TRA（一社）全国不動産協会 大阪

会員支援セミナー

最新法令等改正情報

2025～2026

会場講習：2026（令和8）年 3月2日（月）

① 「建築基準法」改正（2025年4月施行）と
「大規模なリフォーム」について

② 「区分所有法制」改正（主に2026年4月施行）で
なにが変わる？

◆（国交省資料）マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

③ 「不動産登記制度」の見直し（2024～2026年施行）について

◆（法務省資料）住所・名前の変更登記が義務化されます



こくえい不動産調査

①「建築基準法改正」と「大規模なリフォーム」について

1. 令和7年4月施行 建築基準法改正の主な内容

2022年（令和4）年6月に公布された「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律」（令和4年法律69号）により、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（以下、建築物省エネ法といいます。）が改正され、**原則全ての建築物について省エネ基準への適合が義務付け**られることとなりました。

また、これに併せて、建築基準法の改正により建築確認・検査対象の見直しや審査省略制度**（いわゆる「4号特例」の縮小）**が措置され、建築主・設計者が行う建築確認の申請手続きも変更されることとなりました。

1-1. なぜこのタイミングで法律を見直すことになったのか？

建築物分野からのCO2排出量は、日本全体のCO2排出量の3分の1程度と大きな割合を占めています。また、日本の2030年のCO2削減計画において、建築物分野からのCO2排出量に対しては、日本全体の削減率である2013年度比46％よりも高い**58％という削減率が設定**されています。

建築物分野のCO2排出削減は、主に2015年に公布された「建築物省エネ法」で促進されています。

建築物省エネ法は、大きく「規制措置」と「誘導措置」から構成されています。
このうち、規制措置は、省エネ基準適合義務、その判定を受ける義務、新築・増改築計画の届出義務、新築の住宅トップランナー制度について、誘導措置は、エネルギー消費性能の表示と、新築または改修の計画が誘導基準に適合する場合に容積率の特例を受けられることについて記載されています。また、誘導措置の7条において、建築物の販売または賃貸を行う事業者は「エネルギー消費性能を表示」するよう努めなければならないと位置づけられています。

一次エネルギー（石油、石炭、原子力、天然ガス等々）の消費量は、基準値に対し設計値の削減率が大きいほど評価が高く、エネルギー消費量がより少ない建築物といえます。
これについて建築物省エネ法の告示で「年間の一次エネルギー消費量が正味（ネット）でゼロまたは概ねゼロとなるZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）やZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の更なる普及を図る」とされています。また資源エネルギー庁は、一次エネルギー消費量の削減率や再生可能エネルギーの割合により「ZEH」「Nearly ZEH」「ZEH Oriented」など、同様にZEBにおいても「ZEB」「Nearly ZEB」「ZEB Ready」「ZEB Oriented」などと段階的に定義しています。

さらに国は2050年カーボンニュートラル社会の実現に向けて、**新築でZEBやZEHに適合する建築物の割合を2030年度に100％とする目標**も打ち出しています。

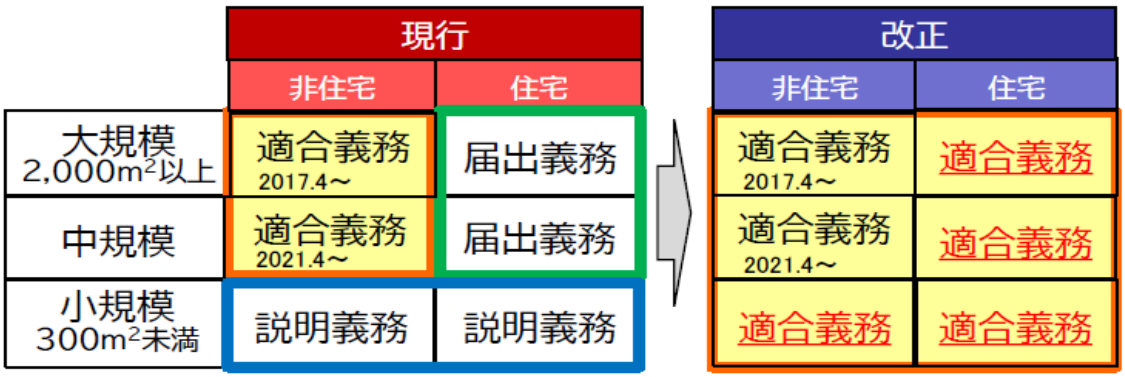
©株式会社こくえい不動産調査

1-2. 今回の法律の改正でなにが変わったのか？

1-2-1. 原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付け

2022年に建築物省エネ法の改正法が公布され、原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付けるなど、省エネ性能の底上げや、より高い省エネ性能への誘導等が措置されました。

実際には、2023年ないし2024年から段階的に施行されてきており、**2025年4月からは全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付け**となりました。



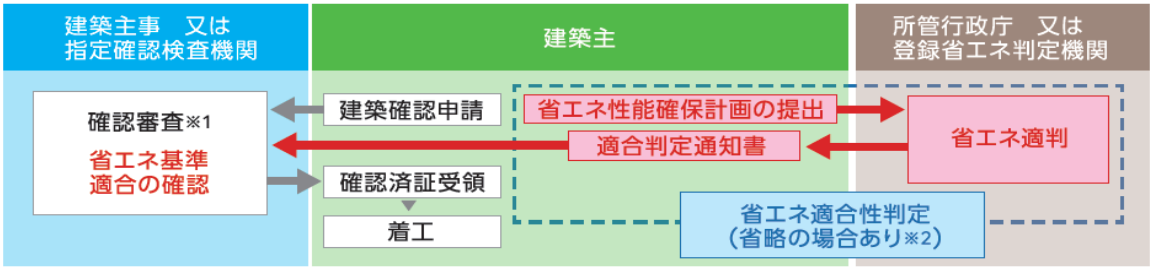
※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的実施。
※ エネルギー消費性能におよぼす影響が少ないものとして政令で定める規模（10㎡）以下のものおよび、現行制度で適用除外とされている建築物は適合義務の対象から除かれます。

1-2-2. 建築確認手続きの中で省エネ基準への適合性審査を実施

また、建築確認手続きの中で**省エネ基準への適合性審査が実施**されることになりました。

具体的には、建築確認に際して、所轄行政庁・省エネ適判機関の省エネ基準への適合性判定を受けて、**適合判定通知書を建築主事・確認検査機関に提出することが必要**です。

所轄行政庁または登録省エネ判定機関は、平面図・機器表等の設計図書や省エネ計算書等によって、計画が省エネ基準に適合するかどうかを判定します。



※1　完了検査時においても省エネ基準適合の検査が行われます。
※2　仕様基準を用いるなど審査が比較的容易な場合は、適合性判定は省略されます。

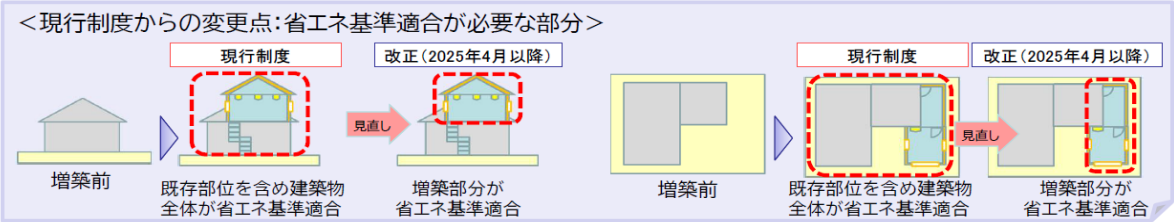
省エネ基準適合義務制度は増改築を行う場合にも対象となります。なお、「増改築」には修繕・模様替え（いわゆるリフォーム）は含まれません（後述）。

増改築の場合は、**増改築を行う部分（のみ）が省エネ基準に適合**する必要があります。

※ 増改築部分を含めた建築物全体ではない点に注意が必要です。

※ 修繕・模様替え（いわゆるリフォーム・改修）は省エネ基準適合義務制度の対象ではありません。

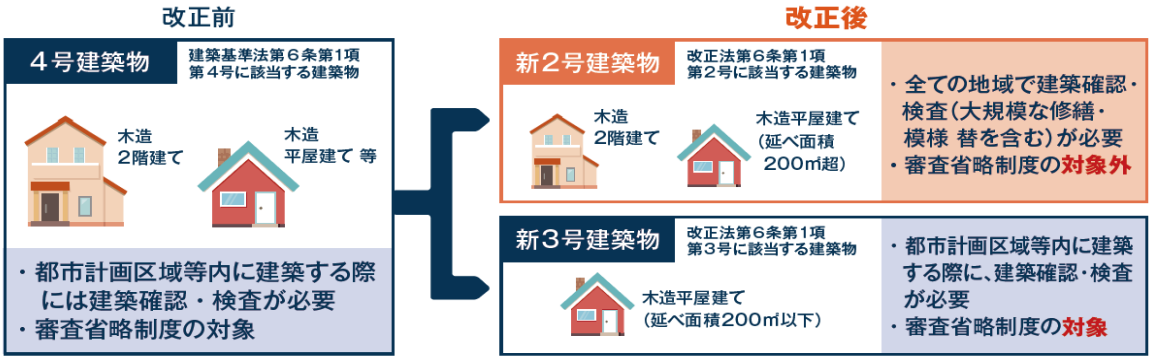
©株式会社こくえい不動産調査



1-2-3. 木造戸建住宅（※）の建築確認手続き等の見直し

（※）ここで言う木造戸建住宅：**階数2以上または延べ面積200㎡超**

① **「建築確認」が必要な対象範囲が拡大**されました。また「審査省略制度」の対象範囲が変わりました（**いわゆる「4号特例」の縮小**）。



② 上記①の変更に伴い、**確認申請の際に構造・省エネ関連の図書の提出が必要**になりました。



③ 木造戸建住宅の壁量計算（※）等が見直されました。

（※）「壁量計算」とは、建築基準法施行令46条4項に定められた構造計算で、各階の梁間方向およびけた行方向に、地震力と風圧力それぞれに対する必要壁量が計画されているか確認するものです。建物の大きさに応じた重さや、形をもとに地震に対してどの程度耐力壁が必要かを算出します。）

- 「重い屋根」、「軽い屋根」といった区分を廃止
- 算定式に基づき壁量および柱の小径を算定
- 表計算ツール・早見表（試算例）を使用可能

©株式会社こくえい不動産調査

1-2-4. 木造戸建の大規模なリフォームが建築確認手続きの対象に

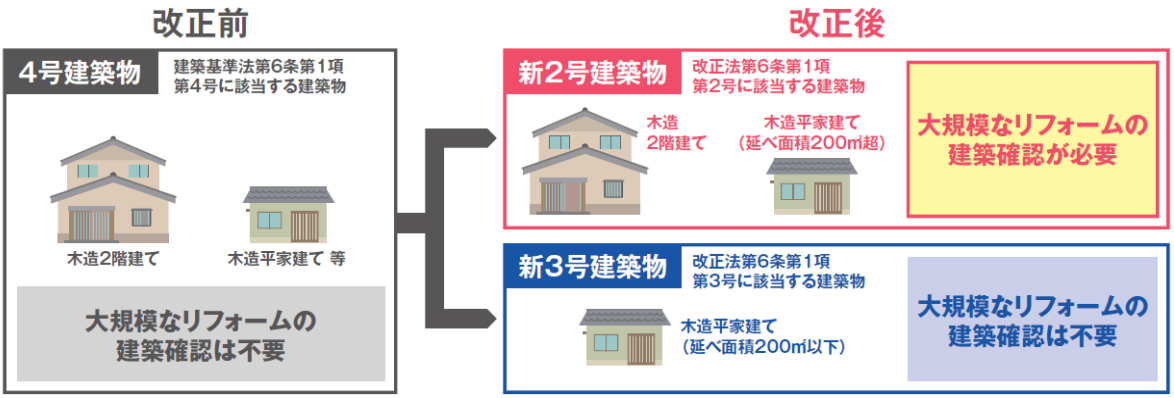
2階建ての木造戸建等で行わる「大規模なリフォーム」（※1）で、2025年4月以降に工事に着手するものは、事前に**建築確認手続き**（※2）**が必要**となりました。

なお、キッチンやトイレ、浴室等の水回りのリフォームやバリアフリー化のための手すりやスロープの設置工事は手続不要（※3）です。

（※1）**建築基準法の大規模の修繕・模様替えにあたるもの**で、**建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）のうち、1種以上について行う過半の改修等**を指します。例えば、階段の架け替え工事や屋根の全面的な改修等は該当しますが、**屋根や壁の仕上げ材のみの改修は該当しません。**

