




建築費上昇でニーズに変化—— 令和8年地価公示を読み解く

「住」のトレンドウォッチング

- ① 東京都が推進するアフォーダブル住宅とは？
- ② 「2030年問題」が不動産業に問いかける課題とは？

紙上研修

実務に役立つ！ 令和8年度土地・住宅税制改正のポイント

*目次をクリックしていただくと該当ページに移動します。
*本文中の  マークのある箇所をクリックすると外部サイトへ移動します。

今月のアーカイブ 3

特集 建築費上昇でニーズに変化
令和8年地価公示を読み解く 5

「住」のトレンドウォッチング 連載 第56回

① 東京都が推進するアフォーダブル住宅とは？ 9

② 「2030年問題」が不動産業に問いかける課題とは？ 10

不動産関連データから読み解く「住まいの今」 連載 第40回

上昇するマンション賃料 11

紙上研修 連載 第225回

実務に役立つ！ 13

令和8年度土地・住宅税制改正のポイント

[PR] 賃貸住宅管理業法に基づく宅建士向け「指定講習」 17

[PR] 国内最大規模、約7,000社加盟の信頼
「全宅管理」で管理業をはじめよう！ 18

[PR] 不動産取引 DX支援ツール 19

[PR] SUUMO賃貸をはじめてご利用される企業様向け
賃貸掲載枠料金キャンペーンを実施中 20

Hatomark Fellow 2026年5月号

ハトマーク支援機構からのお知らせ 21

[PR] AI不動産査定システム 査定番頭
鍵の保管箱・空室案内の強い味方 宅建キーボックス

*本文中のQRコードやURLをクリックすると該当のWebページに移動します。

2026年5月10日発行
発行／公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
公益社団法人 全国宅地建物取引業保証協会
発行人／坂本 久 編集人／角 幸彦












〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3
URL <https://www.zentaku.or.jp/>
TEL. 03-5821-8111
FAX. 03-5821-8101

表紙デザイン・中村勝紀 (TOKYO LAND) *表紙の写真はAdobe Fireflyを用いた生成AI画像を使用しています。

「リアルパートナー」のバックナンバーは
全宅連ホームページでご覧になれます。

バックナンバーは
こちらへ▶



<p>令和8年3月18日</p>	<p>令和8年地価公示の公表・坂本会長コメント</p>	
<p>国土交通省が公表した令和8年地価公示の公表を受け、全宅連の坂本久会長がコメントを発表しました。</p>		
<p>令和8年3月23日</p>	<p>既存住宅流通活性化緊急促進事業について</p>	
<p>大都市圏の特に住宅需要の高い区域において、空き家等の流通に必要なリフォーム設計・インスペクション費用等を補助します。</p>		
<p>令和8年3月26日</p>	<p>犯罪収益移転防止法に係るさらなる対応のお願いについて</p>	
	<p>犯罪収益移転防止法に基づく下記の内容について、さらなる対応の徹底をお願いします。</p> <p>なお、犯収法の適正な履行等については、警察庁および財務省より要請が発出  されております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 特定取引（宅地建物の売買・代理・媒介）に係る相手方の確認や「疑わしい取引の届け出」のさらなる徹底 ※氏名については、本人の希望に基づき旧氏を記載することが可能  であることに留意 ② 不動産反社データベースの活用促進と、「該当可能性あり」の場合の届け出の実施 ③ 「リスク評価書」の作成 ④ 各社において、マネロン対策を管理する「統括管理者」の選任 ⑤ 犯罪収益移転防止法ハンドブックの活用や、研修の実施 	
<p>令和8年3月26日</p>	<p>宅建業者による水道管理図の取得について</p>	
<p>宅建業者が物件調査において必要となる水道管理図の取得に際して、今般、国土交通省において、重説作成のために必要となる固定資産税課税台帳の閲覧や評価証明書の取得と同様の対応ができる旨を確認しました。</p>		
<p>令和8年3月31日</p>	<p>令和8年度税制改正法案成立について</p>	
<p>各種特例措置の適用期限延長や低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の延長、住宅ローン減税制度の所要の措置及び延長を内容とする、令和8年度税制改正関連法案は、令和8年3月31日に国会にて可決成立しました。</p>		
<p>令和8年3月31日</p>	<p>重要事項説明に関する業務におけるデジタル・AI等の技術を用いた補助ツールの取扱いについて</p>	
<p>重説に関する業務におけるデジタル・AI等の技術を用いた補助ツールの活用に係る基本的な考え方や、活用が見込まれるデジタルやAI技術のサービスの具体例を整理しました。</p>		
<p>令和8年4月2日</p>	<p>低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る事務について</p>	
<p>「低未利用土地等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置」について、令和10年12月末まで3年間適用期限が延長され、租税特別措置法、租税特別措置法施行令及び租税特別措置法施行規則の一部が改正されました。</p>		
<p>令和8年4月10日</p>	<p>子育て支援型共同住宅推進事業開始について</p>	
<p>賃貸住宅及び分譲マンションを対象に、子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修の取り組み、居住者間のつながりや交流を生み出す取り組みに対する支援を実施しています。</p>		

全宅連・全宅保証

令和8年3月24日

令和7年度 第3回理事会を開催

全宅連・全宅保証は3月24日、都内ホテルにて令和7年度第3回理事会を開催しました。業務執行・財務状況などの報告がなされた後、令和8年度事業計画案・収支予算案についての決議が行われました。



全宅連

令和8年4月1日

改正宅建業法施行令等の施行に伴う重説書式の改訂について

宅建業法施行令の一部改正（森林法）、宅建業法施行規則の一部改正（マンション管理適正化法等）が4月1日に施行されたことに伴い、重要事項説明書書式及び重要事項説明書説明資料を改訂しました。



インフォメーション

国土交通省

空き家に関する 広報活動を展開中



空き家や相続について、まだ行動に移せていない方も、すでに準備を進めている方も。「きっかけ」や「気づき」を得られるような、リーフレット、動画を公開しています。



全宅連

不動産市場動向調査、 不動産市況DI調査の終了について

全宅連不動産総合研究所がこれまで実施してきた「不動産市場動向調査（月1回公表）」「不動産市況DI調査（3か月に1回公表）」は、令和7年度をもって終了させていただきました。



紙上研修と連動した「Web動画」をリニューアル！



時間を短縮！

執筆者が登場！

クイズを出題！

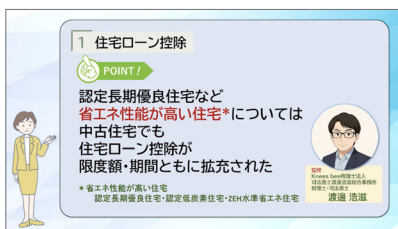
QRコードから動画にアクセス！

全宅保証では、宅建業法第64条の6に基づく研修の一環として、「リアルパートナー」において「紙上研修」を連載しています。あわせて、紙面の内容をコンパクトに解説する「Web動画」を毎号配信しています。このたびWeb動画をリニューアルしましたので、ぜひご視聴ください！

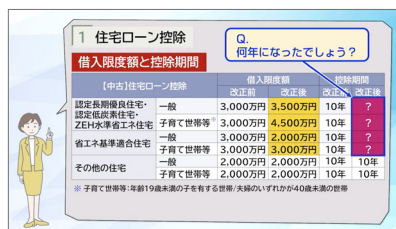
※紙上研修Web動画を100%視聴すると、「理解度テスト」にチャレンジできます。（なお、理解度テストは一部動画には対応していない場合がありますので、あらかじめご了承ください。）

【リニューアル内容】

- 動画の時間を約10分から約5分へと短縮し、視聴しやすさを向上
- 執筆者が登場し、重要ポイントを分かりやすく解説
- クイズ形式を取り入れ、楽しみながら学習できる構成に改善
- 紙面掲載のQRコードから動画の解説部分へアクセスでき、相乗効果アップ



▲執筆者がポイントを解説



▲クイズ形式で楽しみながら学習



▲紙面QRから動画に即アクセス

ご視聴は、ハトサポ> Web研修・eラーニングから
<https://member.zentaku.or.jp/video>



建築費上昇でニーズに変化 令和8年地価公示を 読み解く

特集

国土交通省が3月に発表した令和8年地価公示では、全国の地価は全用途平均+2.8%となり、5年連続で上昇しました。継続的な地価上昇は、不動産市場が好調であることを示しています。一方で、建築費上昇の影響が全国的に色濃く表れるなど、変調も見えてとれます。地価公示の資料から、ニーズの変化を読み解きます。

