

関係業界団体の長 あて

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
(公 印 省 略)

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及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令の施行等について

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。）が令和 7 年 5 月に公布されたことを踏まえ、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和 7 年国土交通省令第 102 号。以下「改正省令」という。）が令和 7 年 10 月 2 日に公布され、それぞれ令和 8 年 4 月 1 日から施行されることとなった。

ついては、下記の点に留意の上、制度の的確かつ円滑な運用に配慮されるよう、貴団体加盟の事業者に対する周知徹底及び指導を行われたい。

また、一部改正省令の施行に伴い、下記第二のとおり、関係通達の一部を改正するので、これらについても遺漏のないよう取り計らわれたい。

記

第一 一部改正省令関係

1 改正趣旨

マンションを巡っては、建物及び居住者の両方における高齢化の進展等により、管理組合役員の担い手不足が課題となっており、管理組合役員の担い手として、マンション管理業者を管理者等として選任する方式（管理業者管理者方式）が増加している。こうした場合には、マンション管理業者が管理事務の発注者と受注者の立場を兼ねることとなり、また、維持・修繕工事等についても受発注者が同一のマンション管理業者となる場合又はマンション管理業者の関連会社が受注者となる場合があることから、その運営方法によっては管理者等たるマンション管理業者と区分所有者等との間で利益相反が発生する可能性があるため、区分所有者等の保護を図る必要がある。

一方、現行のマンションの管理の適正化の推進に関する法律ではマンション管理業者が管理者事務を行う場合について特段の規定はなかったことから、このような場合において、「管理者受託契約」に係る重要事項説明の義務付け等を規定した改正法が令和 7 年 5 月に成立し、令和 8 年 4 月 1 日に施行されることとなっている。

こうしたことから、管理業者管理者方式の適正な運営のため、

- ・「管理者受託契約」の重要事項に係る説明会の開催に当たっては、管理受託契約に係る説明会の場合と同様に、できる限り説明会に参加する者の参集の便を考慮して開催の日時及び場所を定めるとともに、管理者事務の委託を受けた管理組合ごとに開催させることとする。
- ・「管理者受託契約」の重要事項を定めることとする。
- ・管理業者管理方式においてマンション管理業者が管理組合の保管口座、収納・保管口座に係る印鑑等を保管することができる要件を定めることとする。
- ・管理業者管理方式において利益相反のおそれが高い取引を行おうとする際は、区分所有者等に対し、国土交通省令で定める場合を除き、事前に説明会を開催し、重要な事実を説明することを義務付けることとしたことを踏まえ、
 - ①利益相反のおそれがある取引の相手方
 - ②事前説明会の実施方法
 - ③事前説明しなければならない、取引に係る重要な事実
 - ④事前説明を要しない場合
 を定めることとする。

等を規定した改正省令を令和7年10月2日に公布し、令和8年4月1日に施行することとした。

2 「管理者受託契約」の締結について

- (1) 改正後の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）（以下「改正マンション管理法」という。）第72条及び改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）（以下「改正規則」という。）第83条関係（重要事項説明会の開催について）

改正マンション管理法第72条第1項の規定に基づき、同一の管理組合から管理受託契約と併せて「管理者受託契約」を締結しようとする場合は、管理受託契約とは別に「管理者受託契約」として重要事項に係る説明会の実施が別途必要となるので、これを適確に実施すること。なお、改正マンション管理法の趣旨に鑑み、契約という形式をとっているか否かを問わず、実質的に管理者事務の全部又は一部の委託と認められる内容を有する場合を当然に含むと解される。説明会の実施に当たっては、区分所有者等が「管理者受託契約」の内容についての熟慮期間を設けた上で当該契約の締結の可否を判断することが重要であることから、説明会は当該契約の締結について決議する総会とは別日に行うことが望ましい。なお、区分所有者等の負担軽減を勘案して、「管理者受託契約」の重要事項に係る説明会は、議案を別にした上で管理受託契約の重要事項に係る説明会と同日の別の時間帯に開催することは差し支えない。

