住まいの羅針盤　Vol.7

２０２６・10・１

主な内容

- 2026年3月の「住生活基本計画を読んで考る　今後の不動産政策
- 建築物の未来をつくる：ライフサイクルカーボンとZEBの基礎知識
- 定期借家契約の普及推進による賃貸住宅市場の構造改革と居住安定
- 改正 区分所有法解説　第２回　「決議の円滑化」
- 窓の役割をもう一度考える：住まいの心地よさを決める「透明な壁」の秘密
- 内水氾濫に備える住宅防災：リスク把握から復旧まで
- 欠陥建物の安全性を巡る、設計・施工者等の不法行為責任事件



発行　NPO法人日本住宅性能検査協会
（一社）住まいあんしん機構
（一社）全国空き家流通促進機構

EXPO

ジャパンホームショー＆ビルディングショー2026

- 日時： 2026年11月18日（水）～ 20日（金）
- 場所： 東京ビッグサイト
- 概要： 建材や設備、インテリア、家具などが出展する日本最大級の建築総合展示会です。

住まい・建築・不動産の総合展 関西　（BREX)

- 日時：2026年10月29日～30日
- 場所：インテックス大阪

JAPAN　BUILD　TOKYO

- 日時：2026年12月2日～4日
- 場所：東京ビックサイト

建築・建材展2027（第33回）

- 会期: 2027年3月2日（火）～5日（金）
- 会場: 東京ビッグサイト 東展示棟（東京都江東区）
- 概要: 店舗や住宅、ビルなどの建築材料、設備、工法、システムが一堂に会する日本最大級の建築総合展です。

住まい・建築・不動産の総合展 BREX（住宅ビジネスフェア等）

- 会期: 2027年6月2日（水）～4日（金）
- 会場: 東京ビッグサイト 西1・2ホール＆アトリウム（東京都江東区）
- 概要: 住宅、ビル、マンション、賃貸の設計から施工、建築に関連する製品・サービスが集結する総合展示会です。

Japan Realtors Show 2027 東京（賃貸住宅フェア2027 / リノベーション再生フェアなど）

- 会期: 2027年9月1日（水）・2日（木）
- 会場: 東京ビッグサイト 東1・2・3ホール（東京都江東区）
- 概要: 賃貸住宅市場や不動産ビジネス、リノベーションに特化した専門展示会です。

スマートホーム EXPO（JAPAN BUILD内）

- 会期: 例年、東京および大阪で年2回開催
- 会場: 東京ビッグサイト / インテックス大阪など
- 概要: IoT住宅設備やZEH設備、HEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）などスマートハウス関連の専門技術が出展します。

プロタイムズ
総合研究所

究極の空室対策

住宅セーフティーネット制度

日時 10月31日 13：00～

会場 WEB受講

賃貸経営の一番の課題は、空室対策です。
一方、住まいの確保が困難な方が多くおられます。
高齢者、就労外国人、シングルマザー、低所得者・・・・
しかし、大家さんにも、このような方々に部屋をお貸しするには、不安がたくさんあります。
国は、その解決のために「住宅セーフティーネット制度」で住宅リフォーム、入居者支援、トラブル対策など、大家さんと入居者にさまざまな支援を行なっています。
今回は、国土交通省の専門官「田伏翔一様」より、住宅セーフテュネット制度を詳しく、説明していただきます。

開催概要

日 時 2037年10月31日
13：30～

開催 WEB受講

こんな方におすすめです

- 入居者を増やしたい大家さん
- 相続した空き家を活用したい方
- 地域活性に取り組む不動産事業者

プログラム

13：00 オープニング

13：30 住宅セーフティネット制度について
国土交通省住宅局　専門官
田伏　翔一様

14：30 修繕業者選びのポイント

14：50 質疑応答

お申込みは別途おしらせします

共同主催：株式会社プロタイムズ総合研究所
NPO法人日本住宅性能検査協会
株式会社ウチコミ
協賛　：株式会社住宅新報社

講座・資格



建物検査士・地震保険調査士・認定火災保険調査員

「地震保険調査士」「認定火災保険調査員」は、台風や地震などの自然災害で被災した建物の保険申請をサポートする専門家です。「地震保険調査士」「認定火災保険調査員」は、「建物検査士」の知見が不可欠のため、三資格合同講座として受講していただきます。



空き家再生診断士

空き家再生診断士は、その課題を、空き家・空き地の活用、処分、維持管理のビジネススキルを活かして解決することができます。
また同時に、地域再生に貢献することができます。集合住宅・空き家再生に不動産ファンドの利用が可能になりました。



マンション大規模修繕プランナー

大規模修繕は、管理会社に委託したり、コンサルタントに依頼します。悪質なコンサルタントも少なからずいます。管理会社は日常管理業務は行いますが、大規模修繕の専門家ではありません。この講座は、大規模修繕のプロフェッショナルの育成プログラムです。



SDGsハウジング・プランナー

SDGsハウジング・プランナー認定制度は、「住まいのSDGs」の適正な普及を目指し、様々な場面において、その専門的知識をもって消費者に対して適切な助言を行い、購入後のトラブルを未然に防ぐよう活動出来るかどうかを客観的に認定する制度です。



収益不動産再生診断士（2026年10月開講）

収益不動産（賃貸住宅）は、ますます空き室が増えると予想され、空き室率30％を超えると経営が成り立たなくなります。築古ｎ物件であっても生き残ることは不可能ではありません。



サブリース建物取扱主任者

サブリース契約のスペシャリストとして、不動産オーナーに安心とワンランク上のサブリース提案を景況する。サブリースのトラブルを未然に防ぐ。



外国人居住支援スペシャリスト

特定技能基準省令にある特定１号技能外国人の、適切な住居の確保・管理・退去に係る支援が出来る専門資格です。

NEWS

フラクタル材料に関する技術領域のイノベーション動向レポートを公開

アスタミューゼ株式会社 2026年9月24日

アスタミューゼ株式会社は、独自に保有するイノベーションデータベース（論文・特許・スタートアップ・グラント情報）を網羅的に分析し、次世代高機能材料として注目を集める「フラクタル材料」に関する技術動向レポートを公開した。フラクタル材料とは、一部を拡大すると全体と相似な形状が繰り返し現れる「自己相似構造」を材料設計に取り入れたものである。平滑な表面や単一スケールの周期構造と異なり、コンパクトな形状のまま表面積や構造階層を極大化できるため、電磁波吸収、超親水・超疎水、熱交換効率の向上など多岐にわたる機能を付与できる画期的な技術として研究開発が進んでいる。

同社の分析によると、2011年以降に出願された関連特許514件のキーワード解析において、近年は「勾配（gradient）」「フラクタル曲線（curve）」「シミュレーション（simulation）」といった構造設計に関連する単語の出現頻度が急増している。微細加工技術や積層造形の進化に伴い、ナノからマクロまでのスケールで電磁波や熱の応答を精密制御する実装段階へ移行している実態が浮き彫りとなった。用途面では、電子機器の高密度化に対応する電磁吸収体や、デバイス液冷用のマイクロチャネル流路、防汚・防氷性能を持つ超疎水性表面などの領域で特許出願が活発化している。

国別の出願動向では、中国が国家戦略として「構造機能一体型材料」などのハイエンド新材料を強化している影響を受け、他国を大きく引き離して首位を走っている。一方で米国、欧州、日本における特許出願件数は2020年代以降横ばいまたは微減傾向を示しており、基礎的な構造探求から個別の製品適用や製造技術の標準化へと開発の重心がシフトしているとみられる。今後は構造設計、製造、非破壊計測技術を統合した総合的なアプローチが、高機能建材や次世代エネルギーデバイス市場における競合優位性の鍵を握ると分析している。

オーナー開拓AI『WHERE 賃貸管理PM』を10月1日にリリース

株式会社WHERE　2026年9月17日

JAXA発のスタートアップである株式会社WHEREは、賃貸管理会社向けの新プロダクト『WHERE賃貸管理PM』を2026年10月1日にリリースすると発表した。本サービスは、約7,300万件に及ぶ不動産データベースと衛星データ、AI技術を融合させ、新規管理物件の探索からオーナー情報の取得・アプローチまでを一気通貫で支援するプラットフォームである。賃貸管理事業において収益の柱となる「管理戸数の拡大」を効率的に達成するための営業ソリューションとして注目を集めている。

従来の管理受託営業では、ポータルサイト等の空室情報をもとに手作業で候補物件を探し出し、所有者情報を照会する業務に膨大な時間が費やされていたため、営業活動そのものが属人化し成果の再現性に乏しいという課題があった。『WHERE　賃貸管理PM』では、築年数、総階数、構造、空室率などの建物条件を指定することで、ターゲット物件を地図上にピン表示して瞬時に絞り込むことが可能である。さらに、ワンクリックで所有者情報や家屋番号をシステム上で取得・リスト化できるため、作業負担と転記ミスを劇的に削減する。

同社は単なるツールの提供にとどまらず、導入初期のKPI設計からDM・訪問によるオーナーアプローチ、継続的な成果創出に至るまで専任のカスタマーサクセスマネージャーが伴走するサポート体制を構築している。データの力で営業プロセスの標準化を図り、担当者の経験や勘に依存しない安定的な管理受託の拡大を実現することで、賃貸管理業界のストックビジネス強化を力強く支援していく構えだ。

賃貸住宅居住者の防災課題を踏まえた不動産事業者向け防災支援サービスを提供

アルテリア・ネットワークス株式会社　2026年9月17日

アルテリアグループの株式会社つなぐネットコミュニケーションズは、賃貸住宅居住者の防災意識向上と備蓄促進を目的とした不動産事業者向け防災支援サービスの展開を強化している。同社が賃貸住宅居住者2,866名を対象に実施した調査によると、全体の82.2%が「災害時も自宅で生活を続けたい（在宅避難）」と回答したものの、「実際に自宅で生活を継続できると思う」と答えた割合は51.3%にとどまり、避難意識と現実の備えとの間に大きな乖離が存在することが判明した。

具体的な防災対策の実施状況を見ると、家具や家電の転倒・落下防止対策を実施している層は42.6%と半数未満であり、災害用トイレを3日分以上備蓄している世帯も49.1%と普及途上にある。分譲マンションのような管理組合が存在しない賃貸住宅では、住民に対する継続的な防災啓発の機会が不足しがちであるため、物件を管理・所有する不動産事業者が主導して防災支援を行う重要性が浮き彫りとなっている。

これを受け同社は、物件特性や地域リスクに応じた防災用品の選定支援や、入居者向け防災情報の提供など、不動産事業者が導入しやすい支援パッケージを提供している。入居時などの接点を活用して防災提案を行うことで、居住者の安全・安心を確保するだけでなく、物件の付加価値向上や入居者満足度の獲得につながるソリューションとして期待されている。

次世代ウェルネス住宅「SumuWell」の実証実験を開始

日鉄興和不動産株式会社 2026年9月17日

日鉄興和不動産株式会社は、株式会社JDSCおよびパナソニック、シャープ、東京大学教授などの産学共創パートナーとともに、住むだけで健康状態を可視化する「次世代ウェルネス住宅『SumuWell（スムウェル）』」の実証実験を開始した。2030年の事業化を見据えた本取り組みは、住宅内に設置された各種IoTセンサー等を通じて暮らしのデータを取得・解析し、日常の生活空間において居住者の健康管理をサポートする次世代型居住モデルの構築を目指すものである。

実証実験の背景には、若年層を含む幅広い世代で「将来の健康に対する不安」が高まっている一方で、従来の健康診断のような単発的なデータ把握にとどまっている現状がある。第1弾となる今回の検証では、同社が運営・管理する賃貸住宅に居住する若年単身者5世帯を対象に半年間にわたって実施される。室内環境、心身状態、睡眠、食事、運動などの多様な健康・生活データを統合的に掛け合わせ、不調の予兆や背景要因を解析・推測できるかの精度検証を行う。

なお、本プロジェクトは技術的先導性が高く評価され、国土交通省の「令和8年度サステナブル建築物等先導事業（次世代住宅型）」における「次世代住宅プロジェクト2026」に採択された。単身世帯の増大や健康意識の変容を背景に、今後は若年層から高齢者まで幅広い層が利用しやすいサービスへと進化させ、住宅そのものが健康維持・未病予防を後押しする新たな不動産価値の創出を目指していく。

LIFULL HOME'S賃貸に「通勤・通学時間で駅を探す」ランキング新機能を導入

株式会社LIFULL　2026年9月16日

株式会社LIFULLが運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL　HOME'S」は、スマートフォンサイトにおいて、通勤・通学時間から賃貸物件を検索できる新機能「通勤・通学時間で駅を探す」の提供を開始した。本機能は、転勤や進学に伴い土地勘のないエリアへ転居するユーザーの利便性を高める目的で開発されたものであり、大手賃貸ポータルサイトにおいて業界初かつ唯一の取り組みとなる。

新機能では、目的地となる最寄駅や希望の所要時間、許容する乗り換え回数を入力するだけで、条件に合致する「おすすめの駅」がランキング形式で一覧表示される。各駅の検索結果画面には、乗車時間や家賃相場といった基本情報に加え、地域の住みやすさ評価や実際に住んでいる住民のリアルな口コミ情報が集約されており、多角的な視点から居住エリアを検討することが可能である。

同社が実施した調査では、住まい探しにおける「移動の利便性」と「住環境のリアルな情報」に対するニーズが年々高まっていることが示されている。今後は、蓄積された口コミデータやAIを活用したマッチング精度の向上を通じて、ユーザーが土地勘のない地域であっても失敗のないスムーズなお部屋探しを行える環境づくりを推進していく方針だ。

築古物件の保有・建て替え・売却を数値比較する「無料 出口戦略シミュレーション」を提供

株式会社ファニーホーム 2026年9月14日

東京都世田谷区および目黒区を中心に賃貸仲介・管理事業を手がける株式会社ファニーホームは、老朽化した賃貸物件を所有するオーナーを対象に、保有継続・建て替え・売却の3つの選択肢を数値で比較する『無料　出口戦略シミュレーション』の提供を強化している。国土交通省の試算によれば、築40年を超える高年式マンションは2024年の約148万戸から2044年には約482万戸へと急増する見込みであり、多くのオーナーが維持管理や資産運用の判断に直面している。

本サービスでは、修繕費の増大や空室リスクを考慮した「保有継続案」、解体・建築費や入居者立ち退き料を含む総投資額と回収期間を試算する「建て替え案」、税引き後の手残り額を算出する「売却案」の3案を同一様式で提示する。建て替え案の策定においては旭化成グループおよび大和ハウスグループと連携し、耐震性・省エネ性能を高めた具体的プランを提示すると同時に、自社直営店舗の成約データに基づく現実的な想定賃料・稼働率（平均98.3%）を反映させることで高い計算精度を実現している。

多くのオーナーにおいて相談窓口が工務店、ハウスメーカー、不動産仲介会社と分散していることが意思決定の遅れや「取りあえずの修繕」の繰り返しにつながっていた。同社は、5年後・10年後の手残り資金を横並びで可視化することにより、感覚に頼らない客観的な意思決定を支援し、築古賃貸ストックの再生と収益最大化に寄与していく考えだ。

令和8年度「賃貸住宅の住環境向上セミナー」を全国46都道府県で開催

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会　2026年9月11日

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（日管協）は、2026年9月12日から11月27日にかけて、全国46都道府県・50会場において令和8年度「賃貸住宅の住環境向上セミナー」を開催すると発表した。本セミナーは国土交通省が主唱する「住生活月間」の協賛行事として2003年より実施されており、累計参加者数が9万2,000人を超える国内最大規模の賃貸経営啓発イベントである。

