

これからの取引で知っておきたい最近の法令改正

株式会社ときそう 代表取締役 不動産鑑定士 吉野 荘平

近年、不動産取引を取り巻く法令の改正が相次ぎ、不動産会社と消費者の双方が注意すべき事項は多岐にわたります。特に改正内容の施行時期と実務のタイムラグによって、取引後に「知らなかった」「十分な説明がなかった」といったトラブルが生じるケースが増えていきます。そこで本稿では、近年改正された法令の要点を整理し、紛争を未然に防ぐための対応策や注意点を解説いたします。

はじめに

不動産取引において、法令改正に起因する紛争には大きく2つのパターンがあると考えられます。一つは「改正法が施行される前に売買契約を締結したが、後に改正法の内容によって規制や要件が厳しくなり、結果的に買主から損害賠償を請求されたり契約が解除される」というものです。もう一つは「改正法が既に施行されているにもかかわらず、担当者等が内容をしっかりと把握していなかったために説明不足となり、契約後にトラブルが顕在化する」というものです。いずれの場合も、改正法令の仕組みを知り、取引の段階での調査・説明に活かすことが極めて重要です。

1. 宅地造成及び特定盛土等規制法

宅地造成及び特定盛土等規制法（令和4年（2022年）5月27日改正法公布、令和5年（2023年）5月26日施行）は、旧法律名称である宅地造成等規制法を大幅に改正したもので、改正された趣旨は、危険な盛土等を全国一律の基準で隙間なく規制することを狙いとしています。

（1）改正の概要

改正内容の主なポイントは以下の通りです。

① 経過措置期間

現在、改正法移行後の地域と、経過措置期間中の地域とが並存しています。経過措置とは、施行日から原則として最大2年間は旧法を適用してもよいとする措置で、準備ができ次第、公示の日から改正法が適用されています。現在、多くの地域が改正法移行済みですが、まだ経過措置期間中の地域も存在しています。

改正法移行済みの先行例をみると、広島県（令和5年9月28日から運用開始）、鳥取県（令和6年1月1日から運用開始）、大阪府（令和6年4月1日から運用開始）、東京都（令和6年7月31日から運用開始）などでは、全地域が規制区域に指定されており、必ず重要事項説明が必要な

事項となっています。

② 規制区域と行為制限の拡大

旧宅地造成工事規制区域は名称が宅地造成等工事規制区域と変更になり、指定要件緩和に伴い規制区域が拡大され、宅地造成のほか、単なる盛土（特定盛土等）や一時的な土石の堆積も許可制となりました。また、特定盛土等規制区域が新設され、特定盛土等・土石の堆積は届出制となり、一定規模以上の工事は許可制となっています。

宅地造成等工事規制区域は、令和5年5月の国土交通省「基礎調査実施要領（規制区域指定編）の解説」によれば、「（準）都市計画区域を、宅地造成等工事規制区域の指定の対象となる市街地若しくは市街地となろうとする土地の区域として扱う」とされています。市街地だけでなく、集落やこれらに隣接・近接するエリアも宅地造成等工事規制区域に指定することができるようになりました。

一方、特定盛土等規制区域は、宅地造成等工事規制区域以外の地域に指定されます。これら規制区域について、国からの技術的助言では「できる限り広く、規制区域に指定すること」とされており、市街地や集落等から離れているエリアも特定盛土等規制区域に指定される傾向があります。

（2）不動産取引における留意点

前述の通り、現在、不動産取引をする物件の所在地は、①改正法移行済みの地域または②経過措置期間の地域のいずれかに該当しますが、それぞれの地域において、取引で注意すべき点が異なってきます。

① 改正法移行済みの地域における留意点

取引物件の所在地における許可権者が管轄するエリアは、いずれも全地域が規制区域に指定されています。改正法移行済みの地域では、都市計画法や建築基準法以上に、必ず重要事項説明が必要な法令制限といえるでしょう。