また、従前の「管理者受託契約」と同一の条件で更新しようとするときは、改正マンション管理法第72条第2項の規定により、あらかじめ管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなければならない。「従前の管理者受託契約と同一の条件」とは、国総動第309号第一5「「従前の管理受託契約又は管理者受託

契約と同一の条件」について」を参照すること。

なお、改正マンション管理法施行前に管理組合との間で「管理者受託契約」を締結している場合について、改正マンション管理法施行後に当該契約を締結するとき（同一の条件で更新する場合を含む。）に当該契約の重要事項に係る説明会の開催が必要となるので留意すること。

（２）改正規則第 84 条関係（重要事項について）

改正規則第 84 条第 2 号各号に規定した「管理者受託契約」に係る重要事項は、マンション管理業者が管理組合を構成するマンションの区分所有者等及び当該管理組合の管理者等に説明すべき事項を限定的に列挙したものであるが、これ以外にも場合によっては説明するのが望ましい事項があり得る。

なお、改正規則第 84 条第 2 号りに規定する保証契約は、改正規則第 87 条第 4 項第 2 号ハに規定する保証契約を示すものである。

3 財産の分別管理について

（１）改正規則第 87 条第 4 項第 2 号関係

原則としてマンション管理業者が管理組合の保管口座又は収納・保管口座に係る印鑑等を保管することは禁止されている。（イ）～（ホ）は、例外的に、管理業者管理者方式においてマンション管理業者が保管することができる要件を定めたものである。もっとも、これはマンション管理業者において印鑑等を長期間保管することを推奨するものではない。また、将来のトラブルや事故を防止する観点から、マンション管理業者以外の区分所有者や監事等の第三者であって印鑑等を保管する者の有無を定期的に確認することが望ましい。この場合において、当該第三者に印鑑等を保管させた場合であっても、保管者において適切な保管体制が取られているか等について確認することが望ましい。

（イ）マンション管理業者又は当該マンション管理業者の関連会社等以外に印鑑等の保管を承諾する者がいない状況を区分所有者等に対して示すことが必要である。具体的には、合理的な範囲で区分所有者、第三者等に対して印鑑等の保管を承諾する者を募ったが、区分所有者等の負担可能な条件で印鑑等の保管を承諾する者が現れなかったことを記録することなどが考えられる。

（ロ）適切な保管体制としては、以下のような措置が取られていることである。

- ①管理者事務を担当している部署とは別の部署が印鑑等を保管していること。
- ②保管に際しては、金庫等施錠ができるものを用いるとともに、開錠・施錠権限は保管部署の管理職に限定すること。
- ③管理者事務の担当者が印鑑等を使用する際は、管理者事務を担当している部署の管理職から印鑑等を使用する者、使用理由、使用日時、押印文書等の確認を受けるとともに、これらを記録すること。

- ④開錠・施錠に際しては、印鑑等を使用することについて管理者事務を担当している部署の管理職が確認したことを確認の上、開錠・施錠権限を有する印鑑等の保管部署の管理職を含めた複数名が立ち会うとともに、印鑑等を使用する者、使用理由、使用日時、押印文書、開錠・施錠日時等を記録すること。

なお、オンラインバンクを活用している場合においては、上記措置に準じて以下のよう
な措置を取ること。

- ①ID、パスワードを入力してログインするだけでは支払い等を行うことはできず、別途承認が支払い等のためには必要となるサービスを利用すること。
- ②支払い等を承認する者は管理者事務を担当している部署とは別の部署の管理職とすること。
- ③管理者事務の担当者が支払い等を行う際は、管理者事務を担当している部署の管理職から支払い等の担当者、理由、日時、請求書等の確認を受けるとともに、これらを記録すること。
- ④支払い等の承認を受けるに当たっては、当該支払い等について管理者事務を担当する部署の管理職が確認したことを確認の上、支払い等の担当者、理由、日時、請求書等を、支払い等を承認する者に対して説明し、これらを記録すること。