今年度の全国共通テーマは「これからの賃貸経営に求められる知識と戦略―業界の変化を捉え、持続可能な安定経営を―」に設定されている。特に講義内では、2027年に予定されている一般照明用蛍光ランプの製造・輸出入終了や家庭用エアコンの省エネ基準改定といった、賃貸経営に直接的な影響を及ぼす「2027年問題」への対応策が詳しく解説される。また、会場ごとに空室対策、高齢者居住支援、相続・防災対策など地域特有の課題に応じた個別講義も実施される。

人口減少や建物の老朽化が進む中、賃貸オーナーや管理会社には法令改正や環境規制への迅速なアップデートが求められている。日管協は本セミナーを完全無料（事前申込制）で提供することで、最新の

市場動向や先行事例の普及を図り、持続可能で質の高い賃貸住環境の維持・形成に貢献していく方針である。

特殊清掃技術を応用した臭気封印剤『封印リキッド』の本格展開を開始

ケシサルJapan株式会社　2026年9月9日

ケシサルJapan株式会社は、特殊清掃現場の知見から開発された新発想の消臭・封印技術『封印リキッド』の本格的な市場展開を開始した。賃貸住宅や宿泊施設における臭気トラブルでは、一般的な化学消臭剤や芳香剤を使用しても数週間後に建材内部から匂いが再発生する「ニオイ戻り」が課題となっていた。同社は匂いを分解するのではなく物理的に閉じ込める「壁の封印」という独自概念を提唱している。

匂い物質の多くは壁紙、石膏ボード、コンクリート等の建材表面に存在する微細な孔に入り込んでいる。『封印リキッド』は、塗布後に結晶化する特殊成分が孔の奥深くへ浸透し、乾燥に伴い孔の形状に合わせて固化することで物理的な「蓋」を形成する仕組みである。このメカニズムにより、悪臭の発生源そのものを完全遮断し、半永久的なニオイ戻り防止を実現する（特許出願済・特願2026-069426）。

代表者が不動産オーナーとして孤独死現場や特殊清掃に直面した実体験から誕生した本技術は、賃貸物件の原状回復費用の削減や資産価値の保全に直結する技術として高い評価を得ている。今後は賃貸業界のみならず、ペット関連施設やホテル業界など幅広い領域へ導入を拡大し、不快臭気に悩まされる不動産再生の標準技術として定着を目指す。

築40年超マンション急増に対応する「無料 出口戦略シミュレーション」を開始

株式会社ファニーホーム 2026年9月7日

株式会社ファニーホームは、築年数が経過した賃貸物件オーナーを対象に、保有継続・建て替え・売却の損益を並列比較する『無料 出口戦略シミュレーション』の初期提供を開始した。国土交通省の統計によると、築40年以上のマンションは10年後の2034年に約293万戸、20年後の2044年には約482万戸に達すると推計されており、老朽化ストックの急増に伴う出口戦略の構築が緊急の課題となっている。

賃貸経営の現場では、給排水管や外壁の修繕費用が膨らみ、設備の陳腐化による稼働率低下に悩まされながらも、適切な比較材料がないため判断を先送りにして修繕を繰り返す傾向が顕著であった。本シミュレーションは、現在の収支推移や修繕時期を弾き出す「保有案」、解体・建築費と回収期間を試算する「建て替え案」、税引き後手残りを試算する「売却案」を単一のフォーマットで比較可能にした点が最大の特徴である。

同社は地域密着の仲介店舗で培ったリアルな成約データを試算に活用することで、説得力の高い試算結果の提示を可能にしている。判断を先送りにして選択肢が狭まるリスクを防ぎ、オーナーが最適な資産活用を選択できるよう支援することで、地域社会全体の住環境向上と不動産流動化に寄与していく。

新築賃貸マンションの共用エントランスに「顔認証システム」および「スマート置き配」を導入

大東建託株式会社 2026年9月4日

大東建託株式会社は、2026年9月以降に建築請負契約を締結する新築賃貸マンションを対象に、共用エントランスのオプション仕様として「顔認証システム」の導入を開始した。本システムは株式会社ライナフの技術を採用したもので、専用端末に顔を向けるだけでオートロックが解錠される仕組みとなっており、荷物で手が塞がっている際や悪天候時でも鍵を取り出すことなくスムーズな入館を可能にする。

また、本端末にはスマートフォン連携型のクラウドインターホン機能が搭載されており、不在時であっても手元の端末でリアルタイムの映像確認・音声通話・遠隔解錠が行える。さらに、対象となるオートロック物件では「スマート置き配」に標準対応しており、事前認証を受けた配送員のみが一時入館して各住戸の玄関前まで荷物を届ける体制を整えている。

顔認証による高セキュリティの確保と置き配の利便性向上を両立させることで、入居者の再配達依頼の手間を解消すると同時に、配送現場における物流効率化やCO2排出削減といった持続可能な社会課題の解決にも貢献する。同社は今後もデジタル技術を取り入れた先進設備を積極的に採用し、賃貸住宅の付加価値向上と快適な居住環境の創出を推進する構えだ。

パナソニックの「Life Style Fit」を取り入れたアクティブシニア向けリノベーション住宅を発売

株式会社インテリックスホールディングス 2026年9月2日

株式会社インテリックスホールディングスのグループ会社である株式会社インテリックスおよび株式会社インテリックス空間設計は、東京都品川区の分譲マンションにおいて、パナソニックの住まい提案ツール「Life Style Fit」を導入したリノベーション住宅の販売を開始した。個々の暮らし方に合わせた提案ツールを活用し、都市部で豊かな生活を求める層に向けた質の高い居住空間を実現している。

本物件は経済的ゆとりと高い生活意識を持つ「アクティブシニア」を主ターゲットに設定し、上質でミニマルなデザイン概念「Smart luxe」に基づいて設計された。専有面積55.89㎡の2LDKというコンパクトな間取りでありながら、視線の抜けや空間構成の工夫を施すことで、数値以上の解放感と家族・友人が快適に集えるリビング空間を創出している。

既存住宅ストックの利活用が強く求められる中、リノベーションと先進的な提案ツールを組み合わせる手法は、単なる設備の刷新にとどまらない新しい価値提案として注目される。同社は今後も住む人のライフスタイルや価値観にフィットした先進的なリノベーション住宅の開発を進め、中古住宅市場の活性化に貢献していく。

来日外国人の入国前からライフライン手配を行う新サービス「Life Ready Japan」を開始

ユーネット株式会社　2026年9月1日

ユーネット株式会社は、日本へ移住する外国人を対象に、電気・ガス・インターネットなどのライフライン契約を「入国前」から手配できる新サービス「Life Ready Japan」を2026年9月1日より開始した。出入国在留管理庁の発表で在留外国人数が初めて400万人を突破する中、来日直後の生活インフラ手続きに伴う言語壁や煩雑な手続きの負担を軽減するサービスとして立ち上げられた。

同社はこれまで不動産会社との提携を通じ、外国籍ユーザーのライフライン手続きを年間3万件以上支援してきた実績を持つ。本サービスではその運用ノウハウを活かし、渡航前に各種手続きを完了させることで、日本到着初日からスムーズに生活インフラを利用できる環境を提供する。

言語や手続き上の障壁から生じていた外国人の賃貸入居ハードルを緩和することは、不動産オーナーや管理会社にとっても入居促進やトラブル防止につながる大きなメリットとなる。同社は国際化が進む

日本の賃貸不動産市場において、入国前支援の標準化を推進し、多様な人材の受け入れ体制強化を支えていく方針だ。

管理3万4,000戸超のデータを活用したワンルームマンション賃貸実績レポートをリニューアル

株式会社日本財託 2026年9月1日 14時50分

株式会社日本財託は、自社グループで管理する3万4,912戸の成約データを集計・分析した「マンションレポート」を大幅に刷新し、Web上で一般公開した。東京23区のワンルームマンション市場は地域ごとに成約賃料や空室期間の差が大きいが、従来の一括平均データでは捉えきれなかったミクロな地域特性を可視化することで、オーナーの経営判断を支援する。

新しくなったレポート画面では、「地図表示」「ランキング表示」「エリア比較（最大4エリア）」の3つの機能を新たに搭載した。ユーザーは区ごとの平均成約賃料、平均空室日数、解約前後の賃料増減差額などを視覚的に照合でき、所有物件の周辺相場や競合エリアとの比較分析を直感的に行える仕組みとなっている。

精度の高い実測データに基づく可視化ツールは、適切な賃料設定やリフォーム投資の判断根拠として極めて有用である。同社はリアルな管理実績データをオープン化することにより、透明性の高い不動産投資環境の構築と賃貸経営の安定化を強力にバックアップしていく構えだ。

空き家・遺品整理問題を解決する『不動産クラファンPRO』第1号案件の募集を開始

みなとアセットマネジメント株式会社 2026年8月31日

みなとアセットマネジメント株式会社は、不動産クラウドファンディング『不動産クラファンPRO』の第1号案件となる「東久留米市柳窪・空き家再生バリューアップファンド」の出資募集を2026年8月27日より開始した。全国的に深刻化する空き家や相続に伴う遺品整理の課題に対し、プロの手で権利調整から残置物撤去、不動産再生までを一気通貫で行う短期キャピタルゲイン型の投資商品である。

本案件の対象物件は東京都東久留米市柳窪に位置する残置物付きの古家であり、個人では対応困難な遺品整理や権利整理を同社が主導して不確実性を排除する。瑕疵を解消した後は、市場環境に応じて「リノベーション住宅としての再販」または「解体後の更地販売」を選択する柔軟な出口戦略を構築している。武蔵野台地に位置し豊かな自然環境を備えた同エリアは、子育て世帯の実需ニーズが非常に高い。

放置物件を再生する本取り組みは、地域の防犯・景観上の懸念を解消すると同時に、持続可能な街づくりに寄与するソーシャルグッド（ESG投資）としての意義も備えている。同社は本ファンドを通じて「負動産」を価値ある「富動産」へと再生し、地域の住宅供給と投資家への適正な利益還元を両立させていく。

「ヘーベルハウス グリーン＆レジリエンス プロジェクト」が国交省の先導型住宅推進事業に採択

旭化成ホームズ株式会社 2026年8月27日

旭化成ホームズ株式会社は、同社が提案した「住み続けられる家　～ヘーベルハウス　グリーン＆レジリエンス　プロジェクト～」が、国土交通省の「令和8年度2050先導型住宅推進事業」に採択されたと発表した。本プロジェクトは、気候危機に対する温室効果ガス削減の「緩和」と、頻発・激甚化する自然災害への「適応」を同時に達成する先導的な住宅モデルとして高く評価されたものである。

具体的な取り組みとしては、高効率な太陽光発電と蓄電池を標準搭載した環境配慮型住宅「earth-tect」の普及を通じて日常のCO_2排出を極限まで抑える。さらに、強靭な重鉄骨躯体と耐火ALCコンクリートにより発災時の安全を担保し、全負荷型蓄電池や床下飲料水貯留システムによって災害直後の在宅避難生活を支える仕組みを整備している。また、自社開発の防災DXシステム「LONGLIFE AEDGiS」により、被災後の建物被害を迅速に推定し早期復旧を支援する。

脱炭素化と防災レジリエンスの融合は、今後の住宅建築・賃貸経営における最重要テーマの一つとなっている。同社は住宅のライフサイクル全体でCO_2収支ゼロを目指すとともに、災害発生時においても住み続けられる強固な住宅ストックを普及させることで、持続可能な社会基盤の創出に貢献していく。

「賃貸マンション市場の現状と今後の展望」レポートを公開

三菱地所リアルエステートサービス株式会社　2026年8月27日

三菱地所リアルエステートサービス株式会社は、都心部の住宅市場動向を多角的に分析したレポート「賃貸マンション市場の現状と今後の展望」を公開した。本レポートによると、価格上昇が続いていた分譲マンション市場で売り出し価格と成約価格の乖離などの足踏みが見られる一方、都心賃貸市場は出社回帰に伴う職住近接ニーズに支えられ、高い成約水準を維持する「貸手優位」の状況が続いている。

一方で、賃貸マンション事業者を対象に実施した意識調査では、現在の市況について「拡大期からピーク局面である」との見方が過半数を占めたものの、「減退局面」と答える割合が上昇に転じるなど、潮目の変化に対する警戒感も表れ始めている。また、建築資材や人件費の高騰による収収益圧迫を受け、新規契約時のみならず既存契約の更新時における賃料引き上げの動きが88%の事業者で本格化している実態が明らかになった。

実質賃金の低下傾向に伴い借り手の支払い能力限界も懸念される中、同社は単なる一律の賃料改定ではなく、ハード・ソフト両面で明確な差別化を図る「価値創出型」の戦略が不可欠であると指摘している。不透明感を増す不動産市場において、確実な実需を捉える付加価値の提供が事業成功の鍵を握ると分析している。

賃貸オーナー対象の「住宅性能向上設備投資に関する意識調査」結果を発表

株式会社日本財託　2026年8月26日

東京23区で投資用マンションの管理を手がける日本財託管理サービスは、東京都、YKK　AP株式会社、スマサテ株式会社と共同で、賃貸オーナー624名を対象に実施した「賃貸住宅の住宅性能を高める設備投資に関する意識調査」の結果を公表した。建築コスト高騰に伴う新築供給の減少を背景に、既存物件における快適性や省エネ性能の向上による競争力維持が注目されている。

調査結果によると、回答した賃貸オーナーの約9割が「遮熱性や防音性を高める内窓（二重窓）を設置することで、入居者に選ばれやすくなる」と回答した。特に「築古など魅力の足りない物件（33.0%）」や「騒音・結露など改善が必要な物件（45.4%）」において内窓導入の効果を高く評価している実態が浮き彫りとなった。

猛暑の長期化や光熱費の高騰、さらには住宅省エネ義務化の進展に伴い、借り手側の環境・快適性能に対する意識は急速に高まっている。同社は、手軽で効果の高い内窓設置などの性能向上リノベーションを推進することが、築古物件の空室対策や長期的な家賃下落防止に極めて有効であると結論付けている。

施策・政策・市場

2026年3月の「住生活基本計画を読んで考る　今後の不動産政策

新しい「住生活基本計画」は、これからの不動産業の指針となります。十分理解して経営の取り組んでいただきたいと願っています。

【はじめに】

日本の不動産政策は、これまでの「新築住宅の大量供給」から、「既存ストック（中古住宅）の活用・質的向上」と「人口減少・金利上昇への適応」へと大きく舵を切っています。その政策の中心となるのは、次の5つとされています。

1. **既存ストックの活用と性能向上**（改訂住生活基本計画）
2. **空き家対策の厳格税制優遇**の「エコ・中古」への
3. **マンション管理の適正化・長寿命化**
4. **金利上昇と市場の「多層化」**への対応

