

国 不 動 第 4 5 2 号
令和 7 年 12 月 15 日

各業界団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
(公 印 省 略)

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及び宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令
並びに宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

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。以下「改正法」という。）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）が改正されたが、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である。

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ものの、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。

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、所要の改正を行った。

加えて、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成 13 年国総動発第 3 号）

についても所要の規定の整備を行った。

これに伴い、下記のとおり通知するので、貴団体におかれては、貴団体加盟の宅建業者に対する周知・徹底を図られたい。

記

1. 宅地建物取引業法施行規則（昭和 32 年建設省令第 12 号）の改正について

区分所有権の目的である宅地建物（マンション）を宅建業者が取引する際は、

- ・ 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

等の性質が挙げられることから、一戸建ての宅地建物と異なるところ、法第 35 条第 1 項第 6 号に基づき、別途宅建業者に説明義務を課している（宅建業者が信託財産であるマンションを取引する場合も同様）。

宅建規則に当該説明義務がかかる内容を具体的に規定しているが、宅建規則第 16 条の 2 第 9 号、第 16 条の 4 の 6 第 9 号及び第 19 条の 2 の 5 第 9 号を新設し、管理者等が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、その旨の説明を宅建業者に義務付けることとした。

この改正については、令和 8 年 4 月 1 日から施行する。

また、区分所有権の転売があったマンションにおいて、管理者が共用部分の瑕疵により生じた損害賠償請求権を一括行使できない事案が発生したことを踏まえ、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 26 条第 2 項が改正法により改正され、区分所有者に加えて、区分所有者であった者の損害賠償請求権等についても管理者が一括して代理行使できることとなった。

これを背景に、区分所有建物の売買契約に伴う損害賠償請求権の譲渡の有無が、購入希望者の関心事項となりうることについても留意のうえ、業務に当たることが必要である。

2. 宅地建物取引業法施行規則（昭和 32 年建設省令第 12 号）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）の改正

宅建規則及び民泊規則に規定する標識のうち、宅建業者等が事務所に設置する標識（宅建規則別記様式第 9 号及び第 27 号）及び住宅宿泊管理業者がその営業所又は事務所ごとに掲げる標識（民泊規則別記第 10 号様式）について、大きさを「縦 25cm 以上、横 35cm 以上」とすることとした。

この改正については、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の公布の日（令和 7 年 12 月 1 日）から施行する。

3. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正

上記 1. の改正を踏まえ、別紙 1 及び 2 のとおり改正を行った。

なお、別紙 1 及び 2 についても、令和 8 年 4 月 1 日から施行する。

以 上