(ハ) 改正規則第 87 条第 4 項第 2 号ハに規定する「保証契約」とは、マンション管理業者が第三者との間で締結する契約であって、当該マンション管理業者が管理組合に対して修繕積立金等金銭の返還義務を負うこととなったときに当該第三者がその返還義務を保証することを内容とする契約であり、保証契約の対象となるのは「管理者受託契約」を締結した管理組合の保管口座又は収納・保管口座に預貯金として管理されている合計額以上とする。なお、保証契約の締結期間内に保管口座又は収納・保管口座の金額が変動することが予想される場合は、当該期間内における最大額以上に係る保証契約である必要がある。

また、「有効な保証契約」とは、マンション管理業者が保証契約を締結していなければならないすべての期間にわたって、改正規則第 87 条第 4 項第 2 号ハに規定する保証契約を締結していることが必要であるとの趣旨である。したがって、「管理者受託契約」の契約期間の途中で保証契約の期間が満了する場合には、当該保証契約の更新等を行わなければならない。

(ニ) 仮にマンション管理業者が破産等した場合であっても、当該マンション管理業者が「管理者受託契約」を締結している管理組合の財産は守られる必要がある。そのため、管理組合の保管口座及び収納・保管口座の口座名義は、管理組合名を含むものとするなど、管理組合に帰属するものであることが一見して明らかなものとする必要がある。

(ホ) 原則としてマンション管理業者が管理組合の保管口座又は収納・保管口座に係る印鑑等を保管することは禁止である趣旨を踏まえると、マンション管理業者がイからニまでの要件を満たしていることを区分所有者等に対して適切に書面をもって説明した上で、当該マンション管理業者が当該管理組合の保管口座又は収納・保管口座に係る印鑑等を保管することの是非について総会決議により区分所有者等が最終的に判断すべきであり、将来のトラブルや事故を防止する観点から、印鑑等の保管のあり方については、総会等で議論するなど定期的に確認・見直しを行うことが望ましい。なお、当該総会決議は「管理者受託契約」の締結について決議する総会において決議されることは差し支えないが、議案は分けることが望ましい。また、これらに係る説明を併せて実施することは差し支えないが、説明会の名称を分けることが望ましい。

4 利益相反のおそれがある取引に係る事前説明について

改正マンション管理法第 77 条の 2 に基づき、管理業者管理者方式の場合において、管理者たるマンション管理業者が利益相反のおそれがある取引を行おうとするときは、区分所有者等に対して事前説明会を実施することが必要となる。なお、改正マンション管理法施行前に管理組合との間で「管理者受託契約」を締結している場合であっても、施行後は同条に基づく事前説明は必要である。

(1) 改正規則第 89 条の 2 関係

改正規則第 89 条の 2 は人的関係、資本関係その他の関係においてマンション管理業者と密接な関係を有する者を規定したものであるが、これ以外にも、管理業者と長期間にわたり設計監理業務等を継続的に受注している事業者がいる場合については、取引の透明性確保の観点から、区分所有者等に対して可能な限りその事実を情報提供することが望ましい。

(2) 改正規則第 89 条の 3 関係

改正マンション管理法第 77 条の 2 に基づき実施する事前説明会について、区分所有者等が利益相反のおそれがある取引の可否を適切に判断することができるよう、当該取引を承認する総会とは別日に実施し、区分所有者等が検討する時間を十分に確保することが望ましい。

(3) 改正規則第 89 条の 4 関係

利益相反のおそれがある取引について、透明性を確保する観点から、当該取引の相手方以外の者から見積りを取得し、相見積りを実施するとともに、その内容について説明することが必要である。また、相見積りを行わなかった場合であっても、区分所有者等が当該取引の適正性について納得できるよう、その理由を説明することが必要である。

(4) 改正規則第 89 条の 5 関係

改正マンション管理法第 77 条の 2 ただし書は、同条本文の事前説明会の開催を要しない

場合を定めており、その場合とは、災害その他やむを得ない事由によってマンションの共用部分に損傷が生じることにより、現に居住している組合員の日常生活に支障が生じるおそれがあると認められる場合であって、事前説明会を開催しなくてもやむを得ない場合として事前に集会決議がなされている場合である。このため、本条の適用に当たっては、災害時などの緊急時においては事前説明会を開催しなくてもよい旨、あらかじめ総会等で決議しておくことが必要である。なお、この場合においても、利益相反取引のおそれがある取引については、事後的に総会等において報告することが望ましい。

