

# REAL PARTNER



人と住まいを、  
笑顔でつなぐ。

## MARCH

2026年3月号 [隔月発行]

令和8年3月10日発行 通巻第530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

## 解禁から4年——不動産電子契約の“今”を知る。

「住」のトレンドウォッチング

- ① 賃料上昇で見直される定期借家契約
- ② すべての不動産所有者対象! 住所等変更登記が4月から義務化

紙上研修

マンション関係法改正 区分所有法改正のポイント(後編)

Hatomark Fellow ハトマーク支援機構からのお知らせ



全宅連・全宅保証

令和8年1月22日 **令和8年新年賀詞交歓会を開催**

全宅連・全宅保証は、1月22日に都内ホテルで、令和8年新年賀詞交歓会を開催しました。

坂本会長は挨拶で、昨年末に決定した令和8年度税制改正大綱で、低未利用地の100万円特別控除制度と住宅ローン減税の適用期限延長の実現について謝意を述べるとともに、「『団結と挑戦の一年』をモットーに、ハトマークグループが団結して政策課題に取り組んでいきたい」と決意表明しました。

続いて、金子恭之国土交通大臣が祝辞で、銀行の不動産業参入問題については「引き続き断固として認めない強い姿勢で取り組む」と決意表明するとともに、空き家問題に関しては宅建業者が最大限にノウハウや強みを発揮するための取り組みを力強く進めていくと展望を述べられました。なお、当日は国会議員等124人を含め、約550人が参加しました。



**リアルパートナー 冊子による発行回数の変更 [年2回 (7月号、1月号)] について**

不動産総合情報誌「リアルパートナー」(本誌)につきましては、昨今の物価高騰に伴う用紙代・発送費の上昇や、環境負担軽減に向けた社会的要請等を踏まえ、2026年度より発行形態を一部変更いたします。

発行回数は従来どおり年6回、PDFによる発行を基本とし、冊子(紙)による発行は年2回(7月号および1月号)といたします。

なお、バックナンバーにつきましては、これまでどおり全宅連ホームページにてご覧いただけます。何卒ご理解を賜りますよう、お願い申し上げます。

PDF版はこちらからご覧いただけます



**【2026年度からの発行方法】**

発行号	5月号	7月号	9月号	11月号	1月号	3月号
冊子		●			●	
PDF	●	●	●	●	●	●

CONTENTS

REAL PARTNER

March 2026

インフォメーション ..... 2

特集 解禁から4年—  
不動産電子契約の“今”を知る。 ..... 3

「住」のトレンドウォッチング 連載 第55回  
賃料上昇で見直される定期借家契約 ..... 7

すべての不動産所有者対象! 住所等変更登記が4月から義務化 ..... 8

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第39回  
2025年の新設住宅着工戸数は3年連続のマイナスに ..... 10

不動産実務セミナー「不動産業界の働き方改革最前線・カスハラ対策」 .. 12

消費者セミナー2026「二地域居住というリアル」 ..... 13

紙上研修 連載 第224回  
マンション関係法改正 区分所有法改正のポイント(後編) ..... 14

今月のアーカイブ ..... 18

ハトマーク支援機構からのお知らせ  
Hatomark Fellow 2026年3月号 ..... 21

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND)

2026年3月10日発行 通巻第530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

表紙の写真: 青森県弘前市の西濠にかかる春陽橋と夜桜

# 解禁から4年 不動産 電子契約の “今”を知る。



電子契約システム「ハトサポサイン」の画面

新型コロナウイルスの感染拡大以降、非対面での契約手法として、さまざまな業界で導入が加速した「電子契約」。不動産業界では、2022年5月に施行された「改正宅地建物取引業法」によって電子交付・電子契約が正式に解禁された。それから間もなく4年。業界を取り巻く電子契約導入の現状と課題を昨年実施したアンケートをもとにひも解き、導入により具体的な効果を得ている事例も紹介しよう。

## 電子契約実施時の顧客満足度は8割以上

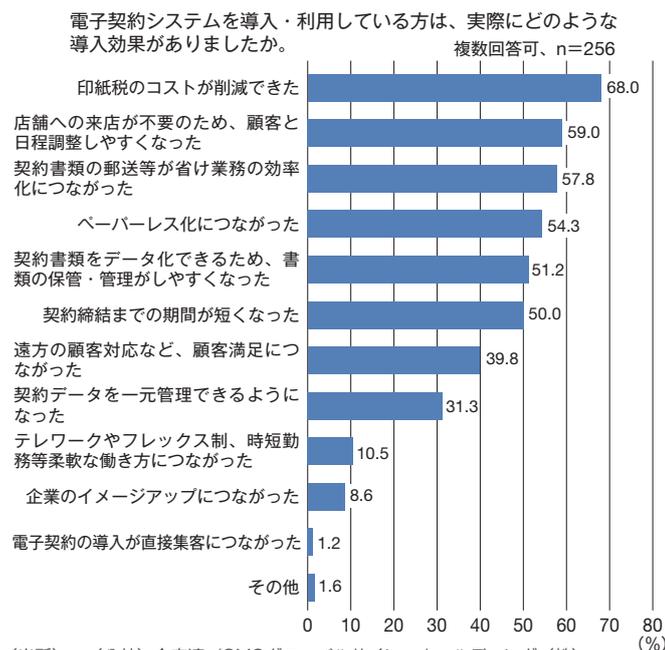
「電子契約」とは、紙の契約書への押印で契約を結ぶ代わりに、電子的な方法を用いて合意、署名、保存を行う契約のことである。契約にかかる手続きがスピードアップできること、収入印紙が不要であること、紙のやりとりが発生しないため紛失のリスクや管理場所確保の問題を解決できること、人材不足の解消につながるなど、多くのメリットがある。IT業

界でいち早く普及したほか、近年では生命保険の契約証書、銀行のローン契約書、企業における人材採用時の雇用契約書など、さまざまな業界や場面で導入が進んでいる。

不動産業界も例外ではない。改正宅地建物取引業法の施行以降は、重要事項説明書や売買契約書、媒介契約書、賃貸借契約書などを電子契約で交わす事業者が増加の一途をたどっている。ある大手不動産会社では、新築分譲マンション・分譲戸建てのすべての売買契約について電子契約を導入。契約書だけでなく合意書や覚書までオンラインで完結することで、署名や押印、郵送の手間が大きく削減された。さらに、賃貸借契約についてもWeb上で契約締結まで完結する仕組みを取り入れている。

電子契約システムを導入した不動産事業者の多くは、その導入効果の高さを実感している。代表的な電子契約サービスの一つ「電子印鑑GMOサイン（以下、GMOサイン）」を提供するGMOグローバルサイン・ホールディングス株式会社と全宅連による、2025年の『不動産取引における電子契約の実態に関する共同調査』では、電子契約システムを導入したことに対する顧客の反応（顧客満足度）について、導入事業者の82.9%が「おおむね好評」と回答。2023年に実施した前回調査の71.2%から11.7ポイント向上した。また、具体的な導入効果（図表1）について最も多かったのは「印紙税のコストが削減できた」で、

図表1 電子契約の具体的メリット



「不動産取引における電子契約の実態に関する共同調査」より。導入・利用中の企業の多くが、業務効率化と印紙税・郵送費などのコストカットを具体的な効果として挙げている

アンケート結果はこちら→



68.0%の事業者が回答。「店舗への来店が不要のため、顧客と日程調整しやすくなった」が59.0%、「契約書類の郵送等が省け業務の効率化につながった」が57.8%で続いた。電子契約で取引をしている契約書類の種類では重要事項説明書が最も多く77.2%、続いて売買契約書が73.7%、媒介契約書が52.2%、以下、賃貸借契約書や各種覚書、合意書、駐車場使用契約書、管理委託契約書、賃貸借（更新）契約書と続く。

もちろん、電子契約システムを導入していない事業者もまだ多く、導入・活用を進める事業者との二極化が進んでいる。同調査では、「今後も電子契約の導入予定なし」と回答した事業者にその理由を質問。最も多かった回答は「書面（紙）での契約締結で十分」で63.1%、「顧客や取引先から求められることがない」が60.8%となり、事業者だけでなく顧客側にも、不動産の電子契約の有効性が十分に伝わっていない状況が明らかとなった。

## 業法マニュアル対応のシステム選択が肝要

不動産業界における電子契約では、運用面での課題も残っている。国土交通省が発表した業法マニュアル（宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方）では、契約する相手方（顧客）の保護・確実な到達・改ざん防止・保存性が重視されており、これらが担保されないまま電子契約を結ぶと宅地建物取引業法に抵触する恐れがある。マニュアルの適切な運用に関しては2023年の前回に調査されており、多くの事業者が、「書面やメールで電子契約に係る事前の承諾を得る必要がある」こと（66.0%）、「重要事項説明書交付時の開封確認と署名パネルの説明」を要すること（35.8%）など、実務の課題に直面していることがわかっている。

