

令和7年10月 改訂版

わかりやすい

重要事項説明書の書き方

《追補》

令和8年4月1日施行の宅地建物取引業法施行規則の改正により、区分所有建物の売買・交換の重要事項説明において、管理者等が管理業者であるか否か（管理業者管理者方式であるか否か）を説明することが義務付けられました。

令和8年4月



公益社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会

宅地建物取引業法施行規則の改正に伴う重要事項説明事項の追加

管理業者管理者方式の有無

(令和8年4月1日施行)

【追補】

令和8年4月1日施行の宅地建物取引業法施行規則の改正により、区分所有建物の売買・交換の重要事項説明において、管理者等が管理業者であるか否か（管理業者管理者方式であるか否か）を説明することが義務付けられました。

1 | 改正の概要

宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）第35条第1項第6号は、区分所有建物の売買・交換にあたって、国土交通省令・内閣府令で定める事項を重要事項として説明すべきことを定めています。

このたびの施行規則改正により、同法施行規則第16条の2に第九号が新設され、「当該一棟の建物及びその敷地の**管理者等**（マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第4号に規定する管理者等をいう。）が当該一棟の建物及びその敷地に係る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**（同条第8号に規定するマンション管理業者をいう。）である場合にあっては、その旨」を説明することが、新たな重要事項説明事項として追加されました。

2 | 管理業者管理者方式とは

マンションの管理組合には、区分所有法に基づき「管理者」を置くことができます（区分所有法第25条）。管理者には、管理組合の理事長が選任されることが一般的ですが、法律上、区分所有者以外の者も管理者となることができ、個人でも管理会社等の法人でも構いません。

「**管理業者管理者方式**」とは、管理組合から管理事務の委託を受けたマンション管理業者が、同時にその管理組合の管理者等にも就任している方式をいいます。ここでいう「管理者等」とは、区分所有法第25条第1項の規定により選任された管理者又は同法第49条第1項の規定により置かれた理事をいい（マンション管理適正化法第2条第4号）、「**マンション管理業者**」とは、同法第44条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいいます（同条第8号）。

この方式には、専門的な管理ノウハウを活用できるという利点がある一方で、管理者（委託者側）と管理業者（受託者側）が同一であることから、利益相反の問題が生じ得ます。買主がこの事実を事前に把握したうえで購入判断できるよう、重要事項説明事項に追加されたものです。

3 | 説明事項の内容と書式上の記載箇所

施行規則第16条の2第九号の規定に基づき、区分所有建物の売買又は交換の重要事項説明において、次の事項を説明します。

管理者等が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（管理業者管理者方式である）か否か

すなわち、管理者等がマンション管理業者であるか否か（管理業者管理者方式であるか否か）を確認し、該当する場合はその旨を重要事項として説明します。該当しない場合も「該当しない」旨を記載します。

全宅連版重要事項説明書（区分所有建物用）では、「I-15(8)管理の委託先」の次に「(9)管理者等が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（管理業者管理者方式で

ある)か否か」の欄が新設されています(下記書式参照)。記入欄には「該当する」「該当しない」のチェックボックスが設けられています。

【全宅連版】書式改訂箇所

※(9)部分が今回の改正で新設された項目です。

(8) 管理の委託先

管理の形態		管理組合の名称	
管理の委託先	氏名(商号又は名称)		
	住所(主たる事務所の所在地)		
	「マンション管理適正化法による登録番号」	国土交通大臣()第	号

(9) 管理者等が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(管理業者管理者方式である)か否か

該当の有無	<input type="checkbox"/> 該当する	<input type="checkbox"/> 該当しない
-------	-------------------------------	--------------------------------

(10) 建物の維持修繕の実施状況の記録

共用部分	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
専有部分 (売買対象部分)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

4 | 適用範囲

本説明事項は、建物の貸借の契約以外の契約(すなわち売買又は交換の契約)について適用されません(施行規則第16条の2柱書)。たとえ建物が区分所有建物であっても、貸借の契約については適用されません。

なお、信託の受益権の売主となる宅地建物取引業者に係る重要事項説明についても、同様の事項が追加されています(施行規則第16条の4の6第九号、第19条の2の5第九号)。

5 | 確認方法

管理業者管理者方式の該当の有無は、次の方法により確認します。

- I 管理組合の管理規約の確認(管理者の選任に関する定めを確認)
- II 管理委託契約書の確認(管理業者との委託契約の内容を確認)
- III 管理業者又は管理組合への照会

管理の委託先に係る事項(重要事項説明書(8)欄)の調査の際に、あわせて確認することが実務上効率的です。

6 | 補足——マンション建替え円滑化法の名称変更に伴う書式変更

同じく令和8年4月1日施行の改正により、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(平

成14年法律第78号)は「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に名称が変更されます(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〕による改正)。

これに伴い、重要事項説明書の「I-2(2)法令上の制限」の法令一覧において、従来の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の表記を「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改めました。この変更は**売買・交換(土地・建物・区分所有建物)および土地の貸借**の各書式が該当します。

宅地建物取引業法施行令第3条第1項においても、同法の名称は改正後の「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に変更されています(同項第24号・第28号)。全宅連版書式では、法令一覧の28番が既に改正後の名称に修正されています。

	改正前	改正後
法律名称	マンションの建替え等の円滑化に関する法律	マンションの再生等の円滑化に関する法律
略称	マンション建替え円滑化法	マンションの再生等の円滑化に関する法律 (またはマンション再生円滑化法)
変更箇所	重要事項説明書「I-2(2)法令上の制限」法令一覧 対象書式: 売買・交換(土地・建物・区分所有建物)、土地の貸借	

なお、マンション再生円滑化法の内容面の改正(除却認定要件の追加、多数決要件の変更等)に伴う説明資料の改訂については、別途ご参照ください。

【参考】根拠条文等一覧

項目	内容
重説義務の根拠	宅建業法第35条第1項第6号
説明事項の根拠	宅建業法施行規則第16条の2第九号(新設)
信託受益権の場合	施行規則第16条の4の6第九号、第19条の2の5第九号(新設)
「管理者等」の定義	マンション管理適正化推進法第2条第4号
「マンション管理業者」の定義	マンション管理適正化推進法第2条第8号
施行期日	令和8年4月1日
適用対象(管理業者管理者方式)	区分所有建物の売買又は交換(貸借は対象外)
法律名称変更の根拠	令和7年法律第47号による改正
名称変更の対象書式	売買・交換(全種別)、土地の貸借

※建物(住宅用及び事業用)の貸借の各書式については、内容に変更はありません。
他の重要事項説明書書式と揃えるため更新日のみを更新しています。