

REAL PARTNER

NOVEMBER



人と住まいを、
笑顔でつなぐ。

2025年11月号〔隔月発行〕

令和7年11月10日発行 通巻第528号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会

特集

関係法改正で広がるマンション再生手法

「住」のトレンドウォッチング

これからの賃貸住宅に求められるニーズとは？

紙上研修

犯罪収益移転防止法の概要と宅建業者が留意すべき事項

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ

特集

一棟リノベや建物・敷地一括売却も可能に！

関係法改正で広がる マンション再生手法

株式会社不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」記者・宅地建物取引士

篠木美由紀

写真：PIXTA

REAL
PARTNER

November 2025

CONTENTS

特集 一棟リノベや建物・敷地一括売却も可能に！ 関係法改正で広がるマンション再生手法 … 2

「住」のトレンドウォッチング 連載 第53回
これからの賃貸住宅に求められるニーズとは？ …… 6

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第37回
2025年都道府県地価（基準地価）は
地方圏の上昇が鮮明化 …… 8

今月のアーカイブ …… 10

金利上昇、不動産価格高騰を受けて「買い時感」に気迷い？
「2025年住宅居住白書」からわかる住まいの現状 …… 12

紙上研修 連載 第222回
犯罪収益移転防止法の概要と宅建業者が留意すべき事項 …… 14

ハトマーク支援機構からのお知らせ
Hatomark Fellow 2025年11月号 …… 20

表紙デザイン・中村勝紀（TOKYO LAND）

2025年11月10日発行 通巻第528号
発行／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
発行人／坂本 久 編集人／角 幸彦

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
URL <https://www.zentaku.or.jp/>
TEL. 03-5821-8111
FAX. 03-5821-8101

今年の通常国会で、マンションに関係する法律が大きく改正されました。

新たな再生手法の創設や、区分所有者間の合意形成をしやすくする環境整備、適正な管理の推進を目指す内容です。改正内容は、一部を除き2026年4月1日に施行されます。

関係法の中心の3つの法律に着目し、改正ポイントを確認しましょう。

マンションで進行する「2つの老い」

今、マンションの建物と居住者の「2つの老い」が、全国的に進行しています。国土交通省によると、築40年以上のマンションの数は、10年前の2014年末時点では48.5万戸でした。これが2024年末には148万戸に増加。2044年には482.9万戸まで増える推計です。マンションの世帯主が70歳以上の住戸の割合は、築40年以上では55%に上ります。居住者の高齢化によって管理不全を起こした老朽マンションが増えるおそれがあります。

そこで政府はマンションに関する法律群を一体で改正し、マンションのライフサイクル全体で管理と再生の円滑化を図ることとしました。改正されたマンションに関する法律は大きく3つあります。1つは区分所有建物の権利義務全般を定める「区分所有法」。2つめはマンション管理のあり方を定める「マンション管理適正化法」。3つめは建替えを円滑に進めるための事業手法を定める「マンション建替円滑化法※」です。

区分所有法

決議を円滑に。不参加者を決議から除外

マンションの重要な方針を決定するとき、管理組合は集会（総会）を開いて、議案に対し賛成・反対の決議をとります。これまで、決議に参加しない区分所有

者は意向がわからなくても「反対」扱いとなり、円滑な決議を阻害する要因になっていました。所在不明の区分所有者も同様です。そこで、**管理に無関心な区分所有者や所在不明の区分所有者を除外する仕組み**が創設されました。

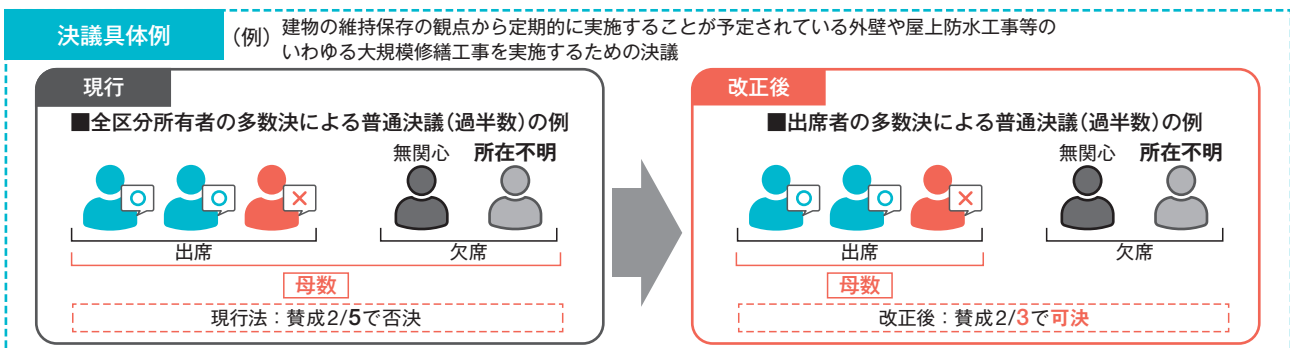
決議は出席者の多数決となります（建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議は除く）。所在不明の区分所有者は、裁判所がその者を「所在等不明区分所有者」として認定すれば、すべての決議の母数から除外することができるようになります。具体例が図表1です。

新たなマンションの財産管理制度

管理をしない区分所有者や所在等不明区分所有者がいるために、マンションが管理不全に陥ることを防ぐ手立てとして、**マンションに特化した財産管理制度**が創設されました。裁判所に選ばれた第三者が、管理や処分（売却）を行えるようにする制度です。

管理不全専有部分管理制度・管理不全共用部分管理制度は、区分所有者が管理せずに放置しているために、他人の権利が侵害されるおそれがある場合に活用できる制度です。専有部分や共用部分にゴミがたくさん放置されているときなどに検討対象となるでしょう。**所有者不明専有部分管理制度**は、区分所有者が所在不明の場合に活用できる制度です。どの制度も、管理人の選任は利害関係人（管理者、区分所有者、近隣住民など）による申立てを受けた裁判所が行います。

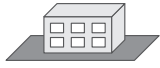
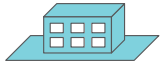
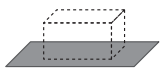
図表1 無関心・所在不明区分所有者がいる場合の決議具体例



出典：国土交通省資料より

※「マンション建替円滑化法」は、法改正により2026年4月から「マンション再生円滑化法」（マンション再生法）に名称変更されます。

図表2 区分所有法改正で新たに設けられた再生手法

		■ 売買等による所有者の変更	■ 建替え等による新たな建築物
建物敷地売却	・区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物及び敷地利用権を一括して売却することを可能とする制度		
建物取壊し敷地売却	・区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする制度		
取壊し	・区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物の取壊しを可能とする制度		
建物更新 (一棟リノベーション)	・区分所有者及び議決権の一定の多数決により、共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事を行う工事		

出典：国土交通省資料より

区分所有者が海外にいる場合にも対応

外国人のマンション購入や、国際的に活躍する日本人が増えたことで、「区分所有者が海外に住んでいる」というケースがめずらしくなくなりました。しかし区分所有者が海外にいて連絡がつかないと、管理組合の運営に支障をきたすおそれがあります。

そこで**国内管理人制度**が創設されました。区分所有者が国内に住所などを持たない場合や、持たなくなる場合に、専有部分・共用部分の管理事務を第三者である国内管理人が行う制度です。国内管理人の要件は「国内に住所等を有する個人や法人」です。国内管理人は、海外にいる区分所有者に代わって、専有部分・共用部分の保存行為（小規模な修繕）や利用改良行為、集会招集通知の受領や集会での議決権行使を行います。区分所有者に代わり管理費などの債務の弁済も行います。マンションの管理規約で、国内管理人の選任を義務付けることもできます。

建替え決議、「4分の3」に緩和

マンションストック約713万戸に対し、建替えの実績は累計で323件（2024年時点、総戸数約26,000戸）しかなく、なかなか増えません。建替えには多くのハードルが存在します。最たるものは「合意形成の難しさ」でしょう。これまで、マンションの建替えには「5分の4」以上の賛成が必要で、これを満たすのは現実的には非常に困難でした。

改正区分所有法により、建替え決議の多数決要件が、**①耐震性不足 ②火災に対する安全性不足 ③外壁等の剥落により周囲に危害を与えるおそれがある ④給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれがある ⑤バリアフリー基準に不適合**——の、いずれかに該当する場合「**4分の3**」以上に引き下げられます。この①～⑤を「**一定の客観的**

事由」と呼びます。

一棟リノベや一括売却も選択肢に

これまでのマンションの建替えでは、新たに建てるマンションで住戸を増やし、その売却益を建替え費用に充てる手法が一般的でした。しかしこれができるのは、人気のある立地で容積率に余裕がある一部のマンションだけです。マンションの老朽化で再生手法を検討するとき、建替え以外の方法では一棟リノベーション工事が考えられますが、一棟リノベーション工事には全員同意が必要で、事実上は選択することができませんでした。

2026年4月からは、**建物・敷地の一括売却、建物を取り壊したうえでの敷地売却、建物の取壊し、躯体を維持しながらすべての専有部分を含む建物全体を更新する一棟リノベーション工事**が、「**建替えと同等の多数決（原則5分の4、一定の客観的事由がある場合は4分の3に引下げ）**」で可能になります（図表2）。

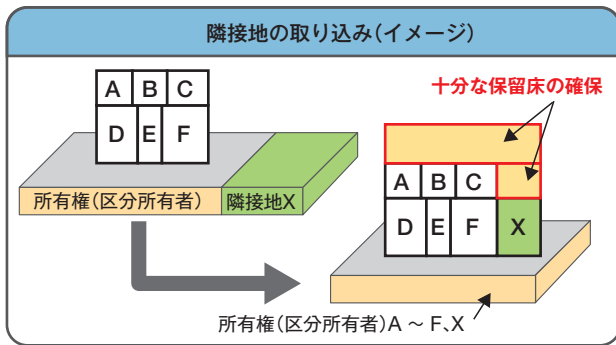
マンション再生法

隣接地を取り込んだ建替えもしやすく

建替え予定のマンションの隣接地権利者には、「引き続きその土地に居住したい」と希望する人が少なくありません。建替えに協力して隣接地を提供したとしても、現行制度では補償金の手当てしかなく、隣接地権利者に建替え後のマンションの区分所有権を付与することはできません。隣接地権利者は新たに住まいを探さなくてはならず、建替えに協力するインセンティブの不足が指摘されていました。

法改正により、**隣接地の所有権・借地権を建替え後のマンションの区分所有権に権利変換**できるよう

図表3 隣接地・底地を取り込んだ建替えのイメージ



出典：国土交通省資料より

になります。隣接地権利者が建替え事業に参画しやすくなれば、建替え後のマンションの規模拡大も見込めます。建替え後の規模が大きくなれば、事業性も向上し、区分所有者の金銭的負担も軽減されます。「借地権型マンション」も、**底地の所有権を権利変換で**区分所有権とし、新たに区分所有マンションに建て替えることも可能になります(図表3)。

