

社内LANやSNS等で記事を利用するには著作権者の承諾が必要です

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階
電話 03-3225-5301 (代表) FAX 03-3225-5330
URL <https://www.fudousankeizai.co.jp>
✉ (旧ツイッター) @fdk_tsushin
購読料/月額13,716円(税込)

日刊 不動産経済通信

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可
日刊(土日・祝日休刊)

第16259号 無断引用・転載・頒布を禁じます
2026年(令和8年)4月1日 水曜日 発行

§ 目 次 § 頁

◎ 改正マンション関係法がきょう施行へ……… 1
| 新たな法体系で再生・管理を円滑化

◎ 2月住宅着工、4カ月連続減5・8万户……… 2
| 国交省、持家・貸家・分譲が全て減少

◎ プレ協、26年度中頃メドに新プラン公表……… 3
| 省エネ支援関連事業の利用大幅減に課題

◎ 新入社員の採用、大手デベ前年並み多く……… 4
| 住友不や東急不、流通大手は人数増加

◎ 関電不、渋谷に首都圏初シェアオフィス……… 5

◎ 京王電鉄、分譲Mの初弾を案内開始へ……… 5

◎ 平口法相、住所等変更登記の重要性強調……… 6

◎ サンケイトリバブル、賃貸Mを共同開発……… 7

◎ 23区2月マンション、平均1・43億円……… 7

◎ 賃貸管理士、26年度試験で3地域を追加……… 8

機構改革・人事異動

◎ 国土交通省……… 8
◎ 住宅金融支援機構……… 9
◎ 大和ハウスグループ……… 9
◎ 三菱UFJ不動産販売……… 12
◎ センチュリー21・ジャパン……… 12
◎ 東京建物アメニティサポート……… 13
◎ 日本ハウズイング……… 14

◎改正マンション関係法がきょう施行へ ―新たな法体系で再生・管理を円滑化

マンション関連の法律を一括で改正する改正マンション関係法が1日、一部を除き施行された。全国的に増加している老朽化マンションの管理の適正化と、再生の円滑化を目的とした改正。スムーズな集会決議を実現する新たな仕組みを創設したり、一棟リノベーションなど建替え以外の再生手法を選択肢に加えたりと、改正内容は多岐にわたる。分譲マンションは、新たな法体系のもとで管理運営を行うこととなる。

管理不全マンションや、所在不明の区分所有者がいるマンションなどに特化した財産管理制度が設けられた。建替え決議がされたマンションに賃借人がいる場合、賃借人の合意がないと賃貸借が終了せず、建替えが困難になっていた課題にも対応。金銭補償で賃貸借を終了させる制度が創設された。管理不全や再生を阻害する要因に対応した施策が多数盛り込まれている。

施行を迎え、マンション再生法（マンション建替え円滑化法が名称変更）やマンション管理適正化法を所管する国土交通省の金子恭之大臣は、「マンションは建物と居住者の『2つの老い』が進行し、外壁の剥落等の危険や、集会決議の困難化などの課題が顕在化している。改正法では、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理や再生の円滑化等を図るため、集会決議の円滑化や新たな再生手法の創設等の措置を講じることとしている。円滑な合意形成、マンションの適正な管理や長寿命化を実現していただくことを期待している」とコメントした。

法改正に合わせて国交省は、マンションの管理規約のベースとなつているマンション標準管理規約を25年10月に改正したほか、3月31日にはマンションの再生を支援するマニュアル群（全9点）を公表した。

◎ 2月住宅着工、4カ月連続減5・8万戸
― 国交省、持家・貸家・分譲が全て減少

国土交通省は3月31日、2月の建築着工統計をまとめ、新設住宅着工戸数は前年同月比4・9%減少の5万7630戸となったと発表した。減少は4カ月連続。新設住宅着工床面積は442・1万㎡（前年同月比△6・3%）。持家、貸家、分譲住宅の全てが減少した。持家は、1万5501戸（△4・7%）で、1月の10カ月ぶりの増加から、再び減少に転じた。国交省は、「1月の増加時も、事業者からあまりポジティブな声はなく、2月も継続という形になった。物価上昇や建築費の高騰で消費者マインドは落ちている」と説明する。貸家は2万5042戸（△2・7%）で4カ月連続の減少。

