

東京不動産

No.206
2026
NEW YEAR

2 新年のご挨拶

4 特集

2026 年どうなる
日本経済と景気・東京の不動産市場

8 ホームステージング実践論—成約率を科学する空間価値向上戦略 第2回 ホームステージングの力 —中古空室に効く“整え方”と成約を動かす掃除 鵜沼 俊英氏

10 [まち図鑑 知っているようで知らない 観光スポット] No. 8 十条～東十条エリア

12 知っておきたい世界の“住まい文化” Chapter.15 ベトナム編

14 全日不動産相談センターの事例から 井上 雅弘氏

16 東京都からのお知らせ

18 本部・TRA だより





公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 本部長
公益社団法人不動産保証協会東京都本部 本部長
一般社団法人全国不動産協会(略称TRA)東京都本部 本部長

中村 裕昌

新たな年を迎え心よりお慶び申し上げます。

会員の皆さまにおかれましては、日頃より協会運営にご支援、ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

令和7年の不動産業界では、全国的に地価が4年連続で上昇し二極化が鮮明になり、都市再開発やDX・GXの推進が注目を集めていました。富裕層や外国人を含む投資家需要は堅調で、昨年9月に発表された令和6年度の法人企業統計では不動産業界の売上高は約58兆円規模に達するなど不動産市況は拡大基調にあります。

しかしながら、東京は人口減少や高齢化という需要縮小リスク、住宅価格の高騰や供給の偏在、空き家問題、外国人の保有を巡る多様な問題等を抱えております。昨年11月には都心3区の新築マンション平均価格が1億5千万円を超え、年収倍率も17倍以上となるなど、一般層が都内に住宅を確保することが困難な状況になっております。

また、東京都においては、これまで再開発事業が都市の成長を牽引する重要な役割を担ってきましたが、建築資材や土地価格の高騰等により一部の大型再開発プロジェクトが中止または延期を余儀なくされる事例も見られます。ご案内のとおり、サステナブル・リカバリーのために策定された現在の東京都の都市計画に関する方針等は、民間建築活動を再開発へと適正に誘導するために行われてきたところですが、従来のインセンティブ誘導型の手法にとらわれない新たな視点で、東京の新しい都市づくり・街づくりに向けた見直しが求められております。

この現状を踏まえ、全日総本部の調査研究機関である全日みらい研究所では、四半世紀先の将来を見据えた持続可能性・地域コミュニティとの調和・環境負荷低減に配慮した新たな都市計画の必要性とともに、都市づくりの方向性や必要な市場の安定化と活性化の両立等についての調査研究に着手したところです。

東京都本部としては、こうした市況の変化を踏まえ、会員事業者が安定的で持続可能な事業展開ができるように支援体制を強化してまいります。不動産DXは実効性が求め

られる実践の時代に移行しており、具体的には業務支援のツールとして提供しているラビーネットBBのさらなる普及促進に努めるとともに、書面電子化やオンライン電子申請の制度の活用はもとより、様々なデジタル技術による会員の業務の一層の効率化や支援に努めます。また、生成AIやビッグデータの活用等を踏まえ、宅建業務に関する研修プログラムの充実等を図り、業務で必要とされる会員従事者の専門的知識と技能を修得するためのリスクリングを進めてまいります。さらに、全日総本部で実施している不動産相談業務については、東京都本部においても相談体制の充実・補完を進めてまいります。

創立当時316社だった東京都本部の会員数は、現在正会員数約11,600社を擁するまでに発展してまいりました。全日は創立75周年、保証は創立55周年、TRAは創立30周年をそれぞれ迎えることから、来年1月に周年式典を予定しております。ここに至りましたのも、創立当初から多大なご苦勞をいただいた諸先輩の方々をはじめ、会員や役職員の皆さま、並びに関係各位のご協力の賜物であると厚く感謝を申し上げます。

引き続き公益社団法人としての社会的責任を果たしつつ、東京都をはじめ行政関係や関連団体等の皆さまと緊密に連携しながら、金融環境の変化や不動産市況の波に柔軟に対応し、都市における住生活の未来を見据えた政策的視点を持って不動産業界の健全な発展と都市の持続可能な成長に寄与してまいります。

併せて、執行体制を再構築するための支部再編等の組織改革に取り組むとともに、より効果的で効率的な事業基盤を確立し、当本部が率先して全日グループのさらなる発展に貢献してまいります。今後も会員の皆さまにご支援とご協力を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

終わりに、本年も皆さまのご健勝と事業のさらなる持続的発展を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。



東京都住宅政策本部長

山崎 弘人

新春を迎え、謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部、公益社団法人不動産保証協会東京都本部並びに一般社団法人全国不動産協会東京都本部の会員の皆様方には日頃より東京都の住宅行政に格別のご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

加速する少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、都民の住生活を取り巻く環境は大きく変化しています。また、近年、気候変動がもたらす影響は深刻さを増しており、住宅の省エネ対策等のさらなる促進などの取り組みが急務となっています。こうした状況に対し、都は様々な施策を積極的に展開しています。

居住者の安全性確保や家事のしやすさなどに加えて、子育て支援サービスの提供などにも配慮した優良な住宅を認定する「東京子どもすくすく住宅認定制度」は、令和5年度の開始以降、昨年末の時点で認定戸数は1万戸を超え、着実に増加しています。今年度からは、集合住宅に加えて、戸建住宅にも対象を拡大し、子育てに適した住宅の供給を都内全域で拡大しています。

また、昨年度から、高齢者いきいき住宅先導事業を実施し、民間の創意工夫を凝らした、元気で自立した高齢者向けの新たな住まいのモデルとなる住宅の整備を支援しています。先導事業で得た知見を都独自の「高齢者いきいき住宅認定制度」の創設につなげ、高齢者が住み慣れた地域で、孤立せず安心していきいきと住み続けられる環境を整備してまいります。

都内に約90万戸ある空き家は、東京の隠れた活力の源でもあります。空き家の地域資源としての活用や、既存住宅流通の一層の促進など、民間の力も活かしながら、掘り

起こしを進めます。さらに、創意工夫を凝らして、リノベーションのアイデアを競い合い、空き家の大きな可能性に光を当てることで、長く大切に使う社会への転換を目指し、空き家の有効活用を進めてまいります。

住宅のゼロエミッション化では、法改正に伴い、省エネ性能の表示制度や、新築住宅の省エネ基準への適合義務化が開始されております。本年度も省エネ・再エネ住宅の普及促進についての動画を作成しておりますので、貴協会の法定研修では是非ご視聴ください。

いつ起こるか分からない首都直下地震への対応は待ったなしであり、災害時の住まいの確保には、平時からの備えが肝要です。そのため、約900万人の都民がマンションなどの共同住宅に居住する東京の特性を踏まえ、マンション防災の強化を積極的に推し進めています。災害時に在宅避難の継続が可能な「東京とどまるマンション」の登録戸数は昨年末に10万戸を超えており、東京の災害対応力の強化に向け、取り組みをさらに力強く進めてまいります。

このほかにも、民間賃貸住宅を活用した「東京ささエール住宅」においては、今年度から都独自の補助制度である貸主応援事業の要件を見直すなど普及・登録の促進を図るとともに、新しく創設された居住サポート住宅制度について、区市町村と連携して普及を図ってまいります。

今後も社会環境の大きな変化に対応しながら、さらなる住生活向上に資するよう、様々な取り組みを進めてまいります。

結びに、新たな一年が、午年の勢いで、新しいステージへの飛躍の年となりますよう、貴協会の益々のご発展と会員の皆様のご健勝、ご繁栄を祈念いたしまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