一方、改正法移行済みの地域で取引された重要事項説明書をみると、宅地造成及び特定盛土等規制法の行為制限が説明されていないものが散見されます。不動産の売買または交換では、忘れず相手方へ説明するよう気をつけてください。

このように、改正法移行済みのエリアにおける取引では必ず重要事項説明が必要になってくることから、行為制限や手続きを理解しておくことが必要です。これらを表1にまとめているので確認しましょう。

表1のうち、特定盛土等規制区域内の許可や中間検査、定期報告について、許可権者は地方公共団体の条例でそれぞれ必要な工事規模を引き下げる（厳しくする）ことができるとされていますので、必ず条例まで確認して下さい。

② 経過措置期間の地域における対応

経過措置期間の地域では、基礎調査が公表されているかどうかを確認する必要があります。改正法の趣旨と移行済み地域の指定状況から考えると、これから改正法に移行する地域も全域が規

表1 行為制限と手続き（点線部分は条例を確認）

区域	行為	届出	許可	中間検査	定期報告	完了検査
宅地造成等工事規制区域	変更（盛土・切土） 土地の区画形質の	—	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に 行って、高さ2m超の崖 (①、②を除く) ④盛土で高さ2m超 (①、④を除く) ⑤盛土または切土の 面積500m ² 超 (①～④を除く)	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に 行って、高さ5m超の崖 (①、②を除く) ④盛土で高さ5m超 (①、③を除く) ⑤盛土または切土の 面積3,000m ² 超 (①～④を除く)	同 左	許可対象 すべて
	土石の堆積 一時的な	—	①堆積の高さ2m超 かつ面積300m ² 超 ②堆積の面積500m ² 超	—	①堆積の高さ5m超かつ 面積1,500m ² 超 ②堆積の面積3,000m ² 超	許可対象 すべて
特定盛土等規制区域	変更（盛土・切土） 土地の区画形質の	—	①盛土で高さ1m超の崖 ②切土で高さ2m超の崖 ③盛土と切土を同時に 行って、高さ2m超の崖 (①、②を除く) ④盛土で高さ2m超 (①、③を除く) ⑤盛土または切土の 面積500m ² 超 (①～④を除く)	①盛土で高さ2m超の崖 ②切土で高さ5m超の崖 ③盛土と切土を同時に 行って、高さ5m超の崖 (①、②を除く) ④盛土で高さ5m超 (①、③を除く) ⑤盛土または切土の 面積3,000m ² 超 (①～④を除く)	許可対象すべて	許可対象 すべて
	土石の堆積 一時的な	—	①堆積の高さ2m超かつ 面積300m ² 超 ②堆積の面積500m ² 超	①堆積の高さ5m超かつ 面積1,500m ² 超 ②堆積の面積3,000m ² 超	—	許可対象すべて

【出典】国土交通省説明資料より

制区域に指定される可能性が高いと思われます。このため、基礎調査が公表された地域では、改正法移行前であっても、公表時点から重要事項説明で規制内容を説明しておく必要があります。

経過措置期間の地域における留意点として、旧宅地造成工事規制区域内における改正法と旧法との違いがあげられます。行為制限については、旧法では宅地造成のみが対象でしたが、改正法では宅地造成のほか、宅地造成以外の盛土・切土、一時的に土石を堆積する行為も規制の対象となります。申請手続きも変更され、許可申請前に土地所有者等全員の合意（許可要件）、周辺住民への事前周知（説明会等）が必要となり、許可基準も安全基準のほか、資力・信用力、施工者の能力、所有者等全員の同意が追加されています。

さらに、許可・届出後の手続きも、従来の完了検査に加え、定期報告（一定規模以上の工事）、中間検査（一定規模以上の工事）が必要となります。改正法の施行により、取引に際してコストの増加や工期の延長が予想されるため、事前に見込んでおく必要があります。