分譲住宅は、全体では1万6613戸（△8・8%）で2カ月連続の減少。分譲住宅のうち、マンションは6440戸（△23・5%）となり、2カ月連続で減少した。分譲戸建ては9893戸（+2・8%）で、5カ月連続の増加となった。マンションは1月は△18・6%であり、2ケタの大幅減が続く。国交省は、「マンションは大規模物件の着工の有無に大きく影響を受ける。事業者からは、やはり建築費の上昇が用地や事業化の厳選につながっているとの声がある。分譲戸建ては5カ月連続プラスにはなっているが、事業者から環境が好転したという声はない」と話す。

民間非住宅建築物の着工床面積は258万㎡（△12・3%）で、前月の増加から再びの減少に転じた。主な用途別では、事務所が37万㎡（+30・1%）、4カ月連続増加）、店舗20万㎡（△7・3%）、3カ月連続減少）、工場54万㎡（+24・2%）、前月の減少から再び増加）、倉庫79万㎡（△43・2%）、前月の増加から再びの減少）。

◎プレ協、26年度中頃メドに新プラン公表
―省エネ支援関連事業の利用大幅減に課題

プレハブ建築協会は30年度を目標年度とする5カ年計画「住生活向上推進プラン2030」を26年度の中頃をメドに公表する。3月30日に開いた活動実績報告会で明らかにした。従来の活動や住生活基本計画の見直し、ストック重視の流れなどを踏まえ、「協会全体で横断的な取り組みをしていけるようなテーマということを念頭に目標を立ててきた」（同協会）という。

活動紹介ではリフォーム事業について、省エネ関連支援事業の利用実績が24年度6万2572件（前年度比+62%）から25年度4万5625件（△30・6%）へ大幅減少したと報告した。国土交通省の「子育てグリーン住宅支援事業」の申請要件が厳格化し、利用件数が24年度3万788件から9621件まで落ち込んだため。躯体を伴う躯体断熱工事が必要とされ、予算との兼ね合いや工期の長期化、仮住まいに伴う費用負担の増加などの懸念から消費者に支持されなかった。

2050年のカーボンニュートラルに向けて今後も支援事業の申請要件は全体として厳格化していくとみられ、利用件数の維持は極めて大きな課題だとされた。

会員各社のリフォームは、メンテナンスリフォームから住人の家族構成やライフスタイルの変化に合わせて暮らしを提案するリフォームに軸足を移している。こうしたインテリアや間取りの変更などを含む改修は、LDKにおける生活環境の向上を図るため部分断熱改修と親和的であり、同協会は部分断熱改修の確立に向けた実態把握と対応策の検討を進め、政策要望につながる考えだ。リフォーム適齢期の築25年物件は外壁の塗装や部材がすでに高品質であることからメンテナンスリフォームの受注の伸びは鈍化傾向で、今後とも暮らしを提案するリフォームの比重は高まる見通しだ。

◎新入社員の採用、大手デベ前年並み多く
 ↓住友不や東急不、流通大手は人数増加

不動産・住宅各社は1日、新入社員を迎え入れる。大手デベロッパは前年並みが多いが、住友不動産や東急不動産は増やした。流通大手は増加傾向。ハウスメーカーは積水化学工業住宅カンパニーグループや住友林業が大きく増やした。各社の採用状況は次の通り。

◇三井不動産66名（前年度72名、来年度同水準）◇三菱地所47名（43名、同水準）◇住友不動産41名（24名、30名程度）◇東急不動産40名（30名、同水準）◇東京建物32名（28名、同水準）◇野村不動産（単体）64名（80名、未定）◇森ビル40名（50名、同水準）◇中央日本土地建物グループ20名（19名、15、20名を予定）◇森トラスト18名（22名、同水準）◇大京ほか6社175名（183名、今年度と同程度）◇長谷工グループ593名（550名、730名）◇三菱地所レジデンス36名（35名、同水準）。

◇三井不動産リアルティ242名（前年度236名、来年度240名予定）◇住友不動産ステップ168名（199名、100名程度）◇東急リバブル264名（208名、238名予定）◇野村不動産ソリューションズ158名（133名、140名予定）◇三菱地所リアルエステートサービス20名（25名、20名予定）◇東京建物不動産販売12名（15名、15名予定）。