2026年 どうなる 日本経済と景気編

新年号恒例の、第一生命経済研究所の永濱利廣氏による今年の日本経済と景気の予測。

昨年キーワードは、「春闘&日銀」「経済対策」「トランプ政権」。

今年も3つのキーワードを挙げて、日本経済と景気の行方について予測していただきました。

1 KEY WORDS & POINT 春闘 & 日銀

26年の春闘は昨年ほどではないが、33年ぶりの賃上げとなった24年並みの春闘が期待される。一方で実質賃金の安定的プラス成長が確認されることで、日銀の追加利上げも予想される。

2026年の春闘賃上げ率は、トランプ関税等の影響を受けて前年は下回るものの、33年ぶりの賃上げ率となった24年並みの結果になることが期待されます。そうなれば26年のベースアップも引き続き3%を上回ることが予想されるでしょう。賃上げ期待の背景には、①物価高による従業員の生活保障、②底堅い企業業績、③人手不足感の強まり、があります。また、連合が25年に引き続き賃上げに向けてのトーンを強める一方で、経営者側も優秀な人材確保に対応すべく前向きな姿勢を見せていますので、賃上げ機運は26年も衰えないでしょう。

そして、こうした動きは日銀の追加利上げを促す可能性があるでしょう。日銀は植田体制になってから実質賃金がマイナスでも利上げ局面に入っていますが、26年はインフレ率が鈍化する一方で、25年並みの名目賃金上昇が期待されます。

このため、26年は安定して実質賃金の伸びがプラスになることが展望されますので、そうなれば、物価と賃金の好循環が実現したとして、日銀は中立金利とされる1%に向けて1~2回の追加利上げに動く可能性があるでしょう。

追加利上げが実施されれば、金融機関や貯蓄超過主体である家計にとってはプラスの側面もあるでしょう。しかし、不動産市場にとってはマイナスになる可能性もあります。そのカギを握るのは賃料の動向でしょう。仮に短期プライムレート（短プラ）がさらに上昇し、オーナーの利払い負担が増えたとしても、賃料も上がれば不動産価格への影響も限定されます。しかし、仮に賃料の引き上げが限定されれば、不動産市場に悪影響が出かねませんので、注意が必要でしょう。

2 KEY WORDS & POINT 経済対策

前年を上回る総額21.3兆円の経済対策で26年のGDPは押し上げられ、+1%程度の経済成長が期待される。

総合経済対策もポイントでしょう。25年度の補正予算で21.3兆円程度の規模となります。

中でも今回の対策の柱となるのが物価高対策です。具体的には、ガソリン・軽油の暫定税率廃止に加え、子供一人当たり2万円給付や冬場の電気・ガス代補助金が盛り込まれました。また、重点支援地方交付金を活用し、地方自治体主導での物価高対策を実施します。なお、国民民主党が要求していた年収の壁178万円引き上げも実現し、中間層を中心にトータルで6,500億円の所得減税となることで、こちらの消費押し上げ効果も期待されます。

また、「危機管理投資・成長投資による強い経済の実現」として経済安全保障の強化や食料安全保障の確立、健康医療安全保障の構築・人への投資の促進が盛り込まれています。しかし、こちらは人手不足などにより執行が遅れる可能性があることには注意が必要でしょう。

その他注目される項目として、「賃上げ環境の整備」が掲げられています。しかし、石破前政権時に掲げられた2020年代に最低賃金1,500円の目標は撤回されており、最低賃金の伸びは鈍化する可能性が高いでしょう。また、「防衛力の強化」として国家安全保障戦略に定める「対GDP比2%水準」について、補正予算と合わせて、2025年度中に前倒して措置されます。

なお、マクロ経済全体に対する効果（内閣府試算）として消費者物価を2~4月に▲0.7%、5~12月に▲0.3%押し下げ、実質GDPを年成長率換算で+1.4%押し上げると示されていますが、25年度の補正後国債発行額は昨年度を下回る見込みで、一定の財政規律は維持されています。

3 KEY WORDS & POINT トランプ政権

11月の中間選挙に向けてなりふり構わぬ景気刺激策を打ち出す可能性。FRBは既に利下げ局面入りしており、それを通じたドル安・円高の進展に期待。

26年もトランプ政権の動向は景気を大きく左右するでしょう。市場では、引き続きドル高けん制、シェール増産、追加関税に加えて、トランプ減税の効果が発出することがコンセンサスとなっています。

25年は、市場の想定を上回る高関税が打ち出されたことにより、直後が最大のドル安局面となり、その後のドルはやや持ち直しました。今年は5月にパウエルFRB議長が任期満了となり、ハト派の議長が任命されることになれば、今以上にドル安圧力が強まることが予想されます。

また、前回のトランプ政権（2017～21年）を振り返ると、トランプ関税発動2年目はインフレ率が低下しました。背景には、トランプ関税発出に伴う景気減速により原油価格が下落したことがあります。となれば、既に景気減速の観測で落ち着いている原油価格が安定を続ければ、26年は米国のインフレ率も低下傾向がより明確になる可能性があるでしょう。

そうなれば、FRBは利下げを進めやすくなり、政策委員の見通し中央値に近いペースで利下げが進むことになれば、27年にも米国の政策金利は中立金利とされる3%近くに収斂することになるでしょう。となれば、トランプ減税の中でも特に法人減税の効果もあり、26年の米国経済は、前回のトランプ政権下で関税が発動された翌年と同様に堅調に推移する可能性があるでしょう。

一方、一期目のトランプ政権は追加関税を2年目に打ち出し、中間選挙のタイミングで景気が最悪になりましたが、今回は25年中に追加関税が打ち出されたため、追加関税2年目の11月の中間選挙に向けてトランプ氏はなりふり構わぬ姿勢で景気を支えることになるでしょう。

2026年の 住宅・不動産マーケット



2025年の住宅・不動産マーケットを振り返ると、住宅需要はまだら模様となりましたが、不動産セクター全体の業績は順調に推移しました。この背景には、首都圏を中心とした堅調な不動産市況に伴い業績拡大が続いたことがあります。

しかし、日銀の金融政策には注意が必要でしょう。というのも、既に日銀が利上げ局面に入っていることもあり、長期金利が水準を高めています。そして、最も重要な26年の春闘では、トランプ関税の中でも25年並みの展望が描ければ、26年は実質賃金が安定的にプラスとなり、年に1～2回の追加利上げの可能性が高まるでしょう。

となると、短プラの上昇を通じて住宅ローンの変動金利も上昇する可能性があります。このため、住宅取得のマインドは今後悪化する可能性があり、26年は国内の住宅需要が低迷する懸念もあります。

こうしたことから、特に26年以降の住宅セクターで価格下落を心配する向きもありますが、一方で都市部を中心に賃料の上昇が明確になっていますので、この点についてはポジティブにとらえることができます。

ただ一方で、建築資材価格の上昇に伴い、家計の購買力が追い付かず、地方を中心に戸建て物件が売れ残る状況が続いています。このため、建築資材価格がさらに上昇するとの見方が強まれば、これも住宅・不動産マーケットの押し下げ要因となることには注意が必要でしょう。また、外国人の不動産投資規制の行方にも注意する必要があるでしょう。

永濱 利廣 第一生命経済研究所 経済調査部 首席エコノミスト

1995年早稲田大学理工学部卒業後、第一生命保険（相）入社。1998年日本経済研究センター出向、2000年より第一生命経済研究所経済調査部、2016年より現職。跡見学園女子大学非常勤講師、あしぎん総合研究所客員研究員等を兼務。