株式会社不動産経済研究所「日刊不動産経済通信」記者・宅地建物取引士 篠木美由紀

地価公示とは何か？

地価公示は、毎年1月1日時点の標準地の1㎡あたりの正常な価格を「公示価格」として国が公表する制度です。公示価格は「公示地価」とも呼ばれます。公示価格は、正常値を知る物差しとして、不動産取引の指標や公共事業用地価格の算定基準になっています。令和8年は、全国約25,600地点の標準地を、約2,200人の不動産鑑定士（鑑定評価員）が評価し、公示価格が決定されました。

正常な価格とは、売り急ぎ・買い急ぎといった特殊事情がないことを前提とした価格のことで、実際の取引価格とは異なります。たとえば都心部の非常に人気が高いエリアでは、取引価格が公示価格を大きく上回ることがあります。逆に、土地取引が少ないところでは、取引価格が公示価格を下回ってしまうこともあります。

各圏域の地価の動きを追う

令和8年を含めた過去5年の地価公示の結果を図表1にまとめています。地価公示の全体像を知るには、三大都市圏の各都市圏の状況と、地方圏を構成する「地方4市」（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）および「地方その他」の概況をつかむ必要があります。そ

れぞれ住宅地・商業地ごとの視点もあります。簡単に、令和8年のこれらの概況をまとめました。

—— 東京圏 ——

住宅地 東京23区のうち中心部の14区と、千葉県流山市、茨城県守谷市の合計16区市で10%超の高い地価上昇が見られました。東京都心では、高価格帯のマンションでも購入できる財力がある富裕層の強い需要が、住宅地の地価上昇のけん引役となっています。流山市と守谷市は、つくばエクスプレス（TX）沿線の高い住宅人気を受けての上昇です。

商業地 東京23区のうち中心部の18区と千葉県流山市、茨城県守谷市の合計20区市で地価は10%超の上昇を示しました。大型の再開発事業が進展するエリア、外国人観光客が増加しているエリア、利便性がきわめて高く商業と住宅（マンション）の需要が競合するエリアでの上昇が顕著です。

—— 大阪圏 ——

住宅地 10%超の上昇は、大阪市の浪速区と西区の2区。富裕層向けの高額物件の需要が強く、中心部の供給不足感から周辺エリアにも需要が波及し、地価が上昇した地点が多く見られました。大阪郊外部

図表1 全国の地価動向

	全用途平均						住宅地						商業地					
	令和3	令和4	令和5	令和6	令和7	令和8	令和3	令和4	令和5	令和6	令和7	令和8	令和3	令和4	令和5	令和6	令和7	令和8
全 国	-0.5	0.6	1.6	2.3	2.7	2.8	-0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1	-0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3
三大都市圏	-0.7	0.7	2.1	3.5	4.3	4.6	-0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	3.5	-1.3	0.7	2.9	5.2	7.1	7.8
東京圏	-0.5	0.8	2.4	4.0	5.2	5.7	-0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	4.5	-1.0	0.7	3.0	5.6	8.2	9.3
大阪圏	-0.7	0.2	1.2	2.4	3.3	3.8	-0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	2.5	-1.8	0.0	2.3	5.1	6.7	7.3
名古屋圏	-1.1	1.2	2.6	3.3	2.8	2.3	-1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	1.9	-1.7	1.7	3.4	4.3	3.8	3.3
地方圏	-0.3	0.5	1.2	1.3	1.3	1.2	-0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	0.9	-0.5	0.2	1.0	1.5	1.6	1.6
地方四市	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8	4.5	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	3.5	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4	6.4
その他	-0.6	-0.1	0.4	0.7	0.8	0.8	-0.6	-0.1	0.4	0.6	0.6	0.6	-0.9	-0.5	0.1	0.6	0.9	1.1

出典：国土交通省資料をもとに作成

や、京都・兵庫・奈良の周辺各県でも、交通利便性が高い場所を中心に、広く昨年より上昇幅を拡大させるエリアが見られます。

商業地 大阪市内は中央区など10区、堺市の南区と北区、京都市の南区など5区が10%超の上昇を記録しました。大阪圏はなんとといってもインバウンド観光客の活況が商業地の力強い上昇を支えています。

—— 名古屋圏 ——

住宅地 中心部の愛知県名古屋市内は全16区がプラスを維持しましたが、最も高い上昇を示した熱田区(6.3%、昨年8.4%)も含め、12区で昨年より上昇幅が縮小しました。10%超の上昇を示した市区は名古屋圏全体でゼロでした。住宅の需要は底堅いものの、建築費の上昇の影響で住宅の売れ行きが鈍っています。

商業地 名古屋市内全16区中11区が上昇幅縮小、天白区は昨年と同じ3.9%、オフィス空室率が低下した中区など4区が上昇幅拡大となりました。上昇継続は基調としつつも、地価や建築費上昇が上昇幅縮小の要因となっています。

—— 地方4市 ——

住宅地 4市ともプラスを維持したものの、札幌、仙台、福岡の3市で上昇幅が縮小しました。3市には、地価と建築費の上昇の影響が色濃く表れました。これらを要因とする住宅価格の高騰が買い控えを招き、住宅の売れ行きが鈍化しています。

商業地 インバウンド観光客の増加で中心部の店舗・ホテルは好調。地価上昇が継続するも、地価や建築費の上昇で再開発事業の遅れや計画見直しが発生。開発の慎重姿勢につながり、広島を除く3市で上昇

幅が縮小しています。

—— 地方その他 ——

住宅地 全体としては前年から横ばいとなりましたが、局所的に、インバウンド人気が高い観光地(長野県白馬村など)、世界的な半導体メーカーの工場進出地(北海道千歳市や熊本県菊陽町・大津町・合志市)では住宅需要も強く、勢いのある地価上昇が継続しているエリアがあります。一部では、建築費上昇で価格が高騰したことから、住宅取得を控える動きが発生し、上昇幅が縮小するエリアも。

商業地 上昇幅は昨年より拡大。住宅地と同様、インバウンドが増加した観光地(岐阜県高山市、長野県白馬村など)や半導体メーカー進出地では、事務所・店舗・ホテルの需要が地価を上昇させています。

ここで、現在の地価上昇をもたらす要素を図表2にまとめました。上昇率の全国トップ10を見ると、特に上位ではインバウンド、半導体が強い要素であることがうかがえます(図表3)。

全国・全用途平均の2.8%は、バブル崩壊後で最大の上昇率です。しかしひとりで「地価は全国的に上昇」といっても、東京・大阪の都市部は富裕層マ

図表2 地価上昇をもたらす要素

住宅地		商業地	
A	都心高額マンションの富裕層需要	E	再開発プロジェクト進展
B	インバウンド含む観光客(別荘、移住需要)	F	インバウンド含む観光客(店舗・ホテル需要)
C	子育て施策の充実	G	マンションとの競合
D	世界的な半導体メーカーの進出(関連企業の従業員住宅需要)	H	世界的な半導体メーカーの進出(関連企業の事務所・店舗などの需要)

ネー、インバウンド需要で力強い上昇、名古屋および地方の地価上昇をけん引してきた地方4市は成長鈍化という特徴を内包するのが令和8年地価公示です。そして、鈍化というマイナス方向への圧力をもたらした要因が、建築費の上昇です。

網羅的資料「価格形成要因等の概要」

国交省は、地価公示で毎年膨大な量の資料を公表します。その1つに、公示価格の決定を担う不動産鑑定士の都道府県の代表者が作成した「価格形成要因等の概要」があります。北海道～静岡県版、愛知県～沖縄県版の2分冊で、合計すると300ページ近くにもなる、都道府県ごとの詳細な地価動向の資料です。本稿では北海道～静岡県版を「東日本」、愛知県～沖縄県版を「西日本」と呼ぶことにします。

「価格形成要因等の概要」の令和8年版と令和7年版を比べると、令和8年版では明らかに「建築費」への言及が増えました。単純に出現回数をカウントしただけでも、令和7年版は東日本23カ所+西日本39カ所=合計62カ所。令和8年版は東日本28カ所+西日本55カ所=合計83カ所に増えています。多くは「上昇」「高騰」といった言葉とともに用いられ、令和8年版からは、コスト圧力としていかに地価に影響を与えているかが伝わります。