（※2）建築確認手続きは、工事に着手する前に手続を終える必要があります。また、**現行法に適合していない箇所があれば別途適合させる工事が必要な場合があります。**

（※3）工事内容によっては大規模なリフォームに該当する場合があるので、建築主事または指定確認検査機関へ相談ください。



また、**延べ面積が100㎡を超える建築物**（※4）で、**大規模なリフォームを行う場合は、建築士による設計・工事監理が必要**となりました。

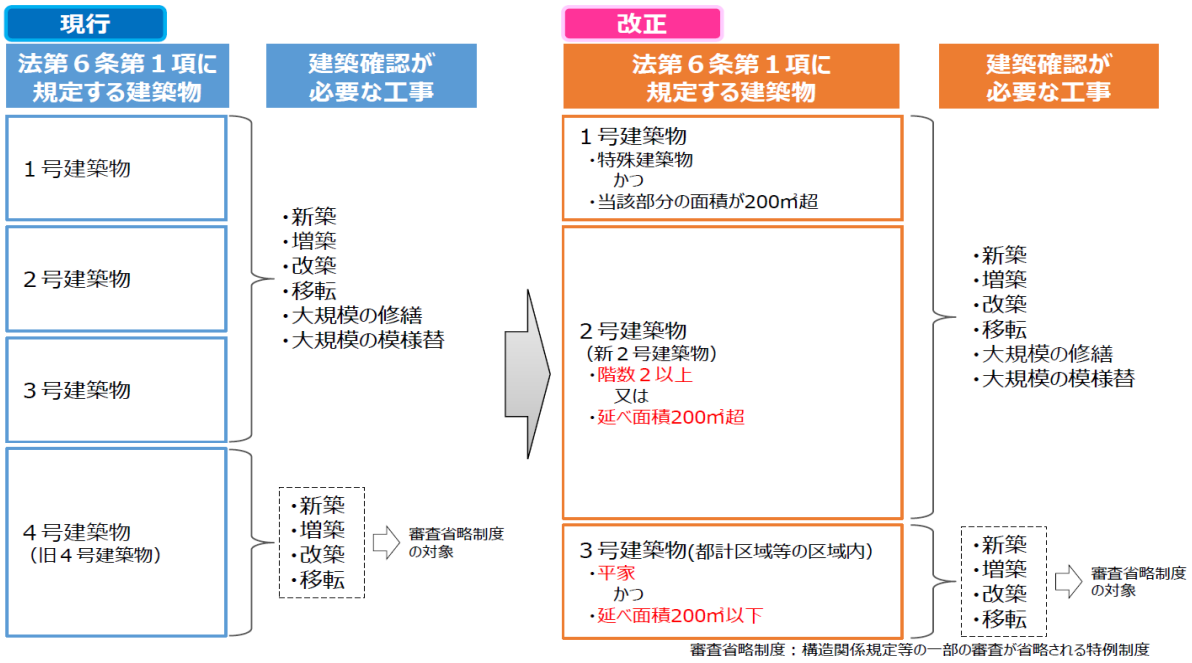
（※4）建築士法3条の2および3条の3の規定により、都道府県が別途延べ面積等を定めている場合があります。

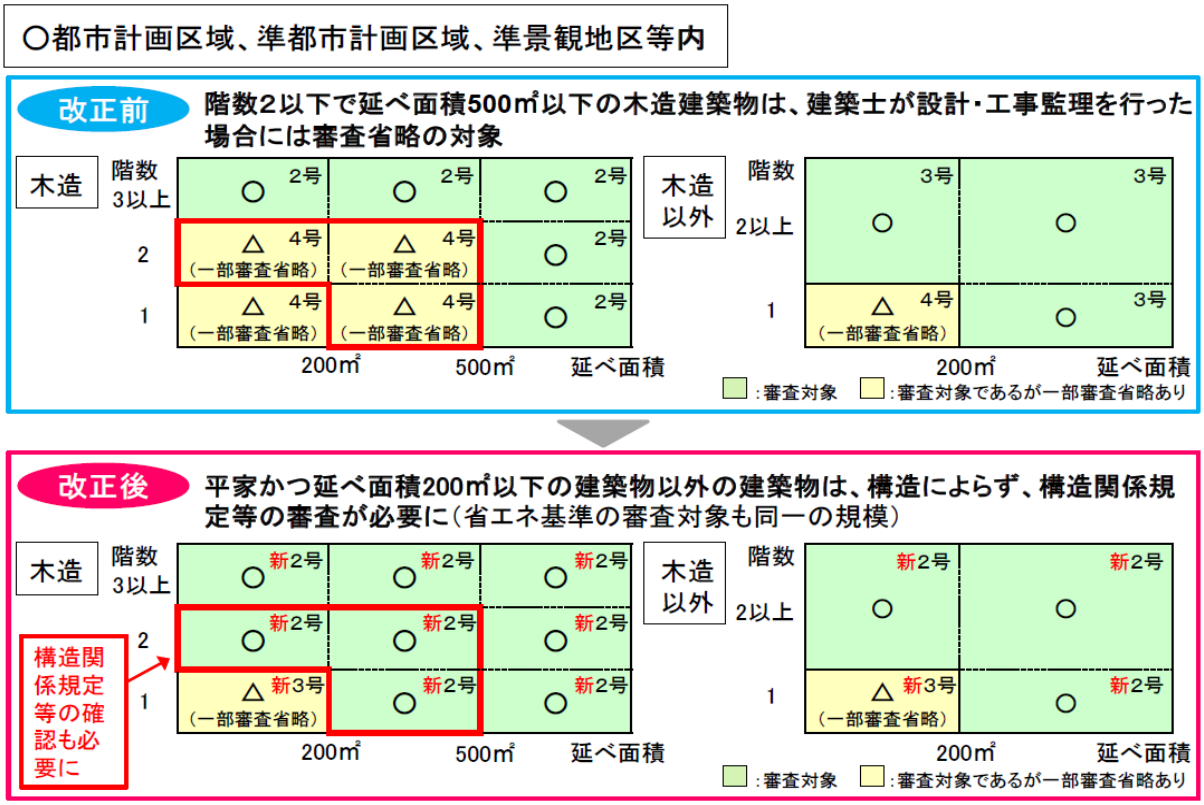
©株式会社こくえい不動産調査

2. 木造戸建の大規模なリフォームでなにが問題となるのか？

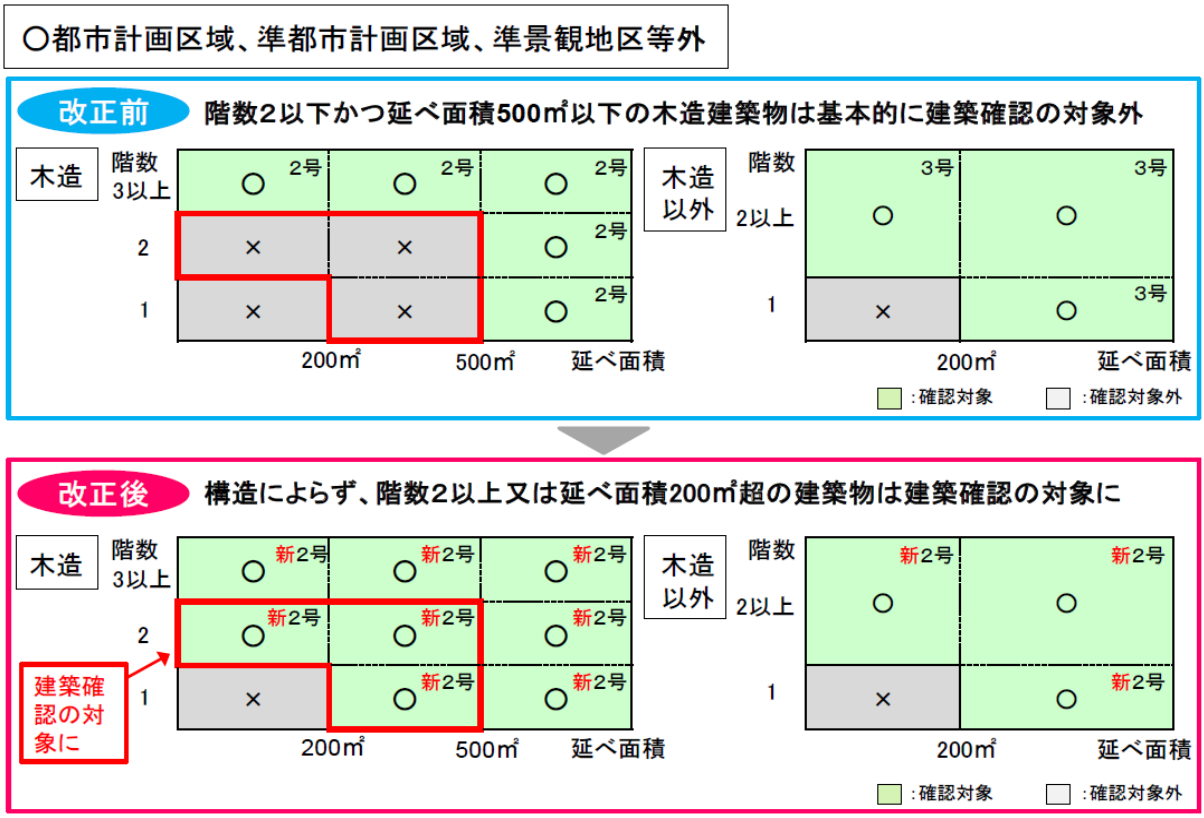
2-1. 建築確認等の対象の見直しと建築物の規模について

法改正により、旧4号建築物から新2号建築物に移る**2階建ての木造一戸建て住宅等の建築物**では、**大規模なリフォーム（大規模の修繕または大規模の模様替）を行う場合に、新たに建築確認等の手続きが必要**となりました。

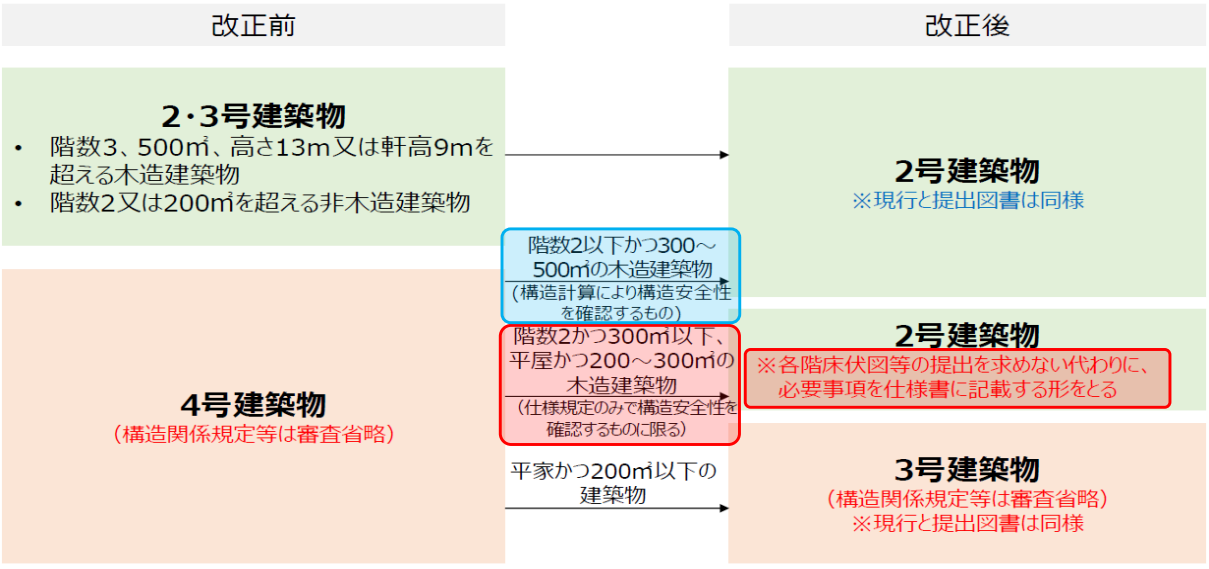




©株式会社こくえい不動産調査



また、これに併せて旧4号建築物から新2号建築物に移る建築物のうち、仕様規定のみで構造安全性を確認する計画については、必要事項を仕様表等に記載することで、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図および軸組図の添付を省略するなど、添付図書の合理化が図られました。