2026年 どうなる

東京の不動産市場編

KEY WORDS & POINT

分譲マンション・建売住宅市場

マンションは都心から近郊へ、
供給量は前年並み
建売も価格上昇で
5,000万円時代到来か

松田 忠司氏

不動産経済研究所
取締役調査部長 上席主任研究員



2025年のマンション市場は再び価格が大幅上昇となった。建設業の2024年問題を経て、工期はそれ以前より大きく延びているほか、労務費の単価も上がっているため、建設費の上昇が非常に大きく影響している。さらに郊外エリアであっても好立地での用地確保は競争が激しく、土地代の高騰も顕著となっている。これに都心エリアでの大規模タワーの供給ラッシュが重なり、首都圏の平均価格は9,000万円台へと一気に駆け上がった。発売戸数を見ると、大型案件の新規供給のけん引によって夏場以降は2024年並みで推移。価格の高騰と定借物件の供給増を含めて考えると、市場規模は拡大していると言えそうだ。

2026年も供給は前年並み、2万3,000戸程度となる可能性が高い。ただし市場をけん引するのは都心から近郊エリアや郊外へと移る。東京都下では八王子市、東大和市、小金井市などで続々と大型案件が始動する。埼玉県では注目の大規模タワーが所沢で販売開始となるほか、朝霞市でも大型物件が控える。千葉県では船橋市で船橋駅直結の県内最高層タワーが春先に発売、夏にはJR東日本の社宅跡地の大規模物件が続くことになる。価格については東京都心のシェアが低下することによって、急激な上昇は収まりそうだ。ただし建設コストは一段と高騰しており、下落に転じる可能性は低い。踊り場のような状態になるだろう。

建売住宅については、マンションほどではないものの、ジリジリとした価格上昇が続いており、首都圏の平均価格は5,000万円に近づきつつある。とはいえマンションとの価格差を考えれば相対的な魅力は増しており、堅調な市況が続く可能性が高そうだ。

KEY WORDS & POINT

オフィス市場

どこまで続くか？
市況の改善

中山 善夫氏

ザイマックス総研
代表取締役社長



コロナ禍に入って上昇した東京の空室率は、ピークとなる2022年Q3の約4%から直近では2%を切る水準となっている。この背景には、2023年の5類移行後に企業や人の活動が活発となり、出社率が高まったり、新規採用が増加することで、もともと感じていたオフィスの手狭感がさらに増幅し、拡張・移転ニーズが顕在化したためと考えられる。さらに、企業には人的資本経営の実践が求められ、社員に来てもらうための良好なオフィスづくりが重要な経営課題となり、オフィス賃料は従来の「コスト」という認識から「投資」という認識に変化しつつある。空室率の低下に伴って、賃料は段々と上昇トレンドに変わってきているが、人件費、建築費などの物価上昇により、ビル経営に係る費用も増加傾向にあるため、ビルオーナーにとっては一定の収益を確保し、ビル経営を続けるためにも賃料上昇は必須の流れであろう。最近では、新規の募集賃料を引き上げたり、米国で一般的なインデックス方式など、賃貸借契約の中で、契約期間中でも一定のルールで賃料が変動(増額)する方式を取り入れるケースも出てきた。またセットアップオフィスで貸すケースも増えている。

一方、供給サイドについては、2026～2028年の新規供給は例年を下回る水準であり、大きな波乱要因にはならず、昨今の建築費の高騰により、計画を中止・見直しするケースも増えてきており、これが新規供給を抑制する方向に働いている。市況は全般的には好調であるが、すべてのエリア、ビルで良いわけではなく、二極化してきているのも事実だ。そのため、特に築古化ビルにおいては、リニューアル工事を行ったり、エリア単位での魅力を上げていくなどの努力が必要となるだろう。

分譲マンション・建売住宅、オフィス、賃貸住宅、J-REITの各専門家に、
2026年の東京の不動産市場の見通しについて伺いました。

KEY WORDS & POINT

賃貸住宅市場

家賃上昇続く2025年。
断熱性能向上と
改正セーフティネット法に
注目

佐々木 綾香氏
SUUMO副編集長



2025年も前年に続き都市部を中心とした家賃上昇がトレンドだ。SUUMO掲載データを見ると、東京23区のシングルタイプは前年比約3%、3LDK以上のファミリータイプは約5%上昇している。長らく借地借家法の影響等で不動産価格高騰に賃料が追いつかない状況だったが、2026年の業界にとって、昨今の賃料適正化への機運はポジティブな材料と言えるだろう。

一方で、賃料上昇を考えるにあたっては、入居者への付加価値提供も不可欠だ。昨今のエネルギー費高騰を受け、家探しにおける住宅性能への関心は高い。SUUMOの賃貸入居者アンケートによると、約7割が家の断熱について不満があるという結果も出ている。新築だけでなく既存物件のリフォームの際にも、断熱性能向上を検討できるとよい。

また、特筆すべきは2025年10月の「改正住宅セーフティネット法」の施行だ。単身高齢者等と貸主が安心できる環境整備が狙いであり、制度の使い勝手が大幅に向上した。賃借人が死亡した時点で契約が終了する終身建物賃貸借の認可手続きの簡素化に加え、認定家賃債務保証業者制度や居住サポート住宅制度が創設された。東京都には、セーフティネット住宅の専用住宅への登録により改修費補助もある。従来、補助を受けると10年間は専用住宅として管理する必要があったが、改正後は一定期間募集しても空室が続く場合、一般層への貸し出しが可能となった。このほか空室を専用住宅に登録すると戸当たり5万円の報奨金も受けられ、空室リスクを懸念するオーナーにとって朗報だ。ぜひ制度活用を広め、社会貢献とオーナーの実利を両立させていきたい。

KEY WORDS & POINT

J-REIT 市場

去年は4年ぶりに上昇。
インフレや金利に負けない
賃料上昇の実現に期待

岩佐 浩人氏
ニッセイ基礎研究所
金融研究部上席研究員



昨年のJ-REIT市場は4年ぶりの上昇となった。オフィスを中心に賃料上昇が継続したことに加え、Jリート投信からの資金流出が一巡して需給不安が後退したことも市場心理を明るくした。日銀の金融政策正常化に伴う金利上昇は限定的な影響にとどまり、東証REIT指数は年間を通じて堅調に推移した。今年は、日米の金融政策や政治動向のほか、東京オフィス市況の行方に関心が集まる。

まず国内では、日銀の金融政策が注目される。ニッセイ基礎研究所は年1回、政策金利1.0%への引き上げを想定しているが、追加利上げの余地を日銀が示すかどうかを見極める必要がある。10年国債利回りやJ-REITの調達金利が上昇し、「金利2%時代」がニューノーマル（新常态）となれば、J-REITの財務や不動産価格への影響について注視したい。また、東京オフィス市場では新規供給が当面減少する。採用強化や生産性向上に向けた企業のオフィス拡張ニーズは旺盛であり、インフレや金利に負けない賃料上昇の実現が期待される。

一方、米国ではFRB議長が任期を迎えて5月に交代する。政治面では11月に中間選挙が実施される。結果次第では、FRBの独立性やトランプ政権への信認が揺らぎ、金融市場の先行き不透明感が高まる可能性がある。

J-REIT市場は上昇に転じたものの、市場全体のNAV倍率は依然として1倍を下回っている。NAV1倍割れは3年以上に及んでおり、「スランプも3年続けば実力のうち」とも言われる。今年は、「今なお有事」との認識を市場全体で共有し、バリュエーション改善に向けた不断の取り組みが一層求められる1年となりそうだ。



第2回

ホームステージングの力 —中古空室に効く“整え方”と 成約を動かす掃除



鵜沼 俊英 うぬまとしひで

一般社団法人日本ホームステージング協会 代表理事

建築・内装設計を経て、3000件以上のホームステージングを実施。日本ホームステージング協会にて資格監修や講師を務め、店舗や共同住宅の設計プロデュースも多数。TBS「がっちりマンデー!!」出演のほか、全国で「不動産のためのホームステージング」などセミナー講演をするなど幅広く活動している。