建築費の上昇は、住宅地では住宅価格の高騰によっ

て需要の減退を発生させ、商業地では再開発プロジェクトの延期や見直しを招き、新規の不動産投資にも停滞をもたらしています。建物の建築費は、地価ほど劇的な地域差（価格差）はありません。土地・建物の総コストのうち建物のコスト比重は、土地の安い地方ほど重くなります。建築費の上昇が需要を減退させる、つまり地価の下落圧力となって表れるのは、大都市より地方部が先行することになります。「価格形成要因等の概要」で西日本のほうが「建築費」の言及回数が多いのは、東日本より郊外・地方の割合が高いためだと推察されます。

名古屋圏の鈍化が目立つ背景

特に個人の実需が需要の中心となる住宅地は、建築費の上昇がすぐに需要減退に直結します。この特徴が最もわかりやすく出ているのが名古屋圏です。名古屋圏は、中心である名古屋市以外の構成都市の規模が、東京圏・大阪圏に比べ小さいという特徴があります。現在の地価上昇をもたらす大きな要因の1つ「インバウンド需要」も、東京・大阪に比べると弱いところがあります。そこへさらに建築費の上昇です。名古屋圏の住宅需要は、富裕層や投資マネーより、分厚い中間層が中心です。「価格形成要因等の概要」の愛知県の説明では、建築費上昇による住宅価格の高騰で「相対としては住宅の取得意欲に陰りが生じており、上昇率

図表3 令和8年地価公示 変動率トップ10と上昇要因の分類

	順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)	上昇要因
	住宅地	1	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰廻レ 827 番36	27,400	33.0
2		富良野-4	北海道	富良野市北の峰町4777 番33	84,500	30.0	B
3		野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7886 番10	34,000	22.3	B
4		港-19	東京都	港区港南3丁目6番7	2,260,000	22.2	A
5		野沢温泉-2	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字八幡下 6513 番外	24,700	21.1	B
6		文京-12	東京都	文京区本郷1丁目107番1	2,900,000	20.8	A
7		港-4	東京都	港区赤坂1丁目1424番1	7,110,000	20.5	A
8		港-1	東京都	港区赤坂6丁目1911番	4,080,000	20.4	A
9		港-17	東京都	港区芝浦2丁目1番33	2,740,000	20.2	A
10		品川-17	東京都	品川区東品川4丁目13番	1,380,000	20.0	A
	順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地 (建物名)	公示価格 (円/㎡)	変動率 (%)	上昇要因
	商業地	1	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8 (東宙ビル)	245,000	44.1
2		千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3 (ビジネスホテルホーリン)	144,000	38.5	H
3		白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越 4093 番2 (こいや)	40,300	35.2	F
4		千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2 (ホワイトビル)	172,000	34.4	H
5		渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外 (黒松ビル)	4,450,000	29.0	E
6		台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外 (ASAKUSA SQUARE)	9,150,000	27.6	F
7		台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目66番2 (蔵田フラッツ西浅)	3,230,000	25.2	F
8		大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 (新世界串カツいつとく道頓堀戎橋店)	9,500,000	25.0	F
9		高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番 (脇茶屋)	531,000	24.9	F
10		台東5-22	東京都	台東区浅草2丁目24番6 (ナミキ)	1,240,000	24.2	F

は鈍化している」と記載されています。

地方の地価のけん引役だった地方4市も同様です。地方4市は、コロナ禍で全国的に地価がマイナスに陥った令和3年もプラスを維持していましたが、減速が見て取れます。広島駅の駅ビル開業や路面電車新ルートの開通による利便性の向上で住宅・商業とも昨年以上の上昇率となった広島市を除き、3市で上昇幅が縮小しました。3市いずれも建築費の上昇が地価の下落圧力となって作用したことが示されています。

令和8年地価公示は、建築費を吸収できる大都市以外では、上昇幅の縮小が目立つ結果となりました。コロナ禍後の景気回復による「需要主導の上昇」だった令和7年から、令和8年はコストの負荷を背負っての「選別的な上昇」にシフトしたわけです。

建設業界の人手不足による労務費の上昇は継続、資材高も終わりが見えず、今後の建築費に下落の要素は見当たりません。新築に依存する事業モデルはますます厳しい時代になるなかで、網羅的な地価の資料である令和8年の「価格形成要因等の概要」から、これからの不動産ビジネスを考えます。

地方で中古住宅のニーズ高まる

住宅価格の高騰で、需要の変化が起きていることを示す記載が、地方部の住宅地に見受けられます。

「建物価格が大きく上昇しているため、土地建物の新築販売価格が値上がりしているほか、中古住宅の需要も高まっている」（秋田県住宅地）

「建築資材や人件費の高騰による建築費の上昇により、建売住宅・注文住宅の価格が大幅に上昇しているため、予算超過となり、新築購入から中古物件へ需要転換するケースが増えているほか、割安感のあるエリアへのシフトもみられた」（岐阜県住宅地）

「物価高や建築資材の高騰により新築物件を諦め中古物件を買う動きや土地価格を抑えるため中低価格帯や古い住宅団地などやや条件の劣る不動産にも需要が増えつつある」（長崎県住宅地）

令和8年地価公示「価格形成要因等の概要」より

令和7年版には、地方部で「中古住宅の需要が高まる」という旨の記載はほとんどありませんでした。土地が安いと新築を建てるのが選好される地方部で、中古住宅の需要が高まっているという報告は、これまで以上に仲介と再生が重視されていくという示唆に他なりません。中古住宅を仕入れリフォームして販売する買取再販は、「都市部×マンション」を主戦場

とする事業ですが、ニーズの高まりで「地方×戸建て」のさらなる拡大が見込まれます。既存物件の用途変更や空き家管理といった中古住宅を核とする周辺ビジネスも、今後はより機会が増えるでしょう。

高い上昇を続けるところとそうでないところ、二極化が進んでいることも地価公示では鮮明になりました。二極化は「大都市と地方」だけでなく、大都市の中、そして地方の中でも見られます。同じ市内でも、上がっているところとそうでないところが、これからよりはっきりしていくことでしょう。得意とする事業エリアのこうした変化を、敏感に見きわめる力が不動産業者には求められます。

「地縁取引」は最後の需要？

人口減少が進む地方の過疎地域では、需要の減退により地価の下落に歯止めがかかっていない状況です。

「価格形成要因等の概要」からは、地価の下落が目立つ過疎地域の取引に共通点があることが伝わります。

「需要者は当町に地縁、血縁関係を有する個人が大半」

「従来より地縁的選好性が強く市場規模が小さい」「取引される事例も地縁者や隣地売買によるものが多く、さらに人口減少が進んでおり、地価は依然として下落傾向」

令和8年地価公示「価格形成要因等の概要」より

過疎化した地域の最後の土地需要は、地縁取引が中心になると示されています。

不動産業者の皆さまには、地縁すなわち地域の人々の繋がりを熟知し、地縁取引を安心・安全なものとしてサポートする役割が期待されることです。また、地縁取引を最後の需要とせず、新たな需要を生み出し、まちに活力をもたらす提案力にも期待したいと思います。

一方で、取引が少ない地域では、不動産業者が撤退しているのもまた事実。日本の1,747市区町村のうち、宅地建物取引業者の事務所がない自治体が235自治体あります（国交省調べ、令和8年1月時点）。宅建業者ゼロ自治体の多くは、地方部の自治体です。

人々の不動産取引の安全・安心を支える取り組みが、過度な業者負担に依存するものではないよう、行政には地域の不動産業者が仕事をしやすい環境整備も求められます。

東京都が推進するアフォーダブル住宅とは？

2026年3月30日に東京都住宅政策本部が公表した「都における『アフォーダブル住宅』について」の内容について、その目的や意義などを解説します。

アフォーダブル住宅とは何か？

「アフォーダブル」とは、英語で「手ごろな」「入手可能な」という意味で、アフォーダブル住宅はまさにその名のとおり、低所得者や中所得者が周辺の相場よりも無理のない家賃負担で住める住宅のことです。東京都においては、これを「子育て世代等が手ごろな家賃で安心して住むことができる賃貸住宅」と定義しています。