5 経過措置関係

改正法附則第6条において、改正マンション管理法の経過措置を規定している。それぞれの内容は以下の通りである。

(1) 改正法附則第6条第1項関係

改正マンション管理法第72条第1項の規定により、マンション管理業者は「管理者受託契約」を管理組合と締結しようとするときは、あらかじめ重要事項に係る説明会を開催することが必要であるとともに、当該説明会の1週間前までに区分所有者全員に重要事項等を記載した書面を交付することが必要である。仮に改正法施行直後に「管理者受託契約」を締結しようとする場合、施行日前に書面交付、説明会開催の義務が生じてしまうため、改正法施行日から起算して1月を経過する日前に締結しようとする「管理者受託契約」については改正マンション管理法第72条の規定を適用しない経過措置を設けた。なお、このような場合は「管理者受託契約」を更新しようとするときに改正マンション管理法第72条第1項に基づく重要事項説明が必要となる。

(2) 改正法附則第6条第2項関係

改正マンション管理法第77条第2項の規定により、管理業者管理者方式においてマンション管理業者は管理事務の報告を管理者等に対してではなく、区分所有者等に対して説明会を開催し、報告しなければならないこととなる。本経過措置は、改正法施行前に締結された管理受託契約に基づき行っている管理事務に対しては、改正マンション管理法は適用されないことを規定するものである。

(3) 改正法附則第6条第3項関係

改正マンション管理法第77条の2に基づき、管理業者管理者方式の場合において、管理者たるマンション管理業者が利益相反のおそれがある取引を行おうとするときは、区分所有者等に対して事前説明会の実施、当該説明会の1週間前までに当該説明会の説明事項、開催日時等を記載した書面を交付することが必要となる。仮に改正法施行直後に利益相反のおそれがある取引を実施しようとする場合、施行日前に書面交付、説明会開催の義務が生じてしまうため、改正法施行日から起算して1月を経過する日前に行われる当該取引には改正マンション管理法第77条の2の規定を適用しない経過措置を設けた。

6 従業者証明書における旧姓使用について

従業者証明書の記載事項のうち、従業者の氏名における旧姓使用については、旧姓使用を希望する者に対しては、令和 7 年 10 月 2 日以降、従業者証明書に旧姓を併記することが適当と解される。この場合、旧姓が併記された従業者証明書の交付を受けた日以降、書面の記名等の業務において旧姓を使用してよいこととする。

なお、旧姓とは、その者が過去に称していた姓であって、その者に係る戸籍又は除かれた戸籍に記載又は記録がされているものをいう。過去に称していた姓が複数ある希望者が複数の旧姓を使用することを避ける必要から、原則として、旧姓が併記された住民票により旧姓を確認することとする。

ただし、業務の混乱及び管理組合等の誤認を避けるため、恣意的に現姓と旧姓を使い分けることは、厳に慎むべきことであるとする。

第二 関係通達の一部改正関係

- 1 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく財産の分別管理等について」（平成 14 年 4 月 24 日付け国総動第 88 号）を次のように改正する。

記第二中「契約（中略）」の次に「又は当該管理受託契約を締結し、若しくは締結しようとする管理組合から管理者事務（中略）の委託を受けることを内容とする契約（中略）」を加え、「管理受託契約」の次に「又は管理者受託契約」を加える。

- 2 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 72 条に規定する重要事項の説明等について」（平成 14 年 2 月 28 日付け国総動第 309 号）を次のように改正する。

記第一 4 中「管理事務」の次に「又は管理者事務」を加える。

記第一 5 題名中「管理受託契約」の次に「管理者受託契約」を加える。

記第一 5（1）中「管理事務にあつては法第 7 6 条の規定により管理する財産の管理の方法を含む。」を「管理事務にあつては法第 7 6 条の規定により管理する財産の管理の方法を含み、管理者事務にあつては施行規則第 8 4 条第 2 号ニに規定する管理者の権限の内容を含む。」に改める。

記第一 5（1）から（5）まで中「管理受託契約」の次に「又は管理者受託契約」を加え、「管理事務」の次に「又は管理者事務」を加える。