都内中古マンション市場は、価格の高止まりと物件選別の加速が同時に進んでいる。買い手の期待値が高まる一方で、空室のままでは「生活のイメージが湧かない物件」として埋もれやすい。こうした環境下で、ホームステージングの重要性が増している。

今回は、①中古空室売却におけるホームステージングの役割、②掃除から始める基本の整え方、③自社対応と外注の判断軸、の3点を整理し現場で即活用できる視点を提供する。さらに、「ホームステージング白書2024（以下「白書」）」の最新データから現場を俯瞰する。

中古空室売却時に果たす役割

空室状態で物件を売却する場合、買い手は「住める状態か」「手直しはどれだけ必要か」「暮らしのイメージが湧くか」等を重視している。特に都内では、価格の上昇から“古さ”はマイナス要素として意識されやすく、第一印象がそのまま成約率に影響を及ぼす。

ここで、ホームステージング（インテリア演出による住まいの価値を高める手法）が果たす役割は大きく3点ある。

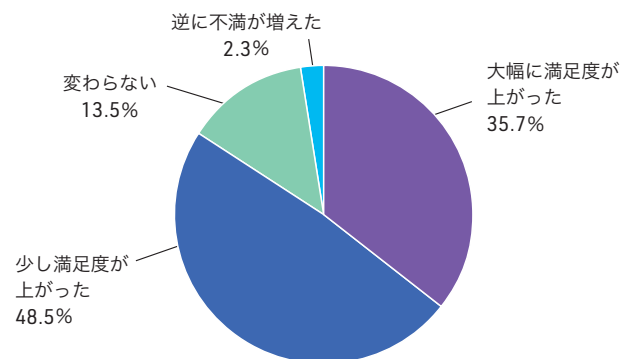
(1) 視覚的魅力の向上：空室のままでは埃や汚れ、暗さなどが目立ち、買い手の心理的障壁を上げてしまう。適切な掃除・整理・演出は「きれい」「住みやすそう」「生活が始められそう」という印象を与え、内見時の印象を改善できる。

(2) 動線・広さ・生活イメージの可視化：家具のない空室は、使い勝手や暮らし方が想像しづらい。家具やラグ、植物などのステージング（空間を演出）が買い手にそこでの暮らしをイメージさせる。

(3) 価格交渉力の向上：内見時に好印象を残しておくことで、買い手側が「古さを理由に値引き交渉をしよう」と考えづらくなり、売り主・仲介側が有利な条件で成約に持ち込みやすくなる。

白書によると「ホームステージングを導入した貸主・売主の84.2%の満足度が上がった」と、成果が裏付けられている。

■貸主・売主の満足度（単一回答）



つまり、**ホームステージング導入により「成約までの期間短縮」「成約価格の低下を抑制」という効果が期待される。**

整え方の基本は「掃除」

スタートは「掃除・整理整頓」だ。清掃が行き届いていないと、それだけでマイナス印象になってしまう。整え方のステップを整理する。

(1) 不要物の撤去・室内全体の清掃と消臭

残留物・旧家具・備品はすべて撤去すること。次に、空室ならではの埃、窓サッシ・網戸の汚れ、換気不足によるこもった空気など負の印象を払拭する。天井・壁・窓・網戸・床を念入りに清掃。換気・脱臭スプレーを用いて臭気対策も行う。清潔感が第一印象となるため、ここは手を抜かない。

(2) 水まわり・設備の磨き上げ

キッチン、浴室、トイレ、洗面所などは“使い込まれ感”が最も伝わりやすい。蛇口・シャワーヘッドの水垢、浴槽のくすみ、鏡面の曇り等をクリーニングし、「このまま住めそうだ」という印象を与える。

(3) 明るさと動線の確保

動線や眺めを遮らないよう、ドア・シャッターや雨戸・収納の扉を開けた状態で内見や撮影が可能なように整える。明るさの確保とひらけた視界で検討者に好印象を与える。

(4) 設営（簡易的な装飾）・撮影準備

家具・ラグ・クッション・観葉植物等で演出する。「この空間で自分たちの暮らしが始められそう」という実感を与えることが重要だ。さらに、ネット掲載用写真の品質を上げるため、照明・アングルにも配慮する。



このように、「掃除を起点に整える」ことがホームステージングの基盤となる。どれだけ装飾を加えても、清掃が甘ければ古さや先住者の気配が残り、成約を遠ざけてしまう。

自社対応か外注か

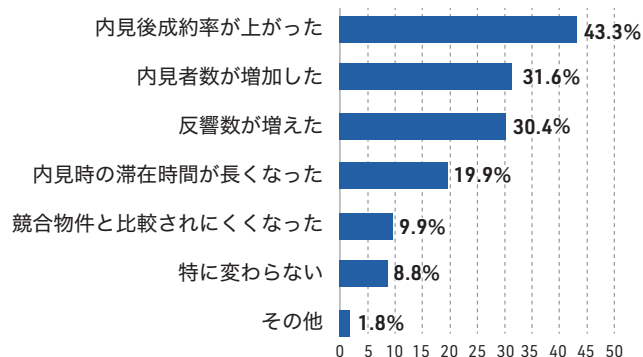
ホームステージングを検討する際、自社で対応するか、専門会社に外注するかが重要な選択となる。それぞれの特徴と判断すべきポイントを整理する。

	自社対応	外注 (ホームステージング会社)
メリット	コストを抑えやすく、迅速に実施が可能。	専門ノウハウ・家具・備品レンタル・回収対応をワンストップで提供。プロによる高い演出力で印象が強化される。 売主・仲介は他の販売戦略に専念できる。
デメリット	家具・小物の保管・搬入設置・撤去等実務負担が増え、時間的・人的コストがかかる。 経験・ノウハウがないと逆効果の場合も。	費用対効果を慎重に検証する必要がある。

物件規模がコンパクト（1R等）なら自社対応でも十分機能するが、「築年数が古い」「間取りが特殊」「ファミリー層を主なターゲットとする」といった物件では自社だけでは限界が出やすい。特に売り主が大きなリフォームや手直しを望まない場合やターゲットが幅広い物件で専門会社が大きな効果を発揮しやすい。

費用対効果の考え方について、例えば、空室期間が長引けば管理費・広告費が増え、値下げリスクも起こり得る。しかし、ステージングによって内見数増・成約に向けたハードル低下が期待できるなら投資と捉えられる。白書でも、導入後「内覧者数の増加」「内覧後の成約率向上」が報告されており、一定程度の成約期間短縮に寄与している。

■ホームステージング実施後の反応（複数回答）



※出典は全て「ホームステージング白書2024」
（一般社団法人日本ホームステージング協会）

ホームステージングは「見せ方」を超え、成約力を科学的に高める空間価値向上の戦略である。
次回は、ホームステージング活用事例インタビューを紹介していく。



①十條湯

十条銀座の商店街を抜けて5分程度に位置する老舗銭湯。ジェットバス、ぬる湯、水風呂など豊富な浴槽設備が自慢。森林浴やペパーミントなど日替わりでアロマサウナが楽しめ、脱衣所の2階にはサウナ利用者専用の休憩スペースがある。銭湯併設の「喫茶深海」はクラウドファンディングを経て2021年8月にリニューアルオープン。昔ながらの喫茶店メニューが充実している。営業時間15:00～23:00、日曜のみ8:00～12:00も営業（金曜日定休）



②鳥大

1961年鶏卵専門店として、1963年に鶏肉専門店として開業した鳥とたまごの専門店。店一番の人気メニューであるチキンボール（1個15円）に加え、唐揚げや焼き鳥、地鶏タタキなどのお惣菜が豊富に並んでいる。営業時間 10:00～20:00（日曜定休）

