項説明の対象となる建物状況調査結果は、調査の実施後1年を経過していないものとしている。

今般、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号）において共同住宅の住戸内・住戸外における調査を異なる調査者がそれぞれ実施することも可能とされたことを踏まえ、共同住宅に係る重要事項説明の対象となる建物状況調査結果について、その期間を、既存住宅売買瑕疵保険への加入に必要な現場検査結果の要件（共同住宅の場合）と同様に、調査の実施から2年を経過していないものへと見直すこととした。

なお、本改正については、令和6年4月1日から施行する。

(2) 経由事務の廃止等関係の改正（第1条の2第1項第1号及び第32条第1項関係）

経由事務の廃止等及び令和6年度中に国及び都道府県において免許申請等の手続きのオンライン化が順次開始される予定であることを踏まえ、免許申請等の手続きの際に必要な添付書類の合理化のため、規則第1条の2第1項第1号において規定する免許申請等の添付書類から「事務所ごとに置かれる法第三十一条の三第一項に規定する宅地建物取引士が法第五条第一項第一号に規定する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村（特別区を含む。以下同じ。）の長の証明書」を除くこととした。

また、経由事務の廃止等に伴い、改正後の法第78条の3の手続きについて、国土交通大臣の権限を地方整備局長等に委任するため、当該手続きを規則第32条第1項に追加するとともに、所要の改正を行った。

なお、これらの改正については、令和6年5月25日から施行する。

2. 標準媒介契約約款関係の改正内容について（別紙2参照）

建物状況調査の見直しを踏まえ、標準媒介契約約款における建物状況調査の記載について、建物状況調査を実施する者のあっせんを「無」とする場合における理由の記載欄を設けるとともに、トラブル回避の観点から、建物状況調査の限界（瑕疵の有無を判定するものではないこと等）について明記することとした。

なお、本改正については、令和6年4月1日から施行する。

3. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方関係の改正内容について（別紙3及び4参照）

(1) 建物状況調査の見直し関係の改正（第34条の2関係、第35条第1項第6号の2関係及びその他の留意すべき事項）

1. (1)の改正に伴い、所要の改正を行うとともに、2.の改正に伴い、媒介契約の目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするときの理由の記入例について記載することとした。

また、法第35条第1項第6号の2ロに規定する建物の維持保全等の状況に関する書類について、現行求められている保存状況の説明のほか、必要に応じ、その概要等についても消費者に情報提供することが考えられる旨を明確化した。

さらに、建物状況調査の活用と併せて、売主等から告知書の提出を求めることにより、買主等への情報提供の充実を図ることの重要性を明確化した。

なお、これらの改正については、令和6年4月1日から施行する。

(2) 経由事務の廃止等関係の改正（第3条第6項関係、第4条関係、第4条第2項第4号関係、第21条関係及び第78条の2関係）

経由事務の廃止等及び1. (2)の改正に伴い、所要の改正を行った。

また、宅地建物取引士が欠格事由に該当することとなった場合における法第21条第2号及び第3号の規定による届出義務の履行の徹底を図るため、宅地建物取引業者において、その従業者である宅地建物取引士を指導すべきことを明確化した。

なお、これらの改正については、令和6年5月25日から施行する。

以 上