ご存じのとおり、東京都心エリアでは新築マンションの価格が高騰しているのに加え、ファミリータイプの賃貸住宅の家賃も上昇傾向にあります。そのため、家族が東京都心エリアで生活するためには、高額な住宅コストを負担せざるを得ず、この状況が続くと、いずれ若いファミリー世帯が生活できないエリアとなり、都市としての活力を衰退させるおそれがあります。

一方、都内全域で見ると、比較的手頃な価格帯の新築・中古・賃貸住宅が、民間住宅市場で流通しているのも事実です。それらに加えて、公社住宅やUR賃貸住宅、都営住宅など公的機関によって供給されている住宅も多数あります。

こうした既存ストックも活用して、まちづくり計画などと連携を取りながら、住まいの選択肢をいっそう充実させるための施策として、低廉な家賃の住宅を提供しようというのが、東京都の狙いです。

さまざまな施策で低廉な家賃の住宅を供給

都が政策として取り組むアフォーダブル住宅の供給には2種類あり、1つは「金融スキームを活用した供給」であり、もう1つは「公社住宅を活用した供給」です。

前者は東京都と民間企業が共同出資で「官民連携アフォーダブル住宅供給推進ファンド」を組成し、その運営を通じて、子育て世帯等向けに350戸程度の住宅を供給します。具体的には東京都や民間事業

者からの出資を得てファンドを創設後、それを通じて新築・築浅マンションを取得し、市場家賃の75～80%程度で子育て世帯等に供給され、家賃収入はファンドの出資者に配当されます。

なお、金融スキームを用いたケースについては、ファンドによって10～15年の期間が設けられており、この期間が終了すると、ファンドが解散されて事業は終了しますが、各ファンドの運営期間中に締結された借家契約は、ファンドの期間が終了しても、その借家契約に定められた契約期間内は有効とされています。

一方、後者は東京都と東京都住宅供給公社が連携し、既存の公社住宅をアフォーダブル住宅として、子育て世帯や新婚世帯に供給します。満18歳未満の子供がいる子育て世帯、または入籍後3年未満のいずれも40歳未満の夫婦、あるいはパートナーシップ関係にある2人世帯が対象です。

供給規模は累計1,200戸で、2026年度より毎年度200戸が供給されます。家賃についても市場家賃より2割程度低廉となる水準を想定しています。こちらの軽減期間は、子育て世帯は最大12年間、新婚世帯は最大3年ですが、子供が生まれた場合は延長措置が取られ、通算で最大12年間になります。

これらの取り組みでも需要を満たせない場合には、官民連携ファンドや公社住宅の他にも、都市開発と合わせた誘導、リノベーションまちづくりによる供給の促進、空き家活用による供給の促進、都用地を活用した供給の促進にも取り組みながら、民間活力や既存ストックを活用したアフォーダブル住宅の供給の誘導を図っていくとされており、たとえば空き家活用については「東京都空き家ポテンシャル発掘支援事業」として改修工事へ補助金を出すなどの施策を講じています。

多様な住まいの供給・誘導により、低廉な住まいの選択肢の充実をはかることによって、東京都を持続可能な都市にするのが都の狙いなのです。

「2030年問題」が不動産業に問いかける課題とは？

「2030年問題」は、高齢化率30%超による社会保障費の増大、人口減少による労働力不足や経済の停滞など、2030年前後に日本で顕在化する深刻な社会問題である。「2030年問題」が不動産業界に及ぼす影響を考える。

「不動産業ビジョン2030」が指し示す方針

国土交通省は、2030年問題を念頭にして、2018年10月より、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において審議を重ね、不動産業界としては約四半世紀ぶりの中長期ビジョン「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」を2019年4月に策定・公表しました。

このなかで、図表にあるように9つの「社会経済情勢の変化」をあげています。このうち、不動産業界にとって最も影響が大きいのが、人口減少の問題でしょう。日本の総人口は2008年をピークに減少に転じており、2030年には約1億1600万人になると推計されています。この人口減少は住宅需要の縮小に直結します。

また、人口の減少とも関連して、空き家・老朽ストック問題も深刻です。2017年からの20年間で、築40年を超えるマンションは279万戸増加すると見込まれており、東京23区にあるオフィスの平均築年数も、2019年時点で30.9年に達しています。新規供給が続く一方で、既存ストックの老朽化が加速しており、維持管理・再生にかかるコストと社会的負担は今後ますます大きくなると予想されます。

一方、このなかで明るい話題は「働き方改革の進展」でテレワークが広く普及し、場所にしばられずに働ける環境が整備されたことや、「グローバル化

の進展」によって訪日外国人や在留外国人が増え、新たな不動産需要が生み出されたことです。

また不動産市場の変化として、「消費者ニーズの変化」、「企業ニーズの変化」、「投資家ニーズの変化」があげられています。

消費者ニーズの変化として、土地が有利な資産であると考え人の割合が低下し持ち家にこだわらない人が増加傾向にあり、企業ニーズの変化としては、優秀な人材の確保や生産性向上の観点からオフィス環境改善へのニーズが高まっていることを指摘しています。さらに、投資家ニーズの変化として、ESGやSDGsへの配慮を求める動きの広がりであり、不動産業界において、省エネや防災、地域社会への貢献といった切り口が重要性を増していることに言及されています。

変化をチャンスに変えていくことが大切

こうしたなかで、2030年問題を見据え、民間事業者が果たすべき役割として、「他業種連携によるトータルサービスの提供」、「AIやIoTの活用による業務効率化」、「不動産業界の魅力度を向上させることによる人材確保」、「法令順守・コンプライアンス徹底による信頼産業としての地位確立」があげられています。不動産業の将来像として、「豊かな住生活を支える産業」、「我が国の持続的成長を支える産業」、「人々の交流の『場』を支える産業」と位置づけられています。

「2030年問題」が不動産業に問いかけているのは、不動産業が単なる「モノの売買業」から、「社会課題解決型の総合サービス産業」へと転換できるかどうかということです。ネガティブな変化はあるものの、ポジティブな変化もあり、消費者や企業、投資家のニーズを的確に捉えることを通じて、変化をチャンスに変えられるかどうか、これからの不動産業界の持続的発展につなげられる道筋になると考えられます。

図表 不動産業を取り巻く社会経済情勢の変化

1	少子高齢化・人口減少の進展
2	空き家・空き地等の遊休不動産の増加・既存ストックの老朽化
3	新技術の活用・浸透
4	働き方改革の進展
5	グローバル化の進展
6	インフラ整備の進展による国土構造の変化
7	地球環境問題の制約
8	健康志向の高まり
9	自然災害の脅威

出所：国土交通省「不動産業ビジョン2030」より

上昇するマンション賃料

不動産エコノミスト
吉崎 誠二

昨今、マンションの賃料が大きく上昇しています。2026年3月23日に、アットホームと三井住友トラスト基礎研究所が公表した、賃貸マンションの成約事例に基づく「マンション賃料インデックス（2025年第4四半期）」からその実情をみてみましょう。

全体的に賃料は上昇傾向にある

まずマンション賃料インデックスについて説明しておく、これはアットホーム(株)と(株)三井住友トラスト基礎研究所が共同で開発した賃料インデックスで、アットホームが蓄積しているマンションの成約事例に基づいて作成しており、成約賃料をヘドニックアプローチという統計的手法で品質調整し、四半期ごとの指数を算出したものをアットホームラボ(株)が編集協力しアットホームより公表しているものです。

この成約した賃貸マンションの賃料の前年同期比を見ると、首都圏と地方の主要大都市は2~6%の上昇となりました(図表1)。その中身を詳細に見ていくと、全体の賃料が上昇していることに加え、以下の3つの傾向があることに気づきます。

①ファミリータイプの賃料上昇が顕著であること

②大阪市・福岡市等も大きく上昇していること

③賃料上昇が大都市圏の周辺地域にまで広がっていること

①について補足すると、マンション賃料インデックスは、都市別に加えてシングルタイプ(18㎡以上30㎡未満)~ファミリータイプ(60㎡以上100㎡未満)というように、タイプ別でも算出されていますが、このうちファミリータイプの賃料上昇が、シングルタイプやコンパクトタイプに比べて顕著でした(図表2)。理由は供給制約です。