このほか、耐震性不足などで要除却認定を受けたマンションには、既存の容積率緩和特例に加え、高さ制限を緩和する特例も設けられました。

マンション管理法

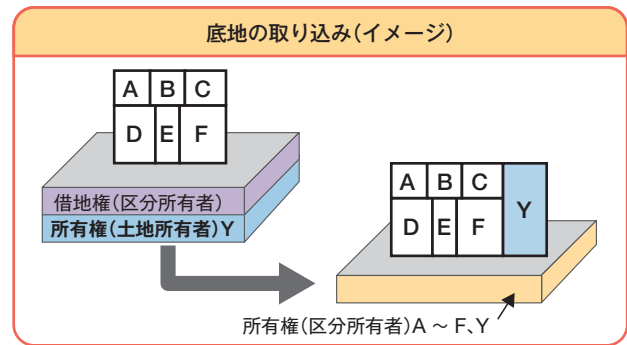
マンション管理適正化法(マンション管理法)は、一定期間以上の長期修繕計画など、適正な管理計画があるマンションに地方自治体が「お墨付き」を与える「管理計画認定制度」(2022年4月～)を定めています。これまでの認定対象は既存マンションのみでした。

法改正により、**新築も認定対象**となります。マンションの長寿命化を目指すには、新築段階から適正な管理計画があることが求められるためです。新築時に分譲事業者(デベロッパー)が管理計画を作成し認定を申請、管理組合が発足したら、認定計画を管理組合に引き継ぎます。

増加する管理業者管理者方式に規制

近年、マンション管理業者がマンションの管理者となる、つまり管理業者が理事長の役割を担う「管理業者管理者方式」を採用するマンションが増えています。背景には、居住者の高齢化や共働き世帯の増加で、管理組合の役員のなり手が少なくなっていることが挙げられます。

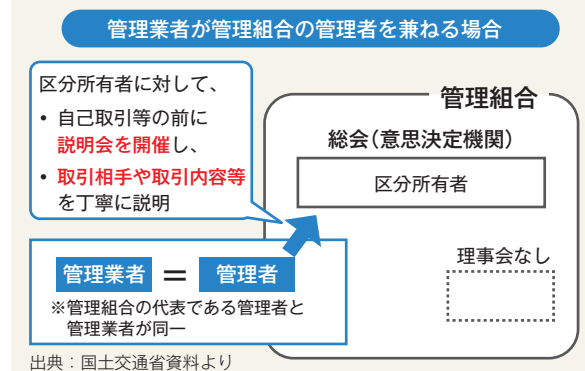
この方式には、管理業者にすべて任せることができ



る一方で、管理業者が修繕工事などの発注者となることから、通常より高い金額で関連会社などと契約を結ばれてしまう利益相反取引が発生しやすいという懸念がありました。

今回の改正により、管理業者管理者方式に対する規制が盛り込まれました。この方式を始めるときや、管理業者が自社や関連会社との取引を行うときは、事前に区分所有者に説明することが義務化されます(図表4)。

図表4 管理業者が管理組合の管理者を兼ねる管理方式の規制



出典：国土交通省資料より

2026年4月1日施行、一部重説にも影響

管理計画認定制度の新築への対象拡大は、認定を行う自治体の準備に時間を要することから、改正法公布日(2025年5月30日)から2年以内の施行です。そのほかは原則2026年4月1日の施行となります。

法改正に対応するため、今後多くのマンションで管理規約の改正が進むと考えられます。また、この法改正に合わせて宅地建物取引業法施行規則も改正されます。2026年4月1日から、**マンションが管理業者管理者方式を導入している場合は、購入希望者への重要事項説明で説明が必要(導入していない場合は説明義務なし)**となります。

これからの賃貸住宅に求められるニーズとは？

首都圏の新築分譲マンションの平均価格が1億円を超えて、もはや一般の会社員には手が届きにくい価格になっている。そこで、賃貸物件に注目が集まるなか、今、人気を集めている賃貸物件の特徴や今後のニーズについてリクルートの不動産情報総合サイトSUUMOの佐々木綾香副編集長に話を聞いた。（文・編集部）

今、賃貸住宅に求められる人気の設備は何か

首都圏の新築住宅の価格上昇が続いている。ここまで分譲マンション価格が上昇すると、一般の会社員にはなかなか手が届きにくくなる。特に東京圏で職住近接の利便性を重視するならば、賃貸物件を視野に入れざるを得なくなるだろう。

では今、賃貸物件に求められているのはどのような住宅や設備だろうか。株式会社リクルートの不動産情報総合サイトSUUMOの佐々木綾香副編集長に話を聞いた。

まずは、賃貸物件の賃料の現状を聞いてみた。

「SUUMO掲載データによると、東京23区のファミリータイプは10年前に比べて30%程度の上昇。シングルタイプでも10%程度上昇しています。更時時の値上げは小さいものの、特に都市部における

新規募集に関しては大半が値上げを試みています」。

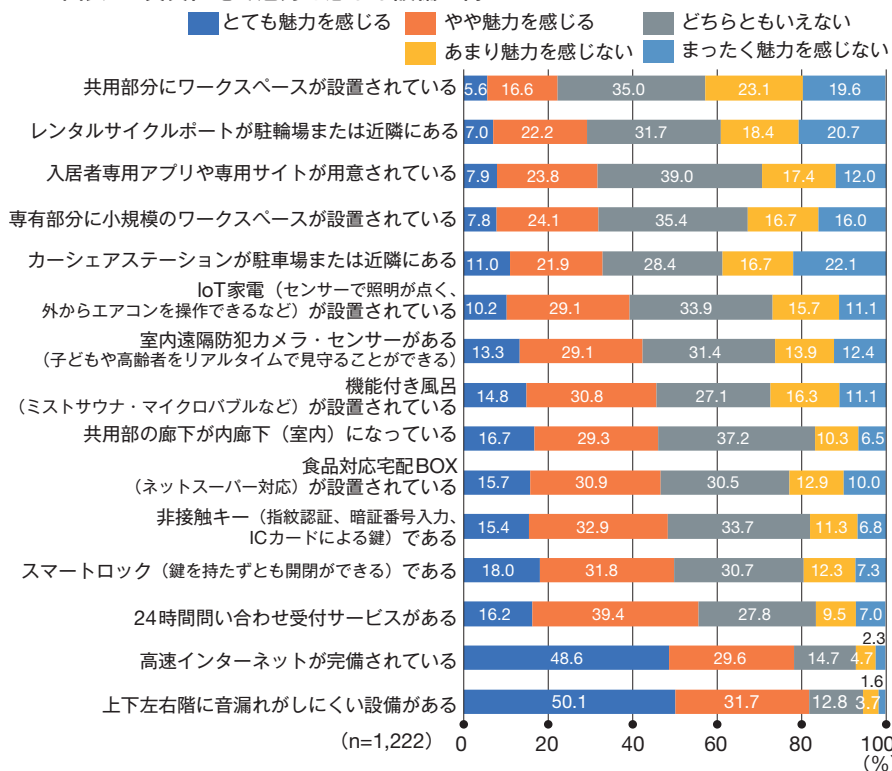
不動産価格の上昇は、賃料にも徐々に反映されつつあるようだ。

もちろん、賃料が上がっているからこそ、賃貸物件に付加価値が求められる。たとえば新築物件で賃料が高くても、高断熱賃貸に対する需要は高い。

「2024年にリクルートが行った『賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査』では、家賃が上がってもZEH賃貸を検討したいという割合が、2021年調査の19%から、2024年には29%まで上昇しました。物件にどのような付加価値を持たせるかに対する関心が、今後は高まっていくでしょう。ユーザーのニーズに合致した付加価値を持たせることができれば、賃料の引き上げ余地も高まります」。

具体的に、どのような付加価値が人気を集めているのだろうか。

図表1 賃貸住宅で魅力を感じる設備は何？



出典：リクルート「賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査」より（2025年9月）

2025年9月にリクルートが実施した「賃貸居住者の生活実態と設備に対する切望度に関する調査」で、どのような設備が備わっていれば、その賃貸住宅に魅力を感じるかを質問したところ、「とても魅力を感じる」という回答が最も多かったのは、「上下左右階に音漏れがしにくい設備がある」で、「やや魅力を感じる」も含めて81.8%に達している（図表1）。

「一般的にファミリー世帯間では『おたがいさま』という意識が働きやすい側面もありますが、最近は単身世帯が増えていることもあり、ライフスタイルの違いから音に対する受け止め方が多様化し、結果として『おたがいさま』という意識が働き

にくい傾向があるようです。また自宅からオンライン配信を行っている人も増えていて、音漏れに対する意識が高まっています。基本的に断熱性能向上に伴い気密性が向上すると、話し声やテレビの音に対する防音効果も期待できるので、ZEH賃貸を検討したいとする割合が増えているのは、そういう背景もありそうです」。

一方、旬が終わった感があるのはワークスペースだ。同調査でも「専有部分に小規模のワークスペースがある」について魅力を感じると答えた人は31.9%、「共用部分にワークスペースが設置されている」について魅力を感じると答えた人は22.2%に止まっている。2023年までのコロナ禍においては、リモートワークが盛んに行われたことから注目されたワークスペースだが、現状はそうした動きも一段落しているため、リモートワークへの関心は落ち着きつつあるようだ。

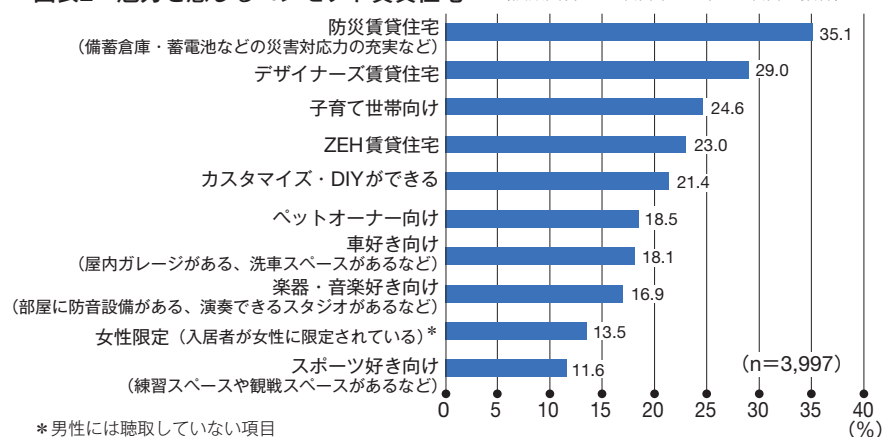
「設備についてはフローリングや高速インターネットは、標準的なものになっています。また、それと同時に、特に女性についてはセキュリティに対する関心度合いが高まっています。防犯カメラの設置はもちろんのこと、調査結果にもあるように、『スマートロック（鍵を持たずとも開閉ができる）である』『非接触キー（指紋認証、暗証番号入力、ICカードによる鍵）である』が上位にきています」。