（※）**仕様規定**：仕様規定とは、使用すべき構造部材や構造方法などを具体的にルール化したものを指し、3つの簡易計算と8項目の仕様ルールで構成されています。

3つの簡易計算とは、建物にかかる水平力に対して必要な耐力壁の量を満たしているかどうか調べる「壁量計算」、建物を四つに分割し壁の量を比べる「四分割法」、実際に生じる引張力を簡単な計算で確かめ柱の柱頭柱脚の接合方法や使用する金物を選定する「N値計算法」のことを指します。

©株式会社こくえい不動産調査

また、8項目の仕様ルールは、「基礎の仕様」、「屋根ふき材等の緊結」、「土台と基礎の緊結」、「柱の小径等」、「横架材の欠込み」、「筋かいの仕様」、「火打材等の設置」、「部材の品質と耐久性の確認」のことを指します。

構造計算により構造安全性を確認するもの	仕様規定のみで構造安全性を確認するもの
共通 ・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・床面積求積図 ・２面以上の立面図 ・２面以上の断面図 ・地盤面算定表 ・構造詳細図	**共通** ・付近見取図 ・配置図 ・各階平面図 ・床面積求積図 ・２面以上の立面図 ・２面以上の断面図 ・地盤面算定表 ・構造詳細図
・基礎伏図 ・各階床伏図 ・小屋伏図	**（添付省略）**
構造関係（令３章２節、３節） ・各階平面図 ・２面以上の立面図 ・２面以上の断面図 ・構造詳細図 ・使用構造材料一覧 ・基礎･地盤説明書 ・その他適合審査に必要な図書	**構造関係（令３章２節、３節）** ・各階平面図 ・２面以上の立面図 ・２面以上の断面図 ・構造詳細図 ・使用構造材料一覧 ・基礎･地盤説明書 ・その他適合審査に必要な図書
・基礎伏図 ・各階床伏図 ・小屋伏図 ・２面以上の軸組図	**仕様表等**

2-2.「大規模なリフォーム」とはなにか？

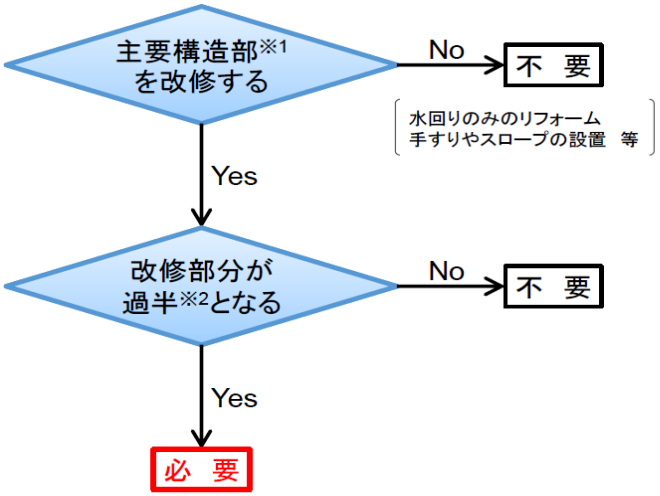
前述のとおり、2階建ての木造戸建等で行わる「大規模リフォーム」（※）で、2025年4月以降に工事に着手するものは、建築確認手続の対象となりました。

（※）建築基準法の大規模修繕・模様替（**建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根または階段）のうち、1種以上について行う過半の改修等**）に該当するもの。

いわゆる**「フルリノベーション」**で建築基準法に定める大規模修繕・模様替にあたるものや**「スケルトンリフォーム」**で柱や梁などの構造体の半分以上を更新する（取り替える）等が該当します。

なお、建築確認手続が不要な場合でも、リフォーム後の建築物は建築基準法の規定に適合している必要があります。

木造戸建のリフォームにおける建築確認手続の要否判断（フローチャート）



※１主要構造部

壁、柱、床、梁、屋根又は階段をいい、以下を除く。
- 構造上重要でない間仕切壁
- 間柱、付け柱
- 小梁、ひさし
- 揚げ床、最下階の床、回り舞台の床
- 局部的な小階段、屋外階段　　等

※２過半の判断は主要構造部ごとに行う。
- 壁　・・・総面積に占める割合
- 柱　・・・総本数に占める割合
- 梁　・・・総本数に占める割合
- 床　・・・総水平投影面積に占める割合
- 屋根・・・総水平投影面積に占める割合
- 階段・・・その階ごとの総数に占める割合

©株式会社こくえい不動産調査

国土交通省住宅局では、リフォームにおける建築確認要否の解説事例集（木造一戸建て住宅）のなかで、木造戸建のリフォームにおける建築確認手続の要否について、以下のような事例を列挙しています。

2-2-1. 建築確認手続が不要な木造戸建のリフォームの例

改修箇所	キッチン	トイレ	浴室
イメージ			
解説	キッチンの交換はすべて建築確認不要	トイレの交換はすべて建築確認不要	ユニットバスの交換はすべて建築確認不要

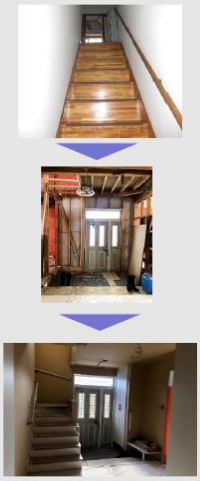
改修箇所	手すり	スロープ	構造上重要でない間仕切壁
イメージ			
解説	バリアフリー化のための手すりの設置工事はすべて建築確認不要	バリアフリー化のためのスロープの設置工事はすべて建築確認不要	構造上重要でない間仕切壁のみを改修する場合は建築確認不要

©株式会社こくえい不動産調査

2-2-2. 建築確認手続の要否について検討が必要な木造戸建のリフォームの例

（※）下記は事例イメージとして整理したものであり、実際の計画において判断がつかない場合は、特定行政庁にご相談ください。

改修箇所	屋根		壁	
建築確認	要	不要	要	不要
イメージ				
解説	改修範囲が垂木にまで及ぶような改修で、改修面積が総水平投影面積に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要	カバー工法による改修の場合は建築確認が不要	改修範囲が壁を構成する主要な材にまで及ぶような改修で、改修面積が総面積に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要	カバー工法による改修の場合は建築確認が不要

改修箇所	床（最下階の床は除く）		階段	
建築確認	要	不要	要	不要
イメージ				
解説	改修範囲が根太にまで及ぶような改修で、改修面積が総水平投影面積に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要	既存の床の上に新しい仕上げ材を被せる改修の場合は建築確認が不要	階段の過半（階ごとの総数に占める割合により判断）を架け替える場合は建築確認が必要	既存の階段の上に新しい仕上げ材を被せる改修の場合は建築確認が不要

©株式会社こくえい不動産調査

改修箇所	柱（間柱、付け柱を除く）		梁（小梁を除く）	
建築確認	要	不要	要	不要
イメージ				
解説	柱の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要	柱の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半とならない場合は建築確認が不要	梁の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半となる場合は建築確認が必要	梁の改修で、改修本数が総本数に占める割合で過半とならない場合は建築確認が不要

2-3. 新築当時の建築申請書類等がない建築物や検査済証未取得建築物の「大規模なリフォーム」では何が問題となるのか？

新築当時の建築申請書類等がない2階建ての木造戸建等や、**検査済証を取得していない**（＝新築当時の建物遵法性が不明）2階建ての木造戸建等で大規模なリフォームを計画する場合、何が問題となるでしょうか？

申請書類等が無い場合には、まず現地で調査・測定等を行って**建築図面の再作成が必要**となるほか、**検査済証が無い場合**には**「法適合状況調査」（※）を実施**したうえで、今後の進め方等について特定行政庁との協議を要します。

（※）**「（建築基準）法適合状況調査」**とは、主に建設当時の設計図書および現地調査を基に、建築基準法への適合性に関して調査するものです。調査対象建築物の建築場所敷地、建物等の状況および建築工事等を踏まえ、**建築基準法の主な集団規定**（容積率制限、建ぺい率制限、高さ制限等）**および主な単体規定**（防火、避難規定等）**への適合性について、目視および計測等により現行法に基づき調査するもの**です。

国土交通省では、既存建築物の確認審査等の円滑化、既存建築ストックの有効活用を促進する観点から、**「既存建築物の現況調査ガイドライン」**、および**「既存建築物の緩和措置に関する解説集」**を令和6年12月に策定・公表しました。

「既存建築物の現況調査ガイドライン」は、既存建築物の増築、改築、移転、大規模の修繕・大規模の模様替をしようとする場合に、**建築士が当該建築物の建築基準法令の規定への適合状況を調査**するための手順、方法等を示したものです。

また、建築基準法では、既存不適格建築物について、一定の範囲内の増築等や用途変更を行う場合には、適用されていなかった規定を引き続き適用しない（既存不適格を継続する）こととする**遡及適用の緩和措置**を講じています。

©株式会社こくえい不動産調査

「**既存建築物の緩和措置に関する解説集**」は、**既存建築物の増築等や用途変更を行う場合に、当該緩和が適用される条件等**を解説するものです。
この「既存建築物の現況調査ガイドライン」に基づき調査を行い、既存不適格であることが確認できた規定については、本解説集に示す条件の範囲で増築等や用途変更を行う場合、当該規定を引き続き既存不適格とすることが可能です。

そのため、**建築確認の申請までに多くの労力、時間、費用等がかかることが想定される**ため、これらの建築物ではいわゆる**「費用対効果」**をあらかじめ十分の検討する必要があると考えられます。
状況により「建築確認手続が不要なリフォーム」に留める工事を行うという判断もあるでしょう。

2-4. 違反建築物や再建築不可建築物（未接道敷地等）の「大規模なリフォーム」では何が問題となるのか？

建築基準法**違反（違法）状態**である2階建ての木造戸建等や、**再建築不可（未接道敷地等）**の2階建ての木造戸建等で大規模なリフォームを計画する場合、何が問題となるでしょうか？

まず、**違反（違法）建築物は、建築基準法に適合するように不適合事項をすべて是正**しなければなりません。
また、**再建築不可建築物（未接道敷地等）**については、未接道敷地であること自体で法不適合状態であることから、**建築確認がおりません（NG）**。

もちろん、違反（違法）建築物における不適合事項を是正する、あるいは未接道敷地の接道要件を整える（＋法適合状況調査の実施）ことで、大規模なリフォームができるようになることも考えられますが、**実際には労力、時間、費用等の面から難しいケースがほとんど**でしょう。

そのため、この場合でも「建築確認手続が不要なリフォーム」に留める工事を行うという判断となるのが一般的だと考えられます。

©株式会社こくえい不動産調査

3. 中古の木造戸建の取引ではどのようなことを注意・説明すべきか？

2025年4月1日以降で、**中古の木造戸建（旧4号建築物）の取引では、どのような事柄を買主へ伝える必要があるでしょうか？**

2020年4月の債権法改正民法の施行により、売主の担保責任について旧瑕疵担保責任（法定責任）から契約不適合責任（契約責任）となりました。
民法562条では「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。」（買主の追完請求権）とされています。
このほかにも、買主は代金減額請求権（563条）、損害賠償請求及び解除権の行使（564条）、等も規定されており、近年の法改正において買主保護の傾向が強まっています。

大規模なリフォームの実施の困難度合が、どれだけ契約不適合責任を問えるかについては議論の余地があると考えられますが、少なくともこのような不動産取引を予定する場面では、買主が中古の木造戸建を購入するにあたり**すぐに大規模なリフォームを予定**しているほか、**引き渡しを受けた時点では大規模なリフォームを予定していないケースでも、将来的には大規模なリフォームを行うことが想定される場合**には、**売主が建物の建築申請書類等を所持しているのか、また、これらを確実に買主へ引渡すのかといった事項が非常に重要なポイント**となってきます。

そこで、今後中古の木造戸建（旧4号建築物）の取引の場面では、以下の文言を追記することが望ましいと考えられます（※以下はサンプルです。文言の利用は自己判断でお願いします）。