こうした課題をクリアし、マニュアルを遵守しながら安全に電子契約を導入・活用するためには、業法マニュアルに対応済みの電子契約システムを選択する必要がある。そこで一つの選択肢となるのが、全宅連会員業務支援サイト「ハトサポ」が提供する電子契約システム「ハトサポサイン」だ。

ハトサポサインはGMOサインと連携し、業法マニュアルの要件をくまなくクリアしている。たとえば、顧客の保護や改ざん防止の点では、当該の電子文書において日時や内容の改ざんが行われていないことを第三者が証明する「タイムスタンプ」が記録できる。また保存性の観点では、PDF形式で書面の送信・交付ができ、顧客は紙に印刷して保存することもできる。確実な到達という観点では、システム上で送受信のログや送付済み・完了などのステータスが管理でき、承諾から交付までの履歴を証拠として残すことも可能だ。

宅建協会会員であれば初期費用2,200円（税込）と電子契約1件あたり275円（税込）の利用料金（チケット制で最低購入枚数10枚）で使用できる。利用申込数・利用数とも右肩上がり増加を続けており、2025年4月の利用数対前年比は182%増。同年後半からはさらに増加傾向が進んでいる（図表2）。

不動産業界全体では、「契約は紙で交わすもの」という意識が依然として根強く残っている。一方、IT化やDXにおける他業界との格差は開きつつあり、労働人口の減少による人手不足が今後加速することなどを踏まえれば、電子契約の導入は必須。待ったなしの状況と言えるだろう。次のページでは、ハトサポサインを導入したことで具体的な効果を得ている4つの事業者の事例をご紹介します。



「ハトサポサイン」トップページ。ここから電子契約案件の新規作成、作成中の書面の一時保存などが可能で、依頼中・完了済みといったタスクごとの書面管理もできる。契約に必要なチケットもこの画面から購入可能だ

図表2 「ハトサポサイン」利用状況



（出所）：（公社）全宅連情報提供委員会定例報告資料（令和8年1月度）

「ハトサポサイン」の全国での利用状況。2022年（令和4年）11月1日のサービス開始以降、新規利用申込数、利用数ともほぼ右肩上がり増加を続けている

# 「ハトサポサイン」コアユーザー企業が語る 電子契約導入の価値とメリット

サービス提供開始から3年余りで導入会員数が2,000社に迫る「ハトサポサイン」。各会員はどのような課題を抱え電子契約へと舵を切ったのか。利用頻度が高い4社の代表や運用担当者に、導入の背景や効果、導入を検討する事業者へのメッセージを語ってもらった。

## 取引の高速化に対応するため 電子契約は不可欠な手段

永幸不動産株式会社  
(東京都豊島区)  
<https://eikou-house.com>

●お話を伺った方  
代表取締役  
森下 智樹氏



ハトサポサインで作成する頻度が高いのは、媒介契約書と物件調査用の委任状です。紙でのやりとりの場合、媒介の依頼を受けてから契約書や委任状の準備がすべて整うまでに1週間程度かかりますが、電子契約ではそれが一瞬で終わります。特に売買をメインにしている事業者にとって、これは革命的な変化ではないでしょうか。

書面を準備する担当者の心理的負担も軽くなります。紙の場合だと、書面ができ上がった時点では、まだ契約業務全体の5割程度の作業しか終わっていないイメージで、そこから印刷・製本・捺印・宛名書き・発送と煩雑な作業が続きます。

しかし電子契約なら、書面ができしまえば8割の作業が終わったイメージ。あとはメールでその書面を送るだけです。そうして浮いた時間を売上げに直結する業務に充てられれば、事業の大きな成長も見込めるでしょう。

電子契約は今後進むであろう不動産取引のスピード化に対応するうえで不可欠な手段であり、導入に迷われている方には、「だまされたと思って一度試してみてもは？」と言いたいです。いきなり重要事項説明書や売買契約書で使うことにハードルを感じる場合は、当社のように媒介契約書や委任状から始めてみてはいかがでしょうか。

## 一番の効果はコストの削減 工数も紙の契約の3~4割減に

株式会社南予  
(愛媛県八幡浜市)  
<https://nanyo.co>

●お話を伺った方  
代表取締役  
井上 裕士氏



電子契約導入の一番のメリットはコスト面です。印紙代がかからないため、売買においては売主も買主も負担金を抑えられます。通常は、IT重説を実施しても、捺印が必要な場合は書面を郵送することになりますが、電子契約ならメールでの送付のみで完結するため、郵送費を削減できます。紛失リスクがないこと、いつでもすぐに書類のデータが取り出せることもメリットです。SDGsの観点では、紙の無駄づかい削減にもつながります。

ただし、お客様に対して一方的に「うちは電子契約なので」と言ってしまうと避けられることもあるでしょう。電子契約に不安を抱かれていますお

客様もまだ多いからです。当社では、初めて電子契約をさせていただくお客様には、重説であっても契約手続きであっても事務所にお越しいただき、ご自身のパソコンもしくはスマートフォンの画面上で直接説明するようにしています。一度経験すれば「こんなに簡単なのか！」と便利に感じてくださる方がほとんどです。

電子契約の導入により、感覚的には3~4割の工数を削減できていると感じています。この業界に関わる全員が電子契約を行うようになり、残業を減らして早く家に帰れるようになれば、業界全体のDX化も加速するのではないかと思います。

## 効率化による顧客接点増が 導入の最大のメリットになる

株式会社  
リアークスファインド  
(東京都 新宿区)  
<https://www.rearx-find.co.jp>  
●お話を伺った方  
流通企画室 課長代理  
小野 翼 氏



「ハトサポサイン」導入前は、コストと業務効率の2つの面で課題を抱えていました。導入によりそれが解決できたことはもちろん、契約内容の説明から締結に至るまでの業務フローを社内で標準化できたことも大きな効果です。押印日の履歴も残せるので、後々のトラブル防止や内部管理の強化にもつながっています。

新たなシステムの導入時は既存の仕組みや段取りを変更することになるため、工数の一時的な増加など、運用上の弊害は必ず発生します。そのため、事前に社内理解を深めておくことは欠かせません。当社では、業務工程をマニュアル化したう

えで、関係部署間で共通の認識を持てるよう、細かなフォローを入れながら導入を進めました。

ただし、導入することがゴールになってはいけません。導入した結果としてお客様や社内に何を還元できるのかを考え、それを社内で共有することも重要でしょう。電子契約はあくまでツールの一種であり、不動産取引の安心を届けるのは、やはり「人」であるはずで。電子化を進めれば、社員は、お客様とのコミュニケーションという、より重要な業務に時間を割けるようになる。それこそが、導入によって得られる最大のメリットだと思っています。

## 年配のオーナーさんに対しても 簡単な説明で電子契約が可能に

三橋ビル株式会社  
(神奈川県 厚木市)  
<https://mitsuhashi-bldg.co.jp>  
●お話を伺った方  
山田 由紀子 氏



当社は賃貸の管理物件を多く扱っていますが、電子契約は退去の際に非常に役立っています。退去時には契約書を提示して原状回復費の根拠とするのですが、紙の場合はその都度契約書を探し、スキャナーで読み取って、現場に送らなければなりません。しかし「ハトサポサイン」なら、すでにPDF化されたデータがすぐに取り出せます。ほんの5分程度の違いかもしれませんが、積み重なれば大きな効率化になります。

当社は神奈川県内でも特に多くハトサポサインを利用している不動産会社だと思っていますが、周辺の事業者ではまだまだ導入が進んでいません。同

業の事務職の方に理由を聞いてみると、「経営者が、年配のオーナーさんには対応できないと思って二の足を踏んでいるようで、導入が進まない」という声が少なからず聞かれました。

法改正によって、契約書類の作成・製本などは年々手間がかかるようになっており、郵送等のコストも昨今の物価高によって上昇しています。こうした状況の中で、郵送よりも手間なく低コストで利用できる電子契約の導入が進んでいないのは、もったいない話。ぜひ事務スタッフの悩みに耳を傾け、電子契約の必要性を感じ取っていただきたいと思っています。

## 賃料上昇で見直される定期借家契約

物価の上昇に伴って賃料も上げたいというニーズを背景に、認知度が低かった定期借家契約が注目されています。その理由や背景などについて解説しましょう。

### 貸主にとって有利な定期借家契約

定期借家契約は、2000年3月に施行された「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に基づいて導入された制度です。

従来からある普通借家契約では、契約期間の満了時に借主が契約の継続を希望する場合、原則として契約が更新される契約形態であり、正当な理由がなければ貸主が更新を拒否したり、借主を強制的に退出させたりすることはできません。その意味では、借主の権利をより強く保護する契約といえるでしょう。

