

日管協フォーラムが開催されました。

11月11日（火）に『日管協フォーラム2025』（公益財団法人日本賃貸住宅管理協会主催）が、東京・明治記念館にて開催されました。

全国より734社3,314名と過去最大の参加で大変盛況でした。

当イベントは、日管協の各委員会や協議会、協賛企業等が研究・取り組みをしてきたテーマに沿ったセミナーを実施しており、賃貸管理業において直面する課題に対応していくため、各種の研究や制度改正、最新の取り組みなど直近の情報を提供する内容となっております。

当日は合計38の講演や61社のブース展示が行われ、管理会社向けのセミナーとしては、国内最大級のイベントとなっています。

セミナーの内容もAI関連など先進的な内容から、相続支援・空室対策・リノベーション・高齢者住宅・外国人対応・トラブル対応・カスハラ対策など、多岐にわたり充実していました。私も6つのセミナーを受講し、どれも有意義な内容でした。

なかでも最近では、相続対策として『家族信託（民事信託）』が取りあげられています。

『家族信託』が注目される理由は、「従来の制度では対応できなかった課題を解決できる」ため、特に「認知症対策・財産管理・事業継承」の分野で大きな効果があります。

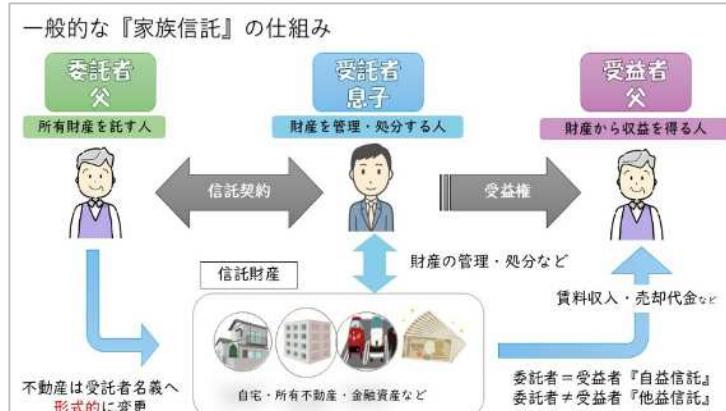
『家族信託』が必要とされる理由（ポイント）は、大きく以下の5つがあります。

- ① 認知症になると財産が凍結される問題を避けられる
- ② 遺言ではできない「柔軟な財産承継」が可能になる
- ③ 共有名義の不動産トラブルを避けられる
- ④ 事業承継（株式承継）に強い
- ⑤ 相続争い（争族）を予防できる

以上、ひとつ一つの内容について、『家族信託』を利用すべきかどうかの判断、『家族信託』が効果的なケース等については、本日は述べませんが、詳しくは、弊社には私を含め、「公認不動産コンサルティングマスター」が4名おりますのでご遠慮なくお問い合わせ、ご相談下さい。

今後もオーナーの皆様の賃貸経営やマンション・アパートの運営にお役に立てるよう、弊社のこれから業務に活かして参ります。どうぞよろしくお願い申し上げます。

（常務取締役 松岡英樹）



税理士による税務相談、2月7日に開催（無料）

昨年不動産売買契約を締結された方、または賃貸・管理を委託されたお客様向けに、弊社の付帯サービス（無料）として税理士による税務相談会を開催いたします。本年は2月7日（土）10時から15時まで。毎年好評ですので、参加申込は早めに弊社までご連絡ください。

住所等変更登記の義務化

明年4月1日から、住所等変更登記の義務化が始まります。

✧ 何が義務化されますか ✦

不動産の所有者（登記名義人）が、氏名・住所（法人では住所や名称も含む）を変更したときに、登記簿の情報を変更する「変更登記」を行うことが義務になります。



これまで任意だった「住所等変更登記」も、法的義務となります。

✧ いつから・いつまでが対象ですか ✦

義務化の開始日は法務省による改正法の施行日である、2026年（令和8年）4月1日です。それ以前に住所等の変更があった場合も対象となり、未登記の建物等については2028年（令和10年）3月31日までに登記申請をしなければなりません。

✧ 行わないと罰則はありますか ✦

住所等を変更した日から2年以内に変更登記をしなければなりません。正当な理由なく申請を怠った場合、過料として5万円以下が科される可能性があります。ただし、例外的に「正当な理由」（たとえば行政区画の変更による住所変更、災害やDV被害などで住所公開を避ける必要がある場合、経済的困窮など）が認められれば、過料を免れる可能性があります。

✧ 目的・背景は何でしょうか ✦

目的は、登記簿の情報が古いままで残り「所有者行方不明」などの問題が起きるのを防ぐためとされています。また、義務化の背景には、「所有者不明土地」の増加があります。過去には、相続登記されず放置された土地や登記された住所が古くなり所有者と連絡が取れなくなった土地が多くあり、公共工事や防災・災害対応、土地利用の制限などに支障がでていました。登記簿の情報を常に現状と一致させることで、所有者の所在確認を容易にし、こうした「所有者不明土地」の発生を抑止するのが目的です。

以上の様に、24年度の相続登記義務化に続き、住所等の変更登記も義務化となります。

制度変更により、これまで以上に“登記の適正管理”が重要になっています。「相続した不動産がある」「名義・住所が古いままで」「将来売却・管理を考えている」など、お困りごとやご不安があれば、ぜひお気軽にご相談ください。

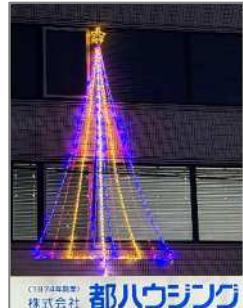
（西野泰弘 総合営業課長）

明るくて豊かな新年を願って

コロナ以降どちらかと言うと暗い出来事の続いた数年でしたが、いつまでもこの様なことを話していると自分も落ち込んでしまいます。

本年は弊社建物を久しぶりに明るい多色きらめくイルミネーションの外壁にしつらえました。師団街道を走行されるときはご笑覧ください。

来年は政治経済はともかくとして、市民社会において明るくて豊かな事象が続き、毎日が楽しい日々となりますように祈り念じるところです。



皆さんの頭上に幸の花ふぶきが舞い踊りますように、私達もその輪に関わらせていただきますようお願い申し上げ、年末のご挨拶といたします。本年、ありがとうございました。

来年もよろしくお願ひ申し上げます。（社員一同）

社休日

12月17日（第3水曜）

冬期休暇：

12月30日（火）

～1月4日（日）

1月12日（月・祝）

1月21日（第3水曜）

休日時間外TEL

0800-919-6501