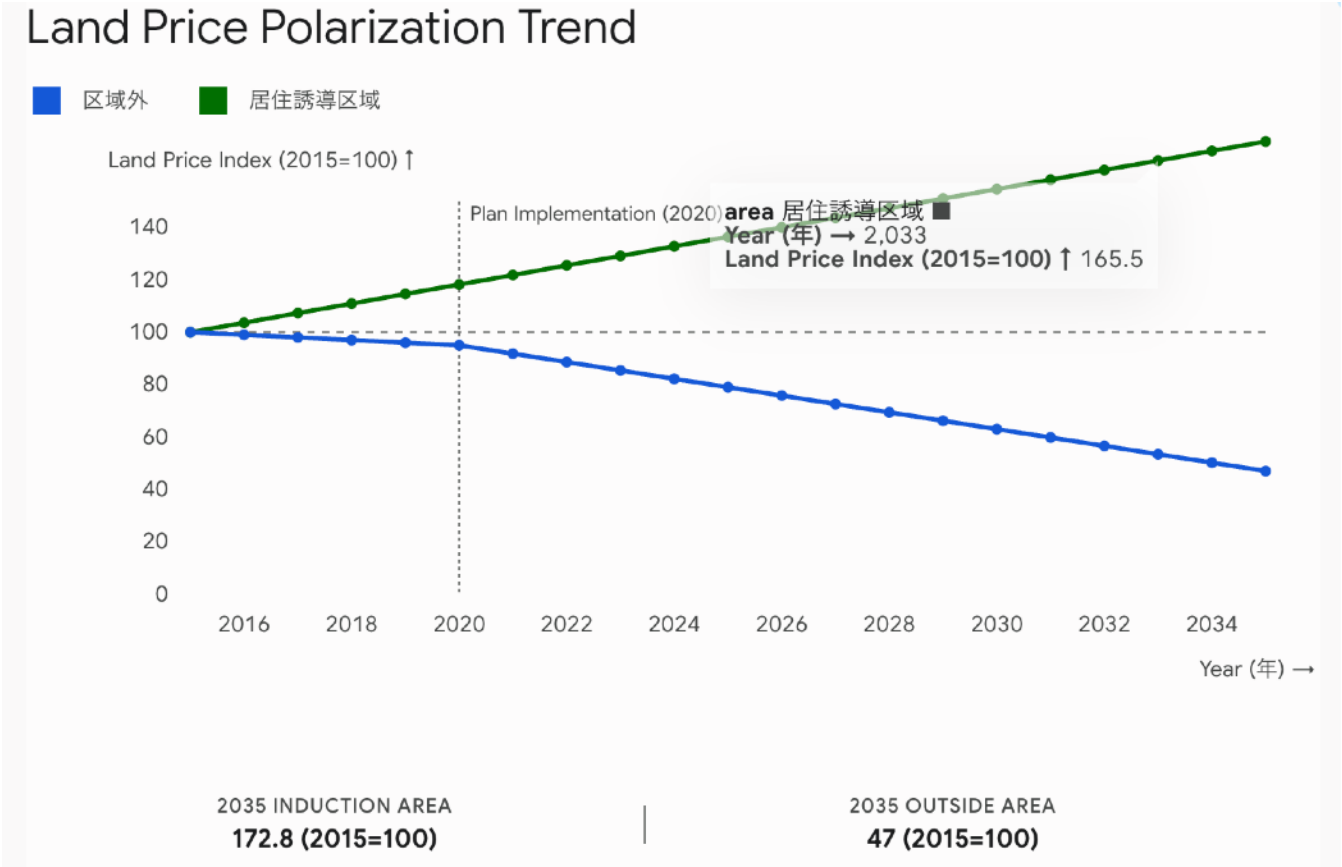
（1）「既存ストックの活用と性能向上」は、2026年3月に基本計画が閣議決定され、３つの視点から11の目標が定められました。

（2）「空き家対策厳格化」は、2024年4月に改正空家対策特別措置法が施行されています。

（3）「税制優遇のシフト」は、2026年度より「未来エコ住宅2026事業」「先進的窓リノベ・給湯省エネ2026事業」「住宅ローン控除」などが施行されています。

（4）「マンション管理の適正化・長寿命化」は、2026年4月に区分所有法の大幅な改正があり、「決議要件の緩和」「大規模修繕・建替えの要件緩和・一棟リノベーション」「財産管理・国内管理人制度」などが加わりました。

（5）「金利上昇と市場の「多層化」への対応」では、単体の物件だけでなく、地域全体の価値を上げることを目的とした公的・社会的意義の強い業務への支援です。具体的には「 商店街などで複数の空



き店舗を連鎖的に再生し、地域の魅力や回遊性を高めるプロジェクトの企画・統括」「自治体・NPOの連携調整:　空き家の実態調査、特定空家の所有者への指導サポート、移住促進ツアーの企画など、行政や地域コミュニティと連携した橋渡し」

【既存ストックの活用と性能向上（次期「住生活基本計画」）】

2026年3月の「住生活基本計画」では、「多世代にわたり活用される住宅ストックの形成」が主軸となります。

- 新築偏重からの脱却: 建築費の高騰や建設業界の人手不足を背景に新築の供給は絞り込まれる傾向にあり、既存物件の活用がこれまで以上に重視されます。
- 環境・安全性能の要求強化: 既存住宅に対しても、省エネ性能（断熱など）、耐震性、バリアフリー性能の向上が強く求められ、性能向上リフォーム等に対する支援が軸となります。

A）新たな「住生活基本計画（全国計画）」のポイント

単身世帯の増加、相続住宅の増加、生産年齢人口の減少など、2050年までに想定される様々な変化を見据え、これまで官民投資により蓄積されてきたインフラ・居住環境を備えた住宅･住宅地が、市場を通じて最大限に活用されることで、人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できる持続可能な社会を目指します。

新たな全国計画では、**「市場機能の進化を通じて住宅ストックの価値を最大限に活用」**しつつ、**「人生100年時代の住生活を支える基盤を再構築」**していく方向性に即して、以下の４つに取り組むことを示しました。

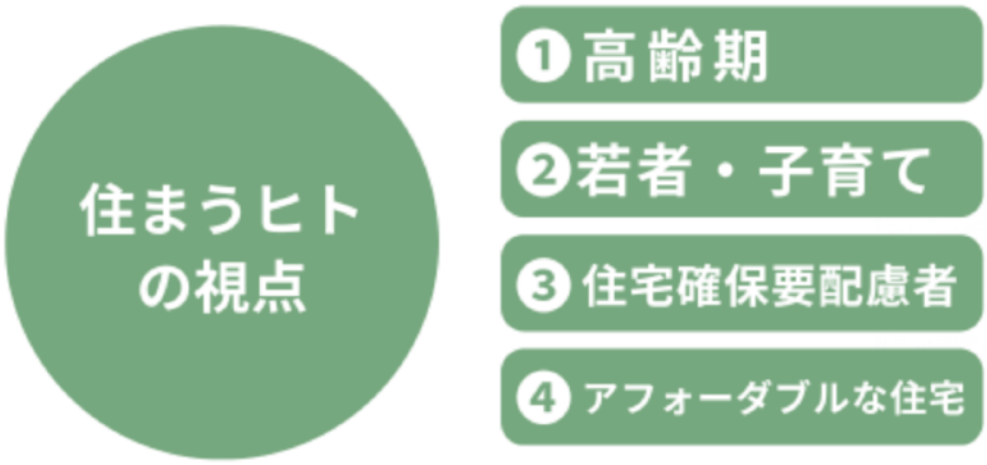
1. ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成
2. インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用
3. 分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実
4. 既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働の推進

B）住生活基本計画について

1. 新しい住生活基本計画が目指す「3つの視点」と「11の目標」

今回の計画では、「住まうヒトの視点」「住まうモノの視点」「住まいを支えるプレイヤーの視点」という3つの大きな枠組みから、合計11の目標が設定されています 。

2. 住まう人の視点



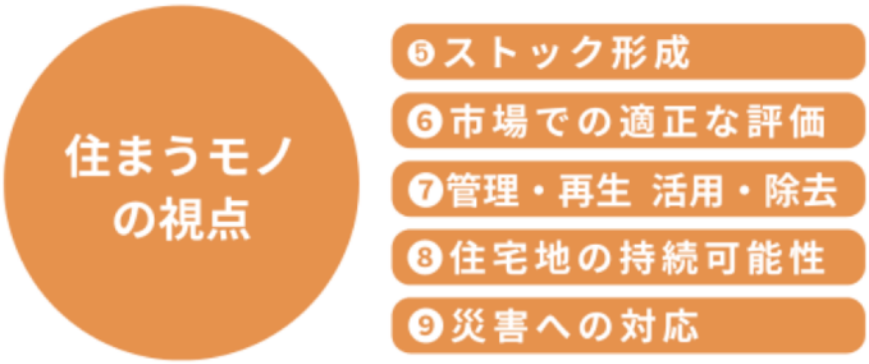
1. **目標1：**人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備

一番の願いは、住み慣れた家で最期まで安心して暮らすことですよね。「段差をなくす」というバリアフリーリフォームに加え、これからは「家の中の温度差をなくす」ことも重要視されます。冬のお風呂場での事故（ヒートショック）を防ぎ、家中どこにいてもポカポカ温かい家にすることで、健康寿命を延ばそうという目標です。

2. **目標2**：若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現
   若い世代が過度な負担を負うことなく、希望する住環境を手に入れられる社会を目指します。既存の住宅を子育てしやすいようにリフォームすることや、相続した空き家をリノベーションして、良質な住宅として有効活用することが大切になってきました。親子二世帯で住むためのリフォームや、子どもへの継承、住み継ぎを考えた「可変性のある間取り」も進んでいくかも知れません。
3. **目標3**：住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備
   高齢者や障害を持つ方など、住まいの確保に配慮が必要な方々が、地域社会の中で孤立せずに暮らせる環境づくりを目指します。住宅確保要配慮者の方が住みやすくするためのリフォームも大切です。
4. **目標4**：過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備
   住宅にかかる費用が生活を圧迫しないよう、無理のない負担で質の高い住宅を確保できる環境を整えます。そのためには、空家をリフォーム・リノベーションして有効活用することで、新築には経済的に手の届かない方の住まいの確保も進める必要があるでしょう。また、長期的な視点で費用対効果の高いリフォームを行うことも求められます。
   東京都はアフォーダブル住宅として、周辺の市場価格よりも2割程度安い手頃な家賃で子育て世帯等に提供される、東京都の新しい住宅支援策です

3. 住まうモノの視点

1. 目標5：多世代にわたり活用される住宅ストックの形成



   住宅を長持ちさせ、次の世代へ引き継ぐための目標です。「30年で価値がなくなる家」はもうおしまいです。しっかりとメンテナンスをすれば、50年、100年と住み続けられる、そんな頑丈で手入れのしやすい家を増やします。耐震性や省エネ性能、バリアフリー性能を向上させるリフォームが強く推進されます。内装、水周り部分など目に見える箇所だけでなく、建物の基本的な性能を高めることが重要視されて
2. 目標6：住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築
   リフォームを行って家の性能を上げても、売却時に適正に評価されないという課題があります。「せっかくお金をかけて綺麗にしたのに、売る時は二束三文だった」……そんな悲しい思いをさせない仕組みを作ります。断熱改修をしたり、耐震性を強化したりしたことが、中古住宅としての「格付け」に正当に反映されるようになるべきですよね。住宅の性能や維持管理の状況、リフォームの履歴情報などを残し、安心して取引できる環境の整備が必要です。



3. 目標7：住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進
   家が空き家になって放置されるのを防ぐため、適切な時期に維持管理やリフォームを行い、将来的な活用や処分までを見据えた計画的な管理が求められます。また、リフォームで出た廃材をリサイクルしたり、長く使える自然素材を選んだりすることが、これからのスタンダードになるべきなのかも知れません。
4. 目標8：持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成
   移住や「二地域居住」を考えると、親の実家のリフォーム、取得した空き家のリノベーションなどなど、住まいに手を入れる必要性が高まりそうです。
5. 目標9：頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備

地震に対する耐震改修はもちろんのこと、水害に備えた浸水対策（設備のかさ上げや止水板の設置など）や、停電時にエネルギーを自立して確保できるような改修など、自然災害から命と生活を守る機能の強化が進められます。災害時でも「家が一番安全な場所」であるようにしたいですよね。

4. 住まいを支えるプレイヤーの視点

1. 目標10：担い手の確保・育成や海外展開等を通じた住生活産業の発展
今、大工さん不足が深刻です。質の高い住宅工事を継続して提供できるよう、大工さんなどの建設技能者を確保・育成する目標です。また、消費者が安心してリフォームを相談できる窓口の整備や、悪質な事業者への監督の徹底も引き続き大切です。
2. 目標11：国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備
国と自治体が連携し、地域の特性に合わせた住宅施策を分野横断的に進めていくための体制づくりを定めています。

C）リフォームの考え方

実際にリフォームを計画する際に意識すべき具体的なポイントを3つに整理してみました。

ポイント①：建物の「基本性能」の向上を最優先にする

リフォームの予算を組む際、まずは「耐震性」と「断熱性」の向上に予算を割り当てることが重要です。特に断熱性の向上は、日々の快適さに直結するだけでなく、冷暖房にかかる光熱費を長期的に抑える効果があります。壁の中に断熱材を入れる工事や、現在ある窓の内側に新しい窓を設置する工事などは、国が推進する「省エネルギー化」に合致するため、活用できる補助金制度が充実しています。

ポイント②：長期的な視点で費用対効果を考える

「目標4」にあるように、無理のない負担で暮らし続けるためには、目先の工事費用だけでなく、その後の数十年にわたる維持費や光熱費を含めた全体の費用で判断することが大切です。

初期費用が少し高くなっても、耐久性の高い、あるいはメンテナンス・交換のしやすい材料を用いたり、エネルギー効率の高い給湯器を導入したりすることで、将来的にも、毎月の出費を抑えることができます。リフォームは一度きりの出費ではなく、その後の生活費全体に影響を与えるものとして計画を立てる必要があります。

ポイント③：工事の履歴を確実に残し、保管する

「目標6」で示されている通り、これからは適切なリフォームが行われた住宅が適正に評価される社会へと変わっていきます。 工事が完了した後は、どのような材料を使い、家のどの部分をどのように改修したのかが分かる書類（図面、見積書、仕様書、工事中の写真など）を施工業者から必ず受け取り、大切に保管することが大切です。

将来、さらにリフォームを行う際や、家を売却する際に、これらの記録が「適切に管理されてきた良質な家である」という客観的な証明となり、建物の価値を守る重要な役割を果たします。

D)2050年を見据えたリフォーム・リノベーション

2026年3月に閣議決定された今回の「住生活基本計画」は、私たちが現在住んでいる家を適切に手入れし、安全で快適な状態を保ち続けるためのベクトルを示しているものです。

地震や水害といった災害への備えを固め 、年齢を重ねても健康的に過ごせる室内環境を整え 、建物の価値を次世代へと引き継ぐための大切な工程です。

計画を進める際は、設備の入れ替えといった目先の変更にとらわれず、「この改修は、10年後、20年後の安全で快適な暮らしにつながるか」という視点を常に持つことが重要です。そして、建物の構造や断熱といった専門的な内容については、住宅の性能向上について確かな知識を持ち、国の施策や補助金制度にも明るい、信頼できる施工業者に相談することが成功の鍵となります。

【空き家対策の厳格化】

全国で約900万戸に達した空き家問題に対し、国はペナルティと流通促進の両面から対策を強化しています。

- **放置リスクの増大:** 「特定空家」や「管理不全空家」に指定されると、固定資産税の優遇措置が解除され、税負担が最大6倍に跳ね上がります。今後は自治体による指導や介入がさらに厳格化されていくと予想されます。
- **活用と除却の選別:** 経済合理性のない郊外の空き家は解体・除却を促される一方、活用可能な物件はリノベーションや用途変更による再生が支援されます。