そのため、たとえば契約更新時に賃料引き上げをお願いしても、借主がなかなか応じず、交渉が難航することも少なくありません。

一方、定期借家契約は、基本的に定められた期間が満了すると更新されずに賃貸が終了する契約です。通常の賃貸（普通借家）と異なり、貸主は期間満了時に確実に物件の返還を受けられるため、一定期間だけ貸し出したい物件がある場合に便利な契約といえます。さらに1年未満の短期の契約も可能で、短期間だけ貸し出したい物件の有効利用にも活用できます。

期間限定といっても、貸主と借主の双方で条件に合意できるのであれば、新たに「再契約」し、借主はそのまま住み続けることも可能です。

貸主にとってこの定期借家にはメリットが多くありますが、国土交通省が2025年6月に発表した「令和6年度住宅市場動向調査」報告書によると、定期借家制度の認知度は、それほど高くないことが示されています。

定期借家制度を「知っている」と答えた回答は15.8%で、「名前だけは知っている」が24.7%でした。逆に「知らない」と答えた回答比は57.9%であり、認知度があまり広がっていないことが見て取れます。

それが最近、あらためて注目を集め出していま

す。その背景には、長期間にわたって賃料を上げることができない停滞した状態が続いていたのが、2020年代に入って物価上昇が始まり、それにとまって諸経費の負担から、賃料を引き上げたいと考える貸主が増えていることがあるのではないかと考えられます。

### 定期借家契約であれば家賃を改定しやすい

賃料を引き上げるには、借主との賃料引き上げ交渉が必要ですが、賃料をなるべく引き上げられたくないと思う借主が多いので、値上げ交渉はすんなりとはいきづら場合があります。その点、定期借家契約の物件であれば契約が満了した時点で、次の借主への賃料を自由に設定することができます。

また、契約満了後に、再契約する場合も、貸主は賃料を引き上げたり、新たな条件を設定したりすることも可能です。定期的に賃料の見直しをしたいと考える貸主には大きなメリットがあります。

さらに普通借家契約では、たとえば良識のない借主に居座られたり、貸主の個人的な都合で借主に退去してもらおうとすると多額の立ち退き料が必要になったりするなどのリスクを避けることもできます。

またこれによって、相続した空き家を気軽に賃貸住宅として貸し出したいと考える人たちを後押しすることもできるようになりました。

ただ注意点もあります。定期借家契約は、借主よりも貸主にとって有利な契約形態になることから、いくつかのルールが設けられています。

まず契約締結の方法ですが、普通借家契約の場合は口頭での契約も可能ですが、定期借家契約の場合は、必ず契約書を作成しなければなりません。また、契約書とは別に、「契約の更新はなく、期間の満了とともに契約終了すること」を書面で交付し、借主に対して説明する義務もあります。以上の2点を怠ってしまうと、定期借家契約は認められず、普通借家契約になってしまうので注意が必要です。

## すべての不動産所有者対象！ 住所等変更登記が4月から義務化

すべての不動産所有者を対象に、4月から「住所等変更登記の義務化」が始まります。引越しや結婚などで登記してある所有者の住所・氏名（法人は名称）に変更があった場合、2年以内に变更登记を行うことが義務付けられます。国民の負担軽減を目的に、便利な「スマート変更登記」も始まります。押さえておきたいポイントを解説しましょう。

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

### 所有者不明土地の発生防止へ

近年、不動産登記簿だけでは所有者が判明しない、あるいは判明しても所有者に連絡がつかない「所有者不明土地」の増加が社会問題になっています。所有者の探索には、多くの時間と労力、費用がかかります。所有者不明土地は、公共事業や民間の土地取引・土地活用を阻害する大きな要因であり、発生を未然に防ぐことが重要です。

所有者不明土地は、相続の際に新たな所有者が登記を行わないことや、所有者が住所等の変更登記をしないことで発生します。発生を防ぐため、国は不動産登記制度を見直し、2024年4月に相続登記を義務化しました。2026年4月からの住所等変更登記の義務化は、これに続くものです。

### 施行日前の住所等変更も義務化対象

2026年4月1日（施行日）から、不動産の登記名義人の住所等に変更があった場合、変更日から2年以内に「住所等変更登記」の申請を行うことが義務になります。これは施行日以前から不動産を所有している人も含めたすべての不動産の登記名義人（個人・法人）が対象です。

注意しなければならないのは、施行日前の住所等変更も義務化の対象であるということです。施行日前に登記簿上の所有者情報が変わっていて、変更登記をしていない場合には、2年間の猶予期間が設けられました。2026年3月31日以前に住所等の変更があった登記名義人は、2028年3月31日までに住所等変更登記を行えば義務違反にはなりません。

しかし、これは国民に大きな負担をかける義務化です。不動産所有者は引っ越したらその都度、登記手続きを強いられることになります。変更登記には

登録免許税もかかります。税額は、不動産1物件につき1,000円。土地1物件と建物1物件であれば2,000円必要です。

### 便利な「検索用情報の申出」で義務履行

そこで政府は国民の負担軽減のため、あらかじめ検索用情報と呼ばれる項目を法務局に届け出ておけば、住所等変更登記の義務を履行したものと扱って「検索用情報の申出」という仕組みを新設しました。検索用情報を得た法務局は、定期的に住基ネット（法人は商業・法人登記システム）に照会。住所等の変更を把握したら、法務局の登記官が職権で変更登記を行います。法務局が職権で住所等変更登記を行うこのサービスを所管の法務省は「スマート変更登記」と名付けました（図）。

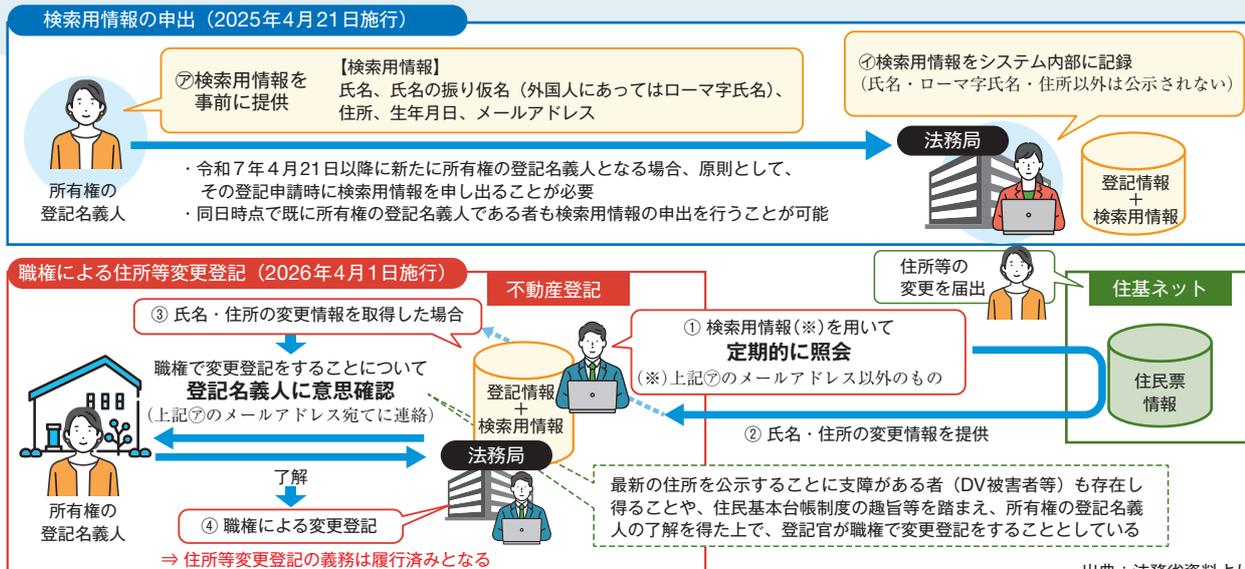
**スマート変更登記を利用するには、「検索用情報の申出」が必要となります。**ここでいう検索用情報とは、住基ネットへの照会で必要になる情報（連絡用の⑤除く）で、具体的には以下の項目です。

#### — 検索用情報とは —

- |                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| ①氏名                             | ③住所      |
| ②氏名のふりがな<br>（外国人は氏名の<br>ローマ字表示） | ④生年月日    |
|                                 | ⑤メールアドレス |

法人の場合は、会社法人等番号の登記をすればスマート変更登記が利用可能です。スマート変更登記は、個人の場合は法務局が変更を把握した後、本人の了解を得て行われます。法人は変更が確認されたときに行われます。登記名義人は、一度「検索用情報の申出」を行っておけば、住所等の変更のたび変更登記を行わなくてもよくなります。また、スマート変更登記は登録免許税非課税。無料で利用できる