3-1. 【一般取引の場合】4号特例で仕様規定しかない場合または設計図書もない場合の記載例

3-1-1. 重説記載例

1. 本物件建物は、2025年4月施行の改正建築基準法の施行前に建築された建築物ですが、改正前の建築基準法第6条第1項第4号の特例により、建築確認申請時に一部の審査制度が省略されていたため、構造計算等に関する図書が存しません。現在、本物件建物は建築基準法第6条第1項第2号に該当し、この審査省略制度の対象外となることから、本物件建物を増・改築（大規模な修繕・模様替えを含み、以下これらを総称して「増・改築等」といいます。）する場合には、構造計算等に関する図書の提出を求められることが考えられますが、仮にこれを提出できない場合には、本物件建物の増・改築等が困難となることが考えられます。
2. 売主は、本物件建物について、構造計算等に関する図書の作成、および買主への交付は行いません。
3. 本物件建物の増・改築等が困難となることが考えられること、および本物件建物の構造計算等に関する図書の不作成、および買主への不交付について、売主は、買主に対して、担保責任（契約不適合責任）を負いませんので、あらかじめご承知おきください。

©株式会社こくえい不動産調査

3-1-2. 契約書特約例

1. 売主および買主は、本物件のうち建物について、以下の事項を確認し、買主は現状のまま買い受けるものとします。
   ① 本物件建物は、2025年4月施行の改正建築基準法の施行前に建築された建築物ですが、改正前の建築基準法第6条第1項第4号の特例により、建築確認申請時に一部の審査制度が省略されていたため、構造計算等に関する図書が存しないこと。
   ② 現在、本物件建物は建築基準法第6条第1項第2号に該当し、前項の審査省略制度の対象外となることから、本物件建物を増・改築（大規模な修繕・模様替えを含み、以下これらを総称して「増・改築等」といいます。）する場合には、構造計算等に関する図書の提出を求められることが考えられ、仮にこれを提出できない場合には、本物件建物の増・改築等が困難となることが考えられること。
   ③ 売主は、本物件建物について、構造計算等に関する図書の作成、および買主への交付は行わないこと。
   ④ 前号の売主による本物件建物についての構造計算等に関する図書の不作成、および買主への不交付について、売主は、買主に対して、契約不適合責任を負わないこと。

3-2. 【売主宅建業者の場合】4号特例で仕様規定しかない場合または設計図書もない場合の記載例

3-2-1. 重説記載例

1. 本物件建物は、2025年4月施行の改正建築基準法の施行前に建築された建築物ですが、改正前の建築基準法第6条第1項第4号の特例により、建築確認申請時に一部の審査制度が省略されていたため、構造計算等に関する図書が存しません。現在、本物件建物は建築基準法第6条第1項第2号に該当し、この審査省略制度の対象外となることから、本物件建物を増・改築（大規模な修繕・模様替えを含み、以下これらを総称して「増・改築等」といいます。）する場合には、構造計算等に関する図書の提出を求められることが考えられますが、仮にこれを提出できない場合には、本物件建物の増・改築等が困難となることが考えられます
2. 売主は、本物件建物について、構造計算等に関する図書の作成、および買主への交付は行いません。また、前記理由により本物件建物の増・改築等が困難となる場合であっても、このことをもって契約不適合に該当するものではありませんので、あらかじめご承知おきください。

3-2-2. 契約書特約例

1. 売主および買主は、本物件のうち建物について、以下の事項を確認します。
   ① 本物件建物は、2025年4月施行の改正建築基準法の施行前に建築された建築物ですが、改正前の建築基準法第6条第1項第4号の特例により、建築確認申請時に一部の審査制度が省略されていたため、構造計算等に関する図書が存しないこと。

©株式会社こくえい不動産調査

② 現在、本物件建物は建築基準法第6条第1項第2号に該当し、前項の審査省略制度の対象外となることから、本物件建物を増・改築（大規模な修繕・模様替えを含み、以下これらを総称して「増・改築等」といいます。）する場合には、構造計算等に関する図書の提出を求められることが考えられ、仮にこれを提出できない場合には、本物件建物の増・改築等が困難となることが考えられること。
③ 売主は、本物件建物について、構造計算等に関する図書の作成、および買主への交付は行わないこと。
④ 本物件建物の増・改築等が困難となる場合であっても、このことをもって契約不適合に該当するものではないこと。

3-3. 【一般取引の場合】新築時確認申請が不要であった建築物の場合の記載例（都市計画区域外または準都市計画区域外）

3-3-1. 重説記載例

1. 本物件建物は都市計画区域外（または準都市計画区域外）にあるため、新築時には建築基準法に基づく建築確認申請は不要でしたが、2025年4月施行の改正建築基準法では、本物件建物を増・改築（大規模な修繕・模様替えを含み、以下これらを総称して「増・改築等」といいます。）する場合には、建築確認申請を要します。本物件建物は、構造計算等に関する図書（あるいは設計図書）が存せず、適法性を証明するものがないため、本物件建物の増・改築等が困難となることが考えられます。
2. 売主は、本物件建物について、構造計算等に関する図書（あるいは設計図書）の作成、および買主への交付は行いません。
3. 本物件建物の増・改築等が困難となることが考えられること、および本物件建物の構造計算等に関する図書（あるいは設計図書）の不作成、および買主への不交付について、売主は、買主に対して、担保責任（契約不適合責任）を負いませんので、あらかじめご承知おきください。

3-3-2. 契約書特約例

1. 売主および買主は、本物件のうち建物について、以下の事項を確認します。
   ① 本物件建物は都市計画区域外（または準都市計画区域外）にあるため、新築時には建築基準法に基づく建築確認申請は不要でしたが、2025年4月施行の改正建築基準法では、本物件建物を増・改築（大規模な修繕・模様替えを含み、以下これらを総称して「増・改築等」といいます。）する場合には、建築確認申請を要すること。
   ② 本物件建物は、構造計算等に関する図書（あるいは設計図書）が存せず、適法性を証明するものがないため、本物件建物の増・改築等が困難となることが考えられること。
   ③ 売主は、本物件建物について、構造計算等に関する図書（あるいは設計図書）の作成、および買主への交付は行わないこと。
   ④ 本物件建物の増・改築等が困難となる場合であっても、このことをもって契約不適合に該当するものではないこと。

©株式会社こくえい不動産調査

②「区分所有法制」改正（主に2026年4月施行）でなにが変わる？

1. なぜこのタイミングで「区分所有法制」を見直すこととなったのか？

昨今、老朽化したマンション（区分所有建物）が急増していく見込みとなっており、高経年の区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行しています。

一方で、現在の区分所有法では以下のような問題が生じています。

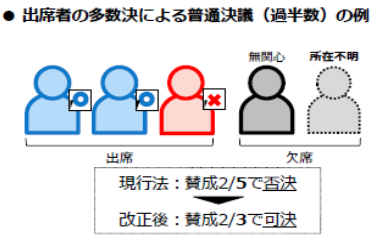
- 不明な区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
- 特に「建替え」等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難
  ➡ 区分所有建物の管理不全化を招くとともに、老朽化した区分所有建物の再生が困難に
- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しいうえ、被災区分所有法に基づく災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要
  ➡ 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず円滑な復興に支障

区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しが喫緊の課題となっています。

2. 今回の「区分所有法制の見直し」の主な内容

2-1. 区分所有建物の「管理」の円滑化を図る方策

2-1-1. 集会の決議の円滑化



① **所在等不明区分所有者**を**決議の母数から除外**する仕組み
裁判所の関与の下で、所在等不明区分所有者を決議の母数から除外

② **出席者の多数決による決議**を可能とする仕組み

2-1-2. 区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

① **所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度**の創設

② **管理不全状態にある専有部分や共用部分の管理に特化した新たな財産管理制度**の創設

2-1-3. 専有部分の管理の円滑化

① 配管の全面更新等
専有部分の工事を伴う配管の全面更新等を一定の多数決で行うことができる制度の創設

② 国内管理人の選任
国外居住の区分所有者が専有部分の管理のための国内管理人を選任する制度の創設

©株式会社こくえい不動産調査

2-1-4. 共用部分の変更の円滑化

① 共用部分の変更決議の要件緩和
基本的な多数決割合は現行法どおり4分の3以上。

以下に掲げる共用部分の変更については、多数決割合を出席した区分所有者およびその議決権を緩和（**各3分の2以上**）する。

- 共用部分の設置または保存に瑕疵があることによって、他人の権利または法律上保護される利益が侵害され、または侵害されるおそれがある場合において、その**瑕疵の除去に関して必要となる共用部分の変更**
- 高齢者、障害者等の移動または施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その**移動上または施設の利用上の利便性および安全性を向上させるために必要となる共用部分の変更**

なお、多数決割合については、出席した区分所有者の頭数だけでなくその議決権についても、規約で過半数まで減ずることができるようになります。

2-1-5. その他の管理の円滑化

① 区分所有者の責務（所有者が相互に負うべき義務）を規定

② 管理事務の合理化
事務の**デジタル化**や**建物が全部滅失した場合の敷地等の管理の円滑化**を図る制度

③ 共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化
共用部分について損害賠償請求権等が発生した後に一部の区分所有権が転売されても**管理者が請求権を代理して行使できる制度**の創設

2-2. 区分所有建物の「再生」の円滑化を図る方策

※令和8年4月より「**マンションの建替え等の円滑化法**」から「**マンションの再生等の円滑化法**」**に法律名が変わります。**

2-2-1. 建替えの円滑化

① 建替え決議の要件緩和
基本的な多数決割合は現行法どおり区分所有者および議決権の各5分の4以上

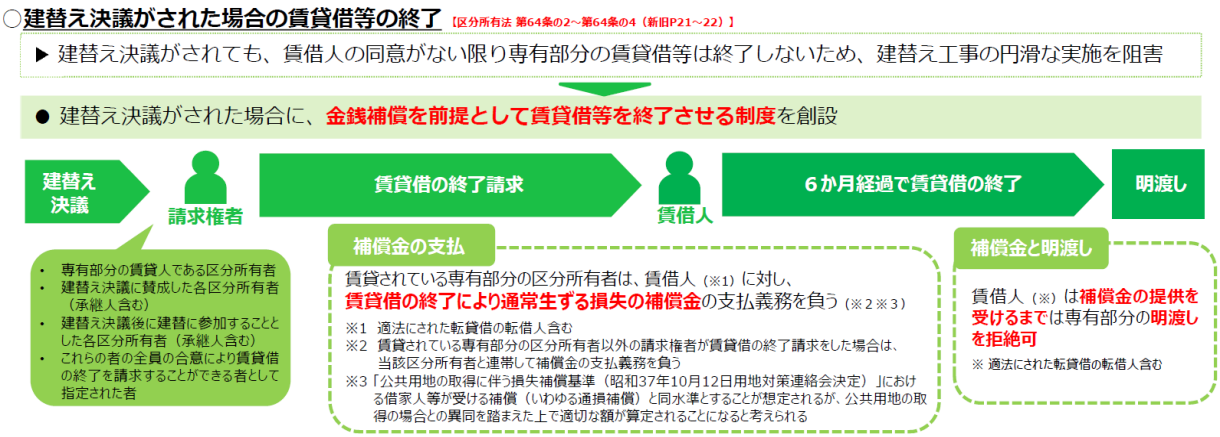
所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外に加え、**以下の場合には多数決割合を緩和（区分所有者及び議決権の各4分の3以上）する。**

- **地震に対する安全性**が一定基準に適合していないこと
- **火災に対する安全性**が一定基準に適合していないこと
- **外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離・落下**することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるもの
- **給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害**となるおそれがあるもの
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準（**一定のバリアフリー対応）に適合していない**こと

©株式会社こくえい不動産調査

② 建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅

建替え決議がされた場合に、一定手続や金銭補償により賃借権を消滅させる制度の創設



出典：マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法（令和7年10月 国土交通省住宅局/法務省民事局）

この規定は、**一定の要件のもとに賃貸借等が終了するという新しい制度**であり、当該マンションの購入（分譲賃貸を行っている場合（＝オーナーチェンジ取引）、または今後買主が分譲賃貸を予定している場合）、および賃貸借の入居希望者（賃借希望者）の賃借**判断に重要な影響を及ぼすこととなるものと考えられる**ことから、重要事項説明において一定の文言を記載して説明することが考えられます（※以下はサンプルです）。

1. **【売買 重要事項説明】**

オーナーチェンジ取引（建物賃貸借契約）のケースで、今後マンションの建替え決議が想定される場合

「本物件建物のうち専有部分は、別添建物賃貸借契約にもとづき賃借人へ賃貸されています。本マンションは、現在建替えに向けて管理組合で検討を行っています。将来、本マンションで建替え決議が成立した場合、建替え決議に賛成した区分所有者等は、当該専有部分の賃借人に対し、建物賃貸借契約の終了を請求することができます。なお、この請求があった日から6ヶ月を経過することで建物賃貸借契約は終了となりますが、当該専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人（適法にされた転貸借の転借人を含みます。）に対して、建物賃貸借契約の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければなりません。また、当該専有部分の賃借人は、上記補償金の提供を受けるまでは専有部分の明渡しを拒絶することができますので、あらかじめご承知おきください。」