賃貸マンションの場合、そもそもファミリータイプは物件数そのものが少ないという傾向があります。賃貸で出される物件の多くは、分譲マンションを買って、それを貸し出すケースですが、分譲マンションの価格が大きく上昇したため、買い控えが生じており、それがファミリータイプの賃料を押し上げました。

次に②の大阪市・福岡市等も大きく上昇していることについてですが、これに共通していえるのは、両者とも人口流入が堅調である半面、マンションの供給がまったく追いついておらず、それが賃料を押し上げているということです。大阪市は、調査時点の昨年10月には大阪万博は幕を閉じていますが、万博の影響で観光客が増えており、なかにはホテルではなく賃貸マンションで長期滞在をする外国人もいて、マンション不足が顕在化しました。また福岡市は、そもそも街のエリアが小規模であることから、賃貸マンションの物件数そのものが少ないため、賃料の上昇を加速させた面があります。

③の周辺地域への影響ですが、たとえば東京エリアで見ると、東京23区の前年同期比が16.18%の上昇であるのに対し、横浜市や川崎市が11.17%の上昇と、東京23区に近いほどの上昇を見せました。いうまで

図表1 全体概況 今期 賃料インデックス

2009.Q1=100	連鎖型(四半期ベース)		
	今期(2025.Q4)	前年同期比	前々年同期比
東京23区	131.34	6.63	13.82
東京都下	118.52	6.28	9.64
横浜・川崎市	124.01	6.13	11.05
千葉西部	124.82	5.21	11.32
埼玉東南部	121.92	6.46	8.69
札幌市	125.96	2.53	5.88
仙台市	127.41	2.75	5.55
名古屋市	103.86	6.05	6.16
京都市	123.63	0.04	5.05
大阪市	138.89	2.97	9.99
大阪広域	122.69	6.06	8.79
福岡市	128.04	6.36	11.42

図表2 タイプ別 今期賃料インデックス

シングルタイプ (18㎡以上～30㎡未満)				コンパクトタイプ (30㎡以上～60㎡未満)				ファミリータイプ (60㎡以上～100㎡未満)			
2009.Q1=100	連鎖型 (四半期ベース)			2009.Q1=100	連鎖型 (四半期ベース)			2009.Q1=100	連鎖型 (四半期ベース)		
	今期 (2025.Q4)	前年同期比	前々年同期比		今期 (2025.Q4)	前年同期比	前々年同期比		今期 (2025.Q4)	前年同期比	前々年同期比
東京23区	128.80	6.74	14.06	東京23区	133.31	5.18	13.03	東京23区	146.39	16.18	24.16
東京都下	113.63	6.29	9.13	東京都下	119.20	6.93	10.24	東京都下	115.65	2.49	3.82
横浜・川崎市	116.43	4.74	8.33	横浜・川崎市	128.61	6.91	11.66	横浜・川崎市	142.32	11.17	21.30
千葉西部	119.00	4.99	7.99	千葉西部	124.84	5.10	12.72	千葉西部	132.63	3.51	8.52
埼玉東南部	111.65	3.54	6.81	埼玉東南部	131.38	11.85	12.43	埼玉東南部	121.10	4.08	9.97
札幌市	123.35	3.04	9.62	札幌市	121.93	2.53	5.94	札幌市	135.23	-4.03	-11.53
仙台市	126.48	4.63	7.76	仙台市	124.30	-0.38	4.17	仙台市	140.93	7.84	6.24
名古屋市	109.47	6.33	0.83	名古屋市	99.22	1.10	6.18	名古屋市	85.31	4.15	1.71
京都市	115.41	-1.37	0.43	京都市	137.33	-3.04	4.88	京都市	104.51	6.13	7.88
大阪市	124.46	6.31	8.78	大阪市	140.62	0.26	7.61	大阪市	158.62	6.64	23.98
大阪広域	113.75	1.06	5.18	大阪広域	131.42	7.73	11.97	大阪広域	123.53	12.43	11.20
福岡市	130.12	5.74	10.19	福岡市	127.42	5.97	9.42	福岡市	146.49	9.41	13.41

もなく、東京23区の賃料上昇が著しいため、少しでもコストを抑えようとして、周辺地域の賃貸マンションを狙う人が増えたからと考えられます。

手取り賃金の4割が賃料の限界といわれる

こうした動向から今後の賃料動向を推察すると、おそらく簡単に下がることにはならないと見ています。

まず需給で考えると、今後もしばらくマンションの供給不足は続くでしょう。その理由は2つあり、1つ目は建築費の高騰です。材料費や人件費が上昇しており、その傾向は当面続くと考えています。2つ目は適地不足です。特に東京23区内においては、新しいマンションを建設したくてもできないという状況にあります。この2つの供給制約要因はそう簡単に解消するとは思えず、需要に応じた賃貸マンション供給は、きわめて困難です。

それに加えて、一般的に家賃は「賃料の粘着性」が高いといわれていて、なかなか引き上げられにくく、借り主に有利という面がありました。東京23区内の賃貸マンションに関しては、それを防ぐために「定期借家契約」(前号の「住」のトレンドウォッチング①でくわしく解説しています)を結ぶケースが多く見られるようになったことがあります。

一般的に賃貸物件は普通借家契約が多く、賃料を引き上げる場合は貸主、借主双方の合意が必要ですが、

定期借家契約の場合は、契約期間が終わると、再度新しい条件で契約を結ぶ必要があるため、賃料についても変更しやすい利点があります。

また、諸物価高騰の折、普通借家契約の物件でも貸主が強気に賃料を引き上げる動きがすでに始まっています。今まで賃料引き上げに躊躇していた貸主のマインドが、「賃料は引き上げられるものだ」というように変わりつつあるということです。

とはいえ、もちろんどんどん上がるというわけではありません。あまりにも賃料が上がり過ぎてしまうと、借りられる人がいなくなってしまいます。今年1月の実質賃金は13カ月ぶりにプラスへと転じていますが、賃料は手取り賃金の4割を超えると限界といわれており、東京23区内のファミリータイプの賃料が月30万円だとすると、手取り賃金は月75万円の給与でちょうど4割となります。手取り75万円を超える給与を手にする世帯はそれほど多くないでしょうから、それを考えると、賃料の平均がどこまでも上がるということはないのではないかと考えられます。

吉崎誠二 (よしざき せいじ)

1971年生まれ。早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。立教大学博士前期課程修了。1997年船井総合研究所入所。Real Estateビジネスチームの責任者、上席コンサルタントを経て、2013年に株式会社ディー・サインに取締役として参画し、ディー・サイン不動産研究所所長に就任。2016年より一般社団法人住宅・不動産総合研究所理事長を務める。著書に『大激変 2020年の住宅・不動産市場』(朝日新聞出版)、『不動産サイクル理論で読み解く——不動産投資のプロフェッショナル戦術』(日本実業出版社)などがある。

実務に役立つ! 令和8年度土地・住宅税制改正のポイント

令和8年度税制改正が可決成立しました。
不動産関連の税制改正をピックアップして解説していきます。



Knees bee税理士法人/司法書士渡邊浩滋総合事務所
税理士・司法書士 **渡邊 浩滋**

動画解説はこちら↓

1 住宅ローン控除



(1) 住宅ローン控除延長と借入限度額、控除期間の見直し

適用期限を令和12年12月31日まで5年間延長するとともに、借入限度額及び控除期間を次のとおり変更する(図表1、図表2)。

(2) 省エネ基準適合住宅の令和10年以後の対象の見直し

省エネ基準適合の新築住宅は令和10年以後について

図表1 住宅ローン控除延長と借入限度額、控除期間の見直し

【新築・買取再販認定住宅】 住宅ローン控除		借入限度額		控除期間	
		改正前	改正後	改正前	改正後
認定長期優良住宅・ 認定低炭素住宅	一般	4,500万円	4,500万円	13年	13年
	子育て世帯等*	5,000万円	5,000万円	13年	13年
ZEH水準省エネ住宅	一般	3,500万円	3,500万円	13年	13年
	子育て世帯等	4,500万円	4,500万円	13年	13年
省エネ基準適合住宅	一般	3,000万円	2,000万円	13年	13年
	子育て世帯等	4,000万円	3,000万円	13年	13年
その他の住宅	一般	対象外(ただし、買取再販住宅は借入限度額2,000万円、控除期間10年となります)			
	子育て世帯等				