図 「検索用情報の申出」と「職権による住所等変更登記（スマート変更登記）」の全体像（個人の場合）



便利なサービスです。

### 「申出」はすでに始まっている

「検索用情報の申出」は2025年4月21日から受付が始まっています。法務省の「Webブラウザから、かんたん登記・供託申請」のサイトからオンラインで行う方法と、書面を法務局に提出する方法があります。オンライン申出、書面申出ともに費用はかかりません（書面郵送は送料）。2025年4月21日以降は、登記申請書に検索用情報の欄が設けられ、新たに不動産所有者となる人は登記と同時に「検索用情報の申出」ができるようになりました。

海外に居住する個人や、会社法人等番号のない法人は、スマート変更登記を利用することができません。これは、法務局側で住所等の変更を確認することができないためです。海外居住者・会社法人等番号のない法人は、住所等に変更があったときは、変更登記の申請を行うことが必要です。

### 住基ネット照会は2年に1回以上

2026年4月以降に行われる検索用情報の住基ネットへの照会は、義務の履行期限も踏まえ、2年に1回以上の頻度で実施されます。照会により住基ネットと登記簿の情報が違っていると、登記名義人にスマート変更登記の了解をとるため連絡が行きます。最初の照会がいつ頃行われるかなど、具体的なスケジュールは4月以降に法務省ホームページで情報提供される予定です。法人は、商業・法人登記システムからの変更の通知を受ける都度、すみやかに職権による変更登記を行うことが想定されています。

住基ネット照会は2年に1回以上の程度ですから、検索用情報の申出を行ったとしても、スマート変更登記はすぐには行われぬ可能性があります。もし急いで登記簿情報を最新の正しい情報に変更したい場合は、従来の登録免許税を納めて申請する住所等変更登記を行います。

### 義務違反には5万円以下の過料の罰則

正当な理由なく住所等変更登記の義務を怠ると、5万円以下の過料が適用されるおそれがあります。「正当な理由」と認められるのは、①検索用情報の申出または会社法人等番号の登記がされているが、職権による住所等変更登記の申請がされていない ②行政区画の変更等による住所変更 ③重病等 ④DV被害者等で避難を余儀なくされている ⑤経済的に困窮——のいずれかとなっています。

### 国民周知が課題、宅建業者に期待

すべての不動産オーナーに関わる重要な登記制度の改正です。義務化スタートが迫りますが、2025年12月に法務省が公表した調査結果では、国民への浸透がいまひとつ。相続登記の義務化を知っている人の割合は72%だったのに対し、住所等変更登記の義務化を知っている人は31%、登記官による職権での住所等変更登記（スマート変更登記）を知っている人は21%でした。法務省はPR動画を公開するなど、周知の強化を図っています。多くの地域の不動産オーナーとつながりのある宅地建物取引業者からの情報提供には、法務省も期待しているところです。

# 2025年の新設住宅着工戸数は 3年連続のマイナスに

不動産エコノミスト  
吉崎 誠二

2026年1月30日に、2025年12月の新設住宅着工戸数が発表されました。これで2025（令和7）年中の数字がすべてそろったこととなります。これまでの推移などとも比較しながら、新設住宅着工戸数の現状と今後について考えてみましょう。

## 減少が続く新設住宅着工戸数

2025年4月に建築基準法の改正が行われ、「4号特例」（木造2階建てなどの小規模建築物において、建築士が設計する場合に構造審査などを簡略化する制度）が縮小されたり、原則としてすべての建築物を対象にして、省エネ基準適合が義務化されたりしました。

そのため、改正前に駆け込み的な建築が行われ、3月の新設住宅着工戸数が大きく伸びた半面、4月以降は反動減になり、着工数が回復しないまま年末を迎えました（図表1）。

2025年中の新設住宅着工戸数は総計で74万667戸、前年比は3年連続の減少になりました（図表2）。2018年からの8年間を見ると、総計では実にマイナス21.40%の大幅減です。

2008年までは年間100万戸以上をキープしてきましたが、2009年には100万戸を割り込み、それ以降

100万戸台を回復していません。2020年には90万戸も割り込んで81万5,340戸に。さらに2024年には80万戸を割り込んで79万2,195戸まで減少しました。この減少ペースが続くと、早ければ2027年、遅くとも2030年には70万戸を割り込むと考えられます。

## 「貸家」はまだ健闘しているが…

図表2の中身をもう少し細かく見てみましょう。

所有している土地に家を建てる「持家」は、なんとか20万戸を維持しましたが、直近で前年比プラスとなった2021年比では約30%減で、1960年代前半の水準にまで落ち込みました。2026年には20万戸を切るのが確実視されています。

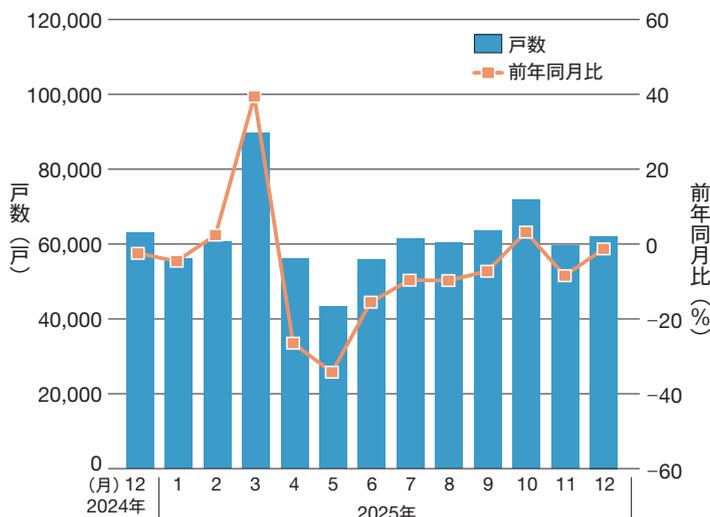
持ち家が減少している背景は2つあります。第一に、建築資材や人件費の高騰で建築費用が上がっていること。同じ床面積でも建築費用が1.5倍以上になると売れにくいという傾向があります。ケースにもよりますが、注文住宅は富裕層しか建てられない状況と言ってもいいでしょう。

第二は、現在の住宅購入層が戸建よりもマンションを求める傾向が強いこと。戸建はメンテナンスが大変なことに加え、こだわって造られた注文住宅ほど中古住宅として売り出したときに買い手がつかず、リセールが悪いという問題があり、昨今は敬遠されがちな傾向が出ています。

地方ではまだ戸建神話がありますが、都市部においては戸建よりもマンションを好む傾向が顕著に見られ、ハウスメーカーや工務店は苦戦を強いられています。

次に「貸家」ですが、直近では2023年以降、前年比減少が続いているものの、減少率が小さいことや、

図表1 2024年12月～2025年12月の  
新設住宅着工戸数の推移と前年同月比



(出所：国土交通省・建築着工統計調査報告・令和7年12月分より)

2021年比では微増であったことも考慮すると、そう悪くない状況です。

建築費高の影響や適地不足の問題はあるものの、賃料の上昇期待もあって、個人だけでなく法人での賃貸住宅投資が進んでいます。また、西日本を中心として、旧耐震基準の建物で築50年以上を迎えるものが約100万戸に達するともいわれる2030年に向けて着工数が高まる可能性があり、当面、戸建のように大きく戸数が減る恐れはないと見られています。

最後に「分譲住宅」ですが、分譲戸建ては郊外に建てられるケースが多く、近年、都市部以外でも地価が上昇していることや、建築費高の影響が出ており、ハウスメーカーが分譲戸建ての建築を抑制する傾向が見られます。

一方、新設の分譲マンションは、供給戸数が歴史的な減少を見せています。都市部、地方の中心市街地ともに開発が一段落したことに加え、建築費高や適地不足が大きな問題になっています。そのため、マンション自体の需要は相変わらず高く、中古マンションを買う人は増えているものの、新設の分譲マンションについては今後も減少傾向をたどるでしょう。

ちなみに、図表2には「給与住宅」という欄がありますが、これは企業や官公庁などが自社の社員や職員を居住させる目的で建設する、社宅や官舎の総称で、必ずしも民間の需要を反映しないため、ここで数字を分析することはしません。

## 2026年も総数の減少は続くと予測できる

以上、2025年の実数を踏まえたうえで、2026年の新設住宅着工戸数の予測ですが、総数は引き続き減少すると見えています。

先の衆議院議員選挙では、自民党が圧勝する結果となりました。これにより、高市政権は国民からの信任を得たということで、さまざまな政策を打ち出してくるでしょうが、なかでも注目されるのが「積極財政」

図表2 新設住宅着工・利用関係別戸数

(単位：戸、%)