空き家の活性化は、単に「不動産を売る・貸す」という枠を超え、所有者の課題解決から地域の価値向上まで、非常に幅広い専門業務によって支えられています。空き家の再生・活用に積極的に関わる業務は、進行のフェーズに合わせて大きく5つに分類されます。

a） 企画・コンサルティング業務

所有者が抱える悩み（相続、荷物整理、資金不足）を整理し、再生の方向性を決める最上流の業務です。

- **空き家活用コンサルタント:** 物件の立地や状態を調査し、売却、賃貸、事業転用（カフェ、民泊など）のどれが最適かを提案します。
- **資金・事業スキームの構築:** 活用に向けた自治体の補助金申請、投資家からの資金調達、クラウドファンディングの立ち上げなどをサポートします。

b） 不動産流通・マッチング業務

通常の不動産市場（レインズなど）では買い手がつきにくい物件を、必要とする人に届ける仕組みを作ります。

- **特化型ポータルサイト運営:** 「空き家バンク」の民間委託運用や、空き家に特化した独自の物件マッチングサイトの企画・運営・システム開発。
- **ニッチな不動産仲介:** リノベーションを前提とするDIY好きや、古民家を活用して起業したい移住者と物件をつなぐエージェント業務。

c）リノベーション設計・施工業務

物件の魅力を引き出し、現代の基準に合わせて性能を向上させる技術的な業務です。

- **用途変更と建築設計:** 住宅から宿泊施設や店舗へ変えるための法規対応や、古民家の歴史的価値を残しつつ耐震性・断熱性を高める設計。
- **参加型施工のディレクション:** コストを抑え、地域住民やオーナーに愛着を持ってもらうため、素人が参加する「DIYリノベ」を現場で指導する業務。

d）施設運営・サブリース業務

リノベーション完了後、実際にその場所を運用して収益を生み出します。

- **サブリース（借り上げ）事業:** 企業が所有者から空き家を借り上げ、自社費用でリノベーションして運用し、利益を分配するモデル。所有者の初期投資リスクをゼロにする手法として主流になっています。
- **プロパティマネジメント:** シェアハウス、コワーキングスペース、貸別荘などとして再生された施設の集客、予約管理、清掃・メンテナンス。

e）まちづくり・エリアリノベーション

単体の物件だけでなく、地域全体の価値を上げることを目的とした公的・社会的意義の強い業務です。

- **エリアディベロッパー:** 商店街などで複数の空き店舗を連鎖的に再生し、地域の魅力や回遊性を高めるプロジェクトの企画・統括。
- **自治体・NPOの連携調整:** 空き家の実態調査、特定空家の所有者への指導サポート、移住促進ツアーの企画など、行政や地域コミュニティと連携した橋渡し。

現在ではこれらの業務が完全に分業されているわけではなく、建築・不動産・金融のノウハウを統合した「空き家プロデュース企業」が一貫して事業を手掛けるケースが増加しています。

【税制優遇の「エコ・中古」へのシフト】

2026年（令和8年）以降の住宅関連税制、特に「住宅ローン減税」の改正内容を見ると、国が明確に「新築偏重」から「省エネ性能の高い中古住宅（エコ・中古）」の流通促進へと大きく方針を転換していることがわかります。

- **住宅ローン減税の要件変更:** 新築一律の優遇は終わり、省エネ基準を満たさない新築住宅は原則として減税の対象外となっています。一方で、中古住宅流通へのシフトを後押しするため、中古住宅に対する税制・金融面でのサポート体制の拡充が図られています。

2026年以降の税制優遇における「エコ・中古」シフトの具体的なポイントは以下の5つです。

1. 中古住宅の控除期間が「最長13年」へ延長（新築と同等に）

これまで、中古住宅の住宅ローン控除期間は原則として最大10年間でした。しかし、2026年（令和8年）1月1日以降の入居からは、一定の省エネ基準を満たした中古住宅や、省エネ性能を高めた買取再販住宅であれば、控除期間が新築と同じ「13年間」に延長されます。これにより、「中古は控除期間が短

くて不利」というこれまでの前提が覆り、新旧を問わず長く住める住宅が税制面で支援される形となりました。

2. 「エコ・中古」×「子育て世帯」への借入限度額の引き上げ

中古住宅であっても、ZEH水準以上の省エネ性能を持つ住宅などに対しては、借入限度額が引き上げられます。

特に、子育て世帯や若者夫婦世帯が省エネ基準を満たす中古住宅を購入する場合には借入限度額の上乗せ措置が設けられており、条件によっては最大4,500万円まで対象となるケースも出てきます。2025年までは中古住宅に対する子育て・若者世帯への特別な上乗せ措置（上限3,000万円）がありませんでした。

3. 床面積要件の緩和（50㎡ → 40㎡へ）

これまで住宅ローン減税を受けるためには、登記簿上の床面積が原則50㎡以上必要でした。

2026年以降は、合計所得金額1,000万円以下などの一定要件を満たす場合、対象となる床面積が「40㎡以上」へと緩和されます。これにより、都市部の利便性を重視したコンパクトな中古マンションなども減税対象になりやすくなり、単身世帯や共働き世帯の選択肢が大きく広がります。

4. 中古住宅のリノベーションに使える具体的な補助金制度

2026年（令和8年）の中古住宅リノベーションで活用できる補助金は、国土交通省・経済産業省・環境　省の3省が連携して実施する「住宅省エネ2026キャンペーン」として統合されています。

このキャンペーンは大きく分けて3つのリフォーム向け補助事業から構成されており、これらを「併用（組み合わせ）」することで、最大200万円近い補助額を引き出すことも可能な大型支援策となっています。

2026年 リフォーム向け主要補助金の比較

制度名	補助上限額（1戸あたり）	主な対象リフォーム	管轄
先進的窓リノベ2026事業	最大100万円	内窓設置、外窓交換、ガラス交換、高断熱ドア交換	環境省
みらいエコ住宅2026事業※	最大100万円	外壁・屋根・床の断熱、節水トイレ、バリアフリー改修、子育て対応改修	国土交通省
給湯省エネ2026事業	定額5万〜17万円	エコキュート、エネファーム、ハイブリッド給湯器の設置	経済産業省

5. 「非エコ新築」に対する優遇の段階的廃止

制度全体が2030年（令和12年）12月31日まで5年間延長される一方で、環境性能への要求は厳格化しています。

具体的には、令和10年（2028年）以降に建築確認を受ける新築住宅において、省エネ基準に適合しないものは適用対象外となります [cite: 1.1.5]。新築に対するハードルが上がる分、相対的に基準を満たした良質な中古住宅の価値が高まる設計になっています。

6. 税額控除と「改修補助金」の合わせ技が主流に

これらの「エコ・中古」の税制優遇を受けるためには、不動産会社等を通じて「住宅省エネルギー性能証明書」などを取得し、性能を満たしていることを証明する必要があります。

また、住宅ローン減税（税金の還付）だけでなく、断熱性能を高める窓改修を支援する「先進的窓リノベ2026事業」（最大100万円補助）や、高効率給湯器等の導入を支援する「未来エコ住宅2026事業」といった工事費用の直接補助を組み合わせることで、中古住宅の性能を底上げしながらトータルコストを抑える手法が今後のスタンダードになります。

【マンション管理の適正化・長寿命化】

都市部を中心に、マンションの老朽化と居住者の高齢化が深刻な課題となっています。

- **管理体制の可視化と審査強化:** 「マンション管理計画認定制度」の推進等により、適正な管理が行われているかが厳しく問われるようになります。適切な長期修繕計画を持たない、または修繕積立金が不足しているマンションは、資産価値が下落するだけでなく、市場での売却自体が困難になる環境が作られつつあります。

そこで、２０２６年４月に改正区分所有法が施行されました。主な改正点は次のとおりです。

1. **決議要件の緩和（出席者ベースへ）:**
   従来の「全区分所有者の過半数」から、普通決議などは「集会の出席者（議決権行使書・委任状含む）の過半数」へと緩和され、総会が成立・決議しやすくなりました。
2. **所在不明者の決議母数からの除外:**
   連絡が取れない所有者などを、裁判所の関与のもとで決議の計算母数から除外できる仕組みが新設されました。
3. **建て替え・再生要件の緩和:**
   耐震不足などの条件を満たす場合、建て替え決議などの要件が従来の5分の4から条件付きで4分の3などに引き下げられ、一括売却や一棟リノベーションなどの再生手法も選択しやすくなりました。
4. **財産管理・国内管理人制度の新設:**
   管理不全な状態に対応する裁判所選任の管理人制度や、海外に居住する所有者を対象とした国内管理人の選任制度が新設されました。

これらの改正内容については、日本住宅性能検査協会では「マンション再生診断士」講座で、詳しく解説しています。

工事費や建築資材の高騰への対策「オープンブック＆コストプラスフィー方式」

多くの集合住宅では、施工職人の高齢化、担い手不足、円安等による建築資材の高騰などで、十分な大規模修繕が難しくなっています。また、昨年来公正取引委員会の調査により、談合問題が明らかになって、ますます信頼が欠如しています。

この問題解決になると考えられるのが、国土交通省が進めています「オープンブック＆コストプラスフィー方式」です。私共では、この方式の普及に力を入れていきたいと考えています。

【金利上昇と市場の「多層化」への対応】

日銀の金融政策正常化に伴い、不動産市場は金利上昇という新たなフェーズに入っています。

- **エリア間格差を前提とした街づくり:** 投資マネーや富裕層の実需が集まる都心部（価格維持・上昇）に対し、郊外や地方では価格調整局面に入っており、市場の二極化・多層化が鮮明になっています。政策面では、インフラ維持の観点からも地方都市における「コンパクトシティ（居住を特定エリアに誘導し集約する街づくり）」がより一層推進されることになります。

地方都市におけるコンパクトシティ政策（正式には「コンパクト＋ネットワーク」構想）は、単なる街の活性化策ではなく、人口減少と税収減に直面する自治体が「財政破綻を防ぎ、最低限のインフラを維持するための生存戦略」です。
具体的には「立地適正化計画」という制度に基づき、自治体が明確に「住んでほしいエリア」と「そうでないエリア」を線引きし、以下のような強力な誘導・集約施策を実行しています。

1.「居住誘導区域」による住まいの線引きと誘導

自治体内のエリアを、居住を推奨する「居住誘導区域」と、医療や商業を集める「都市機能誘導区域」、そしてそれ以外の「居住調整地域（郊外）」に分類し、アメとムチで人口を移動させます。

- **アメ（優遇策）：** 居住誘導区域内で住宅を購入・改修したり、郊外から誘導区域内へ引っ越す世帯に対し、数十万円〜数百万円の「住み替え補助金」や、住宅ローン金利の優遇措置を提供します。
- **ムチ（抑制策）：** 誘導区域外（郊外の農地周辺や山間部など）での新たな宅地開発や、一定規模以上の住宅地建設を原則として許可しない、または開発許可のハードルを極端に高くします。

2. インフラの「トリアージ（選択と集中）」

これまで日本全国どこでも等しく提供されてきた水道や道路などのインフラについて、維持・更新の優先順位をつける（トリアージを行う）厳しい現実が始まっています。

- **老朽化インフラの更新見送り:** 誘導区域外の人口が極端に減った集落では、老朽化した水道管の引き直しや、小さな橋の架け替え、道路の再舗装などを行わず、計画的にインフラを縮小・廃止する決断が下され始めています。
- **オフグリッド化の推奨:** 下水道の維持管理費がペイしない郊外では、下水道網を縮小し、個別の合併浄化槽への切り替えを促す（そのための設置補助を出す）自治体も増えています。

3. 公共施設・生活サービスの「拠点集約」

高度経済成長期に各地に分散して建てられた公民館、図書館、学校、病院などの公共施設を、中心拠点（駅前など）に集約します。

- **複合施設の建設:** 郊外の老朽化した複数の公共施設を廃止・売却し、都市機能誘導区域内に「市役所窓口＋図書館＋子育て支援センター＋商業施設」が一体となった複合施設を建設し、生活に必要な手続きや買い物を一箇所で完結できるようにします。
- **医療・福祉の誘導:** 病院や介護施設が郊外へ移転・新築しようとする場合、行政が強く指導・勧告を行い、中心部への立地を促します。

4. 交通インフラの再編（＋ネットワーク）

集約された各拠点（小さなコンパクトシティ）同士を、効率的な公共交通機関で結びます。

- **LRT（次世代型路面電車）やBRT（バス高速輸送システム）の導入:** 宇都宮市（LRT）などに代表されるように、都市の骨格となる幹線ルートには、定時性と輸送力の高い交通機関を整備します。
- **郊外路線の廃止と「AIオンデマンド交通」への転換:** 利用者が減った郊外の固定ルートの路線バスは廃止・減便し、代わりに住民がスマートフォンや電話で予約した時だけ迎えに来る乗り合いの「AIオンデマンドタクシー」や「コミュニティバス」へ置き換え、交通インフラの維持コストを削減します。

地方都市におけるコンパクトシティ政策（正式には「コンパクト＋ネットワーク」構想）は、単なる街の活性化策ではなく、人口減少と税収減に直面する自治体が「財政破綻を防ぎ、最低限のインフラを維持するための生存戦略」です。

具体的には「立地適正化計画」という制度に基づき、自治体が明確に「住んでほしいエリア」と「そうでないエリア」を線引きし、以下のような強力な誘導・集約施策を実行しています。

1. 「居住誘導区域」による住まいの線引きと誘導

自治体内のエリアを、居住を推奨する「居住誘導区域」と、医療や商業を集める「都市機能誘導区域」、そしてそれ以外の「居住調整地域（郊外）」に分類し、アメとムチで人口を移動させます。

- **アメ（優遇策）：** 居住誘導区域内で住宅を購入・改修したり、郊外から誘導区域内へ引っ越す世帯に対し、数十万円〜数百万円の「住み替え補助金」や、住宅ローン金利の優遇措置を提供します。
- **ムチ（抑制策）：** 誘導区域外（郊外の農地周辺や山間部など）での新たな宅地開発や、一定規模以上の住宅地建設を原則として許可しない、または開発許可のハードルを極端に高くします。

2. インフラの「トリアージ（選択と集中）」

これまで日本全国どこでも等しく提供されてきた水道や道路などのインフラについて、維持・更新の優先順位をつける（トリアージを行う）厳しい現実が始まっています。

- **老朽化インフラの更新見送り:** 誘導区域外の人口が極端に減った集落では、老朽化した水道管の引き直しや、小さな橋の架け替え、道路の再舗装などを行わず、計画的にインフラを縮小・廃止する決断が下され始めています。
- **オフグリッド化の推奨:** 下水道の維持管理費がペイしない郊外では、下水道網を縮小し、個別の合併浄化槽への切り替えを促す（そのための設置補助を出す）自治体も増えています。

3. 公共施設・生活サービスの「拠点集約」

高度経済成長期に各地に分散して建てられた公民館、図書館、学校、病院などの公共施設を、中心拠点（駅前など）に集約します。

- **複合施設の建設:** 郊外の老朽化した複数の公共施設を廃止・売却し、都市機能誘導区域内に「市役所窓口＋図書館＋子育て支援センター＋商業施設」が一体となった複合施設を建設し、生活に必要な手続きや買い物を一箇所で完結できるようにします。
- **医療・福祉の誘導:** 病院や介護施設が郊外へ移転・新築しようとする場合、行政が強く指導・勧告を行い、中心部への立地を促します。