それ以外で、近年特に関心が高まっているのが「防災賃貸住宅」だ。「魅力を感じるコンセプト賃貸住宅」でランキングすると、デザイナーズ賃貸住宅や子育て世代向け住宅、ZEH賃貸住宅を上回って1位になったのが防災賃貸住宅だった（図表2）。大型台風による水害など異常気象による被害が多発しているだけに、防災賃貸住宅への関心は、今後も高まると考えられる。

「最近では、住む場所を決めるのにハザードマップをしっかりチェックする人が増えています。もちろん防災のうえでは、立地が一番の問題ですが、最近では災害発生時に近所の避難施設ではなく、マンションで避難生活をする人も増えています。そのため、備蓄倉庫や蓄電池、あるいは太陽光発電設備などに魅力を感じるのだと思います」。

図表2 魅力を感じるコンセプト賃貸住宅

（複数回答、23項目中、上位10項目を抜粋）



出典：リクルートSUUMOリサーチセンター「2023年度 賃貸契約者動向調査（全国）」より

高齢入居者への対応が今後は求められる

一方、ここで取り上げたアンケート等には出ていないが、今後については高齢化対応も、賃貸物件の重要な設備になると考えられる。

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計」によると、2050年時点で「夫婦と子の世帯」が5世帯に1世帯になると同時に、「高齢者単身世帯」も同水準になると見られている。昨今は高齢者の入居申し込みを拒否するオーナーがいるという話もあるが、高齢者単身世帯がここまで増えるとなると、拒否するだけではすまなくなるだろう。賃貸住宅業界は今後、高齢者単身世帯の対応を真剣に考える必要がある。

高齢者単身世帯の入居申し込みが拒否されがちなのは、家賃滞納、孤独死を含む死後対応、認知症という3つのリスクがあるからといわれている。

「ただ家賃滞納は保証会社がさまざまなプランを提供していますし、借主が死亡した際の残置物処理についても、親族の方ではない第三者が行えるよう法整備が行われています。孤独死や認知症への対応については、たとえばICT*の活用によって、電力使用量などから、日常生活に支障をきたしていないかどうかを判別できる見守りの仕組みが、徐々に導入されつつあります」。

防音や断熱、セキュリティなどの設備を充実させて入居者のニーズに応えていくことはもちろん大切だ。その一方で、今はまだ40代、50代の人、年齢を重ねれば高齢者になるだけに、高齢の入居者のニーズに応えられるしくみや設備面での対応が、これからの賃貸住宅には求められていくだろう。

2025年都道府県地価(基準地価)は 地方圏の上昇が鮮明化

不動産エコノミスト

吉崎 誠二

9月16日、国土交通省が「2025年都道府県地価調査」の概要を発表しました。今月号では、このデータから読み取ることができる地価の傾向と不動産業界に与える影響について考えてみましょう。

基準地価のほうが全体の傾向が見えやすい

「都道府県地価」は全国2万1,441地点ある「基準地」の、その年の7月1日時点の地価を調査したものであることから、「基準地価」とも呼ばれています。

都道府県地価調査は、1月1日を価格時点として毎年3月に発表される「地価公示」と、調査時期や調査地点で相互補完の関係にあります。調査地は地価公示に比べて、市街地以外も含めておおむね満遍なくカバーされており、全体の地価の傾向が見えやすい特性を持っています。

まず、全国平均の状況を見ると、全用途平均、住宅地、商業地のいずれもが、4年連続で上昇し、昨年を上回る上昇幅となりました(図表1)。2022年から2025年までの上昇幅推移は、全用途平均が0.3%→1.0%→1.4%→1.5%、住宅地が0.1%→0.7%→0.9%→1.0%、商業地が0.5%→1.5%→2.4%→2.8%、工業地が1.7%→2.6%→3.4%→3.4%でした。

また、3大都市圏や地方圏の状況を見ると、おおまかに以下のような4つのポイントが見えてきました。これらが2025年都道府県地価調査の特徴だといえるでしょう。

「その他地方圏」が30年ぶりにプラスへ

第一に、東京圏、大阪圏、名古屋圏という3大都市圏の状況ですが、全用途平均、住宅地、商業地、工業地のいずれについても、東京圏と大阪圏は上昇幅が拡大したものの、名古屋圏は上昇幅が昨年よりもどれも縮小しました。人口流出に加え、東京圏や大阪圏に比べてインバウンド需要が低いのが原因と考えられます。

第二に、地方圏における「その他地方圏」の住宅地が30年ぶりにマイナス圏から脱却したことです。

地方圏は札幌市、仙台市、広島市、福岡市という「地方4市」と、地方4市を除く「その他地方圏」に分かれます。このうち「その他地方圏」は、2024年に比べて±0.0%となりました。つまり「前年比変わらず」ということですが、マイナス圏から脱したのは、なんと30年ぶりのことです。ちなみに2021年から2025年までの前年比は、-0.8%→-0.5%→-0.2%→-0.1%→±0.0%、なので、過去5年を見ても順調に回復していることが見て取れます。

実は、地価公示では2年前から、「その他地方」がプラスになっていたのですが、調査地点を満遍なくカバーしている基準地価もマイナス圏を脱してきたとい

図表1 2022年～2025年の用途別・圏域別基準地価の平均変動率

(変動率：%)

用途別 圏域別	住宅地				商業地				工業地				全用途			
	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年
全国	0.1	0.7	0.9	1.0	0.5	1.5	2.4	2.8	1.7	2.6	3.4	3.4	0.3	1.0	1.4	1.5
三大都市圏	1.0	2.2	3.0	3.2	1.9	4.0	6.2	7.2	3.3	4.5	6.0	6.1	1.4	2.7	3.9	4.3
東京圏	1.2	2.6	3.6	3.9	2.0	4.3	7.0	8.7	3.7	4.7	6.6	6.7	1.5	3.1	4.6	5.3
大阪圏	0.4	1.1	1.7	2.2	1.5	3.6	6.0	6.4	3.3	4.5	6.3	6.8	0.7	1.8	2.9	3.4
名古屋圏	1.6	2.2	2.5	1.7	2.3	3.4	3.8	2.8	2.1	3.5	3.5	2.5	1.8	2.6	2.9	2.1
地方圏	-0.2	0.1	0.1	0.1	-0.1	0.5	0.9	1.0	1.1	1.9	2.4	2.4	-0.2	0.3	0.4	0.4
地方4市	6.6	7.5	5.6	4.1	6.9	9.0	8.7	7.3	10.3	12.6	14.1	10.7	6.7	8.1	6.8	5.3
その他	-0.5	-0.2	-0.1	0.0	-0.5	0.1	0.5	0.6	1.0	1.7	2.3	2.2	-0.4	0.0	0.2	0.2

(注) 地方圏は三大都市圏を除く地域。地方4市は、札幌市・仙台市・広島市・福岡市。地方圏・その他は、地方圏の地方4市を除いた市町村の区域
(出典：国土交通省「令和7年都道府県地価調査の概要」より)

図表2 主要都市の用途別地価変動率

		住宅地 (%)			商業地 (%)			工業地 (%)			全用途 (%)		
		2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2025年
大都市圏	東京都区部	4.2	6.7	8.3	5.1	9.7	13.2	3.6	7.5	12.8	4.6	8.2	10.8
	大阪市	2.5	4.5	6.1	5.5	10.6	11.1	4.3	7.1	8.0	4.0	7.6	8.6
	名古屋市	3.9	4.3	3.0	5.3	5.8	4.1	6.9	5.4	3.3	4.6	5.0	3.5
	横浜市	2.5	3.4	3.4	5.3	7.4	8.1	4.7	7.8	7.8	3.4	4.7	4.9
	千葉市	2.6	4.2	5.4	4.6	6.7	7.5	5.2	9.0	11.9	3.1	4.9	6.1
	さいたま市	2.6	2.3	2.2	3.7	4.5	4.9	2.1	2.9	3.2	2.8	2.8	2.8
	京都市	1.7	2.6	2.9	4.9	8.9	8.7	7.8	8.3	9.8	3.0	5.0	5.1
	神戸市	2.4	3.2	3.5	4.2	5.4	6.3	7.1	9.6	10.1	3.0	3.9	4.4
地方4市	札幌市	12.5	3.6	1.4	11.9	7.6	5.5	14.8	15.9	9.6	12.3	5.0	2.8
	仙台市	7.1	6.3	5.1	7.8	7.9	7.6	10.6	13.1	13.7	7.4	7.1	6.3
	広島市	1.4	1.7	1.8	4.0	3.8	4.2	1.5	1.5	1.5	2.3	2.4	2.6
	福岡市	8.2	9.5	7.2	11.2	13.2	10.2	15.2	16.8	11.8	9.4	10.9	8.3

(出典：国土交通省「令和7年都道府県地価調査の概要」より)

うことは、それだけ広く地方全域に地価上昇の動きが見られることを意味しています。

第三は、地方4市の地価公示の上がり加減が若干、落ちてきたことです。地方4市は過去10年ほど順調に上がってきましたが、札幌市や福岡市の再開発、それに若干遅れて進められてきた広島の再開発も一段落したこともあり、上昇率が鈍ってきました。

たとえば福岡市の住宅地は2023年が8.2%、2024年が9.5%だったのが、2025年は7.2%にスローダウンしています(図表2)。また札幌市の住宅地は、昨年から上昇率に急ブレーキがかかり、2023年の12.5%から2024年は3.6%、さらに2025年は1.4%となりました。ちなみに札幌市は、その周辺地区の上昇ペースも大きく落ちています。

そして第四は、リゾート地の上昇が顕著であることです。リゾート地といえば北海道のニセコ、長野県の白馬の地価が、インバウンド人気で大きく上昇したことが知られていますが、それに続く流れとして、北海道の住宅地の上昇率1位は富良野でした(図表3)。前年比変動率はプラス27.1%です。

リゾートおよびその周辺地域への注目は続く

それ以外にも、ここに取り上げた図表にはありませんが、軽井沢や那須といった日本人なら誰でも知っているような高級リゾート地のほか、千葉県の上総九十九里、福岡県の糸島、沖縄県の宮古島などマリナーリゾートが楽しめる地域、あるいはスノーリゾートとして、長野県の斑尾、新潟県の赤倉なども人気を集めており、地価の上昇につながっています。

