

宅地建物取引業法施行規則及び国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則 の一部を改正する省令案について

1. 背景

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、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。

一方で、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。以下「法」という。）第 35 条では、宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）は、取引対象の宅地建物に関し、その売買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が、取引対象の区分所有建物が管理業者管理者方式を導入しているかどうかについて、特段説明義務を課していない。

また、法第 50 条第 1 項及び住宅宿泊事業法第 39 条の規定に基づき宅建業者及び住宅宿泊管理業者が事務所等に掲げる標識の大きさについて、現状、A3 サイズの紙を複数印刷し貼り合わせる等の手間が生じてしまっているところ、業者の負担軽減の観点から、標識の大きさを見直す必要がある。

以上を踏まえ、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「宅建規則」という。）及び国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則（平成 29 年国土交通省令第 65 号。以下「民泊規則」という。）について、所要の改正を行う必要がある。

2. 改正概要

- ・ 宅建規則第 16 条の 4 の 6 及び第 19 条の 2 の 5 を改正し、信託の受益権に係る信託財産である区分所有建物に関し、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。
※ 信託の受益権に関わらない区分所有建物に関しては、国土交通省・内閣府共管の一部改正省令にて同様の改正を予定。
- ・ 宅建規則別記様式第 9 号及び第 27 号並びに民泊規則第 10 号様式について、標識の大きさを「タテ 30cm 以上、ヨコ 35cm 以上」から、「タテ 25cm 以上、ヨコ 35cm 以上」に見直す。

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（宅建規則別記様式第 9 号及び第 27 号並びに民泊規則第 10 号様式の改正は、公布の日）