2. 改正建築基準法

2025年4月から建築確認制度が変わり、木造建築物の建築確認審査に構造の安全性や省エネ審査が追加され非木造建築物との審査内容が統一化されました。以下の解説は、既存の木造建築物について取引する場合、特に注意が必要です。

(1) 改正の概要

改正前において、建築物は用途・構造・地域により、特殊建築物（1号建築物）、木造建築物（2号建築物）、非木造建築物（3号建築物）、その他の建築物（4号建築物）に分類され、それぞれ確認申請の基準が異なっていました。改正法施行により、①階数が2以上の建物または②延べ面積が200m²を超える建物のいずれかに該当する場合、地域や構造に関係なく、建築や大規模の修繕・模様替えにあたり、確認申請が必要になりました（改正建築基準法6条1項2号、以下「新2号」と略）。

図1 都市計画区域内等において確認申請が必要な木造建築物

【改正前】			【改正後】		
	建築確認	構造等の安全性審査		建築確認	構造等の安全性審査
区域内	全ての建築物	階数3以上又は 延べ面積500m ² 超、など		区域内	全ての建築物 階数2以上又は 延べ面積200m ² 超
区域外	階数3以上又は延べ面積500m ² 超、など		区域外	階数2以上又は延べ面積200m ² 超	

この改正により、次のこれまでと異なる変更点が重要です。

① 旧法で確認申請が不要であった建物

これまで都市計画区域外などで確認申請が必要な木造建築物は、旧法6条1項2号において、階数が3以上または延べ面積500m²を超える大規模な建築物に限られていました。しかし、現在は階数が2以上または延べ面積200m²を超える建築物も確認申請が必要です。

これにより、既存の木造建物を増改築したり、大規模な修繕や模様替えをしたりする場合（以下、「増改築等」といいます。）、改正前に確認申請が不要で建築された2階建てや200m²を超える既存の木造建築物は、建築基準関係規定に適合することを証明するものがなく、建築確認を受けられない可能性があります。

② 旧法6条1項4号で建築した建物の場合

改正後は4号建築物が廃止され、これに伴い大規模な修繕、模様替えも確認対象になります。特に注目すべき点は、木造建築物の構造計算対象の規模引き下げです。構造計算とは、構造の各部材ごとに強度などを確認して建物全体の安全性を確認する計算方法（許容応力度計算など）です。これまで2階建て以下の木造建築物で構造計算が必要となるのは延べ面積500m²を超えるものが対象でしたが、改正法施行により延べ面積300m²を超える木造建築物は確認申請で構造計算が必要になりました。

また、これまで構造計算が不要な建物は仕様規定（3つの簡易計算と8項目の仕様ルールで構成）を順守することで省略されていましたが、改正法施行により構造関係規定について一定の図書の提出が義務付けられました。各階伏図や軸組図が省略される代わりに、仕様表を作成する必要があり、改正前に旧4号建築物として建築された2階建てや200m²を超える既存の木造建築物

は必要な図書が保存されていない場合、増改築等にあたり確認申請が受けられない可能性があります。

(2) 不動産取引における留意点

改正法施行による留意点として、完了検査を受けた既存建物でも、新2号建築物に該当する既存建物を増改築等する場合に問題が発生する可能性があります。確認申請制度は宅建業法上、重要事項説明の説明事項として例示されていませんが、上記の改正点は相手方にとって重要な事項と考えられ、増改築等ができない建物を取引する場合、その旨を告知しておかなければトラブルになることが予想されます。

特に、改正前の確認不要建築物（都市計画区域外等）も、改正後は前述した建物に該当する建物について確認申請が必要となり、また改正前の4号特例建築物のうち、木造で300m²超～500m²以下の建物は確認申請にあたり構造計算が必要となりました。さらに、木造で構造計算が不要な場合でも、一定の図書の提出が必要となります。