4. 交通インフラの再編（＋ネットワーク）

集約された各拠点（小さなコンパクトシティ）同士を、効率的な公共交通機関で結びます。

- **LRT（次世代型路面電車）やBRT（バス高速輸送システム）の導入:** 宇都宮市（LRT）などに代表されるように、都市の骨格となる幹線ルートには、定時性と輸送力の高い交通機関を整備します。
- **郊外路線の廃止と「AIオンデマンド交通」への転換:** 利用者が減った郊外の固定ルートの路線バスは廃止・減便し、代わりに住民がスマートフォンや電話で予約した時だけ迎えに来る乗り合いの「AIオンデマンドタクシー」や「コミュニティバス」へ置き換え、交通インフラの維持コストを削減します。

このように、今後の地方都市では「行政が指定したエリア内に住まないと、道路も直してもらえず、車が運転できなくなった時に生活が立ち行かなくなる」という強い危機感を背景に、街のコンパクト化が進められています。

立地適正化計画による地価への影響を知る

立地適正化計画による「居住誘導区域」の指定は、地方都市の不動産市場において「資産価値の明確な二極化（スポンジ化の回避と選別）」を引き起こしています。行政が「ここに住んでほしい」と指定したエリアと、「これ以上インフラは維持できない」と見放されたエリアとでは、地価の動きが全く異なる軌道を描き始めています。

1. 居住誘導区域内：価値の維持・上昇（コンパクトな中心部）

行政の投資が集中し、人口密度が維持されるため、地価は下がりにくく、利便性の高い駅前などでは局地的に上昇するケースも増えています。

- **需要の集中:** 高齢になって車の運転を手放したシニア層が郊外から移住してくる「実需」に加え、自治体からの手厚い住宅取得補助金が出るため、若者や子育て世帯の購入需要もこのエリアに集中します。
- **商業・医療の集積:** 人口が減らないため、スーパーや病院もこのエリアへの出店・移転を優先し、さらに利便性が高まるという好循環が生まれます。

2. 居住誘導区域外（郊外）：資産価値の暴落と流動性の喪失

高度経済成長期に山を切り拓いて作られたような郊外のニュータウンや、駅から遠い住宅地では、買い手がつかず「負動産」化するリスクが急激に高まっています。

- **金融機関の「融資引き締め」:** これが地価下落の最大の要因です。近年、多くの銀行が「居住誘導区域外の物件」に対する住宅ローンの審査を厳格化しています。将来的に道路や上下水道が維持されなくなるリスクがある土地は、担保価値が低いとみなされるためです。ローンが組めない土地は、現金一括でしか買えないため、市場価値は暴落します。
- **負の連鎖:** 空き家が増え、自治体がインフラの更新を見送るようになると、さらに人が離れ、最終的には不動産会社も仲介を引き受けない（売ることすらできない）状態に陥ります。

3. 「見えない境界線」がもたらす今後の影響

現在、日本の多くの自治体がこの立地適正化計画をすでに策定・運用しています。
道路一本を隔てて「こちらは居住誘導区域だからローンが通って家が建つ」「あちらは区域外だから家が建てられず地価がタダ同然」という、**地図上の見えない境界線による残酷な資産格差**が、地方都市の現実となっています。
今後は、親から実家を相続する場合や、地方で新たにマイホームを購入する場合、「建物の状態」以上に「その土地が自治体の計画でどの区域に指定されているか」が、資産価値を決定づける最重要項目となります。

以上

建築物の未来をつくる：ライフサイクルカーボンとZEBの基礎知識

1. はじめに：なぜ今「建物の脱炭素」が必要なのか

現代の建築設計において、私たちが取り組むべき課題は「使う時のエネルギー」を減らすことだけではありません。建物が誕生し、使われ、やがて壊されるまでの一生を通じて、いかに二酸化炭素（CO2）の排出を抑えるかという「ライフサイクル全体での炭素管理」が、プロの実務において不可欠な視点となっています。

環境省が推進する「2026年度　低炭素型建材活用新築ZEB支援事業」は、まさにこの潮流を象徴する施策です。この事業は、先導的に「低炭素型の建材」を活用してZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を実現するプロジェクトに対し、**最大5億円**という大規模な補助金を交付するものです。ただし、この支援を受けるには複雑な技術基準や行政上のルールをクリアしなければなりません。また、**住宅や工場は対象外**となるため、設計の初期段階で対象用途を見極める「コンサルタント的な視点」も求められます。

2. ライフサイクルカーボンの全体像：調達から廃棄まで

建物の環境負荷を評価する際、最も包括的な指標となるのが「ライフサイクルカーボン」です。これは、建物の「一生」におけるすべてのフェーズで排出される炭素の総量を指します。
建物のライフサイクルは、大きく分けて以下の5つの段階で定義されています。

- **調達：** 建材の原料採掘から製品製造までの段階。
- **施工：** 建設現場での組み立てや搬送を伴う段階。
- **運用：** 竣工後、照明や空調などのエネルギーを消費する段階。
- **修繕：** 建物を維持管理し、劣化した部位を更新する段階。
- **解体・廃棄：** 建物の寿命が尽き、取り壊して処分・再資源化する段階。

実務上の重要なポイントは、これらを単なる概念として理解するだけでなく、「申請時」と「事業完了時」の両方において、専用の算定ツールを用いて数値を算出することが義務付けられている点です。計画時だけでなく、最終的にどうだったかという「結果」までが厳密に問われます。
ライフサイクルの中でも、特に今注目されているのが、建てる時に出る炭素「アップフロントカーボン」です。

3. アップフロントカーボンの削減と「低炭素型建材」

「アップフロントカーボン」とは、ライフサイクルの初期段階（調達・施工）で排出される炭素のことです。これを抑えるには、建物の骨組み（躯体）に使う素材を慎重に選定しなければなりません。
主な低炭素型建材の種類と、補助対象となるための厳格な要件を整理しました。

建材の種類	特徴と補助の要件・制約
グリーン鉄	経済産業省が主導するGX（グリーントランスフォーメーション）推進の枠組みに適合した鉄鋼。製造時の排出削減を証明する**「削減証書」等のエビデンス**の提出が
環境配慮型コンクリート	高炉セメントC種（または同等品）を使用するか、製造時のCO2排出量を通常より**60%以上削減**したものが対象です。算定過程の証明も求められます。
木材（条件A：木造化	建物全体を木造化するタイプ。規模制限があり、事務所等は3階以下、それ以外は2階以下かつ3,000㎡以下が条件です。S造比で25%以上の排出削減が求められます。
木材（条件B：併用	鉄やコンクリートの躯体の一部を木材に置き換えるタイプ。低炭素型の鉄・コンクリートとの組み合わせが必須要件となります。

※注意：いずれも「構造体（躯体）」への使用が条件であり、内装材のみの使用は対象外です。
建材を選んだ後は、建物が完成した後の「運用」段階でのエネルギー管理が重要になります。

4. ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を実現する仕組み

ZEBを実現するには、高性能な設備を導入するだけでなく、その性能が維持されているかを証明し、適切に運用する体制を整える必要があります。

- **BEMS（ビル・エネルギー管理システム）による管理**　エネルギーの使用量を単に測るだけでなく、データを「収集・分析・評価」できる体制が必要です。設計値と実態の乖離を防ぐための、建物の「健康診断システム」だと考えてください。
- **再エネの自家消費原則**　太陽光発電等の電力は、建物内で使うことが原則です。**FIT（固定価格買取制度）による売電は認められません。**　ただし、蓄電池が満タンになった後の余剰電力を系統へ流す「逆潮流」は許容されています。
- **BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）の取得**　第三者機関による認証（BELS）を事業開始後速やかに取得しなければなりません。

- **事務的な必須条件（ZEBプランナー等の関与）**　申請にあたっては、建物の所有者が「ZEBリーディング・オーナー」に登録し、かつ設計・コンサルティングに「ZEBプランナー」が関与していることが絶対条件です。

また、実務上のアドバイスとして、**2027年度以降は太陽光パネル自体の設備費が原則補助対象外になる**という移行措置にも注意が必要です（設置工事費は対象となる可能性があります）。

5. 環境建築の新たなルール：フロン対策とセキュリティ

現代のZEBには、エネルギー性能以外にも「環境への誠実さ」と「IT社会への適応」が求められます。

- **フロン排出抑制の徹底**　エアコン等に含まれるフロン類は極めて強力な温室効果ガスです。機器を廃棄する際は、フロン排出抑制法に基づき、必ず専門業者に依頼して回収を行うことが今回から明確な要件となりました。
- **IoTセキュリティ（JC-STAR）**　BEMSや蓄電池などの制御システムがサイバー攻撃を受ければ、省エネどころではありません。IPA（情報処理推進機構）の制度に基づき、**「JC-STAR　★1以上」**の適合ラベルを取得した信頼できるIoT製品を導入することが強く推奨されています。

6. まとめ：次世代の建築家に求められる視点

これからの建築実務は、デザインの美しさと環境性能、そして複雑な法規制を統合する高度なパズルを解くような作業になります。学習のポイントを3つにまとめます。

1. **「建てる時」と「使う時」の両輪で考えましょう**：運用時の省エネだけでなく、建材選びによるアップフロントカーボンの削減をセットで考えることが、これからのスタンダードです。
2. **客観的なエビデンスを大切にしましょう**：LCAの算定ツール、BELS認証、削減証書など、プロの仕事には「数値による証明」が常に付いて回ります。早いうちからこれらの扱いに慣れておきましょう。
3. **社会的な責任をトータルで捉えましょう**：フロンの回収やサイバーセキュリティ対策など、一見地味に見えるルールを遵守することが、建物と、それを作る皆さんの信頼を守ることにつながります。

連載講座

改正 区分所有法解説　第２回　「決議の円滑化」

第1回で述べました課題を解決するために2025年の通常国会で区分所有法が大きく改正されました。今年一年かけて改正区分所有法の運用などが政令等で示されます。また改正に伴い、標準管理規約も大きく改定される予定です。国土交通省では2026年の4月の施行を目指しているとのことです。

主な改正のポイントは、次の５つになります。他にも関連する改正がありますので個々に詳しく学んでいきます。

＜集会決議の円滑化＞

所在不明の区分所有者を決議の母数から除外できる仕組みや、出席者による多数決で決議できる範囲の拡大。

＜共用部分の変更決議の緩和＞

耐震性不足などの一定の要件を満たす場合、建替決議に必要な賛成割合が緩和され、4分の3以上の賛成で可能になる。

＜管理不全建物への対処制度の創設＞

管理不全となっている建物への対処を容易にするための制度を創設する。

＜建て替え決議のハードル低下＞

一定の条件を満たす場合、建て替え決議に必要な賛成割合が緩和される。

＜一棟リノベーション＞

建替えまではしないが、専有部分を含む工事を行える大規模改修工事。

１）集会の決議一般を円滑化するための仕組み

死亡や相続で連絡がつかず、決議に参加しない所有者は少なくありません。旧法では、このような所在不明の区分所有者（不在所有者）は「決議に反対する者」として扱われていたため、決議要件を満たすことを阻害していました。そこで、管理組合などから請求があったときに、裁判所の判断で所在不明所有者を決議の分母から除外できる仕組みを創設したのです。

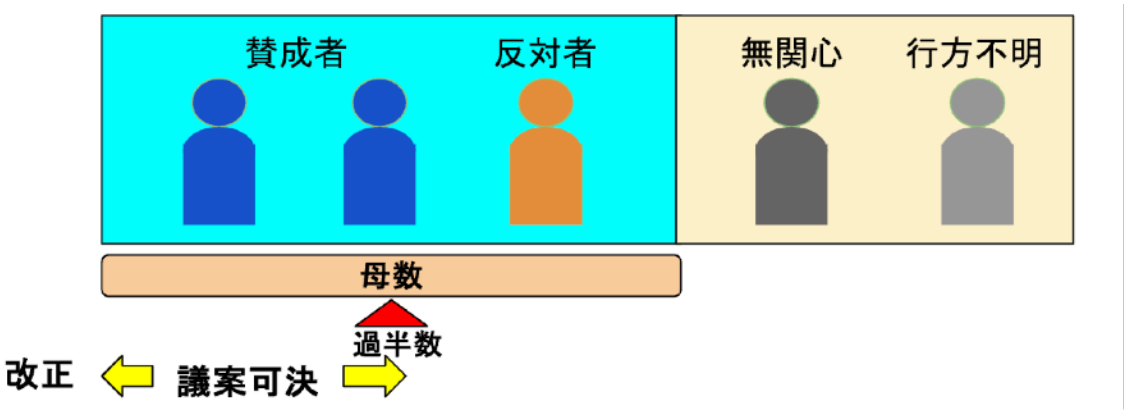
また、所在不明でなくとも、高齢・病気・怪我、あるいは海外に居住する（主に投資目的の場合）などの理由で所有者が決議に出席できないケースを想定して、以下の決議では旧法の多数決要件を維持しつつ、所有者ではなく「出席者」の多数決による決議を可能としています。

- 普通決議
- 共用部分の変更（大規模修繕など）
- 復旧決議
- 規約の設定・変更・廃止の決議
- 管理組合法人の設立解散の決議
- 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議および専有部分の引き渡し等の請求の決議
- 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議

改正法の普通決議では、所有者ではなく「出席者」の多数決による決議を可能としています。反対者がいても議案が可決されます。

２）共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み

共用部の変更決議については、これまでの制度では所有者および議決権の「4分の3以上」の賛成が必要ですが、この要件を満たすことは容易でなく、必要な工事等が迅速におこなえない場合があります。



そこで、他人の権利などが侵害されるおそれがある場合における共用部分の変更や、バリアフリー基準への適合のための変更については「3分の2以上」の賛成に緩和されます。

	これまで	改正区分所有法
所在不明の所有者	ー	集団決議母数から除外 裁判所が管理人を指名する場合もある
海外在住の所有者	ー	所有者は国内の管理人を指名
共用部の修繕など	所有者の過半数	集会出席者の過半数
共用部分の構造・効用に関わる工事	３／４以上	集会出席者もしくは所有者の２／３以上

　これまでは、所有者と連絡が取れなくても、なんとか居住者の１／２以上と連絡を取ることで議決を得ることができていました。しかし近年築年数の経ったマンションでは所在不明な連絡をしても、委任状を提出していただけない非居住所有者が増えています。

３）区分所有建物の管理に特化した財産管理制度

所有者が不明な専用部分や、管理が不適当な専用部分・共用部分に対して利害関係者が裁判所に申し立てると、管理人を選出し管理を命ずる制度が創設されます。

所有者不明専用部分 管理制度	所在を知ることができない専有部分について、利害関係者の請求により裁判所が所有者不明。専有部分管理人による管理を命ずることができる。
管理不全専有部分 管理制度	区分所有者の管理が不適当であるため、他人の権利や理解が侵害される（恐れがある）場合、利害関係人の請求により、裁判所が管理不全占有、もしくは管理不全共有部分管理人による管理を命ずることができる。
管理不全共用部分 管理制度	
代理人制度	国内に住所・居所を有しない、もしくは今後有しない場合に専用部分・共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所居所を有する者のうちから管理人を選任できる。

管理不全専有部分・共用部分の管理制度

管理不全専有部分管理命令

1. 裁判所は、区分所有者による専有部分・共用部分の管理が不適当であることによって他人の権利又は法律上保護される利益 が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合は、管理不全専有部分管理人による管理を命ずる処分をす ることができます。
2. 裁判所は、管理不全専有部分管理人を選任しなければならない。
3. 管理不全専有部分管理命令の効力は、共用部分、附属施設及び敷地利用権、並びに敷地にある動産に及ぶ。