◇積水ハウス961名（959名、26年度より減らす）◇大和ハウス工業211名（741名、400名）◇積水化学工業住宅カンパニーグループ544名（460名、非公表）◇住友林業310名（262名、非公表）◇旭化成ホームズ99名（99名、90名前後）◇三井ホーム94名（88名、横ばい）◇パナソニックホームズ127名（82名、26年度より増やす）◇ミサワホーム232名（234名、横ばい）◇住友不動産ハウジング49名（25名、50名程度）。

◎ 関電不、渋谷に首都圏初シェアオフィス

関電不動産開発は自社ブランドのシェアオフィス「ワーキング スイッチ エルクル」の首都圏初となる施設を東京・渋谷に出店する。出店先はJR渋谷駅徒歩6分の関電不動産渋谷ビル5階。専有面積は645・53㎡で1人用から10人用まで多様な部屋を用意。主に個人事業主やスタートアップ企業らに照準を合わせる。8月末に開業する予定だ。

所在地は渋谷区渋谷3-26-20。個室などのプライベートエリアは全131席。人間の生体リズムに合わせ照明を調節したり、時間帯に応じてBGMを変えたりする。共用スペースにテラス付きのカフェ、ラウンジを設ける。ラウンジは31席。個室を契約するとビル最上階のテナント専用ラウンジも使える。運営をゼロテンパーク（福岡市博多区）に委託する。

関電不は同シリーズの1号店を21年6月、大阪市北区堂島に開いた。24年4月と25年12月には神戸市中央区京町にそれぞれ1店舗を開業。来夏に渋谷に出す施設は4カ所目となる。

◎ 京王電鉄、分譲Mの初弾を案内開始へ

京王電鉄は、京王相模原線の京王多摩川駅前を進めている駅前一体再開発「イトナミ」内の分譲マンション「京王多摩川ハモンズ」（東京都調布市、総戸数265戸）の案内を開始する。4月11日にマンションギヤラリーを開設する。販売開始は6月中旬ごろを予定し、第1期1次の分譲では50戸程度の供給を想定する。販売価格は5500万円台〜1億4300万円台、最

多価格帯は9400万円台（5戸）の予定。
子会社のリビタとの共同事業。12階建てで、延床面積は約2万4087㎡。間取りは1LDK〜4LDK。

専有面積は48・42×86・94㎡。大規模物件のメリットを生かして共用部を充実させる。屋上には100㎡超のルーフトラスを設け、多摩川や調布の花火大会を楽しめる開放的な空間にする。1階に大きなテーブルとキッチンを備えたテールラウンジ、2階に宿泊も可能なセカンドホームを整備する。昨年9月からこれまでのエントリー数は累計で2500件超に上る。エントリー者は、地元の調布市と隣接する自治体で約6割。プレファミリーやファミリ層の関心を集める。「ハモンズ」は京王電鉄が立ち上げた分譲マンションのオリジナルブランドで、「京王多摩川」が初弾となる。

◎平口法相、住所等変更登記の重要性強調

4月1日から、不動産登記簿の所有者の住所・氏名が変更した場合の「住所等変更登記」が義務化された。平口洋・法務大臣は3月31日の閣議後会見で、「住所や氏名に変更があった場合には、2年以内にその登記をすることが法律上の義務となる」と改めて強調した。義務履行の負担軽減策として、所有者があらかじめ生年月日やメールアドレスなどの「検索用情報」を届け出ることで、登記官が職権で変更登記を行う「スマート変更登記」も始まった。検索用情報を法務局に提出しておけば、変更のたび住所等変更登記を行わずとも、義務を履行したものととして扱われる。法務局が今後、検索用情報をもとに住基ネットに照会をかけ、変更があれば職権での変更登記を行う。

平口大臣は「住所等変更登記の義務化は、相続登記の義務化とともに、所有者不明土地の発生予防のために講じられた重要施策だ」と説明した。スマート変更登記に必要な検索用情報は、法務省運営の「Webブラウザ」から、かんたん登記・供託申請のサイトまたは書面で提出できる。