このような状況下で生じうる問題として、増改築等ができないことを理由とした契約解除が考えられます。対応策としては、売主に設計図書の有無を確認し、ない場合は建築会社に確認することが重要です。設計図書がない、または構造計算書がない場合は、特約条項を設けることが推奨されます。

なお、国土交通省は、本改正との関係で令和6年12月に「既存建築物の緩和措置に関する解説集」を公表しました。本解説集では、既存不適格建築物について一定の範囲内の増築等や用途変更を行う場合には、適用されていなかった規定は引き続き適用しない（既存不適格を継続する）とする遡及適用の緩和措置を講じていますので、参考にして下さい。

3. 特定都市河川浸水被害対策法

令和3年11月に特定都市河川浸水被害対策法が改正され、①特定都市河川の指定の要件が緩和され、②一定の行為制限が法に追加されました。

(1) 改正の概要

特定都市河川は、令和3年5月末時点では8水系64河川でしたが、令和7年1月28日時点では30水系382河川に増加しています。改正法施行後、令和3年12月24日には奈良県の大和川をはじめ、各地域で数々の特定都市河川が指定されており、今後もさらに増え続ける予定です。

特定都市河川流域における行為制限には、改正前の重要事項説明の説明義務として、特定都市河川浸水被害対策法（以下3で「法」と略）第30条の雨水浸透阻害行為の許可や変更の許可等（法第37条1項）などがありました。改正法で新たに追加された行為制限には、雨水貯留浸透施設の管理協定（法第24条）、貯留機能保全区域の届出（法第55条1項）、浸水被害防止区域の許可（法第56条）があります。これらは、雨水貯留浸透施設を自ら管理する必要がある場合の管理協定、貯留機能保全区域内での盛土や塀の設置など貯留機能を阻害する行為の届出、浸水被害防止区域内での一定の行為に対する許可などを規定しています。

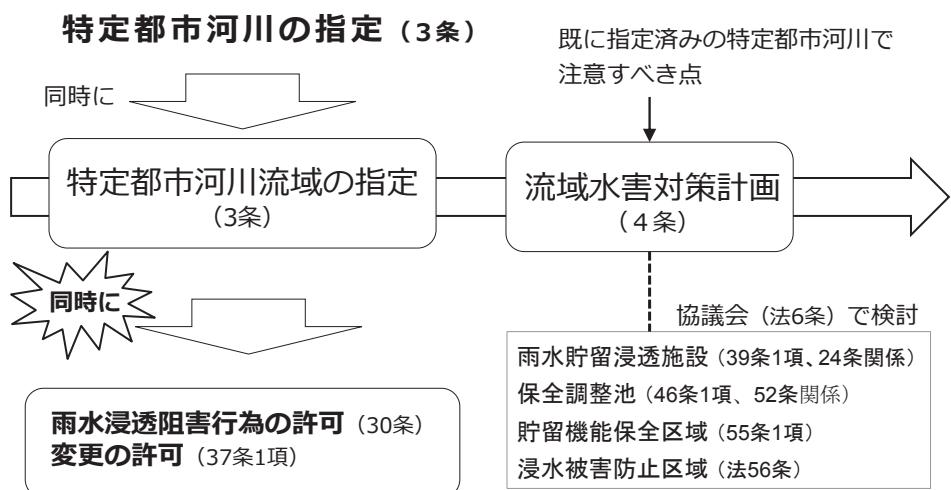
(2) 不動産取引における留意点

特定都市河川の指定増加に伴い不動産取引において気を付けるべき点として、①雨水浸透阻害行為の許可（法30条）の説明漏れと、②特定都市河川流域の確認があげられます。

① 雨水浸透阻害行為の許可の説明漏れ

重要事項説明の説明事項のうち、特定都市河川流域に指定されると、流域水害対策協議会で時間をかけて検討される行為制限もありますが、なかでも雨水浸透阻害行為の許可については、原則として指定日（効力発生日）と同時に説明が必要となる点に注意が必要です。