管理不全専有部分管理人の権限

1. 管理不全専有部分管理人は、管理不全専有部分管理命令の対象とされた専有部分の管理及び処分をする権限を有する。
2. 管理不全専有部分の管理処分権は管理不全専有部分管理人に専属させず、管理不全専有部分に関する 訴えにおいても、管理不全専有部分管理人を原告又は被告としないものとする。
3. 管理不全専有部分管理人は、集会の決議において、議決権を行使することはできないものとする。

管理不全専有部分管理人の報酬等

1. 管理不全専有部分管理人による管理不全専有部分等の管理に必要な費用及び報酬は、当該管理不全専有部分等の所有者等の負担とする。

４）マンションの管理の円滑化等

分譲業者の管理計画作成

新築マンションでは、管理組合の組織もなく、役員もいません。一般的には分譲業者が指定する管理会社（多くは分譲業者の関連会社）が、マンションの管理運営を行います。そして、管理会社の主導によって、管理規約が作成され、管理組合が組織化され、役員が専任されます。これまでは、この仕組みについての規定はありませんでした。そこで改正では、明確にしました。

分譲業者が行う管理計画作成は、新築マンションの適切な管理と修繕を確保するための重要な取り組みでし。分譲業者は、マンションの販売時に管理計画を作成し、管理組合が設立された段階で引き継ぎます。これにより、長期にわたるマンションの良好な状態維持をサポートします。

分譲業者の管理計画作成の目的と内容

- 目的：新築時から適切な管理と修繕を継続的に行えるようにすること。
- 内容：
  - 長期修繕計画の作成。
  - 管理費や修繕積立金の算定。
  - 管理規約の作成。
  - 管理会社の選定。
  - その他、マンションの維持管理に必要な事項。

管理計画作成の流れ

1. 分譲業者が管理計画を作成**:**
   新築マンションの販売時に、長期修繕計画や管理規約などを含めた管理計画を作成します。

2. 管理組合への引き継ぎ**:**
   管理組合が設立され、管理者（理事長）が決定された段階で、作成した管理計画を管理組合に引き継ぎます。
3. 管理組合による運用**:**
   管理組合は、引き継いだ管理計画に基づいて、マンションの管理・修繕を計画的に実施します。

管理計画作成における注意点

1. 長期修繕計画の重要性：
   長期修繕計画は、建物の基本性能を維持するために不可欠です。20〜30年先までの修繕計画を立て、費用を算定し、修繕積立金を見通せるようにする必要があります。
2. 引き継ぐ仕組み：

分譲会社が、当初の管理計画を作成しますが、管理組合の組織ができた段階では、適切に管理組合に引き継ぐ仕組みが重要です。近年管理組合はいらないのではないかという意見も、増えてきていますが、これは利益相反の懸念があるため慎重でなければなりません。管理会社も営利企業です。自社の利益のために業務を行うのであって、管理組合のためではないことの認識は重要です。

3. 自己取引の説明義務化

多くのマンションは、分譲会社（デベロッパー）が、開発計画をたて、建設会社に工事を依頼（建設会社系の分譲会社も多く存在する）、そして運営する管理会社も分譲会社の系列であることが一般的です。

管理組合としても、建物の内容も熟知していることから修繕工事を管理会社に依頼することに違和感はありませんでした。

しかしこの慣習には、利益相反の懸念があります。国土交通省もこの点についてはかねてより懸念をもち指導してきました。そこで今回の改正では、「自己取引等についての区分所有者への事前説明を義務化」を明確にしました。

提言

定期借家契約の普及推進による賃貸住宅市場の構造改革と居住安定

日本の借家契約は、戦前から普通借家契約のみでしたが、2000年3月に定期借家が: 平成11年（1999年）12月9日に成立した「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」により、借地借家法が改正されて新設されました。まだ制度ができて20年あまり、契約の複雑さもありなかなか普及してきませんでした。この提案では、定期借家制度が不動産市場の活性化に貢献するのではないかとの視点でまとめてみました。

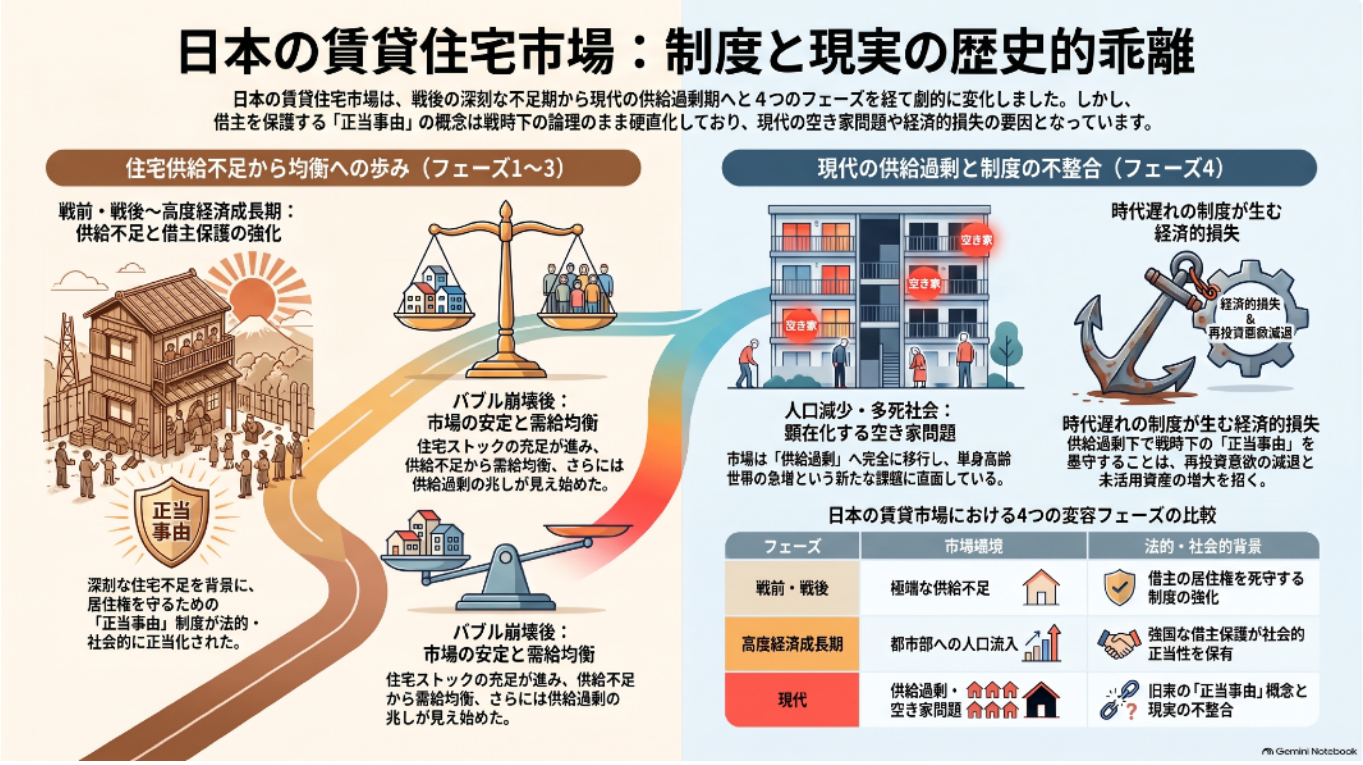
1. はじめに：世界からみる日本の借家法の特異点と問題点

日本の賃貸住宅市場は、国際的な標準から著しく乖離した法体系の上に成立しています。欧米諸国においては、契約期間の満了をもって契約が終了する「契約至上主義（定期借家が主流）」が基本原則です。これに対し、日本の借地借家法は「普通借家中心主義」を堅持しており、借主に対して極めて強力な保護を付与しています。

この「過剰な借主保護」は、現代市場において深刻な歪みを惹起しています。現行法下では、契約期間が満了しても貸主側が「正当事由」を具備しない限り更新を拒絶できず、事実上の強制更新（法定更新）が常態化している。この「一度貸したら返してもらえない」という心理的・法的障壁は、日本の不動産流動性を著しく阻害する要因です。また、建物が老朽化しても建替えができない事態となり、賃貸事業の経営改善を阻む原因となっています。

本来、居住安定を目的とした法的枠組みが、収益の予測可能性を失わせることで良質な借家の供給意欲を減退させ、結果として「貸し渋り」を招くという、逆説的帰結を招いています。特に、最も保護が必要な高齢者や単身層が、貸主のリスク回避行動によって市場から排除される現状は看過できません。日本の現行法が抱える構造的問題を解明すべく、次章ではその歴史的背景を検証します。

2. 日本の賃貸住宅市場の歴史的変遷と実情



日本の借家法における「正当事由」概念の硬直性は、過去の需給バランスに規定された歴史的産物である。日本の市場は以下の4つのフェーズを経て変容してきました。

1. **戦前・戦後の住宅不足期：** 戦時下の極端な供給不足と社会不安を背景に、借主の居住権を死守するための「正当事由」制度が法的に強化されました。
2. **高度経済成長期の人口流入：** 都市部への急激な人口流入に対し、住宅供給が追いつかない「供給不足時代」が継続し、借主保護が社会的正当性を有していました。
3. **バブル崩壊後の市場変化：** 住宅ストックの充足が進み、供給不足から需給均衡、さらには供給過剰の兆しが見え始めました。
4. **人口減少・多死社会（現在）：** 住宅過剰による空き家問題が顕在化する一方で、単身高齢世帯の急増という新たな課題に直面しています。現在、日本の住宅市場は「供給過剰・空き家問題」へと完全に移行しています。

それにもかかわらず、戦時下の論理である「正当事由」概念を、供給過剰かつ住宅が余剰資産化した現代にそのまま適用し続けることは、経済合理性を欠いています。旧来の借主保護論理の墨守は、未活用資産の増大と再投資意欲の減退を招き、甚大な経済的損失を生んでいると分析されます。歴史的な不整合を是正するためのベンチマークとして、次章では諸外国の標準的モデルを参照してみます。

3. グローバルな視点：欧米・アジアとの契約形態比較

定期借家契約は、グローバルな賃貸市場における「デファクトスタンダード」です。日本の「普通借家」が世界の例外であることを示す主要国の比較を以下に提示します。

国名	主な契約形態	契約期間の更新と賃料	特徴・ポイント
アメリカ	定期借家（1年契約が主流）	満了時に終了。更新時は市場価格（マーケットプライス）に	契約至上主義が徹底され、家賃不払いは即退去に直結す
ドイツ	無期限契約が主流	貸主からの解約は困難だが、正当事由の範囲が明確に定義されている。	正当事由が具体的かつ予測可能であるため、市場機能が維持されている。
イングランド	定期借家から無期限への移行期	「借家人権利法」案により理由なき退去要求を制限する動	貸主制限強化の過渡期にあるが、依然として契約の透明性
オランダ	期間を定めた契約	5年単位等の定期契約が商業・一般で広く活用されている。	独自の市場標準に基づき、期間設定の柔軟性が担保されて

欧米市場では、更新時の賃料が市場価格と連動する仕組みが物件の維持管理や新規供給への再投資を促し、市場の健全性を支えています。日本がグローバル投資を誘致し、市場透明性を向上させるためには、これら国際標準に即した定期借家制度の定着が重要な役割を果たします。この特異性は、国内市場において具体的な法的課題として顕在化しています。

4. 現在の借家契約の課題：正当事由と賃料増減請求権の功罪

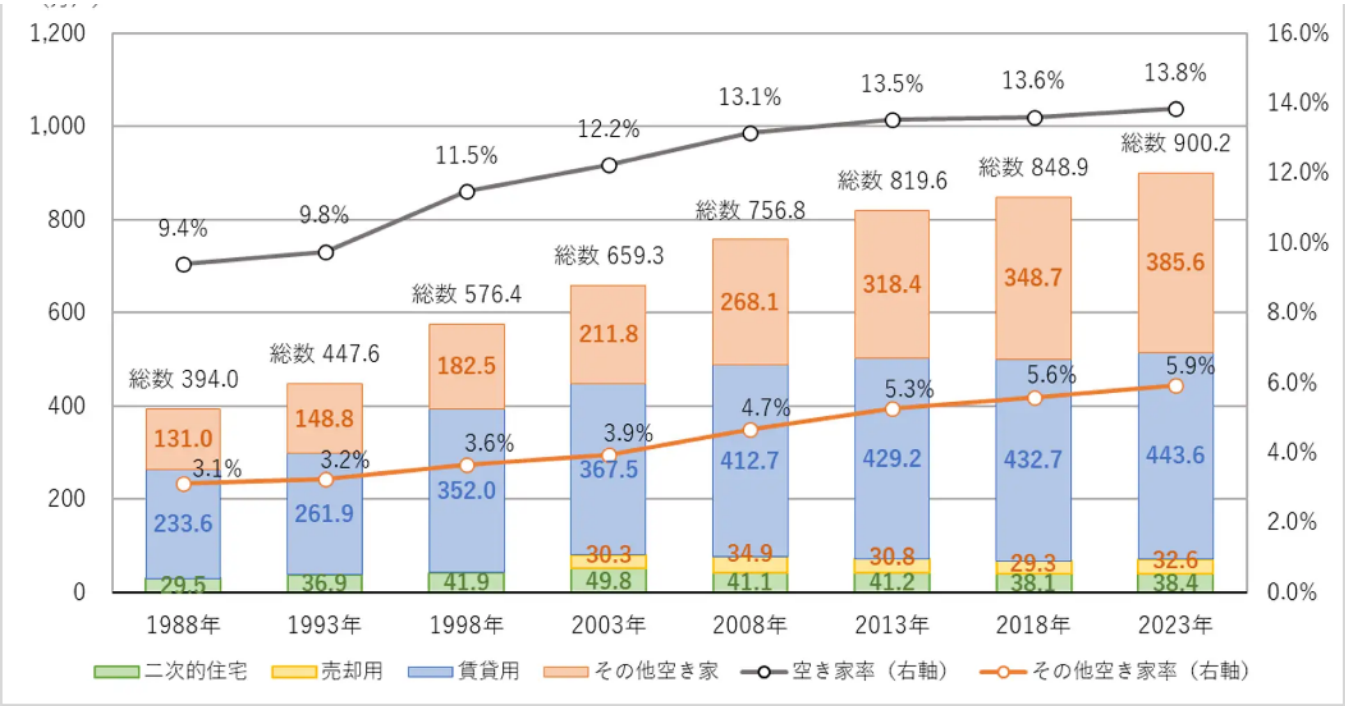
借地借家法第28条（正当事由）と第32条（賃料増減請求権）は、貸主の資産運用と市場価格の適正化を阻害する壁となっています。

「正当事由」の壁と高額な立ち退き料：貸主が自己使用や老朽化対策を理由に明け渡しを求めても、裁判所が認めるハードルは極めて高い。実務上、多額の「立ち退き料」の支払いが合意の前提となっており、これが建物の更新や再開発を阻む「資産の塩漬け」を招いています。