◎サンケイとりバブル、賃貸Mを共同開発

サンケイビルと東急リバブルは賃貸マンション（仮称）江東区新大橋一丁目計画」（東京・江東区、66戸）の開発に着手した。サンケイビルの方譲マンションをリバブルが販売した実績はあるが、賃貸マンション事業での協業は初。立地は都営地下鉄大江戸線、新宿線・森下駅徒歩5分。27年11月30日の竣工を目指す。開発場所（地番）は江東区新大橋1―9―1ほか。隅田川に架かる新大橋に近い。都営新宿線・浜町駅へも徒歩10分の場所だ。施設規模はRC造10階建て。内廊下設計。間取りは1DKと2LDK、専有面積は25・17㎡・50・49㎡。1階にビジネスラウンジを設ける。風越建設の施工で2月2日に着工した。

◎23区2月マンション、平均1・43億円

不動産経済研究所は東京23区における2月の新築分譲マンションの需給動向をまとめた。供給戸数は517戸と前年同月の411戸に比べやや多い。平均価格は1億4280万円と約3900万円上昇した。㎡当たり単価は216・6万円と55万円ほど上がった。平均価格は6カ月、㎡単価は10カ月続けて前年実績を上回った。初月契約率は77・9%と高かった。1期販売の事例は7物件（114戸）だった。供給戸数517戸の価格帯別内訳を見ると、1億円台が237戸（前年同月118戸）と増えたほか、2億円台は66戸（27戸）、3億円以上は25戸（3戸）といずれも増えた。1億円以上の住戸の割合は63・4%と過半が億ションだった。販売在庫は2300戸と前月よりも71戸減った。

◎ 賃貸管理士、26年度試験で3地域を追加

賃貸不動産経営管理士協議会は、26年度の賃貸不動産経営管理士試験を11月15日に実施する。時間は午後1〜3時。試験会場は、昨年も実施した38都道府県に山形、富山、佐賀の3県も加えて全国41地域で行う。受験要件は、日本国内の居住者で、年齢、性別、学歴などの制約はなく、出題形式は四肢択一50問(ただし、試験の5問免除修了者は45問)。受験申込期間は、WEB申込が8月3日正午〜9月30日、郵送申込が8月3日〜9月24日(当日消印有効、願書請求は9月14日正午まで)。受験手数料は1万2000円。合格発表は12月24日を予定。

機構改革・人事異動

◎ 国土交通省

▽大臣官房付、即日辞職(国土交通大学校長) || 大澤一夫▽国土交通大学校長(厚生労働省職業安定局高齢・障害者雇用開発審議官) || 藤川眞行▽大臣官房付、出向、厚生労働省職業安定局高齢・障害者雇用開発審議官(都市再生機構本社統括役) || 盛谷幸一郎▽大臣官房付、即日辞職(中部地方整備局副局長併中部地方整備局総務部長) || 中川雅章▽中部地方整備局副局長併中部地方整備局総務部長(不動産適正取引推進機構総括理事) || 渡邊勝大▽北陸地方整備局用地部長(都市画調整官) || 遠山純司▽都市局総務課都市企画調整官(水管理・国土保全局上下水道企画課企画専門官) || 三浦裕明▽中国地方整備局用地部長(住宅局総務課住宅企画調整官) || 鈴木孝太▽住宅局総務課住宅企画調整官(住宅局建築指導課企画専門官) || 西森忠行▽大臣官房付(不動産・建設経済局不動産市場整備課不動産投資推進室長) || 朝津陽子▽大臣官房付(都市局参事官) || 湯澤将憲▽都市局参事官(都市再生機構本社統括役) || 舟久保敏▽大臣官房付、休職、アジア防災センター所長(国土政策局総務課長) || 宮木一寛▽国土政策局総務課長(四国地方整備局次長併四国地方整備局総務部長) || 藤原啓志▽大臣官房付、休職、不動産適正取引推進機構総括研究理事(不動産・建設経済局総務課長) || 村上威夫▽不動産・建設経済局土地政策課長併不動産・建設経済局総務課長(不動産・建設経済局技術調査課長) || 大田盛土防炎担当(堺市副市長) || 増田裕一郎▽大臣官房技術調査課長(大臣官房参事官宅地・盛土防炎担当) || 田村央▽大臣官房参事官宅地・盛土防炎担当(堺市副市長) || 田雑隆昌▽辞職 || 3月31日付、都市局都市計画課都市計画調査室長 || 角田陽介▽都市局都市計画課都市計画調査室長

