



## 2026年以降の法改正が住宅業界にもたらす変化 実務に直結する制度改正をどう読み、どう備えるか

今回の日合商解説（vol.131）では、2026年以降の法改正が住宅業界にもたらす変化について解説します。

2026年以降、取引・雇用・不動産・労務など幅広い分野で制度改正が予定されています。住宅業界にとっても、これらは無関係な話ではありません。実務への影響が大きい制度を整理します。

### INDEX

- ① 取引・契約のあり方が変わる
- ② 不動産・住宅ストックを巡る制度の変化
- ③ 人材確保と安全配慮を巡る制度対応も本格化

### ① 取引・契約のあり方が変わる

まず押さえておきたいのが、2026年1月施行の中小受託取引適正化法（取適法）です。

従来の下請法の枠を広げ、製造委託や修理委託、役務提供委託まで幅広く対象とする点が特徴です。

住宅業界では、建材加工、施工の外注、設計・積算・デザイン業務などが該当しやすく、支払条件や価格決定プロセスの透明性がより厳しく問われます。

手形払いの禁止や、価格転嫁に関する協議拒否の抑止が明確化されたことで、「これまで慣行として行われてきた取引」が見直しを迫られる場面も出てきます。

建材流通・販売店にとっては、取引先との契約条件を改めて整理し、説明責任を果たせる体制を整えることが、リスク管理の観点からも重要になります。

不動産・住宅ストックを巡る制度として注目されるのが、改正不動産登記法による「所有不動産記録証明制度」の創設です。

相続登記の義務化自体は2024年から始まっていますが、現場では「どの不動産を相続登記すべきか分からぬ」「相続対象の全体像を把握できていない」といった声も少なくありませんでした。

今回の制度は、こうした課題を補うため、亡くなった方にひもづく不動産を一覧で確認できる仕組みを整えるものです。これにより、相続登記の漏れを防ぎやすくなるだけでなく、所有者不明土地の発生を未然に抑える効果も期待されています。

これまで所有者不明土地は「放置されがち」だった側面がありました。今後は、不動産の存在が可視化されることで、「活用するのか」「売却するのか」「国庫に帰属させるのか」といった判断を、より早い段階で行うことが求められるようになります。

住宅業界にとっては、空き家や遊休不動産が市場に出てくる機会が増える一方で、利活用の可否や法的整理を見極める力がこれまで以上に重要になります。単に建てる・直すだけでなく、「この不動産をどう扱うべきか」という判断そのものが、事業機会にもリスク管理にも直結する局面に入つたといえるでしょう。

## 所有不動産記録証明制度について

R8.2.2  
施行

### 【現状】

- 現行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ない。
- 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としてどのようなものがあるかについて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る。



### 所有不動産記録証明制度

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、登記官において、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。以下同じ。）を一覧的にリスト化し、証明する制度を新設【新第119条の2】

（※）条文上は「これに準ずる者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

### 【所有不動産記録証明書の交付請求が可能な者の範囲】

- 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の指摘がされていることから、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る。
  - ▶ 何人も、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
  - ▶ 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本証明書について交付請求可能
- \* 証明書の交付請求先となる登記所については法務大臣が指定する予定。手数料の額等については政令等で定める予定。

11

出展：法務省、「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント（令和7年6月版）」

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会  
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

[https://au-shimizu.co.jp/seminar\\_column](https://au-shimizu.co.jp/seminar_column)

### ③ 人材確保と安全配慮を巡る制度対応も本格化

2026年以降は、人材確保や働き方に関する制度対応も、住宅業界にとって無視できないテーマとなります。

#### 改正労働安全衛生法

改正労働安全衛生法では、高年齢労働者への配慮に加え、職場のメンタルヘルス対策としてストレスチェック制度の見直しが進められています。

これまで努力義務とされてきた50人未満の事業場についても、段階的に義務化される方向が示されており、準備期間を経て適用が広がっていく見込みです。

#### 雇用関係の制度改正

また、雇用に関する制度改正も続きます。改正女性活躍推進法では、2026年4月から、101人以上の企業を対象に「男女間賃金差異」や「女性管理職比率」などの情報公表義務が拡大されます。

さらに、2026年7月以降は民間企業の法定障害者雇用率が2.7%へ引き上げられる予定です。

法制度は一定規模以上の企業から先行して適用し、その後、対象を広げていくケースが多く見られます。現時点で直接の対象外であっても、「いずれ対応が必要になる可能性が高い」と捉えておくことが現実的です。

人手不足が続く住宅業界においては、「人を増やす」以前に、「今いる人が安心して働き続けられる環境をどう整えるか」が問われる段階に入っています。制度対応は単なる義務ではなく、企業の信頼性や持続性を左右する要素として、経営の中に組み込んでいく必要があります。

#### 改正の概要

##### 1. 個人事業者等に対する安全衛生対策の推進【労働安全衛生法】

既存の労働災害防止対策に個人事業者等も取り込み、労働者のみならず個人事業者等による災害の防止を図るため、  
① 注文者等が講ずべき措置（個人事業者等を含む作業従事者の混在作業による災害防止対策の強化など）を定め、併せてILO第155号条約（職業上の安全及び健康並びに作業環境に関する条約）の履行に必要な整備を行う。  
② 個人事業者等自身が講ずべき措置（安全衛生教育の受講等）や業務上災害の報告制度等を定める。

##### 2. 職場のメンタルヘルス対策の推進【労働安全衛生法】

○ ストレスチェックについて、現在当分の間努力義務となっている労働者数50人未満の事業場についても実施を義務とする。  
その際、50人未満の事業場の負担等に配慮し、施行までの十分な準備期間を確保する。

##### 3. 化学物質による健康障害防止対策等の推進【労働安全衛生法、作業環境測定法】

① 化学物質の譲渡等実施者による危険性・有害性情報の通知義務違反に罰則を設ける。  
② 化学物質の成分名が営業秘密である場合に、一定の有害性の低い物質に限り、代替化学名等の通知を認める。  
なお、代替を認める対象は成分名に限ることとし、人体に及ぼす作用や応急の措置等は対象としない。  
③ 個人ばく露測定について、作業環境測定の一つとして位置付け、作業環境測定士等による適切な実施の担保を図る。

##### 4. 機械等による労働災害の防止の促進等【労働安全衛生法】

① ボイラー、クレーン等に係る製造許可の一部（設計審査）や製造時等検査について、民間の登録機関が実施できる範囲を拡大する。  
② 登録機関や検査業者の適正な業務実施のため、不正への対処や欠格要件を強化し、検査基準への遵守義務を課す。

##### 5. 高齢者の労働災害防止の推進【労働安全衛生法】

○ 高年齢労働者の労働災害防止に必要な措置の実施を事業者の努力義務とし、国が当該措置に関する指針を公表することとする。 等  
このほか、平成26年改正法において改正を行った労働安全衛生法第53条について、規定の修正を行う。

出展：厚生労働省、「労働安全衛生法及び作業環境測定法の一部を改正する法律（令和7年法律第33号）」より抜粋