まち図鑑

知っているようで知らない観光スポット

No.8 | 十条～東十条エリア

東京には数多くの名所があり、都民はもちろん国内中、そして近年は世界中から観光客が訪れる。そうした有名な観光地とはちょっと違った、知っているようで知らない見どころを、そのエリアの「銭湯」を中心に紹介していく。第八回となる今回は、三大銀座の一つで有名な十条エリアと東十条までのエリアを、1949年創業の「十條湯」を中心に紹介する。



③j&L (ジェイトエル)

2024年に竣工した「ザ・タワー十条」の低層棟に整備された公共施設。約1万冊の蔵書を揃える図書（閲覧のみ）をはじめ、飲食可能なラウンジやモノづくりや音楽活動・ダンス、動画編集等さまざまな創作活動が楽しめる機器や設備も整備している。営業時間 7:30～22:00（休館日：毎月第3月曜・年末年始）



④小松屋

十条駅から徒歩2分、昭和ムードの漂ういわゆる「町のお豆腐屋さん」で手作りの豆腐や生揚げ、油揚げなどを扱う。豆腐・生揚げ・こんにゃくは150円。営業時間 7:00～19:00（日曜定休）



⑥十条野鳥の森緑地

地域住民が整備している庭園と野鳥のためのサンクチュアリからなる緑地で、小さな敷地ではあるが豊富な緑が楽しめる。



⑦十條山地福寺・東日本大震災祈願之碑

真言宗智山派の寺院で、康平年間（1058～1065）に仁和寺の僧によって開山されたと伝えられる。境内には、1974年に再建された本堂や大正天皇の皇后像を祀る慰霊堂のほか、東日本大震災祈願之碑がある。



⑤Beer++ (ビアプラスプラス)

一軒家をログハウス風に改装し2014年にオープン。店内にある醸造所でビールを製造しているブリューパブ。1階は立ち飲み席、2階はテーブル席、テラス席も設けている。営業時間 7:00～22:30（火～金）、14:00～21:30（土日）（月曜定休）



⑧篠原演芸場

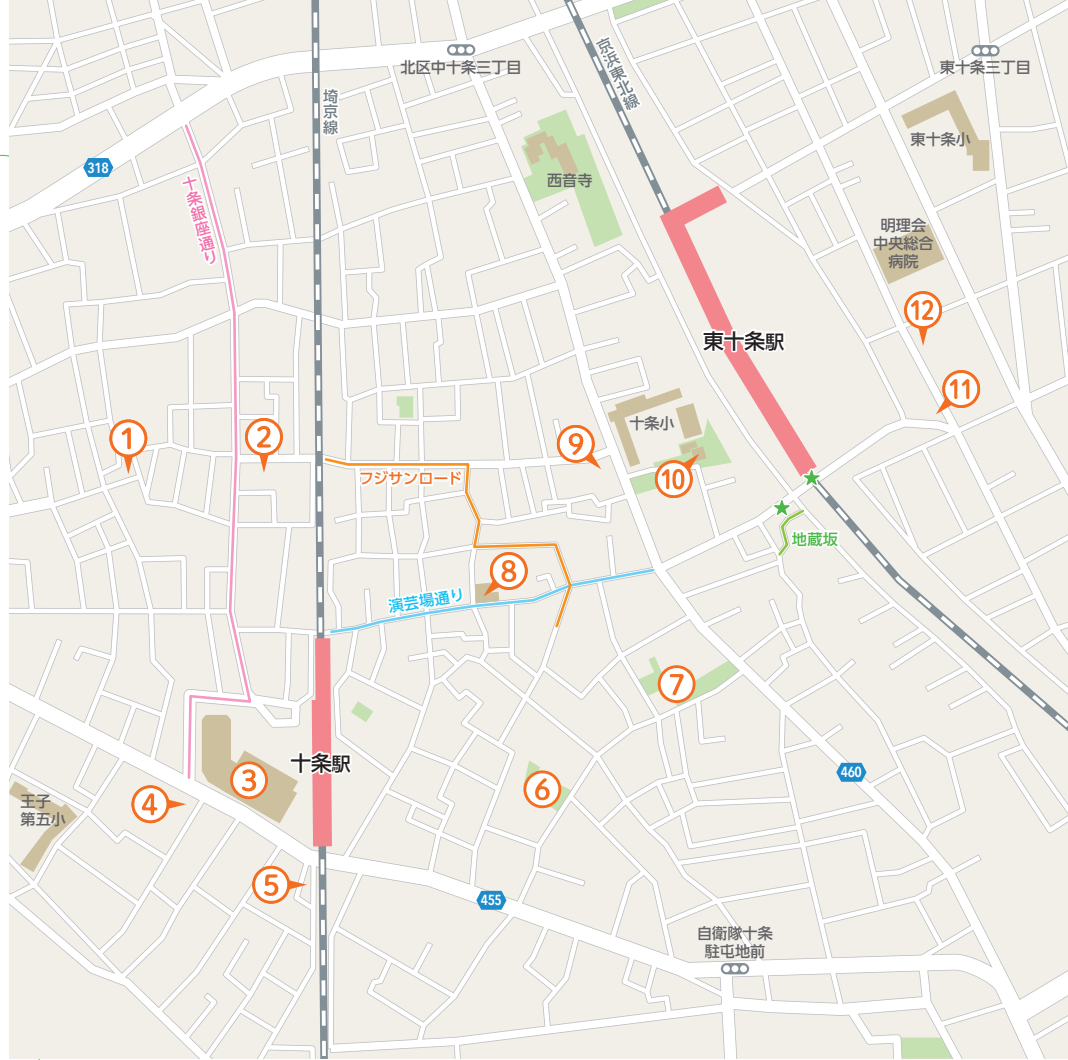
1951年に開業した大衆演劇の劇場で2025年春にリニューアルオープンした。大衆演劇の劇団が月替わりで芝居および歌謡ショーを行う。平日は原則18時からの夜公演のみ。土曜・日曜・祝日は昼の部も開演する。劇場にちなみ、1998年には劇場前の中央商店街の通りの名称が「演芸場通り」に変更された。料金（当日）大人2100円・子ども1100円（席料200円／300円）



こんな所もおすすめ

十条跨線橋&子育て地蔵尊

東十条駅南口左手にある十条跨線橋は在来線や貨物、新幹線が走る姿を眺められる格好のフォトスポット。駅正面には子育て地蔵尊が置かれている。かつては地蔵坂中腹にあったが鉄道駅開通や道路の拡幅工事により1931年に現在の場所に移った。地蔵坂は約60mと短いながら標高差11mの急勾配、ぜひその勾配を歩いて確かめてもらいたい。



⑨ 十条富士神社・岩槻街道拡幅記念碑

岩槻街道拡幅工事により現在の場所に再整備された。毎年6月30日と7月1日は富士山の山開きに合わせて、「十条富士講祭礼(おふじさん)」が行われ、十条銀座まで続くフジサンロードを中心に露店が立ち並び、多くの人で賑わう。階段を登りきったスペースには富士塚のシンボルである石祠が置かれている。鳥居の左脇には岩槻街道拡幅記念碑もある。十条富士塚は1991年に北区の有形民俗文化財に指定された。



⑩ 真光寺

真言宗智山派の寺院で創建年代は不明。真言宗開祖である弘法大師像のわきには、四国八十八ヶ所霊場、各札所の砂が埋まっており、これを踏みながらお参りすることで、実際に遍路をしたことと同じご利益があるとされている。境内の六角堂には、同寺の本尊である勢至菩薩が祀られており行事中に開扉される。