この傾向はおそらく当分、止まらないのではないかと思います。それもインバウンド需要というよりは、日本人から見て第二の軽井沢、第二の那須といっ

図表3 (住宅地・商業地) 地価変動率上位5地点

用途	順位	基準地番号	立地	変動率 (%)
住宅	1位	富良野-3	北海道富良野市北の峰町	27.1
	2位	千歳-1	北海道千歳市東雲町5	23.2
	3位	千歳-3	北海道千歳市栄町5	23.1
	4位	真狩-1	北海道虻田郡真狩村字真狩	19.7
	5位	つくば-6	茨城県つくば市みどりの東	19.6
商業	1位	千歳5-2	北海道千歳市末広2	31.4
	2位	千歳5-3	北海道千歳市北栄2	29.9
	3位	千歳5-1	北海道千歳市東雲町1	29.6
	4位	白馬5-2	長野県北安曇郡白馬村大字北城字新田	29.3
	5位	高山5-4	岐阜県高山市上三之町	28.1

(出典：国土交通省「令和7年都道府県地価調査の概要」より)

たイメージを想起させるリゾート地が注目を集めているようです。これらの動きはもともとコロナ禍の時期に、富裕層の一部が二拠点生活、三拠点生活を求めて、大都市圏以外にセカンドハウスを求めた流れが広まってきた結果ではないかと見ています。

加えて最近では別荘のシェア、あるいはリゾート会員権など、より手軽に多拠点生活を楽しめる方法が増えてきていることも、リゾート地の地価上昇を引き起こしています。そして、こうした動きが地方4市ではなく、「その他地方」の地価上昇を引き起こしていると考えられるのです。

2025年の都道府県地価調査では、これまでなんとなく「地方のリゾートが注目されているようだ」といった半信半疑の予測が、地価というデータによって明確化されたともいえます。2026年、2027年も引き続き、地方リゾートへの資金流入、地価大幅上昇は続くと考えています。

吉崎誠二 (よしざき せいじ)

1971年生まれ。早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。立教大学博士前期課程修了。1997年船井総合研究所入所。Real Estateビジネスチームの責任者、上席コンサルタントを経て、2013年に株式会社ディー・サインに取締役として参画し、ディー・サイン不動産研究所所長に就任。2016年より一般社団法人住宅・不動産総合研究所理事長を務める。著書に『大激変 2020年の住宅・不動産市場』(朝日新聞出版)、『不動産サイクル理論で読み解く――不動産投資のプロフェッショナル戦術』(日本実業出版社)などがある。



不動産関連アーカイブ

国土交通省

令和7年9月3日	国土利用計画法に基づく事後届出制の遵守について 国土利用計画法では、一定面積以上の土地取引について、権利取得者は契約締結日を含めて2週間以内に、都道府県知事または政令市市長に届け出ることが義務付けられています（事後届出）。届出をしなかった場合、法律で罰せられます。	
令和7年9月12日	レインズへの正確な登録のお願い 令和7年1月1日に、宅建業法施行規則等の改正によりレインズへの取引状況の登録が義務付けられましたが、登録期間の超過、誤記載による登録が明らかになっています。レインズへの正確な登録を徹底していただくようお願いします。	
令和7年10月1日	宅地建物取引業法施行令の一部改正について（港湾法） 令和7年10月1日に港湾法等の一部を改正する法律が施行されることに伴い、宅地建物取引業法施行令が一部改正されました。本会策定の重要事項説明書説明資料（港湾法）も同日に改訂し、Web書式作成システムおよびWord・Excel契約書式を更新しました（重要事項説明書式自体に変更はありません）。	
令和7年10月17日	マンション標準管理規約の改正について マンション標準管理規約およびマンション標準管理規約コメントを改正するとともに、「令和7年改正マンション標準管理規約を踏まえた管理規約の改正を行う場合の手続の留意点について」をとりまとめました。	

国税庁

令和7年10月23日	非居住者や外国法人に対する源泉徴収について 非居住者（外国に住所のある人等）や外国法人から、土地や建物等の不動産を借りたり購入したりした場合、原則として、その借主や買主が源泉徴収をする必要があります。詳しくは、リーフレットをご覧ください。	
------------	---	---



全宅連・全宅保証アーカイブ

全宅連

令和7年8月	インターンシップを実施 不動産業界への就業を希望する提携大学の学生2名〔明海大学不動産学部（千葉県）1名／城西大学現代政策学部（埼玉県）1名〕が、宅建協会会員企業にて不動産取引の実務について就業体験を行いました。 【実習先の宅建協会会員企業】 株式会社菊家商事（千葉県）、横田建設株式会社（埼玉県）	 (株式会社菊家商事)  (横田建設株式会社)
令和7年10月2日	不動産業6団体による「犯罪収益移転防止法等に関する措置の徹底について」申し合わせ実施について 国土交通省が2025年6月27日付事務連絡「犯罪収益移転防止等の厳正なる遵守について」を発出したことを踏まえ、本会を含む不動産業6団体は、「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」を開催し、申し合わせを行いました。	



全宅連

令和7年10月21日

高市新内閣発足に対する坂本会長コメント

全宅連の坂本久会長は、高市新内閣発足に対するコメントを発表しました。



令和7年10月21日

重要事項説明書書式の一部改訂について

ハトサポ「Word・Excel契約書式」「Web 書式作成システム」で提供している重要事項説明書書式について、雛形及び説明資料の一部を改訂しました。
※今回の改訂は、宅建業法等の法改正に伴うものではなく、実務上の利便性向上を目的としたものです。



インフォメーション



information

国土交通省

自衛隊援護協会の活用について



一般財団法人自衛隊援護協会は、退職自衛官の再就職に関する支援を実施する非営利法人で、退職自衛官が再就職する際の求人斡旋や、合同企業説明会への参加企業の募集を行っています。求人活動にあたっては、自衛隊援護協会をご活用ください。



全宅連

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」の発刊について（会員限定）



本会策定、重要事項説明書の解説書として、「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」を発刊しました。昨今の動向を踏まえた解説、取引における留意点を記載した充実した内容になっております。今回の改訂版よりデザインを刷新し、さらに見やすくわかりやすくなりました。重要事項説明書の基本書としてぜひご活用ください。



全宅連 HP 出版物のご案内より
ご注文いただけます（会員限定）

●総ページ数：536頁（分冊①～分冊④）●頒価：2,970円（税込、送料別）

ハトマーク支援機構

不動産手帳

「REAL PARTNER DIARY」2026年版
申込受付開始

不動産手帳「REAL PARTNER DIARY」2026年版を販売します。QRコードにアクセスして注文書をご覧の上、ウェブまたはFAXにてお申込みください。



価格	1冊420円（税込、送料別）
	11月下旬より順次発送
お申し込み・問合せ	(株)文寿堂 TEL 03-3948-6631

不動産流通推進センター

もっと便利に使いやすく！
価格査定マニュアル改訂

（公財）不動産流通推進センターは、価格査定マニュアルに不動産情報ライブラリのデータを活用した、3つの新機能を10月8日(水)より提供開始しました。今回の改訂により、土地査定の利便性向上と提案書作成のさらなる充実を実現します。

中古住宅(戸建・マンション・住宅地)
の査定をお手伝い！

既存住宅
価格査定マニュアル
公益財団法人不動産流通推進センター





金利上昇、不動産価格高騰を受けて「買い時感」に気迷い？ 「2025年住宅居住白書」からわかる住まいの現状

文・編集部

「買い時だと思う」は微増に留まる

異常気象によって多発する水害や土砂崩れなどの自然災害、そしてインフレによる物件価格の高騰と金利上昇によって、不動産の買い時感にも微妙な変化が生じてきているようだ。

過去の調査を見ると、2022年に「買い時だと思う」の回答が大きく落ち込み、調査を開始した2003年以来、過去最低水準の10.5%となった。コロナ禍の影響からか「不動産価格が下落しそう」、「収入が不安定または減少している」など、社会不安を背景にして買い時だと思わないと答える人が多くを占めた。

しかし、2023年以降はコロナ禍が明けて社会不安が沈静化し、同時にインフレによる物価高騰、名目賃金の引き上げ、そして金利上昇の動きが顕在化したことにより、不動産の買い意欲にも変化が現れてきている。2025年調査では、「買い時だと思う」という回答比が20.8%となり、3年連続の上昇となった（図表1）。

その一方で、「買い時だと思わない」の回答は2年連続で低下して34.7%に。また、「わからない」という回答は3年連続の低下で44.5%となった。

傾向を見れば、「買い時だと思う」が上昇し、その他は下降しているとはいえ、絶対水準からすれば44.5%が「わからない」と答えている。これは気迷い感の現れだといえるだろう。

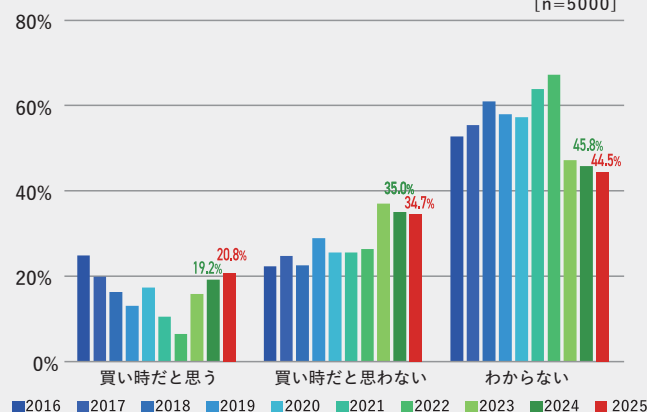
高齢層を中心にハザードマップへの関心は増加傾向

近年、深刻化している天災に対する意識については毎年、「築年数や構造について考えるようになった」、「緊急避難場所や防災ハザードマップを意識するようになった」、「地盤などの状況を意識するようになった」が上位3位を占めているが、今年は「緊急避難場所や防災ハザードマップを意識するようになった」が1位に浮上した（図表2-1）。

ただ、「ハザードマップを知っている」割合は79.6%だが、このうち「住んでいる地域のハザード

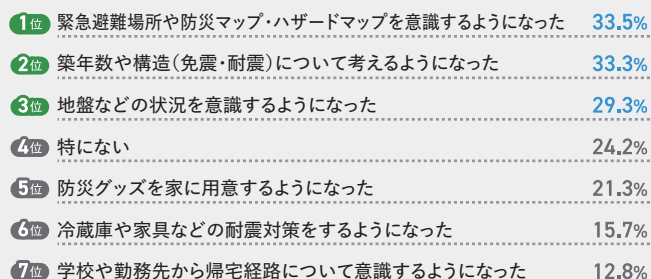
図表1 いま、不動産は買い時だと思いますか

[n=5000]