図 2 特定都市河川指定から行為制限の効力発生まで



雨水浸透阻害行為の許可に関する紛争事例として、現況雑種地の売却依頼を受けた仲介会社が、駐車場用地を探していた買主に法30条の説明をせず売買契約を成立させ、引渡し後に買主がアスファルト舗装を施工したところ、特定都市河川流域に指定されていたため県から舗装撤去するよう是正指示を受け、仲介会社が買主から土地整備のやり直し費用を賠償請求されるケースが散見されます。

原則として土地1,000m²以上の雨水浸透阻害行為は、知事又は市長の許可が必要です。許可が必要な土地面積は、地方公共団体の条例で500m²まで引き下げられることがあるので、必ず担当窓口で確認しておきましょう。ただし、すでに宅地等である場合は、規制対象外となることもあります。

② 特定都市河川流域の確認

法の規制が及ぶエリアは「特定都市河川流域」と呼ばれています（法第2条）。他の水害被害を目的とした法令と異なる点として、かなり広範囲に特定都市河川流域が指定される点が特徴的です。このため調査にあたって、物件付近に河川があるかどうかで判断せず、河川管理者・許可権者の担当窓口で特定都市河川流域の範囲に該当するかどうかを確認することが重要です。

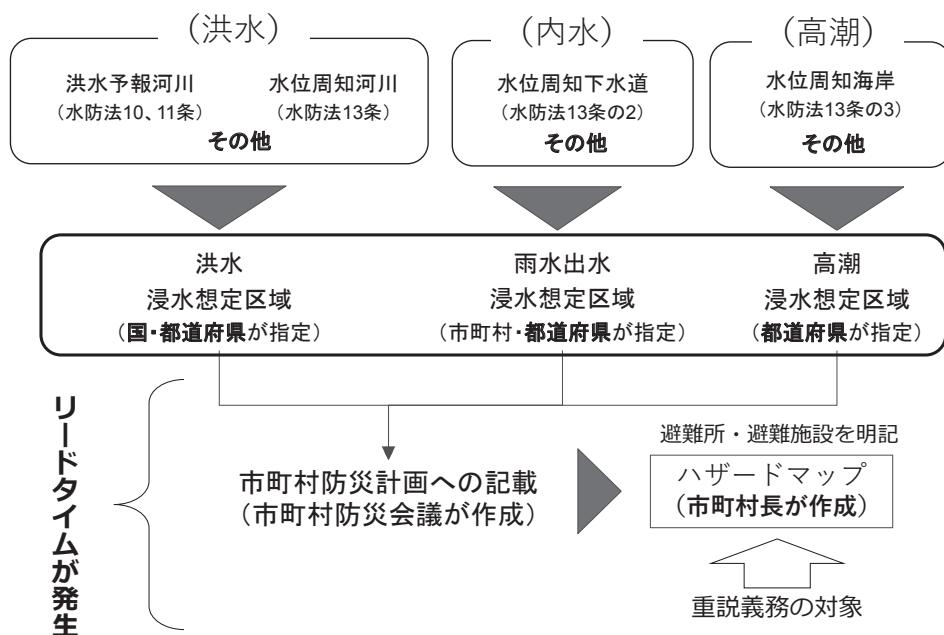
4. 水防法（水害ハザードマップ）

令和3年7月に水防法が改正され、それまで限定的であった浸水想定区域が大幅に拡大されました。この改正により不動産取引においても、特徴的な紛争が一定数報告されています。

（1）水害ハザードマップの仕組みと公表状況

水害ハザードマップに関する紛争事例として、分譲マンションの売買にあたり、市のハザードマップで浸水想定区域でないことを確認し買主に説明したものの、引き渡し直前に再度確認したところ、市のハザードマップが更新されて浸水被害予想が4mに変更されていることが判明し、買主から「県のホームページで確認すれば変更していることは分かったはず」とクレームを受けたケースがあります。