※子育て世帯等
・年齢19歳未満の子を有する世帯
・夫婦のいずれかが40歳未満の世帯

図表2 中古住宅の住宅ローン控除の見直し

【中古】住宅ローン控除		借入限度額		控除期間	
		改正前	改正後	改正前	改正後
認定長期優良住宅・ 認定低炭素住宅・ ZEH水準省エネ住宅	一般	3,000万円	3,500万円	10年	13年
	子育て世帯等	3,000万円	4,500万円	10年	13年
省エネ基準適合住宅	一般	3,000万円	2,000万円	10年	13年
	子育て世帯等	3,000万円	3,000万円	10年	13年
その他の住宅	一般	2,000万円	2,000万円	10年	10年
	子育て世帯等	2,000万円	2,000万円	10年	10年

て対象外とする。

なお、省エネ基準適合の買取再販認定住宅は、令和10年から令和12年までに居住した場合には、借入限度額2,000万円(子育て世帯等は3,000万円)、控除率0.7%、控除期間13年とする。

また、登記簿上、令和10年6月30日以前の建築日付(令和9年12月31日以前に建築確認を受ける場合を含む)の省エネ基準適合の新築住宅を、令和10年から令和12年までに居住した場合には借入限度額2,000万円、控除率0.7%、控除期間10年とする。

(3) 床面積要件の緩和の拡大

新築住宅、既存住宅ともに、合計所得金額1,000万円以下の場合には、床面積40㎡以上50㎡未満についても適用できることとする(改正前は、新築住宅のみ)。ただし、子育て世帯等への上乗せ措置の対象外。

(4) 令和10年以後の立地要件の新設

災害危険区域等内において、居住用家屋の新築(一定の従前家屋の建替えを除く)等をした場合において、その居住用家屋を令和10年1月1日以後に居住の用に供したときは適用ができないこととする。

ただし、建築確認を受けたときにおいて、新築をする土地の全部が災害危険区域等に含まれない場合は適用ができるものとする。

(5) 対象住宅の追加

令和8年以降の居住から、気候風土適応

図表3 住宅ローン控除の改正まとめ

控除率：0.7%

			2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)		
借入限度額・控除期間	長期優良住宅 ・低炭素住宅	新築	4,500万円 (5,000万円) × 13年						
		既存	3,500万円 (4,500万円) × 13年						
	ZEH水準省エネ住宅	新築	3,500万円 (4,500万円) × 13年						
		既存	3,500万円 (4,500万円) × 13年						
	省エネ基準適合住宅	新築	2,000万円 (3,000万円) × 13年	— (支援対象外) (ただし、2027年末までに建築確認を受けたもの等は2,000万円×10年)					
		既存	2,000万円 (3,000万円) × 13年						
その他住宅	新築	— (支援対象外)							
	既存	2,000万円 × 10年							
所得要件			2,000万円						
床面積要件			40㎡以上 (ただし、所得1,000万円超の者及び子育て世帯等への上乗せ措置利用者は50㎡以上)						
立地要件			(令和10年以降入居分) 土砂災害等の災害レッドゾーン※の新築住宅は適用対象外 (建替え・既存住宅・リフォームは適用対象)						

※借入限度額のカッコ内は「19歳未満の子を有する世帯」または「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」に適用される借入限度額
(出所：国土交通省資料)

住宅を対象とする。

事業の遂行上必要なものに、それぞれ限定する。

※特定施設とは、事務所、工場、作業場、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅その他これらに類する施設（福利厚生施設に該当するものを除く）をいう。

2 低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円特別控除の延長

個人が、譲渡価額が500万円以下（①市街化区域または用途地域設定区域に所在する土地、②所有者不明土地対策計画を策定した自治体に所在する土地については800万円以下）であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例を、令和10年12月31日まで3年間延長する。

詳しくはこちら→
(国交省：令和8年度国土交通省税制改正概要 P.17)



3 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の見直し及び延長

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合（土地の場合300㎡以上などの要件あり）、譲渡した事業用資産の譲渡益について、最大80%（一部60%～90%）の課税の繰り延べをする制度を、次の措置を講じた上、令和11年3月31日まで3年間延長する。

- ・建物及びその附属設備を特定施設※の用に供される建物及びその附属設備に、構築物を特定施設に係る

4 居住用財産の買換え等に係る特例措置の見直し及び延長

- ①居住用財産の買換え特例の適用期限を令和9年12月31日まで2年間延長する。
- ②居住用財産の買換えに係る譲渡損失の特例（買換資産に係る住宅ローン残高がある場合）の適用期限を令和9年12月31日まで2年間延長する。
- ③特定居住用財産の譲渡損失の特例（譲渡をしても譲渡資産に係る住宅ローン残高が残る場合）の適用期限を令和9年12月31日まで2年間延長する。
- ④上記①②については、令和8年以後の譲渡について、買換資産が新築である場合に、令和10年1月1日以後に居住の用に供したとき、または供する見込みであるときには、その家屋が災害危険区域等内に存するものは対象外とする。

なお、家屋に係る建築確認を受けたときにおいて、土地の全部が災害危険区域等に含まれないものは対象とする。

5 新築住宅に係る固定資産税の減税措置の見直し及び延長

動画解説はこちら↓



新築住宅の建物について3年間（マンション等の場合5年間）の固定資産税が1/2となる特例について、以下の見直しを行った上、令和13年3月31日まで5年間延長する。

- 床面積要件を40㎡以上240㎡以下（現行：50㎡以上280㎡以下）とする。

ただし、東京都の特別区の区域内の都市再生特別措置法に規定する特定都市再生緊急整備地域については、その下限を50㎡以上に据え置くこととする。

- 災害危険区域等内において新築された住宅[※]及び市街化調整区域内にある土砂災害警戒区域等内において新築された住宅[※]については、特例の適用対象外とする。

[※]従前住宅の建替え等を除く

なお、新築の認定長期優良住宅の軽減措置についても、同様の改正あり。

6 住宅及び土地に係る不動産取得税の減額措置の見直し

①住宅を新築した場合、課税標準から1,200万円を控除する特例等について、次の見直しを行う。

- 床面積要件の下限を40㎡以上（現行：50㎡以上）とする。

ただし、東京都の特別区の区域内の都市再生特別措置法に規定する特定都市再生緊急整備地域については、その下限を50㎡以上に据え置くこととする。

- 災害危険区域等内において新築された住宅[※]及び市街化調整区域内にある土砂災害警戒区域等内において新築された住宅[※]については、特例の適用対象外とする。

[※]従前住宅の建替え等を除く

なお、新築の認定長期優良住宅を取得した場合の特例（1,300万円控除）についても、同様の見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長する。

②中古住宅及びその土地に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について、床面積の下限を40㎡以上（現行：50㎡以上）とする。

7 不動産の相続税評価の見直し

これまでは、取得して間もない賃貸物件でも、原則として、路線価や固定資産税評価額をベースに評価していた。路線価は時価の80%程度で設定されているといわれ、都心部であれば、路線価は時価の20～30%程度になることもあり、このように時価との差額を活用した相続税対策ができたことについて規制をする趣旨の内容になっている。

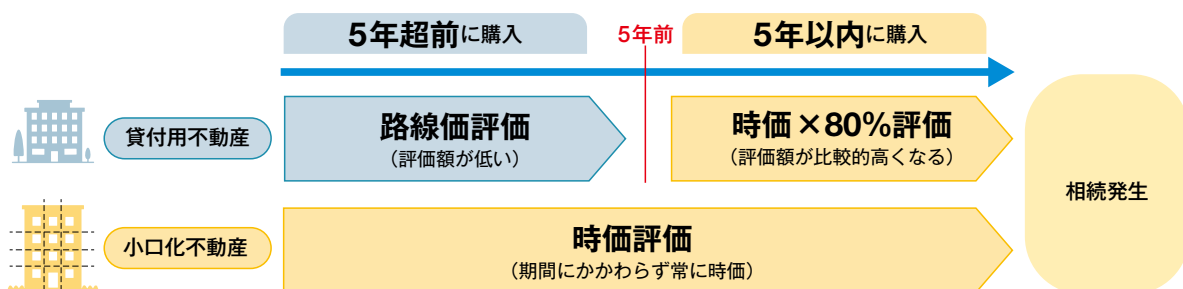
(1) 駆け込み取得した貸付用不動産の相続税評価の規制

- 被相続人等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得または新築をした一定の貸付用不動産については、課税時期における通常の取引価額[※]に相当する金額によって評価する。