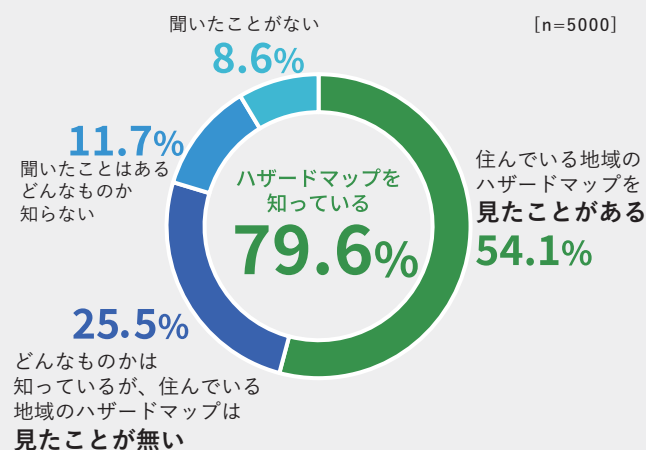
図表2-1 天災に対する住まいの意識についてあてはまるものを選択してください。（3つまで選択可）

[n=5000]



図表2-2 天災に対する住まいの意識についてあてはまるものを選択してください。（3つまで選択可）

[n=5000]



全宅連・全宅保証では住宅の居住志向および購買などに関する意識調査を行っており、今年度は2025年7月30日～8月4日の期間にインターネット調査を行いました。その結果から見えてきた、住まいの現状や課題をお伝えします。(有効回答：20～65歳の全国の男女5000名)

※2022年までは「不動産の日」にちなみ回答者を募集したオープン型調査、2023年からはモニターによるクローズ型調査を実施。

すべてのアンケート結果は、

右にあるQRコードよりご確認ください。不動産選びのポイントなど実務に役立つ調査結果も掲載されていますので、ぜひご活用ください。



マップを見たことがある」は54.1%で、「知っているけれども見たことがない」は25.5%だった(図表2-2)。

過去を見れば、2022年調査において「住んでいる地域のハザードマップを見たことがある」は41.4%だったので、徐々に認知度、利用度は上がっているが、自然災害が年々問題化しているだけに、この部分の意識向上はぜひとも図りたいところだ。

空き家問題と省エネ性能表示制度

近年、関心の高い空き家問題については、どうだろうか。今年の回答は図表3-1のとおりだが、「既に空き家になっている」は、空き家についてのアンケートを始めた2022年から毎年増えており、2022年には6.1%、2023年は8.2%、2024年は10.0%と増え続け、2025年には11.9%となり、4年間で実に5.8%の増加という結果になった(図表3-2)。このアンケート結果からは、確実に空き家が増えていることが推測される。

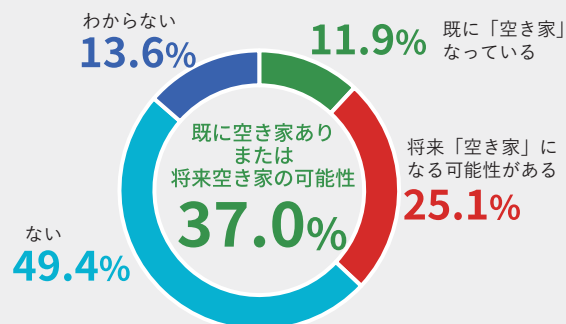
また、「将来空き家になる可能性がある」は、昨年の27.5%から2.5ポイント下がって25.1%になっているが、「既に空き家になっている」が昨年から1.9ポイント増えているので、かなり相殺されており、決して空き家問題が解消し始めていると楽観できるわけではないだろう。

ただ、「わからない」の答えは、2022年には28.5%あったのが、今年は13.6%と4年前から半減している。空き家問題に対して、消費者の関心が非常に高まっていることの現れといえるだろう。

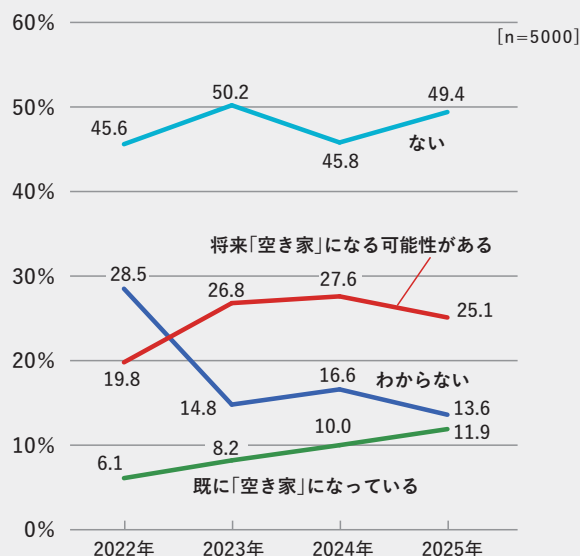
2024年4月から始まった省エネ性能表示制度については、「全く知らなかった」が46.1%と半分近くの回答となった(図表4)。制度が開始されてから1年以上たつが、まだまだこの制度を知らない消費者が多いということであり、今後いっそうの認知度アップを図る必要が望まれる。

一方で、「住まい選びの参考にしたい」という人も合計で21.5%いるので、この制度の認知度が高まっていけば、大いに消費者の住まい選びに役立っていくのではないだろうか。

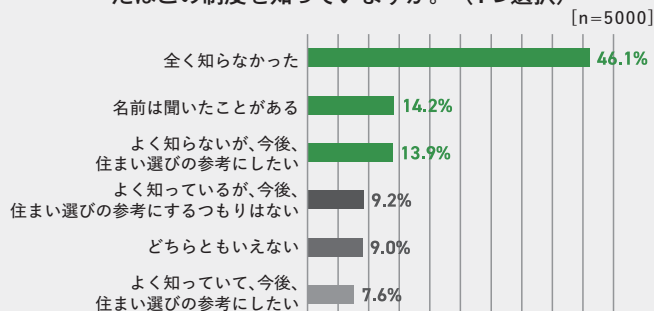
図表3-1 ご自身またはご家族(ご両親等)の家で、将来「空き家」になる、または、既に「空き家」になっている状況がありますか。(1つ選択)



図表3-2 空き家アンケートの回答推移



図表4 2024年4月から建築物の省エネ性能表示制度が開始されました。これは、建築物の省エネ性能を客観的な数値(星印等)で評価することができる制度です。あなたはこの制度を知っていますか。(1つ選択)



犯罪収益移転防止法の概要と 宅建業者が留意すべき事項

犯罪による収益の移転の防止を図ることを目的として平成19年に制定された犯罪収益移転防止法の概要と、宅建業者の果たすべき役割について解説します。

国土交通省不動産・建設経済局 不動産業課不動産業指導室

1 犯罪収益移転防止法の制定

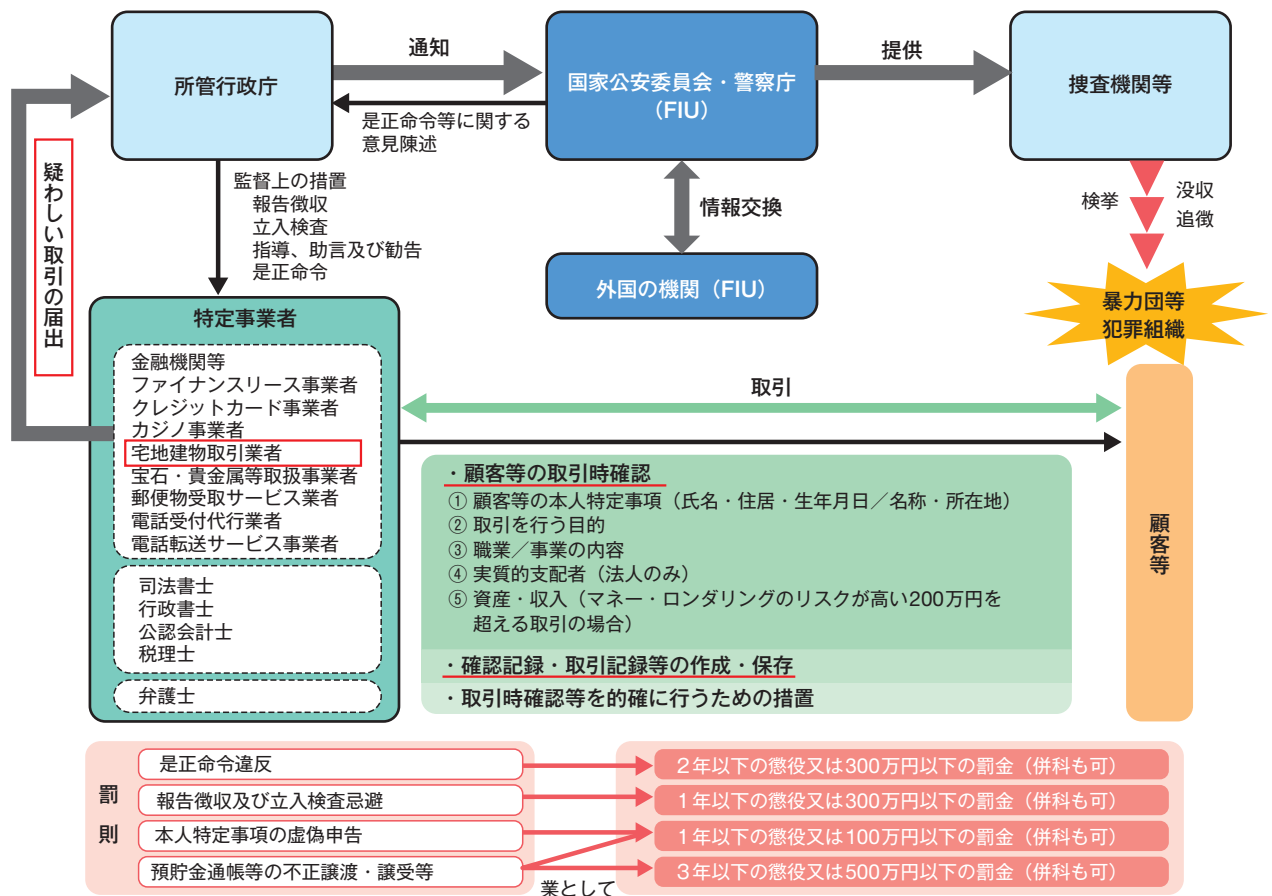
犯罪収益移転防止法（正式名称：「犯罪による収益の移転防止に関する法律」）は、犯罪による収益が組織的な犯罪を助長するために使用されるとともに、犯罪による収益が移転して事業活動に用いられることにより健全な経済活動に重大な悪影響を与えること、および犯罪による収益の移転がその剥奪や被害の回復に充ててることを困難にするものであることから、犯罪に

よる収益の移転の防止を図り、国民生活の安全と平穏を確保するとともに、経済活動の健全な発展に寄与することを目的として平成19年（2007年）に制定されました（図表1）。

