

# 2013 年宅建試験対策 法改正情報

## 宅建業法分野

### I 重要事項説明に関する説明事項の追加等

#### 1 津波防災地域づくりに関する法律に関連した宅建業法施行令の改正について（平成 24 年 6 月 13 日施行）

##### ① 広告開始時期・契約開始時期の制限

宅建業者は、未完成物件については、必要とされる都市計画法第の開発許可、建築基準法の建築確認、政令で定めるその他の法令に基づく許可等がおりた後でなければ、契約（貸借契約除く）や広告をすることはできません。

この政令で定めるその他の法令に基づく許可として、津波防災地域づくりに関する法律の許可が加えられました。

そのため、津波防災地域づくりに関する法律の許可がおりた後でなければ、契約（貸借契約除く）や広告をすることはできなくなりました。

##### ② 重要事項説明

宅地や建物が、津波防災地域づくりに関する法律により津波災害警戒区域内にあるときはその旨を重要事項説明書に記載し説明しなければなりません。

また、津波災害警戒区域の中から津波災害特別警戒区域が指定されますが、施行令の改正により、重要事項説明事項に加えられました。

#### 2 都市の低炭素化の促進に関する法律に関連した宅建業法施行令の改正について（平成 24 年 12 月 4 日施行）

##### 重要事項説明

市町村が作成する低炭素街づくり計画に基づき、市町村や緑地管理機構は、この計画区域内の基準を満たす樹木等について所有者等の管理が困難である場合に樹木等保全のため樹木等管理協定を締結できるものとされました。この協定締結の公告後に新たに協定対象の樹木等の所有者等になった者に対しても、協定の効力が及びます（承継効）。

この樹木管理協定の効力が重要事項説明事項に加えられました。

ただし、建物の貸借の媒介・代理の場合は説明が義務付けられていません。

## Ⅱ 宅地建物取引業保証協会の名称変更

平成 18 年（2006 年）5 月に「公益法人制度改革関連 3 法」が成立し、平成 20 年（2008 年）12 月から施行され、公益法人（社団法人や財団法人）の制度改革が進められたことから、「社団法人 全国建物取引業保証協会」も適正な不動産取引と消費者保護を図るため平成 24 年度（2012 年度）に「公益社団法人 全国建物取引業保証協会」へ、また「社団法人 不動産保証協会」は「公益社団法人 不動産保証協会」へと移行しました。