[※]課税上の弊害がない限り、取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した価額の100分の80に相当する金額によって評価することができる。

- 令和9年1月1日以後に相続等により取得をする財産の評価に適用する。ただし、当該改正を適達に定める日までに、被相続人等がその所有する土地（同日の5年前から所有しているものに限る）に新築をした家屋（同日において建築中のものを含む）には適用しない。

図表4 不動産の購入時期と相続税評価方法のまとめ



(2) 不動産小口化商品を活用した 相続税対策の規制

- 取得の時期にかかわらず、課税時期における通常の取引価額[※]に相当する金額によって評価する。
※課税上の弊害がない限り、定期報告書等に記載された不動産の価格等を参照して求めた金額によって評価することができることとする。
 ただし、これらに該当するものがないと認められる場合には、地価の変動等を考慮して計算した価額の100分の80に相当する金額によって評価する。
- 令和9年1月1日以後に相続等により取得をする財産の評価に適用する。

8 国内に所在する不動産に係る仲介手数料等に対する課税の見直し（消費税）

非居住者に対して行う国内に所在する不動産に係る役務の提供等について、消費税の輸出免税の適用対象から除外され、消費税の課税対象とする。

（注）上記の改正は、令和8年10月1日以後に行われる資産の譲渡等について適用する。ただし、同年3月31日までに締結した契約に基づき同年10月1日以後に資産の譲渡等を行った場合には、適用しない。

図表5 国内不動産の仲介手数料と課税区分



9 その他延長項目

- 土地の売買、信託による移転登記の登録免許税の軽減について、令和11年3月31日まで3年間延長する。
 - ・売買による所有権の移転登記（本則2%⇒1.5%）
 - ・信託による所有権の移転登記（本則0.4%⇒0.3%）
- 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅を新築の日から1年（本則6月）とみなす不動産取得税の特例措置を令和13年3月31日まで5年間延長する。
- 新築住宅特例が適用される住宅用の土地に係る不動産取得税の減額措置（床面積の2倍（200㎡を限度）相当額等の減額）について、土地取得後から住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例措置を令

和13年3月31日まで5年間延長する。

- 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・三世帯同居・長期優良住宅化・子育てリフォームに係る所得税の特例措置について、床面積要件を一部見直しの上、令和10年12月31日まで3年間延長する。
- 既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ・長期優良住宅化リフォームに係る固定資産税の特例措置について、床面積要件を一部見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長する。
- 省エネ性能等に優れた住宅の普及促進に係る特例措置（不動産取得税・固定資産税）について、床面積要件を一部見直しの上、令和13年3月31日まで5年間延長する。
- 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置（登録免許税・不動産取得税・所得税・法人税等）について、一部要件を見直しの上、
 所得税・法人税等（軽減税率等）：令和10年12月31日まで3年間延長する。
 登録免許税・不動産取得税：令和10年3月31日まで2年間延長する。
- 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の軽減税率の特例について、一部要件を見直しの上、令和10年12月31日まで3年間延長する。
- 法人の土地譲渡益重課制度及び個人の不動産業者等に係る土地譲渡益重課制度の適用停止措置について、一定の要件の見直しの上、令和11年3月31日まで3年間延長する。

読んでワカル
見てワカル

紙面 + 動画 でしっかり理解！
紙面と連動した「Web動画」配信中！

紙面と連動した「Web動画」を毎号配信。
紙面のポイントをコンパクトに解説。
ご視聴は「ハトサポ」から。



「Web動画」をリニューアルしました 詳細はP.4

ご質問について

- ・ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。
（電話・FAX・メール等の問合せは対応していません）
- ・個別の取引等のご質問・ご相談にはお答えできません。
（公社）全国宅地建物取引業保証協会
東京都千代田区岩本町2-6-3 全宅連会館2F

宅建士を
取ったら



公益社団法人

全国宅地建物取引業協会連合会

申込受付中

賃貸住宅管理業法に基づく 宅建士向け「指定講習」

賃貸住宅管理業の登録に必須な「業務管理者」となるための講習

「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」（「賃貸住宅管理業法」）では、賃貸住宅の管理業を営む場合で、その管理戸数が200戸以上となるときは、国土交通大臣に賃貸住宅管理業者としての登録及び、営業所又は事務所等ごとに、1名以上の「業務管理者」の設置が義務付けられています。「業務管理者」となるためには、①賃貸不動産経営管理士、②「指定講習」を修了した宅地建物取引士※、いずれかの要件を満たす必要があります。

（公社）全宅連では、（一社）賃貸不動産経営管理士協議会より委託を受け、上記②の宅建士に向け「指定講習」の申込受付を行っております。

※「指定講習」受講には、賃貸住宅管理業の実務経験2年以上を有するか、実務経験2年に代わる「賃貸住宅管理業務に関する実務講習」の修了が必要となります。「賃貸住宅管理業務に関する実務講習」の詳細は、一般社団法人賃貸不動産経営管理士協議会HPよりご確認ください。

注）「指定講習」を修了しても賃貸不動産経営管理士の資格を取得したことにはなりませんので、ご注意ください。

「業務管理者」になるための、解説動画はこちら！



■ 全宅連「指定講習」の特徴

受講コースのご案内

通信教育はWebコースと郵送コース2種類、ご自身の受講環境に合わせてコースをお選びいただけます。【ご注意】受講申込後のコース変更・キャンセルはできません。

通信
講座

Webコース

Webコースは、お申込みから、講義動画視聴、効果測定、修了証の交付までがすべてインターネット上で行われるコースです。

郵送コース

郵送コースは、インターネット上での受講が困難な方のコースです。お申込み手続きや、効果測定、修了証の交付などが郵送手続きになるほか、講義動画はDVD（貸与）での視聴となります。

■ 全宅連「指定講習」の概要

受講資格	賃貸住宅管理業務に係る実務経験2年以上※を有する宅建士 ※管理業務の実務経験2年以上と同等の講習修了でも可
受講料	19,800円（税込） テキスト代・効果測定受験料・送料含む ※一旦納入された受講料は返金できませんのでご了承ください。
受講の有効期間	2カ月（期間延長不可）
学習教材	テキスト学習と講義動画による通信教育
学習内容・講義時間	①賃貸管理総論 ②賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律 ③契約の基礎知識・管理受託契約 ④金銭の管理 ⑤賃貸住宅の維持保全 ⑥管理業務の実施に関する事項・・・10時間（効果測定含む）
修了要件	各学習科目ごとの効果測定において7割以上の正答

申込に必要なもの ①宅建士証の写し ②実務経験証明書 又は、実務経験同等の講習修了証

●詳しくはホームページをご覧ください。

<https://www.zentaku.or.jp/gyoumukanrikoushu/>

全宅連 指定講習 検索




★宅建協会会員の皆様に朗報です★
売買仲介+ストック収入を増やしませんか？

国内最大規模、約 7,000 社加盟の信頼
「全宅管理」で管理業をはじめよう！

契約書類に法改正の
漏れがないように
網羅できる！

オーナー様からの
信頼度が上がり、
管理戸数拡大の武器に！

「住まう」に、寄りそう。

 全宅管理

全国約7,000社が加盟する国内最大級のネットワークが、あなたの会社の管理業務をトータルサポート。もう、賃貸管理業務で迷わない。



1 法的サポート

顧問弁護士
無料相談

法的トラブルを電話で相談可！



2 書式提供

最新契約書
書式提供

250種以上の
法改正に対応した書式をご用意！



3 実務ツール

実務支援
提携企業

外国人対応、賃料査定など
20社以上の提携商品をご提供！

宅建協会
会員なら

入会金2万円+月額たった

2,000円

入会申込はこちら

今すぐお申込みください

<https://chinkan.jp/enroll/>



2026年5月リリース

Real Estate DX Series

不動産取引DX支援ツール

物件調査編



全宅連会員の皆様なら

1年間利用料 無料

(2026年10月末お申込みまで)