⑪ 黒松本舗 草月

1930年創業の老舗和菓子店で、看板商品である「黒松」(1個162円)は東京三大どら焼きの一つと言われる。黒糖とはちみつを使って焼き上げた皮はふんわりとしていて、その焼き色が松の木肌に似ているため「黒松」と名付けられた。週末はもちろん平日でも行列ができる人気店。営業時間10:00~18:00(火曜定休)



⑫ とげぬき地蔵分尊

巢鴨のとげぬき地蔵様の分尊で、本尊の加護をこの地域でも受けられるように地域の信仰者や寺院関係者が祀ったとされている。戦前は地蔵通り商店街として賑わい毎月4日の縁日には夜店も立ち並んだとのこと。



知っておきたい 世界の “住まい文化”

CHAPTER. 15



ベトナム編

Vietnam

ベトナム社会主義共和国は東南アジアのインドシナ半島東部に位置する社会主義国家である。北に中国、北西にラオス、南西にカンボジアと陸上で国境を接し、東と南は南シナ海に面している。国土面積は約33万1,000km²で、日本の約0.9倍の広さ。

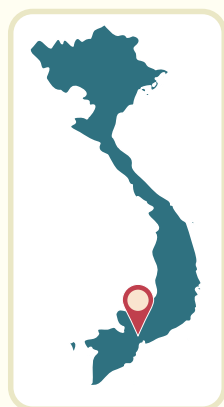
人口は約1億人で、東南アジアで3番目に多い。公式統計上の仏教徒は2割弱だが、祖先崇拝や民間信仰が強く、それらが融合した仏教的慣習は国民の約8割に浸透している。日本との関係は深く、歴史的には阿倍仲麻呂が安南（ベトナム）に赴任した遣唐使時代や、朱印船貿易時代からの交流がある。現代ではアニメ「鬼滅の刃」「ドラえもん」やJ-POPが若者を中心に人気。

製造業（エレクトロニクス、繊維）、輸出、観光が経済を牽引し、ホーチミン市やハノイ市は不動産投資のホットスポット。

国土の大部分は熱帯モンスーン気候に属し、年間を通じて高温多湿。北部（ハノイ市）は四季が明瞭で、平均気温は1月が17℃、7月が30℃。南部（ホーチミン市）は気温の変化が少なく、1月が26℃、7月が28℃。

WORLD LIVING CULTURE

Landmark 81 ランドマーク81（ホーチミン）



- 2018年完成
- 81階建て
- 総戸数900戸
- 分譲価格（例）
8,340万円
(32階/3部屋/106m²)
5,880万円
(35階/2部屋/78m²)
5,190万円
(10階/1部屋/55m²)
※1ドン=0.0056円換算

ランドマーク81は、ホーチミン市ビンタン区、サイゴン川西岸に広がる大規模複合開発「ビンホームズ・セントラルパーク」の中核を担う建築物である。高級ホテル（47～77階）、高級集合住宅（6～41階）、商業施設を組み込み、ホーチミンにおける新たなビジネスとライフスタイルの拠点を形成している。

高さは461.2mに達し、ベトナム国内で最も高い建物であると同時に、東南アジアでは2番目の超高層建物に数えられる（1位はマレーシアのクアラルンプールにある「ムルデカ118」の678.9m）。そのスケールと設計思想は、急速な工業化と近代化を進めるベトナムが、自国の技術力と創造力を世界に示す象徴的な存在となっている。

デザインの出発点は、ベトナム文化で強さと団結を象徴する「竹の束」である。建物の外観はそのイメージを直



遠景

'Ho Chi Minh City - DJI 0124-HDR' by Lê Minh Phát available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Ho_Chi_Minh_City_-_DJI_0124-HDR.jpg under the Creative Commons Attribution 2.0 Generic.

接的に取り入れ、6×6のグリッドに基づく36本の正方形チューブが束ねられた独特のフォルムを描く。中央に最も高いチューブを据え、周囲を低いチューブが囲むことで、空に向かって力強く伸びる竹林のような視覚効果をもたらしている。

外装のガラスは、光透過性と断熱性、紫外線防止性能を兼ね備え、室内環境を快適に保つ。また夜間にはダイナミックなLEDシステムによるライトアップが施され、ホーチミンの夜景に壮麗な光の軌跡を刻むランドマークとなる。

集合住宅としてはベトナム初となるセントラル空調システムを全戸に採用した点も特筆に値する。これにより、各住戸に個別の室外機を設置する必要がなくなり、機能性と美観を両立させている。



近景

'Landmark 81 in 2021' by JoeFrance1995 available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Landmark_81_in_2021.jpg under the Creative Commons Attribution -Share Alike 4.0.



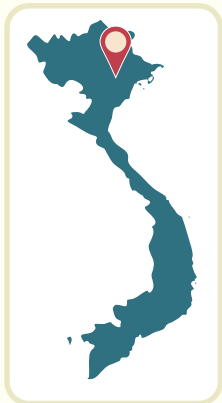
武内 修二 (TAKEUCHI Shuji)
マンション選び研究所代表・一級建築士

マンションアナリスト。11年間で5,000枚以上のマンション・チラシを「読破」したマンション・チラシ研究家。
長寿ブログ「マンション・チラシの定点観測 (<https://1manken.hatenablog.com/>)」の管理人。

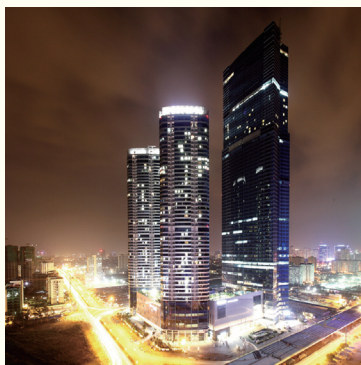


Keangnam Tower

ケンナムタワー住宅棟 (ハノイ)



- 2011年完成
 - 48階建て×2棟
 - 総戸数922戸
 - 分譲価格 (例)
 - 7,840万円 (19階/4部屋/159㎡)
 - 7,560万円 (25階/3部屋/150㎡)
 - 5,600万円 (18階/3部屋/107㎡)
- ※1ドン=0.0056円換算



全景 (夜間)

'LANDMARK72 night' by Soyoungah available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:LANDMARK72_night.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

ケンナム・ハノイ・ランドマークタワー (Keangnam Hanoi Landmark Tower) は、ハノイ市ナムトゥーリエム区ファムブン通りに位置する超高層複合施設である。その名称は、開発主体である韓国の建設会社 Keangnam Enterprises 社に由来する。

この複合施設は、72階建てのメインタワー (ランドマーク72) と、48階建てツインタワー (住宅棟) からなる。メインタワーはオフィス、ホテル、商業施設を収め、ツインタワーは高級住宅として利用されている。

特筆すべきは、ツインタワーの外観にもカーテンウォール工法を採用し、眺望用のバルコニーを設けていない点である。これは高層階特有の強風や騒音の問題を回避し、安全性を優先した設計判断である。代わりにセントラル空調システムを導入し、外部環境に左右されず快適な室内空間を提供する。床から天井まで広がる全面窓によって、居住者はハノイ市街の壮大なパノラマを享受できる。また、夜間にはメインタワーの壁面にLEDによる演出が施され、タワー



全景 (昼間)

'LANDMARK72' by Soyoungah available at <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:LANDMARK72.jpg> under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

全体をダイナミックな光のキャンバスへと変貌させ、ハノイの夜景を象徴する存在となっている。

敷地内にはフィットネスセンター、プール、テニスコートが整備され、映画館や商業センター、レストランなども併設されている。主要なインターナショナル・スクールへ向かうシャトルバスも運行されており、外国人家族の生活利便性に配慮した環境が整っている。

ツインタワーの総戸数は922戸。専有面積は107㎡から433㎡までと幅広い。この多様な間取り構成は、単身者から大家族まで多様なニーズに応えると同時に、外国人駐在員という明確な市場セグメントを強く意識した戦略であったことがうかがえる。