図3 水害ハザードマップが公表されるまでの仕組み



水害ハザードマップは、水防法（以下、4において「法」と略）第14条の洪水浸水想定区域、雨水出水浸水想定区域（法第14条の2）、高潮浸水想定区域（法第14条の3）をもとに、市町村長が作成します。これらの浸水想定区域は、必ずしもハザードマップの作成主体が区域指定するわけではなく、市町村が区域指定するのは雨水出水浸水想定区域のみです。このため前述のように、すでに県が洪水浸水想定区域を指定してもそれが直ちに市町村のハザードマップに反映されていないケースが多くみられます。

全国の洪水浸水想定区域と洪水ハザードマップの指定・公表状況は異なり、近年、各都道府県では多くの河川を洪水浸水想定区域に指定していますが、市町村のハザードマップにまだ反映されていない場合もあります。これは高潮・内水のハザードマップの公表状況も同様で、まずは取引物件の所在市町村のハザードマップと指定権者が指定した浸水想定区域とを見比べて確認し、もし浸水想定区域が反映されていなければ、ハザードマップだけでなく指定権者のホームページ

で公表されている「浸水想定区域」も重要事項説明で提示することが重要です。

(2) その他の防災資料

水害を示した防災関係の図面は、水害ハザードマップに限りません。他にも①ため池ハザードマップや、過去の水害被害を示した②浸水実績なども公表されていることがあります。これらは重要事項説明の説明義務ではありませんが、以下のような紛争も一定数みられますので、可能な限り提示することがトラブル未然防止につながります。

① ため池ハザードマップ

ため池ハザードマップに関する紛争として、床下浸水の被害に遭い事業先の移転を検討していた借主が、仲介会社に事情を話して紹介してもらった物件に移転したところ、移転後にそこがため池ハザードマップの浸水被害エリアに予想されていた場所だったことが判明したケースがあります。仲介会社は水防法の水害ハザードマップの説明はしていたものの、ため池ハザードマップまでは把握しておらず借主のクレーム対応に苦慮したようです。

水害ハザードマップは法定説明事項ですが、ため池ハザードマップは説明義務の対象ではありません。しかし、本件のような過去の事情に基づく移転の動機を鑑みれば、ため池ハザードマップも説明事項と考えられます。今後もトラブルが予想されますので、ため池に限らず地域にみられる自然災害に関するハザードマップは、法定説明事項でなくとも提示した方が好ましいといえます。

② 浸水実績図

浸水実績図に関する紛争事例としては、土地の売買契約後、住宅ローンの承認も受けて決済に向けて準備していた買主が、偶然物件の近隣住民から大雨が降った時の写真を見せられ、仲介業者に対して契約履行を拒否したケースがあります。仲介業者はあらかじめハザードマップを調べていましたが、取引物件の浸水被害はマップに予想されていませんでした。

水害ハザードマップの被害予想は極めて限定的で、洪水、雨水出水、高潮以外を原因とする水害はハザードマップに反映されません。過去の水害被害は、ハザードマップの被害予想の程度と関係なく、環境的瑕疵（または心理的瑕疵）と考えられますので、宅建業法47条1号の重要な事項といえます。紛争の未然防止のためには、浸水実績図が公表されていれば、あわせて調査確認することが推奨されます。

5. 標準媒介契約約款の改正と媒介報酬告示規定の特例

令和6年4月から標準媒介契約約款が改正され、また、同年7月から媒介報酬の特例を適用することができるようになりました。これらには共通の留意点があります。

(1) 標準媒介契約約款の改正

標準媒介契約約款が改正された背景として、建物状況調査（インスペクション）に関する紛争で多くみられる2つのケースを取り上げることができます。一つ目は、契約不適合責任（旧瑕疵

