



国土動指第24号  
平成25年7月19日

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



建築基準法違反のある「違法貸しルーム」に係る  
賃貸住宅管理業者の関与について

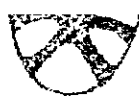
オフィス、倉庫等の用途に供していると称しながら多人数の居住実績がある建築物や、マンションの住戸又は戸建住宅を改修して多人数の居住の用に供している建築物が、複数の特定行政庁で確認されています。

国土交通省では、これらの建築物が建築基準法の防火関係規定違反等の疑いがあることから、必要な情報を収集するとともに、特定行政庁に対して、物件に関する情報収集や調査、違反物件の是正指導等を行うよう要請したところです。

貴会におかれては、会員が管理受託をしている物件、または転貸を目的に賃借している物件において、上記のような改修が建築基準法違反の物件（いわゆる「違法貸しルーム」）となる可能性があることについて、会員への周知徹底をお願いいたします。

また、このような建築基準法違反の疑いがある建築物に関する情報を入手した場合には、特定行政庁へ情報提供されるよう、併せて会員への周知をお願いいたします。

なお、このような物件がマンションの住戸又は戸建住宅であっても、これを所有者から借受け賃借人に転貸する場合は、賃貸住宅管理業に該当することとなり、業務を実施するにあたっては、賃貸住宅管理業者登録規程（平成23年国土交通省告示第998号）に基づき賃貸住宅管理業の登録を受けるとともに、賃貸住宅管理業務処理準則（平成23年国土交通省告示第999号）に則って業務を実施することが望まれていますので、それについても併せてホームページ等を活用して広く賃貸住宅管理業者に周知していただきますようお願いいたします。



国土動第29号  
平成25年7月19日

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



### 建築基準法違反のある「違法貸しルーム」に係る 宅地建物取引業者の関与について

オフィス、倉庫等の用途に供していると称しながら多人数の居住実態がある建築物や、マンションの住戸又は戸建住宅を改修して多人数の居住の用に供している建築物が、複数の特定行政庁で確認されています。

国土交通省では、これらの建築物が建築基準法の防火関係規定違反等の疑いがあることから、必要な情報を収集するとともに、特定行政庁に対して、物件に関する情報収集や調査、違反物件の是正指導等を行うよう要請したところです。

宅地建物取引業法第47条では、宅地建物取引業者は、建物の形質や環境等に関する事項であって、取引の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるものについて、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為が禁止されていますが、建築基準法違反の物件は、安全上の観点等から、特定行政庁から当該建築物の除却等を命じられることがあり、賃借人が当該物件から退去を余儀なくされることもあります。

宅地建物取引業者にあつては、その社会的責任に鑑み、オフィスや倉庫、マンションの住戸又は戸建て住宅を改修し多人数の居住の用に供している物件であつて、窓その他の開口部の面積や防火上必要な間仕切り壁の構造等に係る防火関係規定等の建築基準法違反とされたもの（以下「違法貸しルーム」という。）については、居住者の安全性確保等の観点から、その賃借の媒介等を行わないことが適当であります。

また、違法貸しルームの疑いがある物件について、その事実を告げずに宅地建物取引業を行った場合は、宅地建物取引業法第47条に違反する可能性があり、仮に事実を告げた場合であっても、取引の相手方等に対し不測の損害を生じさせる懸念もあることに留意するとともに、違法貸しルームの疑いがある建築物に関する情報を入手した場合には、特定行政庁へ情報提供されるよう、併せて会員への周知をお願いいたします。

さらに、これらの内容について、ホームページ等を活用して広く会員の宅地建物取引業者に周知していただきますようお願いいたします。

国住指第 657 号  
平成25年6月10日

各都道府県建築主務部長 殿

国土交通省住宅局建築指導課長

多人数の居住実態がありながら防火関係規定等の  
建築基準法違反の疑いのある建築物に関する対策について

多人数の居住実態がありながらオフィス等の用途に供している建築物であると称して、建築基準法の防火関係規定違反等の疑いのある状況で使用されている物件が、複数の特定行政庁において確認されています。これらの物件については、特定行政庁からの情報を勘案すると、建築基準法上の「寄宿舍」に該当する可能性が高く、防火上主要な間仕切り壁を準耐火構造とすること等が必要と考えています。

国土交通省では、建築物の安全確保を図る観点から、まずは情報受付窓口を設置し、違反の疑いのある個別の具体的な物件に関する情報収集を行い、情報提供のあった物件に関しては、関係する特定行政庁に情報提供することとします。

情報提供を受けた特定行政庁におかれては、必要に応じて消防部局等と連携し立入調査等を行い、建築基準法の違反内容の確認や違反物件に対する是正指導を実施するようお願いいたします。

また、各特定行政庁におかれては、下記の取組みを実施されるようお願いいたします。

記

1. 建築基準法違反の疑いのある物件に関する情報収集

①ホームページ等における情報受付窓口の設置

都道府県、政令市等の特定行政庁のホームページ等において類似物件に関する情報受付窓口を設置する。(都道府県及び政令市については是非とも窓口を設置いただきますようお願いいたします。その他の特定行政庁については管内の事情に応じ設置いただきますようお願いいたします。②についても同様をお願いいたします。)

なお、国土交通省においては、ホームページに情報受付窓口を設置したところですので、参考にされたい。

情報受付窓口

URL [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000052.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000052.html)

メールアドレス [kenchiku-i2yy@mlit.go.jp](mailto:kenchiku-i2yy@mlit.go.jp)

FAX 03-5253-1630

②違反建築パトロール等による情報収集

都道府県、政令市等の特定行政庁において、違反建築パトロールや消防部局・福祉

部局等関係部局との連携により、違反の疑いのある物件に関する情報収集を行う。

## 2. 違反の疑いのある物件に関する調査、違反物件の是正等の実施

国土交通省からの情報提供、特定行政庁自ら設置した情報受付窓口への情報提供、物件に関する情報収集により、建築基準法違反の疑いのある物件を把握した場合は、消防部局や福祉部局等関係部局に情報提供するとともに、必要に応じて消防部局等と連携し立入調査等を行い、建築基準法の違反内容の確認を行った上で、違反物件に対する是正指導を実施する。是正指導においては、所有者等に対して是正工事の実施時期を明示するなどした具体的な改善に係る計画(是正計画)の提出を求め、その実行を促し、正当な理由なく是正が行われない場合は建築基準法第9条による違反是正命令を行うことなどにより、着実な是正促進を図られるようお願いいたします。

なお、消防部局等他部局が所管する法令について違反又はその疑いを発見した場合には、当該部局に速やかに連絡を行ってください。

また、違反物件等の情報を把握した場合は、平成18年5月11日付け国住指第541号「違法行為若しくはその疑義に関する情報を把握した場合の初動対応と公表のあり方について(技術的助言)」及び平成23年9月8日付け国住安第28号「違反行為若しくはその疑義に関する情報を把握した場合の対応について」に準じて、地方整備局等を通じ国土交通省へ当該情報を提供するようお願いいたします。

なお、貴管内の特定行政庁に対し、この旨を周知するようお願いいたします。

また、今回の件に係る建築部局と消防部局との連携については、総務省消防庁からも同様の通知がされる予定であることを申し添えます。