第32条と継続賃料抑制主義：「継続賃料抑制主義」の下では、改定賃料が市場価格よりも低く抑えられる傾向があります。これにより市場家賃と実態家賃の乖離が固定化され、貸主の再投資意欲を減退させ、住宅ストックの質の低下を招く構造的要因となっています。これらの法的硬直性は、貸主に「不適切な借主が居座るリスク」を強く意識させ、結果として高齢者や単身者に対する「貸し渋り」を助長しています。過剰な保護が、皮肉にも社会的弱者の入居ハードルを引き上げる負の連鎖を生んでいるのです。この法的硬直性は、現代日本最大の課題である「空き家・空き室問題」の深刻化に直結してます。

5. 空き家・空き室問題と定期借家契約の活用シナリオ

国内の空き家問題は危機的な水準に達しています。総務省「住宅・土地統計調査」によれば、空き家数は昭和63年（1988年）の394.0万戸から令和5年（2023年）には900.2万戸へと増加し、空き家率も9.4%から13.8%へと上昇しました。



出典）総務省「住宅・土地統計調査」データより作成
注：1998年までは「賃貸用の空き家」に「売却用の空き家」を含む。

わずか35年間で空き家数が約2.3倍に膨れ上がった事実は、市場の機能不全を象徴しています。この膨大な未活用ストックを流動化させる「切り札」が定期借家契約です。以下のような、普通借家では供給が困難な物件の掘り起こしが可能となります。

- リロケーション：　転勤中の数年間限定で自宅を賃貸に出す。
- 建て替え予定物件：　数年後の解体が決定している老朽アパートを期間限定で貸し出す。
- 相続住宅：　　将来の自己使用や売却を検討しつつ、当面の間だけ活用する。定期借家制度の普及は、これら潜在的な供給を活性化させ、中古住宅市場の流動性向上と住宅ストックの質的維持を同時実現する政策的意義を有する。供給側のメリットのみならず、借主側にも多大な実益が存在する点は強調されるべきです。

6. 定期借家契約の借家人へのメリット：良質物件と適正賃料

「定期借家は借主にとって一方的に不利」という先入観は、市場原理に照らせば不正確です。定期借家契約は、借主に以下のような具体的実益をもたらします。

1. 賃料の安価設定：　貸主側は「確実かつ円滑な物件回収」という確約を得られるため、立ち退き料や居座り等のリスクプレミアムを差し引いた賃料設定が可能です。市場動向によるが、普通借家と比較して総額賃料が安価になる傾向が確認されています。
2. 良質な住宅への居住機会：　分譲仕様の持ち家の一時貸し出し等、普通借家市場には流通しない高品質な物件への居住が可能となります。
3. 良好な居住環境の維持：　迷惑行為を繰り返す入居者が期間満了で確実に退去するため、建物全体の秩序と管理水準が維持され、良質な借主にとっての居住環境が保障されます。定期借家の選択は、借主にとって「高いコストパフォーマンス」と「良質な住環境」を両立させる合理的な選択肢となり得ます。この市場原理に基づく解決を支えるためには、法制度を「私法的保護」から「公法的保障」へと転換するパラダイムシフトが不可欠です。



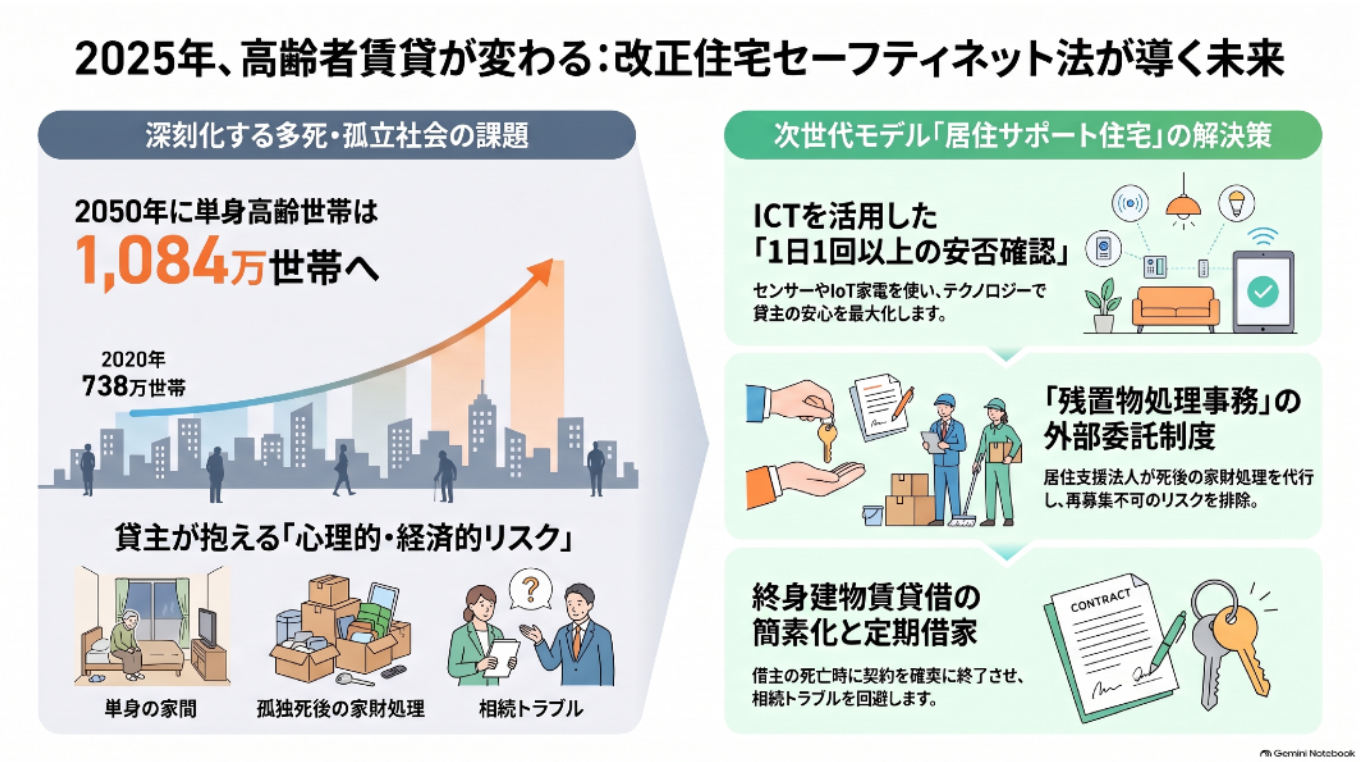
7. 住宅セーフティネットの充実による問題解決：保護から保障へ

貸主の私法的な犠牲（過剰保護）に依拠した旧来のモデルを脱却し、公的な社会保障として居住を支える「住宅セーフティネット法」の役割を再定義する必要があります。横浜市の事例は、公法的保障の実効性を示唆しています。同市では、世帯月収額が15万8千円以下の世帯を対象に、最大で毎月8万円までの家賃補助を実施しています。さらに、初回家賃債務保証料に対しても最大6万円の補助を付与している。このような「居住支援法人」による家賃債務保証や見守り支援の包括的なパッケージは、貸主が抱く「家賃滞納」や「孤独死」への不安を構造的に解消する。私法上の過剰保護（普通借家）から、公法による社会保障（家賃補助・居住支援）への転換こそが、市場の歪みを正し、要配慮者が最も住居を確保しやすい環境を整備する鍵である。この転換の最前線にあるのが、令和7年に改正される「高齢者のためのセーフティネット住宅」と定期借家の連携です。

8. おわりに：高齢者のためのセーフティネット住宅と定期借家契約

2050年には単身高齢世帯が1,084万世帯に達し、2020年（738万世帯）から右肩上がりで増え続けることが推計されている。この深刻な多死・孤立社会を見据え、令和7年（2025年）10月に施行される改正住宅セーフティネット法は、定期借家と高度に融合した次世代モデルを提示している。

- **「居住サポート住宅」とICT活用：**　認定を受けた住宅では、センサー、スマートメーター、IoT家電等のICTを活用した「1日1回以上の安否確認」が制度化される。テクノロジーによる見守りは、定期借家の「確実な終了」を補完し、貸主の心理的安全性を最大化させる。
- **残置物処理事務の委託制度：**　居住支援法人が死後の家財処理を代行する契約（残置物処理）を事前に締結することで、貸主が直面する再募集不可のリスクを排除する。
- **「終身建物賃貸借」契約の簡素化：**　借主の死亡時に契約が終了する仕組みをより利用しやすくし、高齢者の長期居住と貸主の相続リスク回避を両立させる。定期借家契約は、決して「追い出しの道具」ではない。むしろ、適切な支援パッケージを組み合わせることで、貸主が安心して資産を開放し、高齢者が尊厳を持って最期まで地域社会で暮らし続けるための「契約の適正化」に不可欠な基盤である。この制度の普及推進こそが、多死社会における日本の賃貸住宅市場の構造改革を成し遂げる唯一の道であると結論付ける。



住まいの豆知識

窓の役割をもう一度考える：住まいの心地よさを決める「透明な壁」の秘密

家づくりにおいて、窓は単なる装飾やパーツではありません。実は、室内の温度、空気の質、そして私たちの心のゆとりまでも左右する「住まいの心臓部」なのです。

1. 窓の正体を知る：ただの「穴」ではない役割

窓とは何か？（健康維持のための生存装置）

「窓は壁に開いた単なる穴」だと思っていませんか？ 建築の世界では、窓は非常に高度な機能を持つ「透明な壁」と捉えられています。

実は、日本の法律（建築基準法）では、住宅の居室に一定以上の大きさの窓を設置することが義務付けられています。その根拠は、日光や新鮮な空気を取り入れることが私たちの「健康維持（健康維持）」に直結しているからです。日光による殺菌効果やビタミンDの生成、そして二酸化炭素を排出して新鮮な酸素を補給する換気機能。窓は、人間が健康的で文化的な生活を送るための「生存装置」としての役割を法的に担わされているのです。

窓が持つ「3つの魔法」

窓には、暮らしを劇的に豊かにする3つの大きな役割があります。

- **光（採光・熱取得）：** 太陽の明るさを取り込むだけでなく、冬場は「天然の暖房」になります。窓から入る日射熱を上手に利用することで、暖房エネルギーを大幅に削減できる大きなメリットがあります。
- **風（通風）：** 室内にたまった匂いや湿気を逃がし、新鮮な外気を取り込みます。風の通り道を計算して窓を配置すれば、エアコンに頼りすぎない、自然の涼しさを活かした暮らしが可能になります。
- **視線（眺望）：** これを建築界では「視線の抜け」と呼びます。壁で視線を止めず、外の景色や空へと視線を誘導することで、実際の床面積以上の開放感を生み出す魔法のような効果があります。

窓の基本機能がわかったところで、次は日本の窓がどのように進化し、世界とどう違うのかを見ていきましょう。

2. 日本の窓、その過去と現在地

日本の窓のあゆみ：竪穴式住居からアルミサッシまで

日本の窓は、時代と共にその姿を大きく変えてきました。

- **古代：** 竪穴式住居の時代。窓は天井に開けられた「穴」であり、煙を逃がし光を入れるための生存手段でした。
- **江戸・明治：** ガラスは非常に高価な輸入物で、長崎の出島や豪商の家など一部に限られていました。本格的な普及は関東大震災以降の復興期からです。
- **昭和（1970年代以降）：** 工業化が進み、軽量で安価な「アルミサッシ」が大量普及。日本の窓のスタンダードが確立されました。

窓の先進国」との決定的差：構造と性能の比較

驚くべきことに、日本の窓の性能は世界的に見ると「後進国」と言わざるを得ない現状があります。断熱性能を示す「U値（熱貫流率）」で比較してみましょう。

国名	窓の断熱基準（U値）	主なフレーム素材
フィンランド	1.0	木・樹脂
ドイツ	1.3	樹脂・木
アメリカ（北部）	1.7〜1.82	樹脂
日本（北海道等）	2.33	アルミ樹脂複合・樹脂
日本（東京等）	4.65	アルミ

※U値は数値が小さいほど断熱性能が高い（熱を通しにくい）。

学びのポイント： 欧米諸国では厳しい断熱基準が「法的義務」として定められていますが、**日本には窓の最低性能を規制する義務化基準が存在しません。**そのため、日本で「最高等級（4つ星）」とされる断熱性能（U値2.33程度）であっても、海外では**「最低基準すら満たしていない」**という衝撃的な事実があるのです。

日本の窓を取り巻く厳しい現状を知った上で、私たちが毎日を過ごす部屋を快適にするための具体的な用語を整理しましょう。

3. 住まいを快適にする「窓の選び方」

知っておきたい窓の呼び名と配置

窓はその配置によって、暮らしの中での役割が異なります。

窓の名前	役割とメリット
掃き出し窓	床まである大きな窓。庭への出入りができ、圧倒的な開放感をもたらします。
腰高窓	腰ほどの高さにある窓。家具を下に置けるため、効率的なレイアウトが可能。
高窓（ハイサイド）	壁の高い位置にある窓。都市部など密集地でも**プライバシーを守りつつ**、効率よく光と熱を確保できます。
天窓（トップライト）	屋根にある窓。壁の窓の約3倍の光を取り込め、北側の部屋でも明るくなります。
地窓・肘掛け窓	足元や低い位置にある窓。**肘掛け窓は横長の形状**が特徴で、景色を楽しみつつ空間にアクセントを加えます。

「サッシ」と「ガラス」で何が変わるのか？

なぜ冬の窓辺は冷たく、結露（水滴）がつくのでしょうか？ それは、窓枠（サッシ）に使われる素材の「熱伝導率（熱の通しやすさ）」にあります。

日本で主流の「アルミ」は非常に熱を通しやすく、一方で「樹脂」や「木」は熱を伝えにくい素材です。その熱の通しやすさの差はなんと**1400倍**。冷え切ったアルミサッシが室内の暖かい空気を急激に冷やすことで、空気中の水分が水滴となる、これが結露のメカニズムです。

現代の快適な家づくりには、以下のパーツが重要です：

- **樹脂サッシ：** アルミの1400分の1の熱伝導率で、結露を劇的に減らします。

- **ペア／トリプルガラス：** ガラスを2枚、3枚と重ねて空気の層を作ることで断熱性を高めます。
- **Low-E膜：** ガラス表面に特殊な金属膜をコーティングし、熱の出入りをブロックします。

快適さを支える3つのキーワード：遮熱・断熱・通風

窓の性能は、単なるスペックではなく皆さんの「財布」と「健康」に直結します。

- **夏：** 室内に流れ込む熱の73%が窓から入ってきます。
- **冬：** 室内の熱の58%が窓から逃げていきます。

窓の性能を上げることは、そのまま光熱費の削減と、夏涼しく冬暖かい健康的な暮らしに直結する「賢い投資」なのです。窓の仕組みを理解できれば、今ある窓をどう改善し、どう長く付き合っていくべきかが見えてきます。

4. 窓を育てる：メンテナンスとリフォーム

既存の窓を「省エネ窓」へ変える方法

「今の家が寒い」という場合でも、壁を壊さずに窓の性能を上げる方法があります。

- **内窓（二重窓）：** 今ある窓の内側に樹脂窓をもう一つ設置。最も手軽で効果が高い断熱リフォームです。
- **窓交換（カバー工法）：** 今ある枠を活かして、最新の樹脂サッシへ丸ごと交換する方法です。

窓の寿命と長持ちさせるお手入れ

窓サッシの寿命は一般的に20〜30年ですが、消耗品のメンテナンスで寿命は延びます。

- **ゴムパッキン・戸車の点検：** 劣化すると気密性が下がり、隙間風や音漏れの原因になります。
- **お掃除のプロ技：** 窓掃除は、**「湿度の高い日の早朝や夕方」**、あるいは曇りの日に行うのが最も効率的です。なぜなら、湿気によって**汚れが浮き上がり、柔らかくなって落ちやすくなるから**です。