担保責任)を免責とした売買契約で、建物状況調査は実施しておらず、媒介契約書にも「あっせん無し」と記載したにもかかわらず、買主は建物状況調査のことを理解していなかったため、購入後に雨漏りや床の傾きを発見し、仲介業者に責任を追及するも、「あっせん無し」としているため、買主の自己負担になるというトラブルです。

もう一つは、購入希望者がみつかり、売主は事前にインスペクションを実施し、その結果、雨漏りや床の傾き箇所がみつかり、売主負担で補修した後に契約引き渡しましたが、購入後に買主は掃き出し窓とサッシ枠の間に大きな隙間が出来ており、鍵も閉まらない状態になっていることに気付き、買主が再度調査したところ、家屋の不同沈下が見つかり、さらに別の箇所で雨漏りなども見つかったため、買主からこれら瑕疵の説明を受けていないことから、仲介業者と売主が訴えられました。

このような背景から標準媒介契約約款が改正され、1つ目の紛争事例を防止する観点からあっせん「無」とした場合は理由も記載しなければならなくなりました。また、2つ目の紛争事例から、依頼者に過大な期待を与えないよう、定型文(図4の注)が追加されました。さらに、媒介契約ではありませんが、重要事項説明における建物状況調査の説明対象が、RC造・SRC造の共同住宅等は、2年を経過しないものまで拡大された点も知っておきましょう。

図4 【標準媒介契約約款】一般媒介契約書より一部抜粋

5 建物状況調査を実施する者のあっせんの有無 (有・無)
＊
＊ 目的物件が既存の住宅である場合において、あっせん「無」とするときは、その理由を記入すること。
注 建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありませんが、住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握し、明らかにするものです。

※改正により、点線の枠部分が追加

建物状況調査に関して買主が調査依頼する場合の留意点としては、なるべく早めに媒介契約を締結することが大切です。仲介会社の中には、買主と売買契約日に媒介契約を締結しているケースがあります。媒介契約と売買契約を同じ日に実施すると、たとえ買主が建物状況調査というサービスがあることを知っても、その日に売買契約を締結する以上、建物状況調査を実施することは困難です。実際にも建物状況調査をせずに引き渡した後、買主がインスペクションを実施し、多数の箇所で劣化事象や不具合が見つかり紛争になるケースが多々みられます。

引渡し後の建物状況調査は必ずトラブルになりますので、買主となるべく早めに媒介契約を締結し、建物状況調査について説明して下さい。そうすることで建物状況調査を勧めるきっかけづくりができ、引き渡し後の調査からくるトラブルを未然に防止することができます。そして、買主と早めに媒介契約を締結する必要性は、次の媒介報酬額の特例(告示第7、第8)の適用要件となる「依頼者の承諾」とも関係します。

(2) 媒介報酬額の特例の改正

近年の媒介報酬額の特例は、令和6年6月21日に公布され、令和6年7月1日に施行されました。賃借に関して省略しますが、売買・交換の媒介の特例(告示第7)では、低廉な空家等(800

万円以下）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受ける報酬額は、売主及び買主の両当事者から30万円（税別）以内まで、また、売買・交換の代理の特例（告示第8）では告示第7の規定で算出した金額の2倍以内まで受け取ることができます。

依頼者に媒介報酬特例を適用する場合の留意点について、国交省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（以下、「解釈・運用の考え方」と略）によれば、媒介契約や代理契約の締結に際しあらかじめ、依頼者に対して説明し、合意する必要があるとされています。東京高裁（令和2年1月判決）では、賃貸住宅の元入居者が、入居時の契約に際し仲介会社に支払った手数料1カ月分のうち、0.5カ月分は宅建業法で定められている限度を超えているとして返金を求めて提訴したケースで、仲介会社に0.5カ月分の仲介手数料の返還を命じる判決が出されました。

前述した通り、仲介会社のなかには売買契約日に媒介契約を締結するケースがみられます。しかし解釈・運用の考え方や上記判決に従えば、事前承諾なく売買契約日に媒介契約を締結すると特例が適用できることになります。