2 制定の背景

犯罪収益移転防止法制定の背景として、犯罪によって得た収益を、その出所や真の所有者がわからないよ

図表1 犯罪収益移転防止法の概要



（出所）国土交通省不動産・建設経済局不動産業課不動産業指導室作成資料を基に作成

うにして、捜査機関等による収益の発見や検挙等を逃れようとするマネー・ロンダリング（資金洗浄、以下マネロン）に関する対策やテロ資金供与対策が、一国のみで規制を強化しても、相対的に規制の緩い国で行われる傾向にあり、その取り組みには、国際的な協調が不可欠となっている現状があります。

このため、マネロン対策等における国際協調を推進するため「FATF」（Financial Action Task Force：金融活動作業部会）を設立し、マネロン対策における国際的な対策と協力を推進しています。

FATFとは、平成元年（1989年）のアルシュ・サミットにおいて、国際的な麻薬犯罪対策が重要であると考えられていたところ、薬物犯罪に関する「マネロン対策」の国際協力の強化のため、先進主要国を中心に、アルシュ・サミット経済宣言を受けて設立された政府間会合です。欧州各国をはじめ、日本、米国、中国、韓国など計38か国・地域で構成されており（図表2）、各国のマネロン等への対策の取り組みを相互審査しています。平成13年（2001年）9月の米国同時多発テロ事件発生以降は、「テロ資金供与」に関する国際的な対策と協力の推進にも指導的役割を果たしています。

FATFは、平成2年（1990年）4月に、加盟各国における対策を調和させる必要から、法務執行、刑事司法および金融規制の分野において各国がとるべきマネロン対策の国際基準として「40の勧告」を策定しました。これは、麻薬新条約の早期批准やマネロンを取り締まる国内法制の整備、金融機関による顧客等の本人確認および疑わしい取引の報告等の措置を加盟国に求めるものでした。

また、平成13年（2001年）9月11日の米国同時多発テロ発生を受け、新たに「テロ資金供与対策」の国際基準ともいうべきテロ資金供与に関する「8の特別勧告」（平成16年（2004年）10月には「9の特別勧告」）を発表し、テロ関係の疑わしい取引の報告等の措置を加盟国に求めました。

さらに、平成15年（2003年）6月には、「非金融業者（宅地建物取引業、宝石商等）・職業的専門家（法律専門家等）〈DNFBPs〉」に対する適用等を内容とする「40の勧告」の改訂が行われ、この改訂を背景として犯罪収益移転防止法が制定されています。なお、平成24年（2012年）2月には、「40の勧告」と「9

図表2 金融活動作業部会
(FATF：Financial Action Task Force)



(FATF加盟国一覧)

アイスランド、アイルランド、アルゼンチン、イスラエル、イタリア、インド、インドネシア、英国、オーストラリア、オランダ、カナダ、韓国、ギリシャ、豪州、サウジアラビア、シンガポール、スイス、スウェーデン、スペイン、中国、デンマーク、ドイツ、トルコ、日本、ニュージーランド、ノルウェー、フィンランド、ブラジル、フランス、米国、ベルギー、ポルトガル、香港、マレーシア、南アフリカ、メキシコ、ルクセンブルク、ロシア、欧州委員会（EC）、湾岸協力理事会（GCC）

（出所）国土交通省不動産・建設経済局不動産業課不動産業指導室作成資料より

の特別勧告」を一本化し、新「40の勧告」に改訂し、「大量破壊兵器の拡散資金供与（拡散金融）対策」が新たな任務として追加されています。

3

犯罪収益移転防止法の対象事業者 「宅地建物取引業者」も位置づけ

マネロンの形態は、金融機関等による本人確認等の強化に伴い、それ以外の不動産売買等を利用したり、弁護士に資金の保管を依頼したりするなど、その手口が複雑化・巧妙化してきています。

このため、平成15年（2003年）6月のFATFの「40の勧告」の改訂を受け、国際的な枠組みの中で我が国においても同勧告を実施し、本人確認等の措置を講ずべき対象事業者の範囲を「金融機関以外の非金融業者（宅地建物取引業者、宝石商等）・職業的専門家（法律専門家等）〈DNFBPs〉」にも拡大する必要性が認められました。そこで、平成16年（2004年）12月、政府の国際組織犯罪等・国際テロ対策推進本部において同勧告の実施を盛り込んだ「テロの未然防止に関する行動計画」を決定し、平成17年（2005年）11月には、警察庁が同勧告を実施するため関係省庁と協力して法律案を策定し、「金融機関以外の非金融業者（宅地建物取引業者、宝石商等）・職業的専門家（法律

専門家等)〈DNFBPs〉」を対象事業者の範囲とし、宅地建物取引業者も対象事業者として位置付けられた「犯罪収益移転防止法」が平成19年(2007年)3月に成立、公布され、平成20年(2008年)3月1日から全面的に施行されました。

4 犯罪収益移転防止法における宅地建物取引業者の果たすべき義務

犯罪収益移転防止法では、現在、49の事業者が「特定事業者」として指定(犯罪収益移転防止法第2条)されており、先述のとおり、宅地建物取引業者も制定当初より位置付けられています。この犯罪収益移転防止法における特定事業者の義務については、特定取引(宅地・建物の売買契約の締結またはその代理若しくは媒介)を行う際には、取引の相手方に対し、①取引時確認(本人特定事項等の確認)の実施(犯罪収益移転防止法第4条)、②確認記録の作成・保存(犯罪収益移転防止法第6条)、

③取引記録の作成・保存(犯罪収益移転防止法第7条)、④疑わしい取引の届出(犯罪収益移転防止法第8条)についての義務が課されており、これらの義務は、宅地建物取引業者として、当然に果たすべき義務となっています。

これらの義務が果たされない場合は、犯罪収益移転防止法の第17条に基づく「指導」、第18条に基づく「是正命令」の対象となりますので十分に留意して、義務を履行していただく必要があります。

5 「疑わしい取引の届出」について

犯罪収益移転防止法における宅地建物取引業者の義務の一つである「疑わしい取引の届出」について、もう少し詳細に説明させていただきます。

この「疑わしい取引の届出」は、取引に係る業務遂行の過程で、收受した財産が犯罪収益ではな

いか、顧客が当事者になりすまし、犯罪収益を隠匿しようとしているのではないかと疑われる取引が生じた場合に、特定事業者は速やかにその取引内容等を行政庁に届け出る義務が課せられているものです(犯罪収益移転防止法第8条)。各特定事業者からの届出件数は別表のとおりです(図表3)。宅地建物取引業者からの届出は、国土交通省を通じて国家公安委員会へ通知されます。届出にあたっては、国土交通省より疑わしい取引の参考事例を示し、業界団体からなる「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」においてもチェックリストが出されています。

また、「疑わしい取引の届出」をすることは、宅地建物取引業者がマネロンリスクを理解したうえで業務遂行に当たっているかを示すことにもつながります。政府全体でもその届出の推進強化を求めています。

図表3 業態別の疑わしい取引の年間通知件数

区分	年	令和2年 件数	令和3年 件数	令和4年 件数	令和5年 件数	令和6年 件数
金融機関等		402,868	495,029	542,003	661,838	791,440
預金取扱機関		342,226	411,683	435,728	522,649	611,069
銀行等		319,812	390,381	414,651	498,155	580,382
信用金庫・信用協同組合		19,793	18,461	18,520	21,636	24,925
労働金庫		300	318	316	397	1,370
農林等		2,321	2,523	2,241	2,461	4,392
保険会社		2,635	3,458	3,939	4,575	5,428
金融商品取引業者		17,933	19,718	19,032	20,550	23,804
貸金業者		25,255	35,442	45,684	63,954	88,282
資金移動業者		6,040	10,499	20,271	29,232	39,122
暗号資産交換業者		8,023	13,540	16,550	19,344	22,667
商品先物取引業者		320	388	318	846	428
両替業者		252	201	430	655	617
電子債権記録機関		5	7	0	14	3
その他		179	93	51	19	20
ファイナンスリース事業者		123	163	71	214	141
クレジットカード事業者		29,138	34,904	41,106	45,674	57,978
宅地建物取引業者		7	4	11	18	25
宝石・貴金属等取扱事業者		63	48	124	138	223
郵便物受取サービス業		2	0	1	30	35
電話受付代行業者		0	0	0	0	0
電話転送サービス事業者		1	2	1	17	5
その他		—	—	—	—	14
合計		432,202	530,150	583,317	707,929	849,861

(出所) 国土交通省不動産・建設経済局不動産業課不動産業指導室作成資料より

いるところであり、取引内容に問題ないことが僅かでも確認できない場合は、疑わしい取引として、躊躇なく積極的に届出をしていただきますようお願いいたします。

特に、(公財)不動産流通推進センターで管理・運営されている「不動産業反社データベース(DB)」による照会結果が「該当可能性あり」のものについては原則として、届出をしていただきますようお願いいたします。

さらに、金融機関を通さない現金での支払いによる取引、支払い原資が不透明な取引については相対的にマネロンリスクが高まりますので届出が必要と考えられます。契約締結前のいわゆる反社チェックなどにより、契約締結を回避した場合においても届出の対象となります。これらに限らず、何らかの疑いで契約を回避した場合についても、取引の相手方の情報が特定されている場合は届出の対象となります。

なお、届出することについては、宅地建物取引業法で定める守秘義務に違反することはなく、捜査機関等に情報提供された場合についても届出者に関する情報の保護は徹底されます。

疑わしい取引の
チェックリスト



不動産業反社
データベース



6

「宅地建物取引業におけるマネー・ロンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン」の遵守および「リスク評価書」の作成、「体制整備」の推進

犯罪収益移転防止法のみならず、国土交通省が定めた「宅地建物取引業におけるマネー・ロンダリング及びテロ資金供与対策に関するガイドライン(令和4年10月31日制定)」(以下、ガイドライン)について、宅地建物取引業者は遵守する必要があります。ガイドラインは宅地建物取引業者がとるべき行動を示した指針であり、犯罪収益移転防止法同様に遵守すべきものです。

ガイドラインにおいては、宅地建物取引業者自らが直面しているリスク(顧客の業務に関するリスクを含む)を適時、適切に「特定」し、「評価」したうえで、

リスクに見合った「低減措置」を講ずる、いわゆる「リスクベース・アプローチ」に基づく対策が必要になります。

この対策として、宅地建物取引業者の皆様には、宅地建物取引業の特性に鑑み、リスクの特定・評価・低減を行うため、犯罪収益移転防止法施行規則第32条に基づく特定事業者作成書面等(リスク評価書)を作成していただく必要があります。

特に①商品・サービス(売買取引、仲介、代理)、②顧客属性(個人・法人の別、反社会的勢力、非居住者・外国人、外国PEPsなど)、③取引形態(非対面取引、多額現金取引、支払い原資不明など)、④国・地域(北朝鮮、イラン、ミャンマー)を踏まえた「リスク評価書」の作成が必要になります。