2. **【売買 重要事項説明】**

オーナーチェンジ取引（使用貸借）のケースで、今後マンションの建替え決議が想定される場合

「本物件建物のうち専有部分は、使用貸借により借主が占有しています。本マンションは、現在建替えに向けて管理組合で検討を行っています。将来、本マンションで建替え決議が成立した場合、建替え決議に賛成した区分所有者等は、当該専有部分の借主に対し、使用貸借の終了を請求することができます。なお、この請求があった日から6ヶ月を経過することで使用貸借は終了となります。」

©株式会社こくえい不動産調査

3. **【売買 重要事項説明】**

買主が、引渡し完了後に専有部分を賃貸しようとするケースで、今後マンションの建替え決議が想定される場合

「本マンションは、現在建替えに向けて管理組合で検討を行っています。将来、本マンションで建替え決議が成立した場合、建替え決議に賛成した区分所有者等は、当該専有部分の賃借人に対し、建物賃貸借契約の終了を請求することができます。なお、この請求があった日から6ヶ月を経過することで建物賃貸借契約は終了となりますが、当該専有部分の区分所有者は、当該専有部分の賃借人（適法にされた転貸借の転借人を含みます。）に対して、建物賃貸借契約の終了により通常生ずる損失の補償金を支払わなければなりません。また、当該専有部分の賃借人は、上記補償金の提供を受けるまでは専有部分の明渡しを拒絶することができますので、あらかじめご承知おきください。

4. **【建物賃貸借 重要事項説明】**

＜分譲賃貸＞今後マンションの建替え決議が想定される場合

「本マンションは、現在建替えに向けて管理組合で検討を行っています。将来、本マンションで建替え決議が成立した場合、建替え決議に賛成した貸主等は、借主に対し、建物賃貸借契約の終了を請求することとなります。なお、この請求があった日から6ヶ月を経過することで建物賃貸借契約は終了となりますが、借主（適法にされた転貸借の転借人を含みます。）は、貸主より、建物賃貸借契約の終了により通常生ずる損失の補償金を受け取ることができます。なお、借主は、上記補償金の提供を受けるまでは本物件の明渡しを拒絶することができます。」

5. **【建物賃貸借 契約書 特約記載】**

＜分譲賃貸＞今後マンションの建替え決議が想定される場合

貸主および借主は、本物件について、以下の事項を確認します。

① 本マンションは、現在建替えに向けて管理組合で検討を行っていること。
② 将来、本マンションで前項の建替え決議が成立した場合には、建替え決議に賛成した貸主等は、借主に対し、建物賃貸借契約の終了を請求することとなること。
③ 前項の請求があつた日から6ヶ月を経過することで建物賃貸借契約は終了となること。
④ 借主（適法にされた転貸借の転借人を含みます。）は、貸主より、建物賃貸借契約の終了により通常生ずる損失の補償金を受け取ることができること。
⑤ 借主は、前項の補償金の提供を受けるまでは本物件の明渡しを拒絶することができること。

2-2-2. 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み

① 多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等
建替えと同等の多数決（5分の4以上）による一括売却や取壊し等を可能とする制度の創設

② 多数決による一棟リノベーション工事
建替えと同等の多数決（同）による一棟リノベーション工事を可能とする制度の創設

©株式会社こくえい不動産調査

2-3.「団地・被災区分所有建物」の「再生」の円滑化を図る方策

2-3-1. 団地の再生の円滑化

① 一括建替え決議の要件緩和
基本的な多数決割合は現行法どおり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

【全体要件の緩和】
全ての団地内建物に客観的な緩和事由が認められる場合には、**多数決割合を緩和**（団地内建物の区分所有者および議決権の各4分の3以上）する

【各棟要件の緩和】
区分所有者および議決権の各3分の2以上の賛成がある場合に限り一括建替え決議をすることができるという現行法の各棟要件の枠組みを改め、**各棟につき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限り、一括建替え決議が可能へ**

② 一部建替え決議の要件緩和
基本的な多数決割合は現行法どおり議決権の4分の3以上

特定建物に客観的な緩和事由が認められる場合には、**多数決割合を緩和**（議決権の3分の2以上）する

③ 団地内建物・敷地の一括売却
一括建替えと同等の多数決による団地内建物・敷地の一括売却を可能とする制度の創設

2-3-2. 被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

① 従来は被災した区分所有建物の建替え決議等の多数決要件は5分の4、変更決議等の多数決要件は4分の3
➡ **多数決割合をいずれも3分の2**とする

② 被災区分所有法に基づく決議可能期間の延長
従来は被災した区分所有建物の建物敷地売却決議等の決議可能期間は1年
➡ **3年に延長**

3. 法成立と施行時期について

令和7年の通常国会に区分所有法等の改正案が上程され、5月23日に参議院を可決・成立、同5月30日に公布されました。上記記載の主な改正事項については令和8年4月1日より施行予定です。

「区分所有法制」改正（主に2026年4月施行）でなにが変わる？
©株式会社こくえい不動産調査

4.「管理業者管理者方式」であるか否かの重要事項説明追加（令和8年4月1日～）

今回の法改正に関連して、令和8年4月1日より宅建業法施行規則および「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」等が改正され、区分所有建物の売買・交換の重要事項説明のうち「一棟の建物またはその敷地に関する権利およびこれらの管理・使用に関する事項」の説明部分に、以下の項目が追加されることとなりました。

（８）管理の委託先

氏名（商号又は名称） （マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号）	
住所（主たる事務所の所在地）	

（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

管理業者管理者方式である	管理業者管理者方式でない

近年、マンションにおいて、役員の担い手不足等を背景として**「マンション管理業者」が**管理事務を受託するのに加えて、**管理者として選任される事例**や、新築マンションにおいて、**管理業者が管理者に就任することを前提として分譲が行われる事例**が出てきています。

このような管理方式については、その運営方法によっては、区分所有者の意思から離れた不適切な管理、**管理組合と管理業者との利益相反の発生、管理業者に支払うコストの増大等が生じるおそれ**があることから、その導入の判断にあたってはメリット・デメリットを踏まえた慎重な検討が必要とされているほか、こうした検討を経て導入することを決定した場合についても、マンション管理の主体はあくまで区分所有者から構成される管理組合であることを踏まえて、管理者の選任や業務の監督等を適正に行うことができる体制を整備することをはじめ、区分所有者による管理者に対する適切な監督を行うことが必要とされてきました。

今般、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」についてもあわせて改正され、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て、**所要の措置（管理者受託契約の区分所有者への説明や、管理会社が自社または関連会社との取引等を行おうとする際の事前説明等）が講じられました。**

これにあわせて、令和8年4月1日より当該マンションが「管理業者管理者方式」であるか否かについて、その旨の説明を宅建業者に義務付けることとなりました。

また、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「説明を行うにあたっては、マンション管理業者が受託する管理者事務の内容等の管理者受託契約の主たる内容も、あわせて説明することが望ましい。」とされていることに留意してください。

©株式会社こくえい不動産調査

1. 改正法の背景・必要性

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

【令和7年5月30日公布】

（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の一部を改正する法律（令和7年法律第47号））

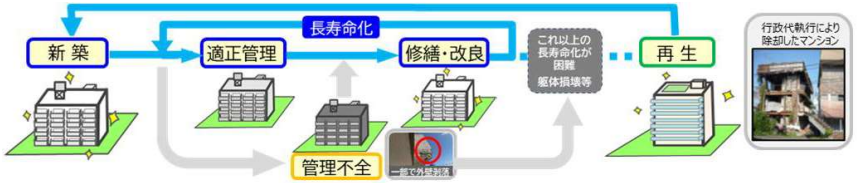
背景・必要性

○ マンションは**国民の１割以上が居住する重要な居住形態**

○ 建物と居住者の**「２つの老い」**が進行しており、**外壁剥落等の危険**や**集会決議の困難化**等が課題

※ 築40年以上のマンション：全体の約２割（約137万戸） 今後10年で２倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は５割以上

➡ **新築から再生までのライフサイクル**全体を見通して、**管理・再生の円滑化**等を図ることが必要



改正法の概要

１．管理の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】

※管理計画認定の拡充については、【施行日：公布日から2年以内】

①適正な管理を促す仕組みの充実 【マンション管理法】

➢ **新築時**から適切な管理や修繕が行われるよう、**分譲事業者が管理計画を作成**し、**管理組合に引き継ぐ仕組み**（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入

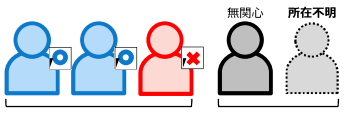
➢ **管理業者が管理組合の管理者**（代表者）**を兼ね**工事等受発注者となる場合、**利益相反の懸念**があるため、**自己取引**等につき**区分所有者への事前説明**を義務化

②集会の決議の円滑化 【区分所有法】

➢ 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会**出席者**の多数決による
（現行：**全区分所有者**の多数決）

➢ 裁判所が認定した**所在不明者**を全ての**決議の母数から除外**する制度を創設

● **出席者の多数決による普通決議（過半数）の例**



現行法：賛成2/**5**で否決

改正後：賛成2/**3**で可決

③マンション等に特化した財産管理制度 【区分所有法・マンション管理法】

➢ 管理不全の専有部分・共用部分等を**裁判所が選任する管理人に管理**させる制度を創設

２．再生の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】

①新たな再生手法の創設等 【区分所有法・マンション再生法等】

➢ **建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し**等を、建替えと同様に、**多数決決議**（4/5※）**により可能**とする
※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3

➢ 上記決議に対応した**事業手続**等（※）を整備
※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

＜一棟リノベーションのイメージ＞





②多様なニーズに対応した建替え等の推進 【マンション再生法】

➢ **隣接地や底地の所有権**等について、**建替え等の後のマンションの区分所有権に変換**することを可能に
※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進

➢ 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、**特定行政庁の許可による高さ制限の特例**

３．地方公共団体の取組の充実

【施行日：令和7年11月28日】

①危険なマンションへの勧告等 【マンション再生法・マンション管理法】

➢ **外壁剥落等の危険**な状態にあるマンションに対する**報告徴収、助言指導・勧告、あっせん**等を措置

②民間団体との連携強化 【マンション管理法】

➢ **区分所有者の意向把握、合意形成の支援**等の取組を行う**民間団体の登録制度**を創設

【目標・効果】（KPI）

①**管理計画認定**の取得割合：約３％（R6）→ **20%**
〔認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数：５件程度〕

②**マンションの再生等**の件数：472件（R6）→ **1,000件**
〔外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準〕

③「不動産登記制度の見直し」について

1. 所有者不明土地関連（民法改正等）の主な改正項目とその背景について

これまで、相続登記がされないこと等により、以下のような**「所有者不明土地」**が発生していました。

① 不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地

② 所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地

この課題を解決するために、令和3年（2021年）4月21日に「民法等の一部を改正する法律」（令和3年法律第24号）、および「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」（令和3年法律第25号）が成立しました。
両法律では、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から、以下の民事基本法制の総合的な見直しが行われています。

① 土地利用に関連する**「民法のルールの見直し」（2023年4月1日施行）**
- ⅰ 相隣関係の見直し
- ⅱ 共有地の利用の円滑化などの共有制度の見直し
- ⅲ 土地・建物に特化した財産管理制度の創設
- ⅳ 相続制度（遺産分割）に関する新たなルールの導入 等

② 土地を手放すための制度**「相続土地国庫帰属制度」の創設（2023年4月27日施行）**
相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設

③ 登記がされるようにするための**「不動産登記制度の見直し」（2024年～2026年順次施行）**
相続登記・住所等の変更登記の申請義務化と手続の簡素化、合理化 等

2. 不動産登記制度の何が問題だったのか？

相続が発生した場合に、しばしば不動産の相続登記が行われてこなかったのは、いったい何故なのでしょうか？
主に以下のような背景がありました。

① **相続登記の申請は義務ではなく**、申請しなくても不利益を被ることは少ない

② 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで**登記の申請をするインセンティブが働きにくい**

