

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令案について

1. 背景

宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 35 条第 1 項において、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）は、宅地建物の取引に際し、その購入者等が取得し、又は借りようとしている宅地建物の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、必要な事項を記載した書面を交付して説明させなければならないこととしている。特に、区分所有権の目的である宅地建物（マンション）の取引については、一棟の建物に専有部分と共用部分がある等権利関係が複雑であり、相当な量にのぼる規約その他の定めが存在する等、一戸建ての宅地建物の取引とは性質が異なるところ、別途説明が必要な事項を同項第 6 号に基づき、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「施行規則」という。）第 16 条の 2 に規定している。

今般、令和 7 年 5 月 23 日に成立した老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律（令和 7 年法律第 47 号）により、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）が改正された。同法の改正事項のうち、適切な管理者のいない管理不全マンションが生み出されることを防止する一定の効果がある等、社会的ニーズが認められたマンションの管理方式である、管理業者等を管理者等として選任する方式（管理業者管理者方式）について、マンション管理業者が管理組合の管理者を兼ね工事等受発注者となり、利益相反の懸念があることを踏まえ、所要の措置が講じられたところ。

入居予定のマンションが管理業者管理者方式を導入しているか否かについては、当該マンションを購入するかどうかの判断に重要な影響を及ぼす情報であるところ、宅建業者は、マンションの売買契約が成立するまでの間に、当該マンションの購入希望者に対して、その旨説明を行う必要がある。

2. 改正概要

施行規則第 16 条の 2 を改正し、マンションの管理者等が、当該マンションの管理組合から委託を受けて管理事務を行うマンション管理業者である場合は、その旨説明することとする。

3. 今後のスケジュール（予定）

公 布：令和 7 年 12 月

施 行：令和 8 年 4 月 1 日