ベトナムの不動産取引事情

急速な経済成長と中間層の拡大、インフラ整備を背景に、ベトナムでは外国人による不動産投資が活発化している。

外国人は土地の直接所有はできないが、共同住宅は最長50年 (更新可) 所有することができる。ただし、外国人所有割合には、コンドミニアム1棟につき総戸数の30%以下、戸建ては1行政区画につき250戸までという制限がある。購入にあたり労働許可証や居住権は不要だが、適法な入国資格 (有効なビザ等) を有している必要がある。

不動産の購入にかかる主な諸経費としては、付加価値税 (購入価格の10%)、維持修繕積立金 (同2%・引渡時一括)、登録税 (同0.5%)、公証人手数料 (同0.1%程度) がある。なお、仲介手数料 (同1~3%) は一般的に売り手が負担するケースが多い。

ベトナムに移住するなら

永住権獲得要件

日本人がベトナムで永住権 (Permanent Residence Card、カードは10年ごとに更新) を取得するには、次の3つの要件のいずれかを満たす必要がある。

- ① 国家に貢献し勲章を受けた者、② 大臣級の依頼書がある科学者・専門家、③ ベトナム国籍の親・配偶者・子供が保証人となり3年以上連続滞在した者。
- 必要書類は無犯罪証明書、収入証明、パスポート等。高額投資家であっても永住権は付与されず (最長10年の一時居住カードのみ)、実務上はベトナム人との婚姻など家族関係が主な取得ルートとなっている。

所得と物価

[平均年収] 1人当たり全国平均約36万円、首都ハノイ平均約51万円 (ベトナム統計局2024年)

[物 価 例] 水 (1.5リットルボトル): 56~112円、
卵 (レギュラー: 12個): 161~302円、
国産ビール (0.5リットル瓶): 68~196円 (2025年11月現在)
※1ドン=0.0056円換算



全日不動産相談センターの事例から

Q 事例概要

位置指定を受けた第三者所有の私道を売主が自動車で行き通していた場合、買主も私道を自動車で行き通することは可能か

今回は、私道の自動車の通行についてです。

相談者は、西側で公道と接することによって接道義務を満たし、東側で第三者の所有する私道に接している古屋付き土地の売買を仲介しました。当該私道は、建築基準法42条1項5号に基づき特定行政庁から道路位置指定を受けた道路（いわゆる「位置指定道路」）です。

売主は、売買直前まで古屋に居住して内装業を営んでおり、工具を運搬する車両で私道を行き通していました。過去、売主と私道所有者との間で自動車の通行に関して紛争化し、

裁判になった結果、自動車の通行を認める判決が言い渡されたということです。相談者は、この事実を売主と私道所有者の双方から聴取して確認しましたが、判決書は現存していないということで確認できませんでした。この判決の存在を前提に、相談者は、買主に対して私道は自動車で行き通可能である旨説明し、売買契約を成立させました。

引渡後、買主は、古屋を解体して住宅を新築しました。その際、西側の公道も自動車の通行は一応可能ですが、幅員が狭く小型の車両しか通行できず、東側の私道の方が自動車

の通行に便利であったため、車庫は私道に面する位置に設けられました。なお、買主は、建物を完全に自宅として使用しており、自動車の使用に事業性はありません。

ところが、私道所有者は、買主が自動車で行き通することを禁止し始めました。また、私道に止り止めポールを設置し、物理的にも自動車の通行を不可能としました。

買主が私道所有者に対して止り止めポールの撤去を請求し、自動車で行き通することは可能か、とのご相談です。

A 回答

買主による自動車の私道の通行を売主によるそれと同様に考えることは、必ずしもできない

位置指定を受けた私道は、第三者も通行できるようになります。もっとも、これは道路位置指定という行政処分があったことによる公法上の反射的效果です。位置指定を受けたことによって、第三者に通行地役権等の権利が当然に発生す

るわけではありません。したがって、私道所有者が通行を妨害したとしても、妨害排除は請求できないのが原則です。このことは、建築基準法42条2項に定める道路（いわゆる「二項道路」）でも同様です。

もっとも、判例上、私道の通行が

通行者の生活にとって必要不可欠な場合、一定の人格権的権利に基づく妨害排除請求が認められることがあります。このような妨害排除請求は、徒歩による通行を妨害された場合に認められることが多いのですが、自動車の通行についても認められるこ

全日不動産相談センターに寄せられる相談のなかから、

会員の皆様の業務に役立つ事例を選び、ご紹介していきます。

解説は、相談センターで相談を担当されている、銀座誠和法律事務所の井上雅弘弁護士です。

とがあります。

例えば、舗装された位置指定道路を40年近く徒歩及び自動車で行き通しており、また他に自動車による通行可能な道路がないなどの事情から、自動車の通行につき日常生活上不可欠の利益を有するとし、妨害排除請求を認めた事案があります（最高裁判平成9年12月18日判決）。

また、二項道路である私道に接している土地で氷雪等の販売を営んでいたところ、私道所有者が車止めブロック等を設置したため貨物自動車が私道を通行できなくなり、私道入口付近に車両を駐車し、手押し台車を使用して搬入する作業を余儀なくされ、人件費を削減するために氷の仕入れ量を減らさざるを得ない状況に追い込まれたという事情から、貨物自動車等で通行する営業上の利益は日常生活上不可欠なものであるとし、妨害排除請求を認めた事案があります（大阪高裁判平成26年12月19日判決）。

これらの判例に照らすと、ご質問のケースでは、西側の公道も自動車の通行は一応可能ですので、自動車で行き通ることが日常生活上不可欠の利益といえるのかどうかは消極的に考えざるを得ません。

売主の自動車による私道の通行を認めた判決が存在するようですが、判決書が現存しないため理由が不明です。そのため推測になりますが、売主が事業を営んでいたことから、工具を運搬する車両のサイズ等も考慮され、自動車で行き通る売主の営業上の利益が日常生活上不可欠と認定されたのかも知れません。そのため、事業性のない買主による自動車の私道の通行は、必ずしも売主の場合と同様に考えられないと思われます。

他方で、妨害排除請求の可否は、自動車の通行によって私道所有者が被る不利益等も考慮されますので、事情によっては買主の自動車の通行も認められるかもしれません。

いずれにせよ、売主の自動車の通行が認められていたのだから買主の自動車の通行も認められるという、単純な判断はできないと考えられます。

相談者としては、自動車による私道の通行の可否について、買主に誤った説明をしてしまった可能性があることとなります。そのため、相談者の説明義務違反が認められ、損害賠償責任が生じる可能性があります（仲介業者が自動車による私道の通行の可否について殊更に虚偽の説明をした事案ですが、類似の判例として東京高裁判令和5年2月14日判決があります）。

そのため、相談者としては、買主の使用者として私道所有者と交渉し、場合によっては通行料等の一定の金銭の支払いも提案し、合意による通行権の設定を目指すことが妥当です。

全日不動産相談センターでは、不動産取引に精通した弁護士と経験豊富な相談員による相談が無料でご利用できます。
会員の皆様の不動産取引業務のサポートとしてご活用ください。

相談日時

①電話相談 [月～金曜日] 13:00～16:00

②法律相談 (要事前予約・面談またはオンライン) [奇数週 火曜日] 13:00～16:00 [偶数週 火・木曜日] 13:00～16:00

③税務相談 (要事前予約・面談またはオンライン) 第2水曜日 13時00分～16時00分

※①～③とも土日祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中はお休みです。

電話番号: **03 (5338) 0370** (相談室専用電話) FAX番号: **03 (5338) 0371**

所在地: 東京都新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階



井上雅弘 先生
(いのうえ・まさひろ)