③ 都市部への人口移動や人口減少・高齢化の進展等により、地方を中心に**土地の所有意識が希薄化・土地を利用したいというニーズも低下**

©株式会社こくえい不動産調査

そのため、不動産の相続登記が行われないことで以下のようなさまざまな問題が生じています。

① 所有者の探索に**多大な時間と費用**が必要（戸籍・住民票の収集、現地訪問等の負担）

② 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、**土地共有者がねずみ算式に増加**

③ 公共事業、復旧・復興事業、民間取引などの**土地の利用を阻害**

所有者不明土地の発生を予防する観点から、その主要な発生原因である相続登記の未了や住所変更登記等の未了に対応するため、不動産登記法が改正されました。

3. 相続登記の申請義務化（令和6年4月1日施行済）

3-1. 相続登記の申請義務【基本ルール】

相続（遺言も含みます。）によって**不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内**に**相続登記の申請が義務**付けられました。

※ **その所有権を取得したことを知った日から3年以内**なので、「被相続人の死亡を知った日」からではないことから、不動産を取得したことを知らなければ3年の期間はスタートしません。

なお、**正当な理由のないのにその申請を怠ったときは、過料（10万円以下）の罰則**が定められました（後記3-5.参照）。

また、法律の施行前の相続でも、未登記であれば、義務化の対象となります（3年間の猶予期間があります）（後記3-6.参照）。

3-2. 相続登記の申請義務【遺産分割が成立した時の追加的なルール】

遺産分割の話し合いがまとまった場合には、不動産を取得した相続人は、**遺産分割が成立した日から3年以内**に、その内容を踏まえた相続登記の申請が義務付けられました。

3-3.「相続人申告制度」の創設

3-3-1.「相続人申告制度」とはなにか？

不動産を所有している方が亡くなった場合、その相続人の間で遺産分割の話し合いがまとまるまでは、遺言による相続分の指定（指定相続分）または全ての相続人が法律で決められた持分（法定相続分）の割合で不動産を共有した状態になります（これを「遺産共有」といいます。民法第898条第2項）。

この共有状態を反映した相続登記を申請しようとする場合、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定しなければならないため、全ての相続人を把握するための資料（被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類）の収集が必要となりますが、登記申請にあたっての手続的な負担が大きいことが課題となっています。

「不動産登記制度の見直し」（2024～2026年施行）について
©株式会社こくえい不動産調査

そこで、より**簡易に相続登記の申請義務を履行することができるようにする仕組み**が新たに設けられました。それが**「相続人申告制度」**です。

【相続人申告制度】

① 登記簿上の所有者（登記名義人）について**相続が開始**した

② **自らがその相続人であることを登記官に申出**

上記2つの要件を申請義務の履行期間内（3年以内）に登記官に対して申し出ることで、**申請義務**（上記3-1.【基本ルール】）**を履行したものとみなされます**（登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみを履行したことになります）。

申出を受けた登記官は、所要の審査をした上で、**申出をした相続人の氏名・住所等を職権で登記に付記**します。

➡ **登記簿を見ることで相続人の氏名・住所を容易に把握することが可能になります**

3-3-2.「相続人申告制度」のポイント

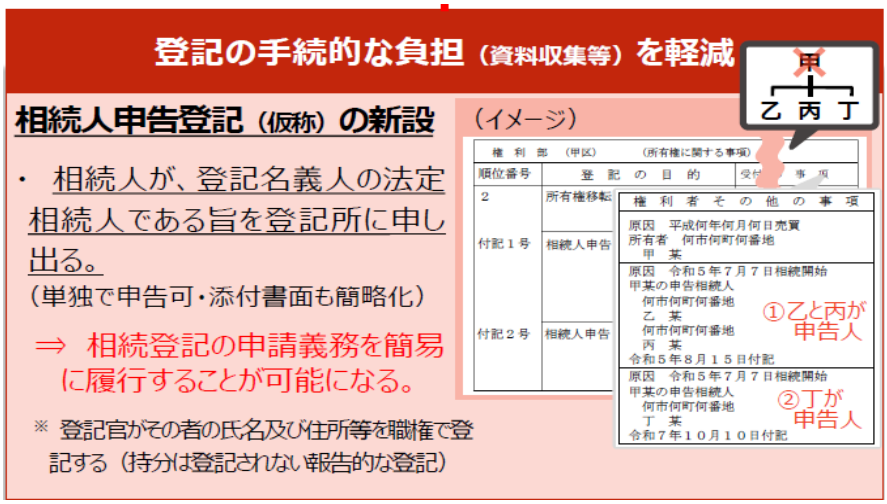
① 相続人が複数存在する場合でも、**特定の相続人が単独で申出OK**
申出をした相続人の氏名・住所等が登記されますが持分の割合までは登記されない
なお、他の相続人の分も含めた代理申出もOK（例：一人の相続人が相続人全員分をまとめて申出をすることもOK）

② **法定相続人の範囲および法定相続分の割合の確定が不要**
➡ 申出をする相続人自身が被相続人（所有権の登記名義人）の相続人であることが分かる当該相続人の戸籍謄本を提出することでOK（資料収集の負担が軽減）
＝自分が相続人であることが分かる戸籍謄本等を提出すればOK

③ **相続によって権利を取得したこと（持分等）までは公示されないので、相続人申告登記は従来の相続登記とは全く異なるもの**

➡ **相続の発生（登記名義人は被相続人であること）と相続人の明示について、不動産登記を使って公示する仕組み**

<相続人申告登記のイメージ>



©株式会社こくえい不動産調査

3-4. ケース別 遺産分割と相続登記申請のルール（相続人がすべき登記申請の内容）

① 3年以内に遺産分割が成立しなかったケース

➡ まずは、3年以内に「相続人申告登記」の申出（あるいは法定相続分での相続登記の申請でも可）を行う。
➡ その後に遺産分割が成立したら、遺産分割成立日から3年以内にその内容を踏まえた相続登記の申請を行う。
➡ その後に遺産分割が成立しなければ、それ以上の登記申請は義務付けられない。

② 3年以内に遺産分割が成立したケース

➡ 3年以内に遺産分割の内容を踏まえた相続登記の申請が可能であれば、これを行えば足りる。
➡ それが難しい場合等では、3年以内に相続人申告登記の申出（法定相続分での相続登記の申請でも可）を行った上で、遺産分割成立日（死亡日ではない）から3年以内に、その内容を踏まえた相続登記の申請を行う。

③ 遺言書があったケース

➡ 遺言（特定財産承継遺言または遺贈）によって、不動産の所有権を取得した相続人が、取得を知った日から3年以内に遺言の内容を踏まえた登記の申請（相続人申告登記の申告でも可）を行う。

3-5. 相続登記の申請の義務化と「過料」について

「過料」とは、法律秩序を維持するために、法令に違反した場合に制裁として科せられる行政上の秩序罰（**罰金のような刑事罰とは異なるもの**）です。
国が科す過料については、基本的に裁判所における過料の手続を経る形をとっており、裁判所は法務局からの通知で事実を把握する建付けをとっています。

今回の不動産登記法改正では**「正当な理由」がないのに登記申請義務に違反した場合には10万円以下の過料の適用対象**となるとされています。

具体的な対応については、

① 登記官が申請義務違反の事実を把握しても、直ちに裁判所への通知（過料通知）は行わず、あらかじめ申請義務を負う者に催告を実施

② 催告に応じて相続登記を申請した場合は、過料通知は行わない

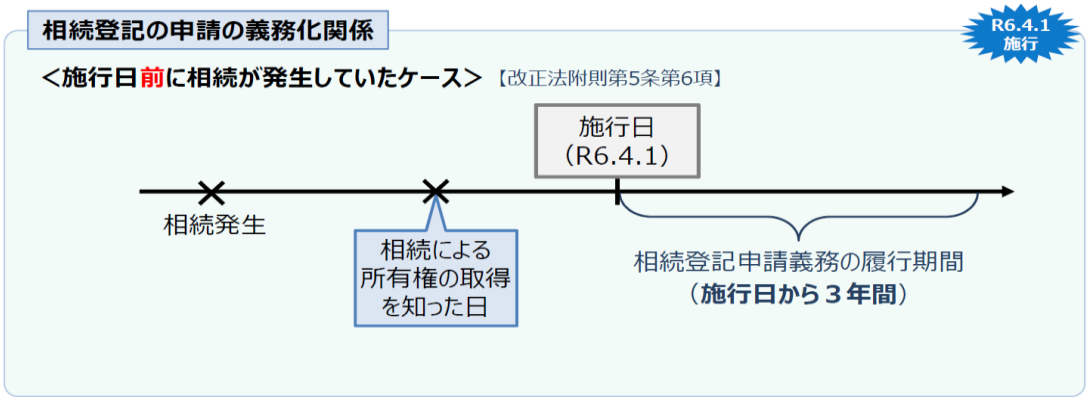
③ 「正当な理由」が認められる類型を以下の通り明示
（※これらに該当しない場合でも、登記官が個別事情を丁寧に確認して判断するとしています）
Ⅰ 数次相続が発生して相続人が極めて多数に上り、かつ、戸籍関係書類等の収集や他の相続人の把握等に多くの時間を要する場合
Ⅱ 遺言の有効性等が争われている場合
Ⅲ 重病等の事情がある場合
Ⅳ DV被害者等で避難を余儀なくされている場合
Ⅴ 経済的に困窮しているために登記に要する費用を負担する能力がない場合

©株式会社こくえい不動産調査

3-6. 相続登記の申請の義務化に関する経過措置について

基本的なルールとして、**法律の施行日（令和6年4月1日）前に相続が発生していたケースについても、未登記であれば、登記の申請義務は課されます。**

具体的には、**法施行日と、それぞれの要件を充足した日の、いずれか遅い日から法定の期間（3年間）がスタート**する形をとります。



4. 所有不動産記録証明制度（令和8年2月2日施行済）

4-1. 所有不動産記録証明制度とはなにか？

現行の不動産登記法の下では、登記記録は土地や建物ごとに作成されており（物的編成主義）全国の不動産から特定の者が所有権の登記名義人となっているものを網羅的に抽出し、その結果を公開する仕組みは存在しません。

その結果、所有権の登記名義人が死亡した場合に、その所有する不動産にどのようなものがあるか相続人が把握しきれず、見逃された土地について相続登記がされないまま放置されてしまう事態が少なからず生じていると指摘されています。

例えば、亡くなった親が所有していた不動産が、そもそもどこにあるのかわからない場合には、現状では調査が困難です。

ちなみに、固定資産税を課税するために市区町村が作成している固定資産税課税台帳を所有者毎にまとめた「名寄帳（なよせちょう）」がありますが、以下のようなポイントがあります。

① **現在の所有状況と異なるケースがある**

固定資産税の納税義務者は、その年の1月1日付の所有者です。
そのため、1月2日以降に不動産の売買契約を結んだ場合、名寄帳に所有者情報が反映されていない状況になります。
また、1月2日以降に不動産を取得して亡くなった場合も、新たに取得した不動産が名寄帳に記載されません。

「不動産登記制度の見直し」（2024～2026年施行）について
©株式会社こくえい不動産調査

② **取得した自治体以外の不動産は載っていない**
名寄帳は請求をした市区町村内の所有不動産をまとめた書類なので、他の市区町村に存在する不動産については記載されていません。
被相続人がどこに不動産を所有していたかわからない場合、権利証や固定資産税等の納税通知書、不動産の関連資料等何らかの手掛かりがないと、特定が非常に困難です。

③ 法人名義の不動産は載っていない
（少し論点がずれますが）名寄帳に記載される不動産は個人名義のみです。従って、被相続人が経営する会社が所有する法人名義の不動産は記載されません。



そこで、相続登記の申請の義務化に伴い、相続人において被相続人名義の不動産を把握しやすくすることで、相続登記の申請に当たっての当事者の手続的負担を軽減するとともに登記漏れを防止する観点から、**登記官で特定の被相続人が所有権の登記名義人（※）として記録されている不動産（そのような不動産がない場合には、その旨。）を一覧的にリスト化し、証明する**制度が新設されました。