窓のメンテナンスを学んだところで、最後に、私たちの窓がこれからどのように進化していくのか、最新のテクノロジーをのぞいてみましょう。

5. 次世代の窓：エネルギーを創る未来

建材一体型太陽光発電（BIPV）」の衝撃

これからの窓は、断熱（省エネ）だけでなく、「エネルギーを創る（創エネ）」**場所へと進化します。その鍵を握るのが**「ペロブスカイト太陽電池」です。これは建材と一体化した「ガラス型」の太陽電池で、今までのパネルにはなかった革新的な特徴があります。

- **透過性とデザイン性：** 透明なので、景色を楽しみながら発電が可能。建物の外観も美しく保てます。
- **都市部での活用：** 屋根面積が限られる都市部のビルや住宅でも、窓全面を発電所に変えられます。

窓が「透明な壁」から「発電するガラス」へと進化する未来。私たちの住まいは、よりスマートで、地球に優しい場所へと変わろうとしています。

コラム

内水氾濫に備える住宅防災：リスク把握から復旧まで

近年の激甚化する気象災害において、都市部が直面している最大の脅威の一つが「内水氾濫」です。現在の都市構造を「極めて脆弱である」と断言せざるを得ません。ここでは従来の公助に依存したマインドを脱却し、科学的根拠に基づいた「資産防衛」としての住宅設計と復旧戦略を提示します。

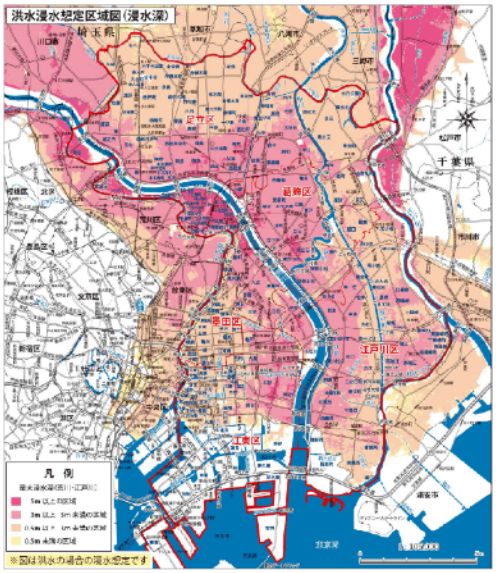
1. 内水氾濫の定義と「都市構造の脆弱性」

都市部の排水インフラは、一般的に「1時間あたり50mm」の降雨を設計基準として整備されています。しかし、昨今の気候変動は、この基準を軽々と超える記録的豪雨を頻発させています。

河川の堤防決壊による「外水氾濫」に対し、下水道の処理能力を超えて市街地が浸水する「内水氾濫」は、場所を選ばず発生するのが特徴です。排水能力が追いつかない現状は、もはやインフラの限界、すなわち都市構造の脆弱性を示しています。この現実を直視すれば、公助を待つのではなく、住宅単位で浸水を制御する「自助」が不可欠な意思決定基準となるのです。

2. ハザードマップによる「数値化」されたリスク把握

実効性の高い防災対策の第一歩は、敷地のリスクを具体的な数値で可視化することです。



- **重ねるハザードマップの活用：** 「ハザードマップポータルサイト」を用い、外水・内水・高潮の複合リスクを確認してください。
- **標高の比較分析：** 住宅生産団体連合会の手引き（4.2.1項）が示す通り、敷地中央だけでなく「前面道路の標高」を必ず数値で確認してください。道路より敷地を高く保つことは、物理的な排水計画の基本中の基本です。

想定される「浸水深」を数値で把握することは、単なる避難計画のためではなく、住宅の基礎高や床高を決定するための「設計の絶対的根拠」となります。

3. 自助：レジリエンス設計と技術的浸水対策

私が提唱するのは、浸水を防ぐ「方針①」と、浸水を許容した上で早期復旧を目指す「方針②（レジリエンス設計）」の統合です。

盲点となる浸水経路の遮断

玄関ドアや掃出し窓といった開口部（区分3相当）への止水板設置は当然ですが、プロの視点では以下の「隠れた経路」の対策を重視します。

- **基礎のコンクリート打ち継ぎ部：** 施工上の継ぎ目からの浸入を防ぐためのシーリング。
- **配管・配線の貫通部：** 基礎や外壁を通る給排水管・ガス管・電気配線の隙間の徹底した防水処理。
- **基礎水切り：** 土台部分の隙間（基礎水切り）が浸水経路となるリスクの把握。

設備と逆流のリスク管理

エアコン室外機や給湯器等のライフラインは、想定浸水深より高い位置への設置を厳守してください。また、水位上昇時には排水管からの汚水逆流リスクが高まるため、逆流防止弁の設置等の設備的アプローチが、被災後の生活継続性を左右します。

4. 共助・公助による地域レジリエンスの補完

一軒の住宅の安全性は、地域の保水・排水能力と密接にリンクしています。

- **共助：** 雨庭（レインガーデン）の設置による雨水の一時貯留や、側溝の定期清掃は、地域全体の内水リスクを低減させます。
- **公助：** 「特定都市河川浸水被害対策法」等に基づく建設制限や助成制度を、コストダウンの手段として戦略的に活用すべきです。

「自分の家だけを守る」のではなく、地域の保水エコシステムに貢献することが、結果として自邸の安全性を担保する高度な投資となります。

5. 浸水発生時の初動と「経済的」な復旧プロセス

万が一浸水が発生した場合、重要になるのは「区分（1〜5）」に応じた迅速かつ衛生的な対応です。

復旧の4ステップ：泥出し、洗浄、乾燥、消毒

浸水が引いた後のスピードが資産価値を決定します。特に「乾燥」の工程を疎かにすると、カビや腐朽による二次被害を招きます。

部位別の交換基準と合理的判断

床上浸水（区分2・3以上）が発生した場合、内装下地のせっこうボードや断熱材（グラスウール等）への対応が分かれ道となります。

- **交換の必要性：** 汚水を含んだ断熱材は、洗浄・乾燥が極めて困難で雑菌の温床となります。「清掃で済ませる」のではなく「早期に交換する」ことが、中長期的な修繕コストと居住者の健康を守る上で、最も経済的に合理的な判断であると私は断言します。

6. 経済的備え：火災保険と設計によるリスクヘッジ

最後に、物理的対策を経済的に裏付ける保険の活用について整理します。

火災保険の水災補償には「床上浸水、または地盤面から45cm超の浸水」という明確な支払基準があります。ここで留意すべきは、基礎の換気口等から汚泥が流入する「床下浸水（区分1）」は、原則として支払対象外となるケースが多い点です。

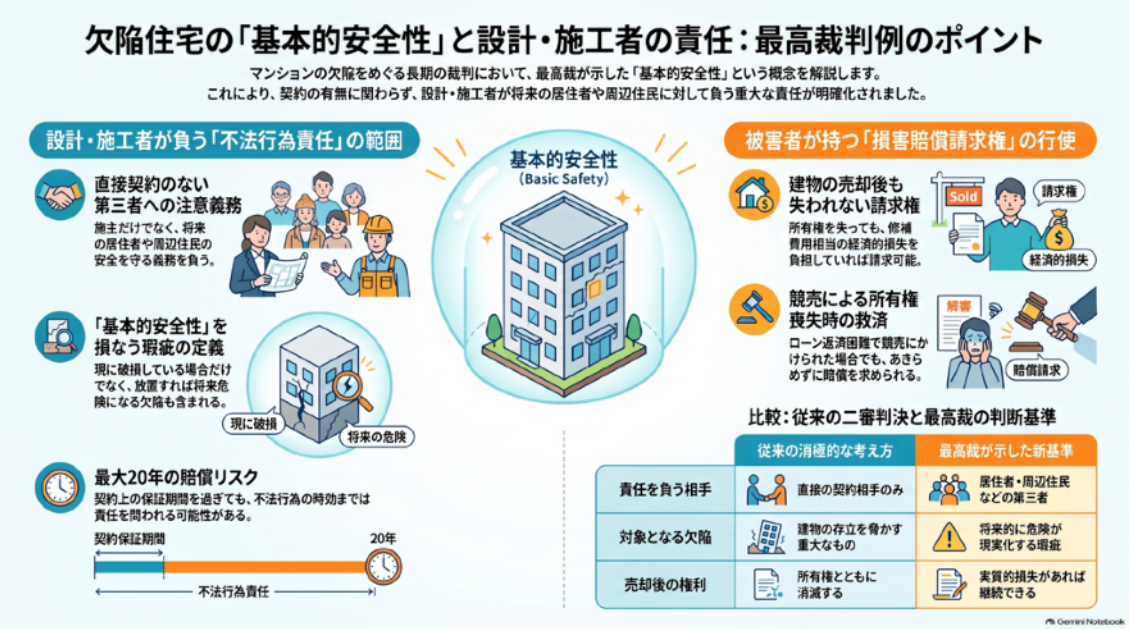
【専門家のアドバイス】 設計段階で「床上浸水」を回避するために基礎を高く設定したり、盛り土を行ったりすることは、被災時の被害を最小化するだけでなく、保険金支払の不確実性に対する「最大の経済的リスクヘッジ」となります。

総括

気候変動時代の住宅防災は、「情報（ハザードマップ）」、「ハード（レジリエンス設計）」、「ファイナンス（保険）」を三位一体で最適化することが不可欠です。本ガイドで示した実務的アプローチを、皆様の住まいづくりにおける不動の指針として活用されることを強く推奨します。

最高裁判例集

欠陥建物の安全性を巡る、設計・施工者等の不法行為責任事件



1）事件概要

欠陥建物の安全性を巡る、設計・施工者等の不法行為責任事件。

2）判決裁判所と判決年月日

- 最高裁判所第二小法廷・平成19年（2007年）7月6日判決（最判①）
- 最高裁判所第一小法廷・平成23年（2011年）7月21日判決（最判②）　※同一事件の第一次上告審と第二次上告審の判決です。

3）事件の経緯

マンション（鉄筋コンクリート造9階建）を購入したXさんたちは、建物にひび割れや設備関係の欠陥（瑕疵）が多数あることに気づきました。そこで、工事を行った施工会社（Y1）や、設計・工事監理を担当した建築士（Y2）らに対し、欠陥を直す費用（修補費用）などの損害賠償を求めて裁判を起こしました。　しかし、裁判の途中でXさんたちはローンの返済などが困難になり、マンションは競売にかけられ、第三者のBさんに売却されてしまいました。　一審（地裁）はXさんたちの請求を一部認めましたが、二審（高裁）は「施工者や設計者は、直接契約関係のない購入者に対しては原則として責任を負わない。責任を負うのは、建物の存立自体が危ぶまれるような極めて重大な危険がある場合に限られる」として、請求を退けました。 納得のいかないXさんたちは最高裁に上告しました。

最高裁（平成19年判決）は二審の判断を破棄し、施工者らは直接の契約相手でなくても「基本的安全性」を損なう欠陥について責任を負うべきだとして審理を差し戻しました。 差し戻された高裁は「基本的安全性を損なう欠陥とは言えない」として再び請求を退けました。そのためXさんたちは再度最高裁に上告しました。最高裁（平成23年判決）は、放置すれば将来危険になる欠陥も含まれること、また建物を売却して所有権を失っていても請求権は失われないことを示し、再び高裁へ差し戻しました。

４）争点

本件では、直接契約関係がない間柄における「欠陥のある建物」をめぐる不法行為責任について、以下の点が重要な争点となりました。

第一に、契約関係にない設計者や施工者らが、建物の購入者や居住者等に対してどのような義務を負っているかです。建物の購入者（Xさんたち）は、売主（不動産会社など）とは契約を結びますが、実際に工事を行った施工会社や設計者とは直接契約をしていません。この直接の契約関係がない場合に、施工者らにどのような注意義務（不法行為上の義務）があるかが問われました。

第二に、どのような欠陥（瑕疵）があれば施工者らは責任を負うのか、すなわち「建物としての基本的安全性を損なう瑕疵」の具体的な範囲が争われました。現に危険が発生している場合だけでなく、将来危険が現実化するような欠陥も含まれるのかが問題となりました。

第三に、訴訟の途中で建物を売却し、所有権を失ってしまった原告（Xさんたち）が、依然として施工者らに「修補費用相当額」の損害賠償を請求できるかです。建物を手放した以上修補（工事）をする立場にないXさんたちに「損害」が残っていると言えるのかが激しく争われました。

５）裁判所の判断（結論と理由）

最高裁判所は、二審の請求棄却判決をいずれも破棄し、Xさんたちの請求を認める余地があるとして審理を高裁に差し戻しました。主な理由は以下の通りです。

まず、建物は多くの人が利用し、周辺の安全にも影響を与えるため、居住者や隣人、通行人（居住者等）の生命、身体、財産を危険にさらしてはならない性質（基本的安全性）を持つべきであると指摘しました。したがって、設計・施工者等は、契約関係がない「居住者等」に対しても、この基本的安全性を欠く建物にしてはならないという不法行為上の義務（注意義務）を負います。

次に、この基本的安全性を損なう瑕疵とは、現に破損している状態に限られません。「放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる瑕疵」も含まれると判断しました。　最後に、所有権の喪失について、所有者が建物を第三者に売却するなどして所有権を失った場合でも、その際に売却価格を下げるなどして実質的な損失を被っている（修補費用相当額の補填を受けていない）などの特段の事情がない限り、一度取得した損害賠償請求権は当然には失われないと結論づけました。

６）この判例が示す判断基準・法解釈

この判例は、欠陥住宅に関わる施工者等の責任について画期的な法解釈を確立しました。 第一に、直接契約のない第三者（将来の居住者や周辺住民）の安全を守るため、設計・施工者等に「基本的安全性を確保する不法行為上の義務」を認めました。 第二に、「放置すればいずれ危険が現実化する瑕疵」も不法行為責任の対象とすることで、予防的な段階での請求を認めました。 第三に、建物を売却した後であっても、瑕疵による経済的損失を実質的に負担している旧所有者の損害賠償請求権（修補費用相当額の請求）を認めるという、所有権と損害賠償請求権を切り離す判断基準を示しました。

７）実務上の留意点（この判例から企業や個人が注意すべきこと）

【企業・プロ側の注意点】 建設・設計に関わる企業は、直接契約を結んだ施主だけでなく、将来その建物を購入する第三者や周辺住民に対しても「基本的安全性」を確保する重大な不法行為責任を負うことになります。契約上の保証期間（2年や10年など）を過ぎていても、不法行為の時効（原則20年）までは、将来危険になり得る欠陥も含めて多額の修補費用を請求されるリスクがあります。そのため、施工や設計、工事監理における厳格な品質管理と法令遵守が強く求められます。

【個人・消費者の注意点】 購入した住宅に重大な欠陥が発覚した場合、契約関係のない施工業者や設計者に対しても、不法行為を理由に補修費用を請求できる強力な権利が認められます。　また、もしローン

の支払いが滞るなどの事情で裁判の途中に建物を売却（競売など）し、所有権を失ってしまった場合でもあきらめる必要はありません。欠陥のために安く売却せざるを得なかったなど、実質的な損失を被っているなら所有者でなくなった後も損害賠償を請求できます。ただし、購入時に「欠陥があることを知ってあえて購入した」とされる場合は、この請求権は認められない点には注意が必要です。