	新設住宅着工数総計		持家		貸家		給与住宅		分譲住宅	
		前年比		前年比		前年比		前年比		前年比
2003年	1,160,083	0.8	372,652	1.3	451,629	0.3	9,163	1.7	326,639	0.8
2004年	1,189,049	2.5	369,852	-0.8	464,976	3.0	8,720	-4.8	345,501	5.8
2005年	1,236,175	4.0	353,267	-4.5	504,294	8.5	9,547	9.5	369,067	6.8
2006年	1,290,391	4.4	358,519	1.5	543,463	7.8	9,228	-3.3	379,181	2.7
2007年	1,060,741	-17.8	314,865	-12.2	441,733	-18.7	9,366	1.5	294,777	-22.3
2008年	1,093,519	3.1	318,511	1.2	464,851	5.2	10,136	8.2	300,021	1.8
2009年	788,410	-27.9	284,631	-10.6	321,470	-30.8	13,473	32.9	168,836	-43.7
2010年	813,126	3.1	305,221	7.2	298,014	-7.3	8,003	-40.6	201,888	19.6
2011年	834,117	2.6	305,626	0.1	285,832	-4.1	8,088	1.1	234,571	16.2
2012年	882,797	5.8	311,589	2.0	318,521	11.4	5,877	-27.3	246,810	5.2
2013年	980,025	11.0	354,772	13.9	356,263	11.8	5,059	-13.9	263,931	6.9
2014年	892,261	-9.0	285,270	-19.6	362,191	1.7	7,372	45.7	237,428	-10.0
2015年	909,299	1.9	283,366	-0.7	378,718	4.6	6,014	-18.4	241,201	1.6
2016年	967,237	6.4	292,287	3.1	418,543	10.5	5,875	-2.3	250,532	3.9
2017年	964,641	-0.3	284,283	-2.7	419,397	0.2	5,770	-1.8	255,191	1.9
2018年	942,370	-2.3	283,235	-0.4	396,404	-5.5	7,468	29.4	255,263	0.0
2019年	905,123	-4.0	288,738	1.9	342,289	-13.7	6,400	-14.3	267,696	4.9
2020年	815,340	-9.9	261,088	-9.6	306,753	-10.4	7,231	13.0	240,268	-10.2
2021年	856,484	5.0	285,575	9.4	321,376	4.8	5,589	-22.7	243,944	1.5
2022年	859,529	0.4	253,287	-11.3	345,080	7.4	5,675	1.5	255,487	4.7
2023年	819,623	-4.6	224,352	-11.4	343,894	-0.3	5,078	-10.5	246,299	-3.6
2024年	792,195	-3.3	218,175	-2.8	342,092	-0.5	6,613	30.2	225,315	-8.5
2025年	740,667	-6.5	201,285	-7.7	324,991	-5.0	6,222	-5.9	208,169	-7.6

(出所：国土交通省・建築着工統計調査報告・令和7年計より)

です。財政出動が行われれば、マネーサプライは増加し、インフレ圧力を強めます。

その結果、建築資材が高騰すると同時に、インフレ抑制のため、日銀が金融引締め気味の政策を打ち出してこることも考えられます。

また建築費高のうち輸入資材の高騰は、為替相場が円高に振れれば多少なりとも軽減される可能性がある半面、構造的に上昇圧力の粘着性が高いと思われるのが人件費です。建築現場での働き手不足は慢性化しており、将来的に人件費は上がりこそすれども、下がる可能性はほぼ考えられません。

とりわけ持家は、先ほども触れたように、もはや富裕層中心のマーケットになっており、富裕層のニーズをうまく取り込めたハウスメーカーは、売上の減少を食い止められているようですが、戸数そのものは今後も減少していくでしょう。20万戸を切ることになれば、大きなニュースになると考えられます。

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。

WEB

💡 不動産実務セミナー 💡

# 不動産業界の働き方改革最前線・

## カスハラ対策

動画公開日 2026年3月31日(火)～



申込不要



WEB研修



パソコン  
スマホで参加



### ～人を守り、現場を強くする～

人手不足が深刻化する中、不動産業界でも人材確保・定着は喫緊の課題です。

本セミナー第1部では、業界の働き方に関する現状を客観的なデータに基づいて分析し、長時間労働や属人化といった構造的な問題点を掘り下げます。

調査結果に基づいた、効果的な離職防止策等をご紹介します。

第2部では、カスハラ対策について解説。カスハラ対策は、従業員の心身の安全を守り、離職を防ぐために不可欠です。職場環境の改善は採用力の強化にも直結し、企業の持続可能性を確保する「攻め」の経営戦略として極めて重要な意義を持ちます。

会員事業者の皆様が自社の課題を認識し、明日から実践できる改善策を共有します。

#### 第1部

##### 『不動産業界の働き方改革最前線』

株式会社リクルート  
賃貸Division  
人・組織支援育成プロジェクト



チームリーダー  
**石橋 和也 氏**

不動産業界の構造的な課題をデータに基づき分析。長時間労働や属人化といった問題点を浮き彫りにし、離職防止と人材定着につながる具体的な施策を解説します。

対象 各都道府県宅建協会会員

費用 無料 (宅建協会会員)

#### 第2部

##### 『不動産業界のためのカスハラ対策セミナー』

一般社団法人  
日本クレーム対応協会



代表理事  
**谷 厚志 氏**

増加するカスタマーハラスメント（カスハラ）から従業員を守り、健全な事業運営を維持するための対策を学びます。カスハラの定義から、予防策、具体的な対応方法までを専門家が解説します。

方式 WEB研修 (動画配信)

公開日 2026年3月31日(火)～

※公開日は予定のため、都合により変更となる場合がございます。

#### 受講(視聴)方法

宅建協会会員および従事者の方は無料で視聴できます。全宅連HP内のセミナー案内特設ページまたは全宅保証Web研修サイトにアクセスして、講義動画をご視聴ください(ハトサポID・パスワードが必須)。

#### 不動産実務セミナー 2025のラインナップ

<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



SPEAKER

全国宅地建物取引業協会連合会 理事

井上恵美香

SPEAKER

コミュニティデザイナー

山崎亮



SPEAKER

筑波大学システム情報系社会工学域 教授

谷口守



一つの拠点にしばられない新しい暮らし方

二地域居住

というリアル

Freedom to Live in More Than One Place.

SPEAKER

フリーアナウンサー

中野美奈子



## “二地域居住”

その現状と魅力に迫る！

今、二つの拠点を持つ「二地域居住」が注目を集めています。NewsPicks 配信動画では、「二地域居住の現状と魅力」「二地域居住の始め方」などをわかりやすく紹介。新しい環境での暮らしに興味がある方や、新しい働き方を探している方におすすめの内容です。ぜひサイトや動画をご覧になって、これからのライフスタイルのヒントを見つけてください！

### POINT-1

#### 二地域居住の トレンドとリアル

二地域居住には、目的が明確な「趣味満喫型（追求型）」、自分探しの「交流連携型（探索型）」、両方を楽しむ「ハイブリッド型」の3つのスタイルがあります。

### POINT-2

#### 二地域居住がもたらす 新たな価値

二地域居住は、暮らし方や働き方の選択肢を広げて幸福度を高めるだけでなく、地域経済の活性化や災害時のリスク分散にもつながることも。個人にも社会にもプラスになる新しいライフスタイルをご紹介します。

### POINT-3

#### 二地域居住の始め方 実践ガイド

二地域居住の実践ガイドとして、目的の明確化、お試し滞在、地域の人や不動産業者への相談、自治体支援制度の活用など、自分のペースで始められる5つのステップをご紹介します。



# マンション関係法改正 区分所有法改正のポイント(後編)

区分所有法改正の後編は「再生の円滑化」についての解説です。

このなかで注目度の高いテーマは、建替え決議の円滑化を図る方策です。容積率・高さ制限等、建築基準法上の規制、建替えコストなどの障害で、建替えが困難な場合もあることから、建替え以外の再生メニューを増やし、区分所有関係の解消も含めたいわば「終い方」についても新たに規定されました。



深沢総合法律事務所 弁護士  
おおざり よしこ

大桐 代真子

## 1 再生の円滑化

### 1. 建替え決議の多数決要件の緩和

建替え促進と反対少数者の権利保護との調和を図る見地から、建替え決議の多数決割合について、基本的には区分所有者および議決権の各5分の4以上の賛成が必要であるとしつつ、以下①～⑤のいずれかの客観的緩和事由が認められる場合には、各4分の3以上の賛成を必要として、多数決割合が緩和されました。その場合には、標準管理規約改訂版では、総会招集時における通知事項とされました。

#### 【客観的緩和事由】

- ① 地震に対する安全性に係る建築基準への不適合
- ② 火災に対する安全性に係る建築基準への不適合
- ③ 外壁等剥離落下により危害を生ずるおそれ
- ④ 給排水管の劣化により著しく衛生上有害となるおそれ
- ⑤ 高齢者・障害者等移動等円滑化促進法のバリアフリー基準への不適合