これを**「所有不動産記録証明制度」**といいます。

（※）条文上は「これに準ずるものとして法務省令で定めるものを含む。」とされており、将来的には、表題部所有者への拡大も検討予定とされています。

4-2.「所有不動産記録証明書」の交付請求が可能な者の範囲とは？

ある特定の者が登記名義人となっている不動産を一覧的に把握するニーズは、より広く生存中の自然人のほか法人についても認められると考えられます。

そのため、これらの者についても所有不動産記録証明制度の対象としつつ、プライバシー等に配慮して請求範囲を次のとおり限定することとしています。

① **自らが所有権の登記名義人として記録されている不動産**について本証明書の交付請求が可能

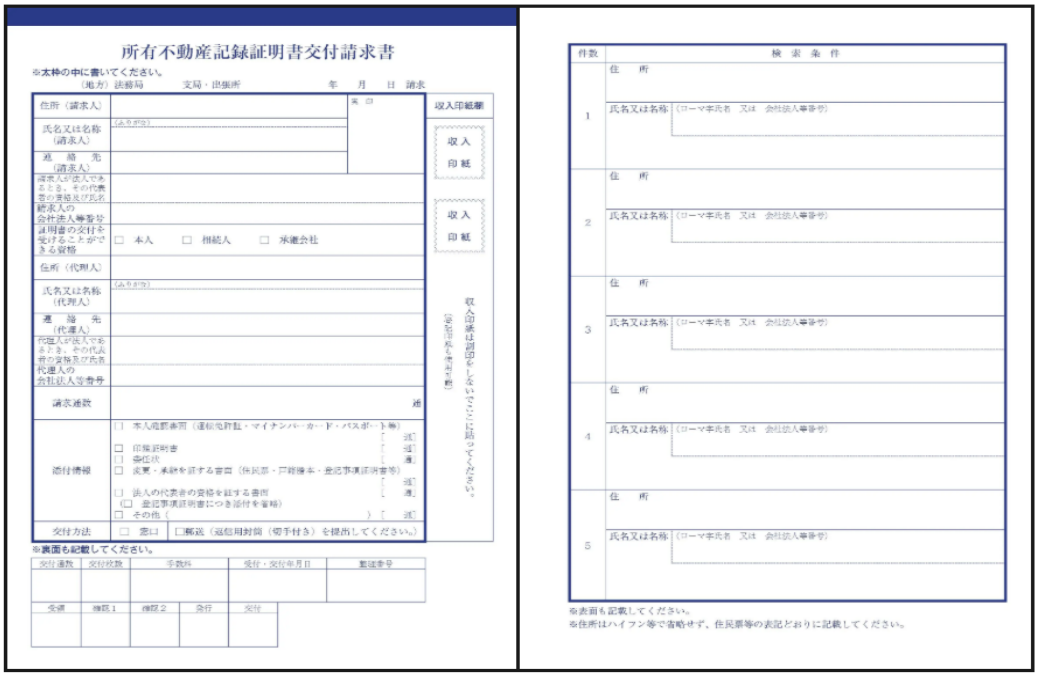
② **相続人その他の一般承継人は、被相続人その他の被承継人に係る記録されている不動産**について交付請求が可能

請求は近くの法務局でできます（オンラインも可）。
また、**1通あたり1,600円（窓口請求の場合）**の手数料がかかります。

なお、所有不動産記録証明書は、請求書に記載された検索条件の氏名・住所ごとに作成されます。**検索条件の氏名・住所と不動産の登記簿上の氏名・住所が一致していない不動産については抽出されないため注意**してください。

©株式会社こくえい不動産調査

【表面】　　【裏面】



提供：法務省「所有不動産記録証明書交付請求書」様式（案）

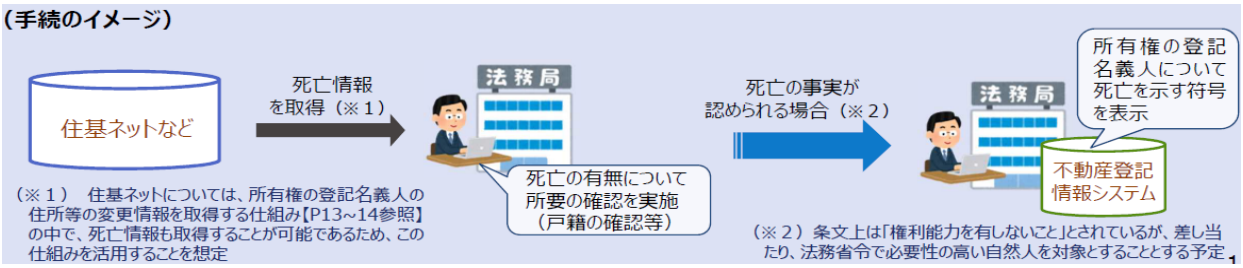
5. 登記名義人の死亡情報についての符号の表示制度（令和8年4月1日施行）

現行法では、特定の不動産の所有権の登記名義人が死亡しても、一般的には申請に基づいて相続登記等がされない限り、当該登記名義人が死亡した事実は不動産登記簿に公示されないため、登記記録から所有権の登記名義人の死亡の有無を確認することができません。

民間事業や公共事業の計画段階等においては、死亡の有無の確認が可能になれば、所有者の特定やその後の交渉に手間やコストを要する土地や地域を避けることが可能になり、事業用地の選定がより円滑になることから、所有権の登記名義人の死亡情報をできるだけ登記に反映させるべきであるとの指摘がなされています。

そこで、所有権の登記名義人の相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策の一つとして、**登記官が**他の公的機関（住基ネットなど）から**取得した死亡情報に基づいて、不動産登記に死亡の事実を符号によって表示する制度**が新設されます。

➡ **登記を見れば、その不動産の所有権の登記名義人の死亡の事実を確認することが可能となります。**



©株式会社こくえい不動産調査

6. 住所変更登記等の申請の義務化と職権登記制度（令和8年4月1日施行）

6-1. 住所変更登記等の申請の義務化

登記簿上の所有者の氏名や住所が変更されてもその登記がされない原因として、以下のような指摘がなされていました。

① 住所変更登記等の申請は任意とされており、変更をしなくても大きな不利益がないこと

② 転居等の度にその所有する不動産についてそれぞれ変更登記をするのは負担であること

都市部では、住所変更登記等の未了が所有者不明土地の主な原因となっているとの調査結果もあり、所有者不明土地の発生の予防から対応が迫られています。



そこで、**住所等の変更登記の申請を義務化**することとなりました。

① 所有権の登記名義人に対し、**住所等の変更日から2年以内**にその変更登記の申請をすることが義務付けられます

② **「正当な理由」がないのに申請を怠った場合には、5万円以下の「過料」**の適用対象となります
※「正当な理由」：行政区画の変更等により所有権の登記名義人の住所に変更があった場合、重病等の事情がある場合、DV被害者等の場合、経済的に困窮している場合 等

6-2. 他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記

申請義務の実効性を確保するための環境整備策として、住所等の変更登記の手続の簡素化・合理化を図る観点から、**登記官が他の公的機関から取得した情報に基づき、職権で住所等の変更登記をする仕組み（通称：「スマート変更登記」）**が導入されます。

具体的には、以下のような流れになる予定です。

6-2-1. 自然人の場合

住基ネットからの情報取得に必要な検索用情報（生年月日など）を提供する必要があります。また、変更登記がされるのは、本人の了解があるときに限られます。

① 所有権の登記名義人から、あらかじめ氏名・住所のほか生年月日等の「検索用情報」の提供を受けておく

② 検索用情報等を検索キーとして、法務局側で定期的に住基ネットに照会、所有権の登記名義人の氏名・住所等の異動情報を取得することで、住所等の変更の有無を確認

③ 住所等の変更があったときは、**法務局側から所有権の登記名義人に対して住所等の変更登記の確認。了解を得たときに**、登記官が職権で変更登記を実施

©株式会社こくえい不動産調査

6-2-2. 法人の場合

① 法務省内のシステム間連携により、法人の住所等に変更が生じたときは、商業・法人登記のシステムから不動産登記のシステムにその変更情報を通知、住所等の変更があったことを把握

② 取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記を実施

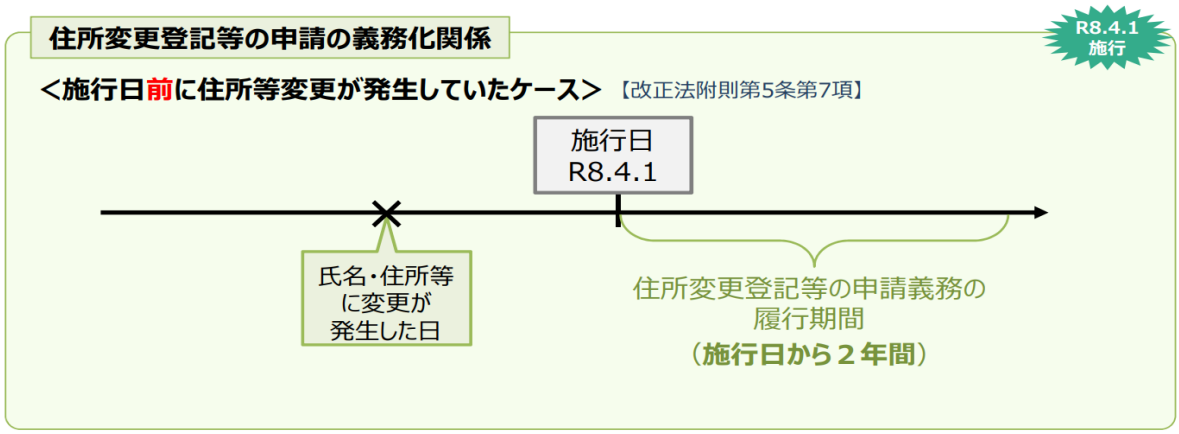


6-3. 住所変更登記等の申請の義務化に関する経過措置

住所変更登記等の申請の義務化に関する基本的なルールは以下の通りです。

① **施行日前に住所等変更が発生していたケースについても、登記の申請義務がある**

② **施行日とそれぞれの要件を充足した日のいずれか遅い日から法定の期間（2年間）がスタート**



7. その他不動産登記の公示機能をより高める観点等からの改正点

7-1. 外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記（令和6年4月1日施行済）

近時、国際化の進展の下で、海外在留邦人の増加や海外投資家による日本への不動産投資の増加により、不動産の所有者が国内に住所を有しないケースが増加しつつあります。

こうしたケースにおいて所有者へアクセスする場合、基本的に登記記録上の氏名・住所を手掛かりとするほかありませんが、日本のように住所の公示制度が高度に整備された国は少ないことなどから、その所在の把握や連絡を取ることに困難を伴うことが少なくないとの指摘がされています。

©株式会社こくえい不動産調査

そのため、所有権の登記名義人が外国居住者である場合については、住基ネット等との連携によっても住所等の変更情報を取得することができないため、円滑に連絡をとるための特別な仕組みが必要です。

そこで、**所有権の登記名義人が国内に住所を有しないときは、その国内における連絡先を登記事項とする**こととなりました。

具体的には、**国内における連絡先となった者の氏名・住所等を登記**します。
その登記された国内連絡先が、問い合わせ等に対応することとなります。

国内連絡先となる者については、自然人でも法人でもOKです。

※　なお国交省資料では、不動産関連業者・司法書士等が給源となることを期待するとされています。また、この制度が定着するまでの間は、連絡先がない旨の登記も許容する予定とされています。



7-2. 所有権の登記名義人の氏名への旧氏・ローマ字氏名併記（令和6年4月1日施行済）

氏に変更があった所有権の登記名義人の氏名につき、旧氏を併記することを可能とすること**【旧氏併記】**、および外国人である所有権の登記名義人の氏名につき、カタカナ表記に加え、ローマ字（アルファベット）氏名を併記すること**【ローマ字氏名併記】**が定められました。

これにより、氏に変更があった所有名義人や、 外国人である所有名義人の識別性の向上が図られています。

7-3. 形骸化した登記の抹消手続の簡略化①・②（令和5年4月1日施行済）

所有権以外の権利についても、例えば、登記された存続期間が満了している地上権等の権利や、買戻しの期間が経過している買戻しの特約など、既にその権利が実体的には消滅しているにもかかわらず、その登記が抹消されることなく放置され、権利者（登記義務者）が不明となったり、実体を失ってその抹消に手間やコストを要するケースが存在するとの指摘がありました。

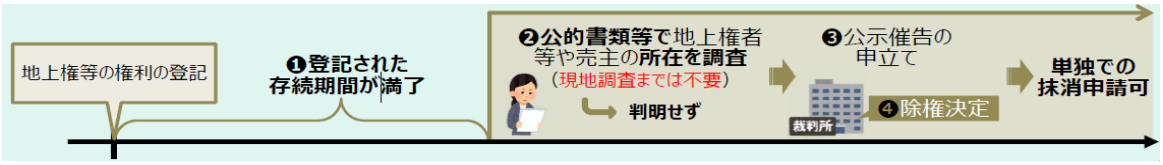
旧不動産登記法には登記義務者の所在が不明である場合における登記の抹消についての特例があるものの、手続的な負担が重いなどの理由で活用がされていない実情がありました。
そのため、**より簡便に、所有権以外の権利に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要**とされていました。