まずは
無料でお試し
ください

物件調査をスムーズに！ 調査の抜け漏れをゼロに！

売買仲介における重要業務である「物件調査項目」の入力を
オンライン(Web)で完結。

事務所、訪問先、調査先、どこでも入力でき
常に最新情報を共有することができます。

「現地調査」「面接聞き取り調査」「公簿等による調査」等、
最新法令に準拠した調査項目を網羅し、
ミスリスクを最小化。

仲介業務の標準化、効率化を実現します。



導入のメリット

業務効率・生産性UP

現場で調査しながら
PC、タブレット、スマートフォンで入力できます。

リスク管理・品質の均一化

調査項目が順序立てて記載されているので、
新人もベテランも確実に調査を進めることができます。

マネジメントの迅速化

調査の進捗をリアルタイムに社内でも共有できます。

お役様満足度UP

より迅速にサービスを提供できるようになります。

物件調査のDX

今なら無料で始められます

高いシステム投資も、IT担当の採用も必要ありません。

年間 通常利用料
5,800円(税込)

※案件が増えても追加料金はありません。

※利用料金は変更となる場合があります。

新規利用登録はこちら

[https://
checklist.
fudousan.or.jp](https://checklist.fudousan.or.jp)



DXツールの詳細はこちら

[https://
www.retpc.jp/
dx/research/](https://www.retpc.jp/dx/research/)



お問い合わせ:DX支援ツールヘルプデスク

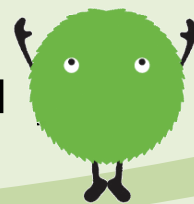
TEL.050-8881-1317 平日9:00~12:00 / 13:00~17:00
(土日祝日、夏季・年末年始は休業)



公益財団法人
不動産流通推進センター

全宅連会員店様限定プランのご紹介

SUUMO 賃貸をはじめてご利用される企業様向け 賃貸掲載枠料金キャンペーンを実施中



お申込み締め切り：2026年9月4日(金)

特典 1

初期費用無料

(株)リクルートへの
「初期システム登録料 (20,000円)」が無料に

特典 2

掲載枠単価割引

掲載枠数に応じて選べるお得な料金プラン

選べる2つのプラン

スポット掲載プラン

必要なときに、必要分だけ掲載したい

1枠500円単価(税抜)

※ご掲載頂いた物件分のみを後請求
※別途全宅連へのお支払いもごさいます。

空室発生時に数物件だけ利用

不定期で広告掲載したい
会員様におすすめ!



概要

料金

利用例

マルチポータルプラン

常時掲載で、コストを抑えたい

1枠250円単価(税抜)

※5枠～50枠までご利用可/月額契約
※別途全宅連へのお支払いもごさいます。

毎月一定数の物件を常に掲載

毎月一定以上の物件を安く
掲載したい会員様におすすめ!



※上記2プランのご利用には、SUUMOお問合せ時のご申告および全宅連ハトサポBBからの利用申込(エントリー)が必要です。
また全宅連へのお支払いなどキャンペーンへのご参画条件が他にございますので、詳細はハトサポBBをご確認ください。

*ハトサポBBは一部宅建協会所属会員様はご利用頂けません。また直近1年以内にSUUMO賃貸をご利用頂いた会員様は対象外となります。

お問合せは
こちら

0120-302-102
(平日 10:00～12:00、13:15～17:30)

moushikomi_hatomark@waku-2.com

(株)リクルートSUUMO賃貸営業部ハトマーク加盟店様限定キャンペーン窓口担当

【アーカイブ配信スタート】 未参画企業様向け・集客戦略セミナー

「繁忙期が終わった今、どう動くか」で今期の成績が決まります。先日開催されたウェビナーのアーカイブ配信を開始しました!

こんな内容が学べます

1. データで証明する「SUUMOの費用対効果」
2. 未公開・先物物件を活用した反響獲得の具体施策
3. 競合に差をつける「最短」の成功ルート

「参加したかったけれど都合が合わなかった」という方は、ぜひ右記QRコードよりご登録後ご視聴ください。



無料で学べる! SUUMOお役立ちライブラリのご案内

当サイトは、リクルートが運営する不動産会社様向けの情報提供サービスです。SUUMOの使いこなしながら、集客・採用・業務効率化など、経営に役立つノウハウを、無料のウェビナーや動画でいつでも学べます!

利用方法

初回の方: 閲覧には無料の会員登録が必要です。
QRコードから登録をお願いします。

登録済みの方: QRコード読み取り後、すぐに
アーカイブ動画などを視聴できます。

※左記アーカイブ視聴にて登録済の方も、
QRコード読み取り後すぐご覧いただけます。





提携企業数は35社!
日頃の業務にお役立てください。



ハトマーク支援機構では、民間企業各社と提携し、宅建協会所属会員様の業務の様々な場面で役立つ商品やサービスをご紹介します。

売買の場面で	賃貸・管理の場面で	業務効率化・経費削減等に
住宅ローン 価格査定システム ▶P21 物件パンフレット作成システム 建物状況調査 擁壁保証 シロアリ検査&工事 フラット35適合検査 売主業者瑕疵保険 地盤調査 土壌汚染 コンサルティング リフォーム工事 リフォーム用住宅建材 など	家財保険 家賃保証 家賃収納管理 コールセンター&駆付け代行 貸店舗物件テナント発掘 引越 ホームセキュリティ アイリスオーヤマ家具家電 駐車場運営管理システム 360°カメラ/ パーチャルツアー みまもりサービス など	携帯電話、スマホ 物件掲載プラン ▶P20 キーボックス ▶P21 事務用品全般 第三者事業承継支援 がん保険、医療保険 マイカー共済 福利厚生 エレベーター保守・リニューアル 月極駐車場オンライン管理サービス など

全ての商品・サービスの詳細は
ハトマーク支援機構ホームページからご覧いただけます。

<https://www.hatemark.or.jp>



最短 3 分で査定書完成
日本全国 1,000,000 件の査定実績

AI 不動産査定システム
査定番頭

使い放題で圧倒的コスパを実現

月額 **7,500 円** (税別)

申込 最短翌日からご利用可能 初期費用 5,000 円 (税別)

好きな物件でサンプル作ります

ハトマーク 査定番頭 検索 または

アドパーク住環境コミュニケーションズ株式会社

03-6264-8852

受付 9:30 ~ 18:00 (土日祝日を除く)



(株式会社大塚商会)

**売れて
ます!!**

鍵の保管箱・空室案内の強い味方
宅建キーボックス

お申込みから
約2~3週間後
のお届け

販売価格	1個 3,135円 (税込)
	20個セット 60,280円 (税込@3,014)
	50個セット 141,680円 (税込@2,834)

*沖縄・離島へのお届けについては、別途送料がかかります。

カギは現地に。返すのも現地で! 鍵や小物・伝言メモなども収納・保管できる「キーボックス」。ハトマーク支援機構は、ハトマーク会員限定でキーボックスを販売中です。
大変お得な宅建協会会員価格でご購入いただけますので、ぜひお申込みください。
商品は「たのめーる」でお届けしますので、「たのめーる利用登録」が必要になります。



イメージ・実物とは異なる場合があります。

「宅建キーボックス」注文書 兼 「たのめーる」ご利用申込書

「宅建キーボックス」のご購入の場合には、「たのめーる利用登録」(「たのめーる」商品が宅建協会会員限定価格で購入可。登録は無料)が必要です。
申込書をダウンロードしてご記入の上 FAX.03-5644-0328 までご送信ください。
※「宅建キーボックス」のお申込み後のキャンセルはできませんのでご了承ください。

お申込み数	個	お申込み日	年 月 日
ご登録会社名		部署名	
事務所ご住所 〒		ご担当者名	
		宅建業免許番号	大臣・知事 () 号
お電話番号	FAX番号	メールアドレス	
ご請求方法	()日締め 翌月()日のお支払い・代金引換	「たのめーる」カタログ送付	<input type="checkbox"/> 希望する <input type="checkbox"/> 希望しない

※大塚商会の『たのめーる』はハトマーク支援機構が提携しているオフィス用品通販システムです。お申込みの際は、審査がございます。
※沖縄・離島へのお届けには別途送料がかかります。

宅建キーボックス
申込書送付先が変わりました

▶ **FAX: 03-5644-0328**

(株)大塚商会