このため、本改正においても買主とは早めに媒介契約締結することが推奨されます。もし事前に買主と媒介契約を締結することが難しければ、購入申込書を作成し、購入申込み時点までに①インスペクションの意向確認と②「媒介報酬特例の承諾」を購入申込書に記載しておく方法が考えられます。

6. 重要土地等調査法

（1）区域指定の状況と重要事項説明の追加事項

重要土地等調査法（重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律）における注視区域・特別注視区域は、全国で583か所が指定されています。重要事項説明の対象となる特別注視区域は、山林など取引の対象にならない箇所に指定されていることもありますが、通常取引される既成市街地などで多く指定されている箇所もありますので（図5）、取引にあたって事前に区域の指定状況を確認しておく必要があります。その際、区域は内閣総理大臣が官報で公示するものとされており、制度上は地方公共団体が公示したり図面を備え置くことはありませんので、内閣府のホームページで区域を確認することになります。

図 5 市街地で特別注視区域が指定されている例



【出典】内閣府ホームページ (<https://x.gd/CP2s7>) より

重要事項説明の追加事項（宅建業法施行令3条1項64号）として、特別注視区域内にある200m²以上の土地等について、法に定める「土地等売買等契約」を締結する場合、あらかじめ当事者は一定事項を内閣総理大臣に届け出なければならないとされています（法13条1項）。

土地だけでなく建物も対象（法第2条1項）で、土地面積（建物は床面積の合計）が200m²未満の場合は不要（施行令第4条）とされています。区分所有建物は敷地利用権の面積で判断され、原則として登記事項証明書の面積（把握している場合は実測面積）が基準となります。

ここで土地等売買等契約とは、（A）「所有権等の権利の移転又は設定」が、（B）「契約（予約を含む）」によって行われることを指します。届け出不要の例として、抵当権を設定する契約や賃貸借契約（いずれも（A）が非該当）、契約に基づかない相続や合併等（いずれも（B）が非該当）があります。

（2）留意点（届出期限と方法）

届出義務者は売主と買主の双方で、届出方法は郵送又はオンラインのいずれかの方法により行います。オンラインは手続きに手間や制約がありますので、通常は郵送で届け出ることが多いと思います。事前届出（法第13条第1項に基づく届出）は、契約締結前にあらかじめ内閣総理大臣に届け出る必要がありますので、郵送の場合は契約予定日の前日までに内閣府に到達する必要があります。重要事項説明と売買契約を同日に実施する場合は、説明してから郵送すると間に合わないので注意しましょう。

また重要事項説明ではありませんが、調停・和解・競売の場合は事後届出が必要（法13条3項、政令7条）とされ、契約締結日から起算して2週間以内に内閣総理大臣に届け出る必要があります。郵送の場合は、契約日から起算して（初日算入）2週間以内に内閣府に到達する必要があります。

提出先は内閣府政策統括官（重要土地担当）で、郵送の場合は封筒の表面に赤字で「重要土地届出書在中」と記入することが求められています。

まとめ

法令制限の紛争が多い理由として、法令に関する知識不足と法令数の多さが挙げられます。毎年法令が増え続けており、近年追加で説明が義務付けられた法令制限を知らないこともあります。また、宅建業法施行令3条で義務付けられた法令数は「64」もあり、すべてを理解し、1つずつ窓口で確認するのは困難です。

対策としては、最新の法令改正にアンテナを張り、所属団体から発信される情報（ホームページや配信メール）を定期的に確認することが重要です。また、地域・物件を限定して調査項目を絞り込むことも効果的で、法令の仕組みを知ることで適切な対応が可能となります。

不動産取引において法令制限を理解し、適切に対応することが紛争を未然に防ぐことにつながります。最新の法令改正に常にアンテナを張り、地域特性や取引物件の種類に応じた調査と説明を行うことで、安全で円滑な取引を実現することができるでしょう。