ルカス営業所を「電力ソリューション営業所」に改称【大和ハウスリアルエステート】▽事業部間の連携強化と更なるガバナンス強化を目的に「営業本部」を新設し、傘下に「不動産流通事業部」「賃貸管理事業部」「ソリューション事業部」「営業推進部」「営業管理支援部(新設)」「企画開発部」を配する▽「名古屋支店」を廃止し、「名古屋営業所」の統括として「名古屋エリア」を新設▽「京都エリア」を「京奈エリア」に改称し、「京都営業所」「奈良店」の統括とする▽「大阪コンサルティング営業所」「大阪南営業所」に移管し、「奈良店」の「京奈エリア」への移管と「大阪南営業所」の統括とする▽「阿倍野営業所」への統合により、「大阪南営業所」の統括とする▽「ソリユーション事業部」内の「首都圏再生営業部」を「不動産流通事業部」の下部組織として再編し、「買取営業部」を新設▽「京都営業所」と「滋賀店」の統括として、「京滋エリア」を新設【大和ハウスリアルテイマネジメント】▽ホテル本部営業部長、ホテル本部営業部東日本営業課長(ホテル本部営業部長)【上田理恵】▽施設本部FM施設部長(アセット本部PM部次長)【伊東光晴】【ロイヤルホームセンター】▽商品統括部顧客略部長【伊東光晴】【ロイヤルホームセンター】▽商品統括部顧客略部長【高尾昭徳】▽店舗統括部リフォーム部長(運営統括部顧客略部長)【干潟裕彰】▽店舗統括部長補佐【店舖統括部東京・埼玉ブロック長・佐藤貴久】▽店舗統括部千葉ブロック長(店舗統括部リフォーム部長代理)【一木堅司】【大和ハウスリフォーム】▽取締役常務執行役員、CS本部長、営業推進担当(大和ハウス工業執行役員)【野志征生】▽建築事業部長、不動産ソリューション営業所長(東日本支社法人事業部長)【佐藤和彦】▽CS本部点検・CS推進部長(技術本部点検・CS推進部長)【富元泰典】▽営業推進部長(営業推進部担当部長)【植田佳彦】▽経営企画部長(経営情報室長)【小柳敦之】▽総務人事部長(総務人事部長)【平林秀一】▽内部監査室長(内部監査室次長)【龍浩一】【エネサーブ】▽総務人事部長(総務部長)【取締役・山口勝裕】▽建設技術部長、建設技術部長(技術部長)【設計施工推進部長】【執行役員・西部卓睦】▽執行役員を退任(3月31日付)【執行役員(営業本部長付特命担当)】【三村不二夫】▽省エネルギー事業部門副事業部長(技術担当)【中日本ブロック技術統括(工事担当)】(中日本ブロック技術統括)【金森伸吾】▽熱ソリューション部長(設計施工推進部長)【渡辺宏】▽建設技術本部購買部長(技術本部購買部長)【土屋秀明】▽管理本部安全管理部長(技術本部安全管理部長)【中野淳一】▽電力ソリューション営業所長(ハルカス営業所長)【尾崎晃大】▽関東ブロック千葉事業所長(関東ブロック千葉営業所長)【水島功一郎】▽オペレーションセンター長(オペレーションセンター)【山口洋介】【大和ハウスリアルエステート】▽営業本部長(不動産流通事業部長、九州エリア長)【取締役上席執行役員・南浩史】▽営業本部副本部長、営業本部営業推進部長(ソリューション事業部長、ソリューション事業部首都圏再生営業部長)【ソリューション事業部長、ソリューション事業部首都圏再生営業部長)【取締役上席執行役員・吉田真也】▽取締役上席執行役員、営業本部貸付管理事業部長(執行役員、賃貸管理事業部長)【野村秀之】▽監査役を退任(3月31日付)、取締役上席