建替え決議では、出席者多数決制は導入されていませんが、所在等が不明な区分所有者があるケースでは、裁判所において、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外する決定を受けることが可能です。

建替え決議後の手続きは、マンション再生円滑化法(以下「新円滑化法」)に基づき、再生事業の手続きとして、組合設立、権利変換計画等が改めて整備されました。

ところで、区分所有者間の派閥争いで、前記客観的緩和要件の該当性を争い、濫用的に決議無効確認訴訟を提起する可能性があることが指摘されていました。その紛争軽減方策として、新円滑化法における「要除却等認定」を受けることが考えられます。なぜなら、認定が一つの根拠資料となるからです。

さらに、要除却等認定は、次のようなメリットもあります。容積率に関して、特定行政庁の許可による特例制度(マンション建替型総合設計制度)の適用が受けられます。また、容積率緩和にあたり、高さ制限(建築基準法の斜線制限、絶対高さ制限)の特例が追加され、その適用も受けられます。

### 2. 建替え決議がなされた場合の賃貸借等の終了

建替え促進の要請から、建替え決議がなされた場合において、建替え決議に賛成した各区分所有者等が賃借人に対して賃貸借の終了請求をすることができ、かかる賃貸借終了請求をした日から6カ月経過により賃貸借が終了することになりました。ただし、賃借人保護の観点から、適正な補償金が提供されるまでは、賃借人は明渡しを拒むことができます。

公共用地の取得に伴う損失補償基準(用対連基準)における通損補償と同水準を想定していますが、公共用地の取得の場合との異同を踏まえて適切な額が算定される旨が中間試案補足説明において示されていました。この点につき、令和7年12月から法務省が委託する日本不動産鑑定士協会連合会において区分所有法の賃貸借終了請求等に伴う補償金の算定方法等に関する研究会を開催中です。

賃貸借の終了請求権を有する者には、建替え決議の

賛成者のほか、賛成はしなかったものの後に催告に応じて建替えに参加する旨の回答をした建替え参加者や、これらの者の合意により賃貸借終了請求者として指定された者（建替えを担う事業者等）、および賃貸人も含まれます。

賃貸借終了請求制度は、客観的緩和事由が認められない区分所有建物についても適用されますので、留意が必要です。

このように、現行法にはなかった建替え決議等に伴う賃貸借終了請求制度が新たに創設され、施行前に生じた事項にも新法が適用される（令和8年4月1日施行、付則1条、2条1項）ことから、賃借人のライフプランや事業計画に影響しかねないため、区分所有建物の賃貸借契約の仲介をする宅地建物取引業者は、少なくとも賃貸借物件の調査の段階において、要除却等認定に該当する事象や、建替え等再生議題を見聞きした場合は、賃借人に対して、宅建業法47条の告知義務があると思われるので、留意しましょう（日本不動産学会誌152号39巻1号参照）。

なお、配偶者居住権についても、賃借権と同様の制度が導入されました。

使用借権については、補償金の規律を除き、同様です。

### 3. 多数決による再生・解消

建替え決議以外の再生メニューとして、以下の①～④が設けられ、建替え決議と同様の多数決決議でできることとなりました。

- ① 建物敷地売却決議
- ② 建物取壊し敷地売却決議
- ③ 建物取壊し決議
- ④ 建物更新決議（一棟リノベーション）

一棟リノベーションと呼ばれる工事はさまざまであるところ、区分所有法上の定義は、「建物の構造上主要な部分の効用の維持または回復（通常有すべき効用の確保を含む）のために共用部分の形状の変更をし、かつ、これに伴いすべての専有部分の形状、面積または位置関係の変更をすること」であり、この場合は、特別多数決で決議できることとなりました。一般には、建替えよりも費用を抑えつつ、いったんスケルトン状態（柱、梁、床などの骨組みだけの状態）にして

耐震補強工事をして、外観、内観、設備を一新し、建替え同様の効果をもたらすことができるといわれています。

上記①～④の方策により、建替え困難な場合の、換価、土地工作物責任を回避するための建物取壊し、および改良工事が、実現しやすくなります。

### 4. 全部滅失後の集会等

従前、局部的災害などにより\*1、区分所有建物が全部滅失した場合は、土地共有関係があるのみとなることから、民法の共有関係が適用され、土地共有者全員の同意がなければ、再建や売却ができないと解されていました。

\*1. 政令指定災害による全部滅失の場合は、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法が適用されます。

改正後は、全部滅失時から5年間の期間限定ですが、敷地共有者等は、集会を開催し、規約を定め、管理者を置くことを可能として再生・解消の土台がつけられ、建替え決議と同様の多数決決議によって、再建決議、敷地売却決議ができることとなりました。

## 2 団地の再生

### 1. 団地内建物の一括建替え決議

一括建替え決議には、全体要件と各棟要件があり、その要件が緩和されました。

全体要件は、団地建物所有者の集会において要求される多数決要件で、従前は、団地内建物の区分所有者および議決権の各5分の4以上の多数決決議が必要でした。改正法では、客観的緩和事由がある場合は4分の3以上に緩和されました。

次に、各棟要件（棟ごとに要求される要件）について、従前は、3分の2以上の賛成が必要でしたが、改正法では、区分所有者または議決権の各3分の1を超える反対がないこと、とされました。賛成も反対もしない無関心者があるため、事実上、要件が緩和されたこととなります。

#### \* 一括建替え決議の前提要件

（以下、「特別団地関係」。改正なし）

- ① 団地内の建物がすべて区分所有建物であること
- ② 敷地が団地内建物の区分所有者全員の共有であること
- ③ 団地管理組合の規約によって、団地内の建物全部が、団地的管理の対象とされていること

## 2. 団地内建物の建替え承認決議

団地内の一部の建物を建替える場合において、建替えようとする特定建物における建替え決議<sup>\*2</sup>のほか、団地建物所有者で構成される団地管理組合の集会において、建替え承認決議が必要です。

- \*2. 建替え対象建物が区分所有建物である場合は、建替え決議または区分所有者の全員の同意が必要です。建替え対象建物が戸建や賃貸集合住宅のような非区分所有建物の場合は、その所有者の同意が必要です。

従前は、建替え承認決議の多数決割合は、団地建物所有者の議決権の4分の3以上とされていました。改正法では、建替え対象である特定建物に客観的緩和事由がある場合における多数決割合が3分の2以上に緩和されました。

さらに、改正法では、法律上の定足数（議決権の過半数、これを上回る割合を団地管理規約で定めた場合はその割合以上の出席）を前提として、出席者多数決制が導入されており、決議が成立し易くなりました。

このように、団地内の一部の建物を先行して建替える場合、規模を大きくして余剰床を作りそれを売却して建替え費用を捻出する傾向があるところ、団地全体の容積率が侵食され、後に特定建物以外の団地内建物の建替えを行う際に容積率が不足して建替えが困難となる、いわゆる「容積率の先食い」などの弊害が心配されます。特に、重大な問題が生じるケースでは、別途、区分所有法69条5項による保護、すなわち、「特別の影響」を受ける建物が区分所有建物である場合、当該区分所有者全員の議決権の4分の3以上の議決権を有する区分所有者の賛成が必要とされています（この点は改正なし）。

## 3. 新設された団地再生メニュー

### ア. 団地内建物および敷地の一括売却決議

建替えを選択することが難しいケースであっても、団地内建物の一括建替えと同様の多数決決議で、団地内建物と敷地を一括して第三者に売却することが可能

となりました。買い取った第三者が団地内建物を再築することにより、団地内建物の再生が期待されます。

### イー1. 建物の全部または一部の全部滅失と再建承認等

団地内の建物が局部的災害などによって滅失してしまうと、団地集会を開催できず、民法の共有関係が適用され、全員の同意がなければ、再建や売却などができないと解されていました。しかし、集会による意思決定を円滑に行う必要性は高いと考えられます。

そこで、改正法では、団地内の全部または一部の建物が滅失したときは、その滅失した時から5年間に限り、滅失した建物の所有者であった者も含めて団地建物所有者等（団地内建物の所有者、敷地共有者等および区分所有建物以外の建物であって滅失したものの所有に係る建物の敷地に関する権利を有する者の総称）による集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができ、次の①～⑤に掲げる各種決議ができることとされました。

決議可能期間が5年間に限定された理由は、敷地を共有している場合の団地建物所有者等の共有物分割請求権の行使に対する制限であることから、共有物分割請求を望む者の権利保護とのバランスが考慮されたものです。5年という点は、民法上、各共有者が共有物分割をしない契約をすることが可能な期間が、「5年を超えない期間内」とされていることが参考にされました。

#### ① 再建承認決議

団地集会において、議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上の多数決で、滅失した特定建物の再建を承認することができます。

#### ② 建替え承認決議

団地集会において、議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上の多数決で、滅失した建物以外の特定建物の建替えを承認することができます。