「不動産登記制度の見直し」（2024～2026年施行）について
©株式会社こくえい不動産調査

① 買戻しの特約に関する登記がされている場合において、その**買戻しの特約がされた売買契約の日から10年を経過**したときは、実体法上その期間が延長されている余地がないことを踏まえ、**登記権利者（売買契約の買主）単独での当該登記の抹消が可能**となりました。



② **登記された存続期間が既に満了している地上権・賃借権等の権利に関する登記**について、旧不動産登記法所定の調査よりも**負担の少ない調査方法により権利者（登記義務者）の所在が判明しないときは、登記権利者単独での当該登記の抹消が可能**となりました。



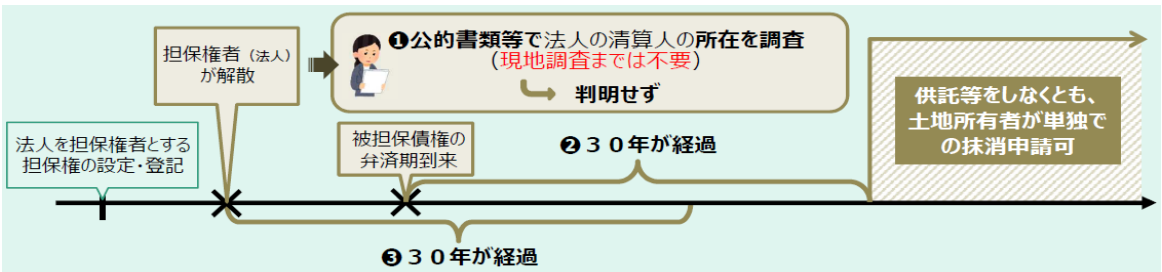
7-4. 形骸化した登記の抹消手続の簡略化③（令和5年4月1日施行済）

被担保債権が弁済等により消滅しても担保権の登記が抹消されず、登記がされてから長い年月を経た担保権の登記が残存していることがあり、これがあると不動産の円滑な取引を阻害する要因となります。

旧不動産登記法には、登記義務者の所在が知れないため共同して登記の抹消を申請することができない場合において、被担保債権の弁済期から20年を経過し、かつ、その期間を経過した後に当該被担保債権、その利息及び債務不履行により生じた損害の全額に相当する金銭が供託されたときにおける登記の抹消についての特例があるものの、登記義務者である法人の「所在が知れない」と認められる場合が限定されている上、貨幣価値が大きく変動しない現代においては供託要件を満たすことが困難な例が生ずることが予想されるところです。

そのため、**より簡便に、一定の要件の下で担保権に関する登記の抹消を可能とする仕組みが必要**とされていました。

③ **解散した法人の担保権（先取特権・質権・抵当権）に関する登記について清算人の所在が判明しない**ために抹消の申請をすることができない場合において、**法人の解散後30年が経過し、かつ、被担保債権の弁済期から30年を経過**したときは、供託等をしなくとも、**登記権利者（土地所有者）が単独でその登記の抹消を申請することが可能**となりました。



©株式会社こくえい不動産調査

7-5. ＤＶ被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例（令和6年4月1日施行済）

現行法上、登記事項証明書等の交付請求により、誰でも登記名義人等の氏名・住所を知ることが可能となっています。

一方で、第三者に住所を知られると生命・身体に危害が及ぶおそれのあるＤＶ被害者等については、実務の運用により、前住所を住所として登記をすることも認めたり、住所の閲覧を特別に制限する取扱いなどがされています。

↓

ＤＶ被害者等についても相続登記や住所変更登記等の申請義務化の対象となることに伴い、現在の取扱いについて必要な見直しをした上で、**ＤＶ被害者等の保護のための措置が法制化**されました。

【対象者】

ＤＶ防止法、ストーカー規制法、児童虐待防止法上の被害者等を想定しています

※　具体的な範囲は今後省令で規定されます

本人からの申出により、対象者が載っている登記事項証明書等を発行する際に、**現住所に代わる事項を記載**します。

具体的には、**委任を受けた弁護士等の事務所や被害者支援団体等の住所、法務局の住所などが想定**されています。

7-6. 登記簿の附属書類の閲覧制度の見直し（令和5年4月1日施行済）

旧法上、土地所在図等の図面以外の登記簿の附属書類については、請求人が「利害関係」を有する部分に限って閲覧可能とされていましたが、この「利害関係」が具体的にどのような範囲のものを指すのかは必ずしも明確ではありませんでした。

↓

登記簿の附属書類の閲覧の基準が合理化されました。

① 「利害関係」との要件を**「正当な理由」に変更**

閲覧の対象となる文書の性質ごとに閲覧の可否を検討・判断することとなります

※　「正当な理由」については、令和5年3月28日付民事法務局長通達（法務省民二第537号）にあります。

（例1）　過去に行われた分筆の登記の際の、隣地との筆界等の確認の方法等について確認しようとする場合

（例2）　不動産を購入しようとしている者が登記名義人から承諾を得た上で、過去の所有権の移転の経緯等について確認しようとする場合

② 自己を申請人とする登記記録に係る登記簿の附属書類については当然に閲覧可能

©株式会社こくえい不動産調査

法人も!

不動産の所有者の方へ

住所・名前の変更登記が義務化されます

令和8年4月1日から



不動産登記推進
イメージキャラクター
「トウキツネ」

POINT 1 住所・名前の変更の日から2年以内に登記!

※正当な理由なく義務に違反した場合、5万円以下の過料が科される可能性があります

POINT 2 義務化前の変更も対象!

※義務化前に住所・名前に変更があった場合は、
令和10年3月末までに登記する必要があります



「シラナカッタヌキ」

POINT 3 スマート変更登記でらくらく安心!

※かんたん・無料の手続をしておけば、その後は法務局で住所・名前の変更登記をします

スマート変更登記のご利用方法は裏面をご覧ください

法務省民事局
MINISTRY OF JUSTICE CIVIL AFFAIRS BUREAU

詳しくは、法務省ホームページへ

住所等変更登記 検索

スマート変更登記のご利用方法

個人の方　検索用情報の申出をするだけ！

詳しくはこちら（法務省HP）

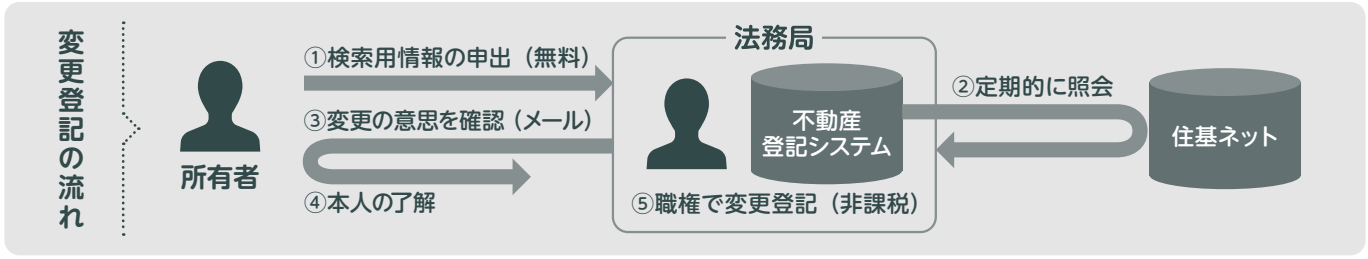
❶ 令和7年4月21日より前に不動産の所有者として登記されている場合

Webブラウザでかんたんにできます

所有者の
●現在の氏名 ●氏名ふりがな
●住所 ●生年月日
●メールアドレス
を法務局に申し出る

❷ 令和7年4月21日以降に不動産の所有者として登記する場合

登記の申請書に
●新たに所有者となった方の氏名
●氏名ふりがな ●住所 ●生年月日
●メールアドレス
を記載して申請する



法人の方　会社法人等番号の申出をするだけ！

詳しくはこちら（法務省HP）

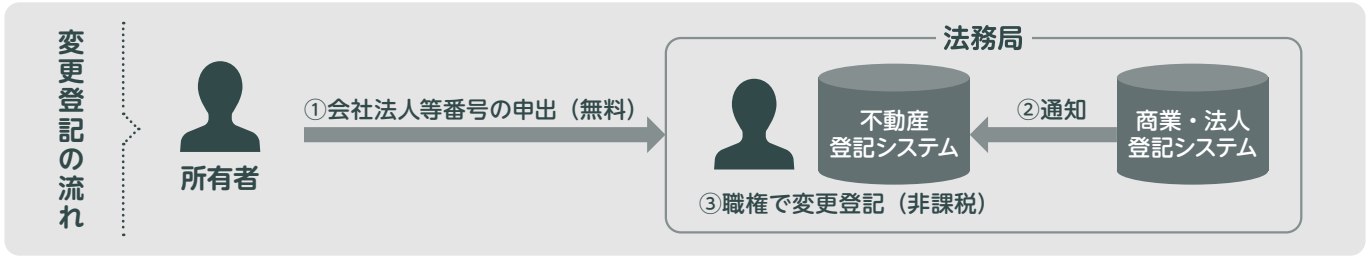
❶ 令和6年4月1日より前に不動産の所有者として登記されている場合

オンラインでかんたんにできます

所有者の
●会社法人等番号
を法務局に申し出る

❷ 令和6年4月1日以降に不動産の所有者として登記する場合

登記の申請書に
●新たに所有者となった方の名称 ●住所
●会社法人等番号
を記載して申請する



日本国外に居住している方や会社法人等番号のない法人は、スマート変更登記をご利用できないため、
住所・名前に変更があった場合には、「住所等変更登記の申請」をする必要があります。

住所・名前の変更登記について知りたいときは



全国の法務局では、
手続案内（予約制）を行っています

各法務局の案内についてはこちらから

ウェブ登記手続案内についてはこちらから

専門家（司法書士、弁護士）に相談
したい場合は、こちら

日本司法書士会連合会のホームページ

日本弁護士連合会のホームページ

【講師 プロフィール】



和田 周（わだ しゅう）
株式会社こくえい不動産調査 代表取締役

1992年3月 日本大学法学部新聞学科 卒

自動車関連会社、不動産賃貸会社を経て三井のリハウス各店に在籍し、不動産売買仲介業務に従事
2006年7月 不動産業者の取引支援、調査アウトソーシング受託を主業務とする「こくえい不動動産調査」を設立、2012年1月法人化「株式会社こくえい不動産調査」を設立 現在に至る

（公社）全国宅地建物取引業協会、（公社）全日本不動産協会、（一社）TRA全国不動産協会等で法定研修、各種研修、ゼミ研修等講師実績多数
不動産調査手法、不動産売買契約書類作成手法、不動産取引手法等を解説。不動産業者の企業内・教育研修も多数実施
（一社）TRA全国不動産協会 不動産契約関係書式 制作・監修協力（2014年4月～）
（公社）全日本不動産協会 不動産契約関係書式 制作・監修協力（2017年4月～）

【主な著書】

「ポケット版 不動産調査実務マニュアル 東京篇」
「ポケット版 不動産調査実務マニュアル 大阪篇」
「不動産売買契約書類 記載マニュアル（重要事項説明書記載例・売買契約書特約例 集）」

【監修・制作協力】

「全日版 重要事項説明書（売買編）解説書」（2022年12月）
「全日版 不動産売買契約書 解説書」（2023年3月）
「全日版 不動産賃貸借契約書 解説書」（2024年3月）
「全日版 重要事項説明書（賃貸編）解説書」（2025年3月）

「株式会社こくえい不動産調査」について

株式会社こくえい不動産調査は、不動産調査と不動産取引支援の専門会社です。重要事項説明書の作成や、不動産取引等にともなう基本調査など、各種調査業務のアウトソース受託、各種書類の作成、セカンドオピニオン調査、不動産相談、地方の不動産調査（全国対応）などを行います。現場第一主義で、丹念な現地調査・役所調査等を得意としています。

株式会社こくえい不動産調査 ホームページ
https://chosa1.com（調査ワンドットコム）

「イクラ不動産 Powered by こくえい不動産調査」（プロのための不動産売買専門メディア）
https://iqrafudosan.com/channel/

©株式会社こくえい不動産調査