さらに、マネロン対策等の実効性の確保のためには、宅地建物取引業者の皆様が自らの方針・手続・計画等を策定したうえで、現場の従業員から経営陣まで、経営陣による積極的な関与のもと、これを全社的に徹底し、いわゆる営業部門や管理部門、監査部門等において、マネロンリスク事案、疑わしい取引事案について共有し、犯罪収益移転防止法上の義務の履行の徹底を図るため、有効なマネロン対策等のリスク管理体制を構築することが求められます。

このためには、①役員の中からマネロン対策等に係る責任・権限を有する者を任命したうえで、②従業員への教育訓練(研修)の実施、③取引時確認の規定の作成、④取引時確認等の業務の統括管理を行い、各部門等が担う役割・責任等を明確にするとした組織づくりを行うなど、強固なガバナンス体制を構築していただく必要があります。

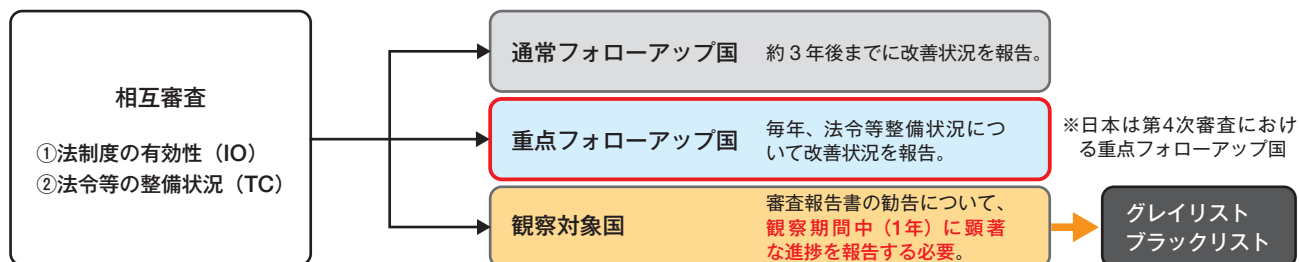
なお、令和8年度以降、「リスク評価書の作成」および「体制の整備状況」については、立入検査や書面審査等を通じ、状況を確認していくこととなります。未着手の宅地建物取引業者の皆様におかれましては、令和8年度末までに、その対応を完了させていただきますようお願いいたします。

7

FATF第5次対日相互審査について

我が国は、令和10年(2028年)8月、FATFの第5次対日相互審査を受けることとなっており、翌令和

図表4 FATF第5次相互審査について



（出所）国土交通省不動産・建設経済局不動産業課不動産業指導室作成資料より

11年（2029年）2月には、第5次対日相互審査報告書が採択される予定となっています。FATFの審査団が来日し、日本におけるマネロン対策等について、監督官庁をはじめ、宅地建物取引業者もヒアリング対象となることが予定されています。その前年には、日本政府からFATFに対し、審査の基礎となる宅地建物取引業者の対応状況（取組や各勧告の遵守状況）等について、自己申告書を提出することとなっています。

わが国は、前回の第4次対日相互審査の結果、審査対象国に対する評価結果として、「通常フォローアップ国」、「重点フォローアップ国」、「観察対象国」の3分類のうち、「重点フォローアップ国」の評価でした。しかしながら、宅地建物取引業者を含むDNFBPs（特定非金融業者及び職業専門家）に関する評価内容としては、「マネロンリスクを理解していない」などといった指摘があり、第4次対日相互審査報告書においても、DNFBPsの評価結果として、たとえば、「DNFBPsは、彼らがさらされているマネロン／テロ資金供与リスクについて低いレベルの理解しか有していない。彼らは、潜在的なテロ資金供与のリスクをまったく認識していないように見える（以下、略）」といった評価が見受けられました。このため、第5次対日相互審査に向けては、よりいっそうマネロン等対策の取組強化が求められることとなります。

相互審査では、大きく分けて二つが審査されます。①11項目からなるIO（Immediate Outcome）と呼ばれる「法制度の有効性」、②40項目からなるTC（Technical Compliance）と呼ばれる「法令等の整備状況」になります。各項目4段階での評価になりますが、4段階のうち低い評価を得ると、その評価を得た項目数によって、日本に対する総合的な評価結果が決まります。特に第5次審査においては、IOと呼ばれる「法制度の有効性」の評価が重視されるといわれ

ています（図表4）。

FATFにおけるマネロン対策等では、先述のとおり、金融機関以外の事業者を総称してDNFBPs（Designated Non-Financial Businesses and Professions：特定非金融業者および職業専門家）と呼んでいます。日本においては、宅地建物取引業者、宝石・貴金属等取扱事業者、郵便物受取サービス業者、電話受付代行業者、電話転送サービス事業者、カジノ事業者といった事業者や、弁護士、司法書士、行政書士、公認会計士、税理士といった士業者が該当します。

前回の第4次対日相互審査では、金融機関とその他事業者、宅地建物取引業者が含まれるDNFBPsが同じ評価項目になっていましたが、第5次審査では、金融機関とDNFBPsはそれぞれ独立し、DNFBPsはIO4という項目に分類されます。

これはつまり「金融機関とその他事業者」という状況であったものから、「DNFBPs」が単独で監督官庁は事業者を適切に監督しているか、事業者はマネロンリスクを理解して対策を講じているか等、厳格に審査されることを意味します。

特にこのDNFBPsの中でも、宅地建物取引業者は、その事業規模の大きさ、不動産取引という国際的に見てもマネロンに狙われやすいという評価から、FATFにおいても厳格に審査されることが予想されます。宅地建物取引業者によるマネロン対策等への理解、取組状況が当該項目の評価結果に大きな影響を与える可能性があります。

日本は、第4次対日相互審査の結果において、「重点フォローアップ国」に分類されましたが、仮に第5次対日相互審査で「観察対象国」となった場合、1年間の観察期間中に、審査結果報告書の指摘についての顕著な進捗を報告することが求められ、業界全体にお

いても大きな負担となります。また、その顕著な進捗が示されない場合は、さらにグレイリスト国、ブラックリスト国と呼ばれるFATFの強化モニタリングの対象となり、FATF加盟国から対抗措置等をとられることとなります。

もし、IO4の項目が4段階評価でいちばん低い評価（Low）となると全体での評価に大きく影響し、「重点フォローアップ国」以上の評価を受けることが難しくなることが危惧されます。

したがって、宅地建物取引業者の皆様には、犯罪収益移転防止法で定められた義務や、ガイドラインの遵守について遺漏なきよう取り組んでいただかなければなりません。

8 最後に

宅地建物取引業者が取り扱う不動産は、財産的価値が高く、多額の現金との交換を行うことができること

から、マネロン等に悪用される危険性があり、近年では、資産の保全または投資を目的として不動産が購入される場合も多く、国内外の犯罪組織等が犯罪による収益の形態を変換する目的で不動産取引を悪用する危険性もあります。

マネロン対策等は国際的な協調が不可欠であり、一国のみが規制を強化しても、規制の緩やかな国を抜け道として行われるため、各国が足並みをそろえてその対策を進める必要があります。日本においてもそのようにならないよう、犯罪収益移転防止法の義務の履行やガイドラインの遵守をはじめ、対策に取り組んでいかなければなりません。

FATFに対しては、審査前3年間の取組実績を報告することにもなりますので、すでに個々の宅地建物取引業者の皆様が審査に向けた対応が求められる時期に入っているといえます。今後もわれわれ監督官庁も含め、官民一体となってマネロン対策を進めていきたいと考えておりますので、何卒ご協力のほどお願い申し上げます。

犯罪収益移転防止法に係る宅建業者の義務（整理）

宅建業者は、**宅地建物の売買**に際し、**A.売主であるとき B.買主であるとき C.売買契約に代理業者として関与するとき D.売買契約に媒介業者として関与するとき**（これらを「特定取引」といいます）に、以下の義務を履行する必要があります。

①取引時確認の実施	- 特定取引を行う際は、顧客の「本人特定事項」の確認が必要です。 「本人特定事項」とは、顧客が個人のときは『氏名・住居・生年月日・取引目的・職業・（法人の場合）事業内容・（法人の場合）実質的支配者』をいいます。運転免許証や登記事項証明書等の公的証明書の原本提示を受けるなどの方法によって確認しなければなりません。
②-1 確認記録の作成・保存	- 取引時確認を実施した場合に作成し、7年間保存することが義務付けられています。 - 本人特定事項や取引時確認を実施するためにとった措置等を記録します。
②-2 取引記録の作成・保存	- 取引時確認を行った場合に作成し、7年間保存することが義務付けられています。 - 確認記録を検索するための事項、取引の日付・種類・額、財産の移転元、移転先の名義を記載します。
③疑わしい取引の届出	- 特定取引において收受した財産が犯罪による収益である疑いがあると認められる場合等には、速やかに、免許行政庁に対して「疑わしい取引の届出」を行わなければなりません。 - 届出は①インターネット（e-Gov）を利用した届出、②電磁的記録媒体（CD等）での届出、③文書による届出、の3種類のうち、いずれかの方法を選択します。また、届出先は、宅建業者の場合、宅建業免許を受けた国土交通大臣（地方整備局等）又は都道府県知事となります。

詳しくは、「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」ホームページ（事務局：（公財）不動産流通推進センター）をご参照ください。 <https://www.retpc.jp/shien/maneron/>



（参照）

- 警察庁 「犯罪収益移転防止法の概要」
- 警察庁 「平成6年犯罪収益移転防止に関する年次報告書」
- 警察庁 「平成6年犯罪収益移転危険度調査書」
- 財務省HP 「マネロン・テロ資金供与・拡散金融対策」

ご質問について

- ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。
（電話・FAX・メール等の問合せは対応していません）
- 個別の取引等のご質問・ご相談にはお答えできません。

（公社）全国宅地建物取引業保証協会
東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館2F



提携企業数は34社！ 日頃の業務にお役立てください。

ハトマーク支援機構では、民間企業各社と提携し、宅建協会所属会員様の業務の様々な場面で役立つ商品やサービスをご紹介します。



売買の場面で

住宅ローン ▶P22
価格査定システム ▶P20
物件パンフレット作成システム
建物状況調査
擁壁保証
シロアリ検査&工事
フラット35適合検査
売主業者瑕疵保険
地盤調査
土壌汚染
コンサルティング
リフォーム工事
リフォーム用住宅建材

など

賃貸・管理の場面で

家財保険
家賃保証
家賃収納管理
コールセンター&駆け付け代行
貸店舗物件テナント発掘
引越
ホームセキュリティ
アイリスオーヤマ家具家電
駐車場運営管理システム
360°カメラ／
バーチャルツアー
みまもりサービス