建替え対象となる特定建物に客観的緩和事由が認められる場合には、さらに、3分の2以上に緩和されました。

### ③ 建替え再建承認決議

団地集会において、議決権の過半数を有する団地建物所有者等が出席し、出席した団地建物所有者等の議決権の4分の3以上の多数決で、特定滅失建物の再建と、滅失していない特定建物の建替えを、一括して承認ができることとなりました。

### ④ 一括建替え等決議

団地集会において、次の全体要件と各棟要件の両方満たす場合に、一括して、その全部を取壊し、かつ新たに建物を建築する決議ができることとなりました。上記①～③とは異なり、処分行為の性質を有することから、出席者による多数決の対象ではないことに、留意が必要です。

全体要件は、団地建物所有者等および議決権の各5分の4以上の多数決決議が必要です。

各棟要件は、区分所有建物ごとに、次の反対がないことが必要です。

#### (ア) 滅失建物

敷地共有者等の議決権の3分の1を超える議決権を有する者

#### (イ) 滅失していない建物

区分所有者の3分の1を超える者または議決権の合計の3分の1を超える議決権を有する者

### ⑤ 一括敷地売却決議

特別団地関係にあった団地において、団地内の全部の建物が滅失した場合、団地集会において、団地建物所有者等および議決権の各5分の4以上の多数（全体要件）で、敷地等またはこれに関する権利を一括してその全部を売却する旨の決議（一括敷地売却決議）ができることとなりました。

ただし、団地集会において、棟ごとに、敷地共有者等の議決権の3分の1を超える議決権を有する者が反対した場合は、上記決議はできません（各棟要件）。

## イー2. 招集通知の特則

ところで、団地内の全部または一部の建物が全部滅失した場合は、建物所有者が、その敷地から離散してしまうために、招集通知を送付することが困難となることが予想されます。

そこで、団地内の全部または一部の建物が全部滅失した場合、団地建物所有者等集会の招集通知は、団地建物所有者等の所在を知ることができないときは、団地内の見やすい場所に掲示できることとされました。

## 3 その他経過措置

新法は、原則として施行日前に発生した法律関係にも適用されます。ただし、旧法によって生じた効力については「妨げない」として社会の混乱を防止しています。

新法施行日前に、招集手続が開始された集会や、新法の施行日前にした違法行為に対する罰則の適用については、「なお従前の例による」とされ、旧法が適用されます。

これに対し、改正法施行（2026年4月1日）後、招集される総会決議は、新法が適用され、強行規定に抵触する管理規約の定めは、無効となりますので、規約の見直しが必要です（付則2条3項）。

標準管理規約の改訂版（25年10月公表）は国交省ホームページで確認できます。



#### 参考書籍

### 『新マンション法のポイント解説』

信山社  
2,600円（税別）

信山社イワキ流通受注センター  
FAX：048-298-2954  
TEL：048-298-3006



#### 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





# 不動産関連アーカイブ

## (一社) 不動産協会

令和7年12月9日

### 分譲マンションの投機的短期転売対策にかかる要請について

分譲マンションの投機的短期転売問題について、建物引渡し前の新築分譲マンションの売却の仲介を顧客から依頼された場合、トラブル防止のため、まず分譲主との売買契約書等に建物引渡し前の売却活動を禁止する約定の有無を確認するようお願いします。



## 公正取引委員会・内閣官房

令和8年1月8日

### 「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」改正

労務費転嫁指針策定後に公正取引委員会で実施した調査結果等を踏まえ「労務費の適切な転嫁に向けた取組事例」等の追加・労務費転嫁指針の改正を実施します。



## 厚生労働省

令和8年1月15日

### 2026年「国民生活基礎調査」へのご協力願い

2026年の「国民生活基礎調査」調査が、6月4日および7月9日の両日に実施されます。同調査では、世帯人数などの把握のため、調査日前の4月中旬から下旬に、また実際の調査のために6月4日および7月9日の前後1~2週間程度の間、調査員が調査対象世帯を訪問します。調査の円滑な実施にご協力をお願いします。



## 警察庁

令和8年1月19日

### 不動産業者と全国警察によるテロ対策の連携の強化に向けた協力について（依頼）

警察庁より、テロ等重大事案の未然防止に向けた不審情報の提供依頼がありました。過去のテロ等重大事件においては、アパートの一室などが爆発物等の製造・保管に使われる事例があり、近隣住民や管理会社による工作音や異臭等についての情報提供が、事件の未然防止や犯人検挙につながることを期待されています。不審情報の迅速な通報にご協力をお願いします。



令和8年2月10日

### 犯収法における本人確認書類で介護保険被保険者証を用いる際の留意点について

介護保険の被保険者番号等については、本年4月1日の法改正により、「告知要求制限」の規定が設けられます。犯罪による収益の移転防止に関する法律（犯収法）における本人確認書類で介護保険の被保険者証を用いる際は、被保険者番号にマスキング加工するなど、取扱いにご留意ください。



# 全宅連・全宅保証アーカイブ

## 全宅連

令和8年2月2日

### 第40回「不動産市況DI調査」の結果公表

全宅連不動産総合研究所は、2026年1月実施の「第40回不動産市況DI調査」の結果を公表しました。土地価格動向DIにおいては、全体では実感値で+9.5Pとなり、前回調査に比べ-2.0P減少しました。



## 全宅連

### 令和8年度税制改正大綱のポイントについて

令和8年度税制改正大綱のポイントについて解説したパンフレットを作成しました。

※本パンフレットの内容は、令和8年度税制改正大綱等にもとづいており、あくまで改正案です。



## 全宅連

### 事業用特定賃貸借（マスターリース）契約書の更新について

事業用特定賃貸借（マスターリース）契約書〔＝旧表題名：マスターリース契約書（事業用）〕について、5条4項の削除、書式表題名の変更を行いました。

なお、本改訂は法律改正に伴う変更ではありません。



## 全宅保証

### 「Web研修動画」新動画配信のお知らせ

ハトサポ「Web研修動画」では、不動産流通推進センターの協力のもと、以下の動画を期間限定で配信しています。



#### (1) 不動産仲介トラブル事例集に学ぶ 物件調査の深掘りと重要事項説明

仲介実務のうち「道路」「地中埋設物」「越境」「心理的瑕疵」に関するトラブル事例をもとに、物件調査と重説におけるトラブル防止策等を解説します。

配信期間

令和8年1月1日～令和8年5月31日

#### (2) 不動産基礎知識 「境界の基礎知識と調査のポイント」

土地の境界確認は重要な調査のひとつです。この動画では、境界の基礎知識と、境界トラブル発生時の実務対応などを解説します。

配信期間

令和8年2月1日～令和8年6月30日

## 財務省

### 知ってください「地震保険」のこと 地震保険制度の加入促進について

避難時の備えとして、防災グッズを用意している方も多いと思います。

次は、経済的な備えとして、地震保険の準備をしませんか？



## 不動産流通推進センター

### 犯罪収益移転防止法 ハンドブック・関連書式のご案内

犯罪収益移転防止法等連絡協議会（事務局：（公財）不動産流通推進センター）では、犯罪収益移転防止法に係るハンドブック、各種書式を用意しています。協議会HPよりダウンロードできますので、ぜひご利用ください。



全国に広げよう！

ポータル  
サイト  
オープン

## 良質な不動産コンサルティング

良質な不動産コンサルティングに関する知見や最新事例、  
イベント情報などをご紹介します。

不動産業界のプロフェッショナルから、不動産に興味を持つ一般の方まで、  
どなたでも自由にアクセスしてご覧いただけます。



### 4つの支援メニュー

推進センターは、国土交通省と連携し、以下の4つの支援活動を通じて  
「良質な不動産コンサルティング」を全国に広げてまいります。

#### 地域ワーキング・グループ登録制度

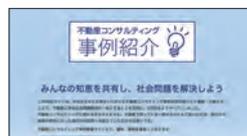
各地域における良質な不動産コンサルティングの  
推進を支援します。



#### 不動産コンサルティング事例

不動産コンサルティングに携わる方々はもちろん、  
不動産で困っている一般の方々にもご覧いただき  
たい事例を紹介。また事例を募集中！

事例紹介



事例募集



#### 全国不動産コンサルティングフォーラム

次回は2026年5月15日実施

優良コンサルティング事例の発表および表彰、  
そして関係者間のネットワーキングを図ります。



#### コンサルティングツール

不動産コンサルティングに必要なツールを  
ご案内します。(準備中)



ポータルサイト▷ <https://www.retpc.jp/hq-reconsul/>



公益財団法人  
不動産流通推進センター

〒100-0014 東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町 8階  
TEL: 03-5843-2079