など

業務効率化・経費削減に

携帯電話、スマホ ▶P20
物件掲載プラン ▶P23
物件掲載プラン
事務用品全般
第三者事業承継支援
がん保険、医療保険
マイカー共済
エレベーター保守・
リニューアル
月極駐車場オンライン
管理サービス ▶P21

など

全ての商品・サービスの詳細は
ハトマーク支援機構ホームページからご覧いただけます。

ハトマーク支援機構

検索



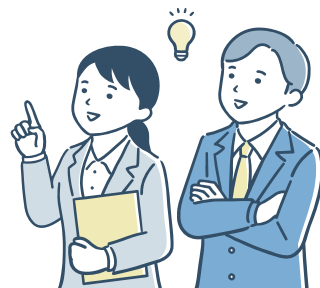
宅建協会
会員限定

「ハト電話」は宅建協会会員だけが利用いただける通信サービス（携帯・タブレット）です。全国会員 10 万社のスケールメリットをいかした特別価格でお得にご利用下さい。

- ✓ 大手キャリアで安心！
- ✓ 1 台から利用料金がお得！
- ✓ 仕事で使えるオプション無償！



ハト電話で 携帯電話料金 大幅削減！



詳しい内容はホームページをご覧ください！

ホームページの閲覧にはID・パスワードが必要となります。
フリーコールまでお問合せ下さい。

ハト電話 810

Q 検索

ksk-hatodenwa@mx1.ksknet.co.jp

建築資料研究社 日建学院



0120-988-489
フリーコール 受付時間：平日 10 時～12 時・13 時～17 時

〈アドパーク住環境コミュニケーションズ株式会社〉



最短 3 分で査定書完成
日本全国 375,000 件の査定実績

AI 不動産査定システム

査定番頭



使い放題で圧倒的コスパを実現

月額 **7,500** 円 (税別)

申込

最短翌日からご利用可能

初期費用

5,000 円 (税別)



アドパーク住環境コミュニケーションズ株式会社

03-6264-8852

受付 9:30 ~ 18:00 (土日祝日を除く)

好きな物件でサンプル作ります

ハトマーク 査定番頭

検索



月極駐車場は オンライン管理で

この広告を見たあなたにだけの、

初期費用・利用料無料でお試しもOK

ハトマーク会員様限定の特典あり

月極駐車場契約・管理業務に要する時間を

最大95%削減

※管理台数1000台、毎月20台が入れ替わる仮定での
当社のシミュレーション

自動集客、オンライン契約、全国対応で

収益UP

社長の増田です！
全力でご支援します！

株式会社ハッチ・ワーク
代表取締役社長 増田 知平

HATCHWORK

収益アップを実現する4つのポイント!!

POINT-01

8媒体でネット募集&
空き待ち予約で

反響アップ

(実績)1年で稼働率13%以上アップ!

POINT-02

空き区画を
自動で手間なく

短期貸し

(実績)JRグループ各社も活用中!

POINT-03

専属サポートメンバーが
管理業務を

自動対応

(実績)駐車場対応 人員が4名→1名へ

POINT-04

収納代行と
滞納保証12か月で

督促業務ゼロ

(実績)毎月のオーナー送金がラクに!

ハトマーク
支援機構



月極駐車場のオンライン管理なら
アットパーキング
at PARKING
クラウド



03-6706-4642

【お急ぎの方】080-6541-5909 (担当:小関) (平日9時~18時受付)



inquiry@hatchwork.co.jp

フラット35・フラット50 といえは 全宅住宅ローン

**【フラット35】子育てプラス好評受付中！
金利引下げ幅が最大 年▲1%に拡充！**

令和7年4月から【フラット35】中古プラスが新登場！！

住宅ローンのことならなんでもご相談ください！

- 1 事務取次手数料のお支払い**
宅建協会会員様限定、事務取次手数料をお支払！
- 2 最長50年の長期固定金利**（フラット50利用の場合）
団信特約料が金利に含まれさらに便利に！
- 3 事前審査制度でスピーディー**
事前審査は、当日または翌営業日回答！
- 4 建設費・購入額の100%融資**
建設費・購入額の100%融資・諸費用も借入可能
- 5 つなぎ融資の充実**
利息は後払いも選択可能
- 6 融資実行がますます便利に**
お客様のご希望日が最優先、
当社全営業日（毎月13日除く）が融資実行日に
- 7 令和6年10月から
ペアローン取扱い開始！！**

**中古住宅販売促進
キャンペーン実施中！
事務取次手数料増額！**

詳細はお問合せください。



人と住まいを、笑顔でつなぐ。

全宅住宅ローン株式会社

〒101-0047 東京都千代田区内神田 2-16-9 センボービル 1 階
<https://www.zentakuloan.co.jp>

TEL : 03-3252-1414
FAX : 03-3252-1415

関東財務局長(7) 第01431号
日本貸金業協会会員 第003606号
公益社団法人 全国宅地建物取引業協会
協会連合会賛助会員



**中古(既存)住宅仕入＋リフォーム
買取再販ローン「希望」**

一括融資

好評取扱い中！



全宅住宅ローングループ

全宅ファイナンス株式会社

〒101-0046 東京都千代田区神田多町 2-3 不動産本社ビル
<https://www.zentakufinance.co.jp>

TEL : 03-6206-0431
FAX : 03-3252-8288

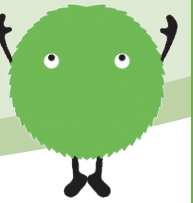
貸金業者登録番号：関東財務局長(6)第01453号
日本貸金業協会会員第003559号
宅建業免許番号：東京都知事(4)第87476号
(公社)東京都宅地建物取引業協会会員
(公社)全国宅地建物取引業保証協会会員

ハトマーク加盟店様限定！SUUMO連動キャンペーン

ブランド認知率・物件数No.1 SUUMO賃貸をハトサポBBで**新規利用**される企業様向け

賃貸掲載枠料金キャンペーンを実施中！

お申込み締め切り：2026年3月27日(金)



会員様限定キャンペーンの2つの特典

特典1

(株)リクルートへの
「**初期システム登録料 (20,000円)**」が**無料**となります。

特典2

正価1枠2,000円のSUUMO賃貸居住用の「物件掲載枠」にて、
以下2プランをご提供致します。

スポット掲載プラン

都度掲載ニーズが生じた会員様が
都度ご掲載頂けるプラン

1枠500円単価(税抜)

※ご掲載頂いた物件分のみ料金を後請求
※別途全宅連へのお支払いもごさいます。

10月1物件,12月3物件など
数物件の空室発生時に利用

不定期で広告掲載
したい会員様に おすすめ！

マルチポータルプラン

継続的にご掲載されたい会員様が
掲載枠をお安くご利用できるプラン

1枠250円単価(税抜)

※5枠～50枠までご利用可／枠単位で月額契約
※別途全宅連へのお支払いもごさいます。

毎月5～10物件空室が発生する際
10物件分の掲載枠を保有する為に利用

毎月一定以上の物件を安く
掲載したい会員様に おすすめ！

※上記2プランのご利用には、全宅連ハトサポBB*からの利用申込(エントリー)が必要です。

また別途全宅連へのお支払いなどキャンペーンへのご参画条件が他にございますので、詳細はハトサポBBをご確認ください。

*ハトサポBBは一部の宅建協会所属会員様はご利用い頂けません。また直近1年間SUUMO賃貸をご利用頂いた会員様はキャンペーン対象外となります。

お問合せは
こちら

0120-302-102
(平日 10:00～12:00、13:15～17:30)

moushikomi_hatomark@waku-2.com

(株)リクルートSUUMO賃貸営業部ハトマーク加盟店様限定キャンペーン窓口担当

無料で学べる！SUUMOお役立ちライブラリのご案内



全て
無料

当サイトは、リクルートが運営する不動産会社様向けの
情報提供サービスです。SUUMOの使いこなしから集
客・採用・業務効率化など、経営に役立つノウハウを無
料のウェビナーや動画でいつでも学べます！

登録方法

以下QRコードよりお申込ください

1 お申込みフォームにご記入

2 会員登録用メールを受信

3 本文内URLよりパスワード設定

4 会員登録完了



※いつでも
退会可能です



宅建協会

人と住まいを、笑顔でつなぐ。

不動産実務セミナー

オンライン開催

2026年1月30日(金) 13:30~15:10

先着 3000名 [要申込] / 受講料無料

本セミナーでは、最新の不動産市場を取り巻くトピックス
「金利のある世界での住宅ローン選び」と
「断熱時代と省エネ表示ラベル」を2本立てで解説します。

最新の市場動向・融資制度と「金利のある世界」における住宅ローンの選び方

■ 講師：住宅金融支援機構 個人営業企画部
事業戦略担当部長 香川 佳昭氏

講演
1部

2024年3月、日本銀行がマイナス金利政策の解除を決定し、「金利のある世界」に移行する中で、住宅ローンをどのように選ぶのか、今、住宅金融リテラシーの向上が求められています。不動産市況・金利情勢から、2025年4月・10月の【フラット35】の制度改正まで、実務に役立つ住宅・金融に関する最新動向を幅広く解説します。

講演時間 約45分

断熱新時代における売買仲介の実務対応

■ 講師：SUUMOリサーチセンター センター長 就任(兼任)/SUUMO編集長 池本 洋一氏

講演
2部

2025年4月より新築住宅に省エネ基準適合が義務化され住宅市場は大きな転換期を迎えています。本セミナーではこの制度改正を不動産仲介の「強み」に変えるための、具体的な実務対応とお客様への提案方法までを深く掘り下げて解説します。

講演時間 約45分

【参加対象】各都道府県宅建協会会員

【参加費】無料 ※宅建協会会員でない方は、後日、アーカイブ配信の視聴が可能です(有料)

【定員】先着3,000名様

【開催方法】Web (Zoom) での参加となります。

【申込締切】令和8年1月27日(火)迄。但し申込み期間中であっても定員となり次第締め切らせていただきます。

【申込方法】

①以下のURLのフォームにメールアドレスを入力

<https://member.zentaku.or.jp/event/book/1121>

②入力したアドレス宛てに届いたメールに記載されたURLにアクセスし、お申込みフォームよりお手続きを行ってください。

③「イベント参加受付完了のご連絡」メールが届いたら手続き完了です。

※『Zoomの参加URL』は、令和8年1月29日(木) 11時頃を目安にメールにてご案内します。

※事前に配布する講演資料がある場合も、同じメールにてあわせてご案内します。

【アーカイブ配信のご案内】

セミナー後約3週間でアーカイブ(録画)動画を公開予定です。

宅建協会会員外の方や、当日ご視聴いただけない会員の方は、後日下記URLよりご視聴可能です。

<https://www.zentaku.or.jp/about/seminar/seminar2025/>



公益社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会

公益社団法人

全国宅地建物取引業保証協会