<https://www.retpc.jp/>



**提携企業数は35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。

売上の場面で	賃貸・管理の場面で	業務効率化・経費削減等に
住宅ローン <b>価格査定システム</b> ▶P22 物件パンフレット作成システム 建物状況調査 擁壁保証 <b>シロアリ検査&amp;工事</b> ▶P21 フラット35適合検査 売主業者瑕疵保険 地盤調査 <b>土壌汚染コンサルティング</b> ▶P21 リフォーム工事 リフォーム用住宅建材 など	家財保険 家賃保証 家賃収納管理 コールセンター&駆付け代行 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/ パーチャルツアー みまもりサービス など	携帯電話、スマホ ▶P22 物件掲載プラン <b>キーボックス</b> ▶P23 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 福利厚生 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 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



**ところでその土地、  
土壌汚染は大丈夫ですか？**

土壌汚染はもはや他人事ではありません。  
売買の際には、土壌汚染調査や適切なリスクヘッジが重要となります。



土壌汚染を把握してから売買	土壌汚染を把握せずに売買
当社は、環境省の許認可（土壌汚染対策法の指定調査機関）を持ち、下記のどの調査にも対応します ● 地歴調査（机上調査） ● 土壌調査（フェーズ2）  そして、調査の結果、汚染が見つからば汚染対策にも対応します ● 汚染対策（フェーズ3）	調査を実施する時間がない調査を実施して重篤な汚染が見つからた場合、調査を実施せずに、土壌汚染をリスクヘッジして売買することも可能です ■ 対象地に潜在する土壌汚染コストの可視化（算出） ■ 可視化した潜在コストが増額となった場合、追加となった汚染コストを補償する損害保険の手配も可能（汚染コストの固定化）

そんな時は、  
**土壌汚染解決サービス**

にお任せください！  
早期に、安価に、合理的に解決します！

お問い合わせ先

SOMPOリスクマネジメント

不動産リスクソリューション部

TEL 03-3349-4320

<https://www.sompo-rc.co.jp/contact/form>

(日本長期住宅メンテナンス有責任事業組合)

ハトマーク  
支援機構提携

戸建住宅 個人間売買・買取再販など  
全国対応・カンタン申込み!

シロアリ工事を受注した場合  
成約手数料あり

**安心・安全**

# シロアリ 検査・工事

申込みページへアクセス!

Webからカンタンお申込み! <https://house-maintenance.org/hatomark/>

**買取再販物件の買取前や買取後に。シロアリ検査・工事はお任せください!**

**シロアリ検査**

**15,000円** (税別)

シロアリはもちろん、木部の腐朽や漏水など床下の健康状態をチェックします。  
**写真付き報告書差し上げます!**

**シロアリ駆除・予防工事**

**2,300円/m<sup>2</sup>** (税別)

駆除・予防工事後、5年間シロアリ被害に関する保証を行います。  
※シロアリが再発し建物に被害が発生した場合、その修復費用を最大500万円まで補償致します。(上記保証には適用条件があります。調査・見積もり時にご確認ください。)

**5年間保証**

シロアリ防除・アフターメンテナンスの全国ネットワーク

**日本長期住宅メンテナンス 有責任事業組合**

0800-200-0512

お電話でお問い合わせの際は「宅建協会の会員」であることをお伝えください

<https://www.house-maintenance.org>

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。

ハト電話で携帯電話料金

大幅削減！

- ✓ 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！



詳しい内容は**ホームページ**をご覧ください！

ハト電話 810

検索

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ください。

日建学院ハト電話サポートセンター

**0120-988-489**

フリーコール 受付時間：平日 10 時～12 時・13 時～17 時

建築資料研究社 日建学院

ハト電話ご利用中のお客様へ 2026 年 8 月より紙請求書発行が有料化されます。お手続きに関しましてお気軽にお問合せください。



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



※2025年12月15日より、販売価格を改定しています。  
※価格改定にともない、キーボックスのデザインが変更されています(キーボックス前面のハトマークロゴがなくなっております)。  
ご購入の際は、ご注意ください。

# 売れてます!! カギの保管箱・空室案内の強い味方 宅建キーボックス 宅建協会会員限定販売

お申込みから  
約2~3週間後の  
お届け

## カギは現地に。返すのも現地で!

鍵や小物・伝言メモなども収納・保管できる「キーボックス」。ハトマーク支援機構は、宅建協会会員限定でキーボックスを販売中です。大変お得な宅建協会会員価格でご購入いただけますので、ぜひお申込みください。

商品は「たのめーる」でお届けしますので、「たのめーる利用登録」が必要になります。

### ■ 販売価格/送料無料

※沖縄・離島へのお届けについては、別途送料がかかります。●賃貸住宅、事務所等のキー保管、

- 1個 3,135円(税込) 受渡しに!
- 20個セット 60,280円(税込@3,014) ●住宅展示場等の物件管理にも活用可
- 50個セット 141,680円(税込@2,834) ●伝言メモや小物類の受渡しもOK



イメージ●実物とは異なる場合があります。

### 『宅建キーボックス』 注文書類 『たのめーる』ご利用申込書

『宅建キーボックス』のご購入の場合には、『たのめーる利用登録』(『たのめーる』商品が宅建協会会員限定価格で購入可。登録は無料)が必要です。  
ご記入の上 FAX. 03-5644-0328 までご送信ください。  
※『宅建キーボックス』のお申込み後のキャンセルはできませんのでご了承願います。

お申込み数	個	お申込み日	年	月	日
ご登録会社名・部署名					
宅建業免許番号	大臣・知事 ( )	号			
事務所ご住所	〒				
お電話番号	FAX番号				
ご担当者名	メールアドレス				
ご請求方法	( )日締め 翌月( )日のお支払い・代金引換				
『たのめーる』カタログ送付	<input type="checkbox"/> 希望する <input type="checkbox"/> 希望しない				

※大塚商会の『たのめーる』はハトマーク支援機構が提携しているオフィス用品通販システムです。お申込みの際は、審査がございます。  
※沖縄・離島へのお届けには別途送料がかかります。

**【宅建キーボックス申込書送付先】FAX: 03-5644-0328 (株)大塚商会**



### ■安全にご利用いただくために、暗証番号の変更を

最近、賃貸住宅の空き室等が犯罪に利用される事案が発生しているとの報道が増えていきます。宅建キーボックスのご利用の際には、暗証番号の管理を厳重に行ってください。  
また、こまめに暗証番号を変更していただくことをお奨めします。  
※暗証番号の変更方法は商品パッケージの裏面に記載しています。

※現所有者の許可なく電柱やフェンス等にキーボックスが設置される事案が発生しております。  
法令等に違反する可能性もありますので、所有者等への許可なく設置することはお控えください。



# ハトマークサイト

人と住まいを、笑顔でつなぐ。

一般消費者にとって使いやすく機能も充実したサイトです。

消費者向け  
物件公開サイト

▼ハトマークサイト



ぜひご覧ください



## 掲載物件数 全国

# 337,942件

令和7年12月現在

◎PC、タブレット、スマートフォン対応

◎全国の物件を閲覧することができます！

◎マイページ機能も充実

### メール & 電話 物件問い合わせ数

令和7年 月平均

## 7,868件!

令和6年 月平均

## 6,944件!

### ページビュー数

令和7年(1~12月) ハトマークサイト PV 数

月平均 約 **472.1** 万 PV

年間合計 約 **5,665.5** 万 PV



### 800万円以下低廉な物件特集が人気

【特集】空き地・空き家を活用しよう

令和7年12月度

成約数 約 **896** 物件

掲載物件数 約 **71,219** 物件

### 物件公開数

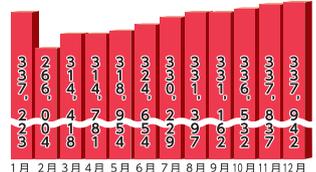
月平均 令和7年1月~12月

約 **32.3** 万物件!

年間合計 令和7年1月~12月

約 **388.1** 万物件!

令和7年物件公開数推移



ハトサポ BB から

## ハトマークサイトに物件を掲載しませんか

▶ 掲載は無料! ▶ シンプルで見やすい! ▶ 物件数が多い!

## 「ハトサポ BB」を、ぜひご利用ください!

ご利用は「ハトサポ」から  
右記 QR コードより  
アクセスしてください。



利用会員・物件数多数! 「ハトサポ BB サイト」は、ハトマークの会員間で物件情報を共有する BtoB (会員間) 物件情報サイトです。



令和7年12月現在

### 物件登録はハトサポ BB からが便利!

一度の登録で複数サイトに掲載可能です。

#### 物件登録システム

有料オプション



民間ポータル連携  
3大ポータルへ物件公開  
できる機能



物件検索レンタル  
ハトサポ BB で登録した  
物件情報を  
自社ホームページに  
掲載できる機能

無料公開



※ハトサポ BB は一部の宅建協会所属会員様はご利用いただけません。