銀座誠和法律事務所
弁護士

2003年3月、早稲田大学法学部卒。05年10月、司法試験合格。07年9月、銀座誠和法律事務所入所。役職等:千葉県警察学校講師(民法)、社会福祉法人監事、経営革新等支援機関等。日本不動産学会正会員。第一東京弁護士会所属。

「戸建住宅省エネ・再エネリフォームガイドブック」を作成しました

東京都では、2050年までにCO₂排出量を実質ゼロにする「ゼロエミッション東京」の実現を掲げ、2030年までに温室効果ガス排出量を50%削減するカーボンハーフを目指すとともに、脱炭素社会に向けた取組を進めています。目標実現のためには、家庭部門での一層の取組が重要です。

省エネ・再エネリフォームは、光熱費の削減だけでなく、室内環境の快適性向上、健康への好影響、防災性の向上など、多くのメリットがあります。快適・健康、家計にも地球にも優しい暮らしを実現するための省エネ・再エネリフォームの検討に、ぜひ本ガイドをお役立てください。

【主な内容】

本編

- ニーズに合わせて選べる改修方法の紹介
- 改修事例紹介（窓改修、部分改修、耐震改修同時施工、太陽光発電設置）
- お住まいの省エネ等の状況を把握するセルフチェックシート
- リフォームに取り組む際の情報収集や相談先などを案内

別冊 補助金ガイド(2025年度版)

- リフォームの補助金を施工箇所、機器別に紹介
- 都の補助や国、区市町村の補助を紹介



本編



別冊



※本ガイドブックは、住宅政策本部ホームページからダウンロードできます。

東京都 戸建住宅省エネ・再エネリフォームガイドブック

検索

《お問い合わせ先》

東京都 住宅政策本部 民間住宅部
計画課 脱炭素化施策推進担当

電話：03-5320-5459

宅地建物取引業免許申請等に係る 東京都不動産課の窓口業務の一時休止のお知らせ

東京都では生産性を向上させながら、新しい働き方を実現できる機能を実装した「未来型オフィス」の整備を進めており、「未来型オフィス」の整備のため、窓口等の改修工事を実施し、東京都不動産課の窓口業務（東京都庁第二本庁舎3階）を一時休止することになりましたのでお知らせします。

【休止期間】 令和8年2月20日（金曜日）12:00から令和8年2月24日（火曜日）13:00まで

※2月24日（火曜日）13:00以降は通常通り窓口業務を行います。

【対象業務】 宅地建物取引業免許等各種申請、各種証明書発行、業者名簿の閲覧、窓口での相談業務

※休止期間中は来庁いただいても対応できませんのでご注意ください。

また、固定電話の配線工事等を実施するため、休止期間中は電話がつながりにくくなる場合があります。

詳細は、東京都住宅政策本部ホームページ（<https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/fudosan>）及び
全日東京都本部ホームページ（<https://tokyo.zennichi.or.jp/topics/25-91/>）をご覧ください。

差別をなくすために

同和地区の出身という理由で様々な差別を受け、基本的人権を侵害される同和問題は重大な人権問題であり、その解決のため、国や地方自治体は様々な取組を行ってきました。

しかし、現在もなお部落差別が存在するとともに、情報化の進展に伴って部落差別に関する状況の変化が生じていることを踏まえ、部落差別は許されない



ものであるとの認識の下にこれを解消することが重要な課題であるとし、部落差別のない社会を実現することを目的として、平成28年12月16日に部落差別の解消の推進に関する法律が成立し、施行されています。

不動産取引に関しては、同和地区に関する問合せを行うなどといった差別につながるおそれのある土地調査やインターネットへの悪質な書込み等も後を絶ちません。

様々な差別をなくし人権が尊重される社会をつくるために、一人ひとりがどう行動すればよいかを真剣に考え、実行することが大切です。

皆さんも不動産取引に関連して、宅地建物取引業者として人権侵害につながる行為を行わないよう、同和地区に関する調査や問合せを行わない、顧客や取引先からの依頼に応えない、依頼者には差別行為であることの理解を求めるなどを心掛けてください。

「人権に関する都の取組」について

宅地建物取引業は、住生活の向上等に寄与するという重要な社会的責務を担っており、また、人権問題の早期解決は国民的課題です。同和地区出身者、外国人、障害者、高齢者、性的マイノリティなどをめぐる人権問題に対する意識の更なる向上を図る必要があります。

東京都では、「東京都障害者への理解促進及び差別解消の推進に関する条例」及び「東京都オリンピック憲章にうたわれる人権尊重の理念の実現を目指す条例」を制定・施行するとともに、差別をなくすために、様々な取組を行っており、令和4年11月からは性的マイノリティのカップルからパートナーシップ関係にあることの宣誓・届出を受理したことを証明する「東京都パートナーシップ宣誓制度」を運用しています。また、人権に関する正しい理解と認識を深めるとともに人権意識の高揚を図ることを目的として、5月の「憲法週間」や12月の「人権週間」に合わせて様々な事業を実施しています。さらに、人権啓発イベント「ヒューマンライツ・フェスタ東京」を開催し、会場では、同和問題をはじめとする様々な人権課題について都民の皆様と考えていただくためのパネル展示なども行っています。その他、国や区市町村でも、人権に関する様々なイベントを開催しています。

都人権部ではホームページ「じんけんのとびら」で人権に関する様々な情報提供を行っているほか、人権啓発の拠点として東京都人権プラザ（公益財団法人東京都人権啓発センターが指定管理者として運営）を設置していますので、ご活用ください。



人権部 HP
<https://www.soumu.metro.tokyo.lg.jp/10jinken/>



東京都人権プラザ HP
<https://www.tokyo-hrp.jp/>
 パネル等展示、図書・DVD等の
 閲覧・貸出、人権相談事業等



公益財団法人
 東京都人権啓発センター HP
<https://www.tokyo-jinken.or.jp/>
 東京都人権プラザの管理運営、人権研
 修への講師出講事業(有料/要予約)等

本部 令和7年度東京都功労者表彰 「都市づくり功労者」を受賞

令和7年10月1日(水)に東京都庁において、令和7年度東京都功労者表彰式が行われ、東京都の区域において顕著な功績又は模範として推奨するに価する業績もしくは徳行のあった方々を表彰する「都市づくり功労者」に選出され、松崎信義理事(千代田支部長)が東京都功労者表彰を受賞しました。

松崎氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



本部 令和7年秋の褒章受章

令和7年11月21日(金)に国土交通省において令和7年秋の勲章及び褒章伝達式が行われ、多年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、大鎌博理事・東京都本部副本部長(世田谷支部長)が黄綬褒章を受章されました。

大鎌氏の受章を心よりお祝い申し上げます。



本部 令和8年度東京都予算への 要望書を提出

令和7年11月25日(火)に東京都庁において中村本部長が、小池百合子東京都知事に対して令和8年度東京都予算等に対する要望を行いました。本部長を含め役員8名が出席し、快適な都市環境づくり、住宅政策の推進、中小不動産業者への充実した融資制度の3項目を要望しました。



退会届の提出について

東京都本部の事業年度は、毎年4月1日より翌年3月31日までとなっております※1。

つきましては、令和7年度内に廃業届を東京都庁に提出された方、並びに免許の有効期限満了につき更新しない場合は令和8年3月31日(火)迄(必着)に退会届等の書類を東京都本部にご提出ください。なお、令和8年4月1日以降に退会届を提出した場合には、令和8年度会費を全額納めていただきます※2。また、会費請求書の発送より以前に退会された場合には、官報公告料と併せて当該年度会費を取り戻し分担金より差引いて清算させていただきますのでご注意ください※3。

※1 (公社)不動産保証協定会定款第46条、(公社)全日本不動産協定会定款第46条

※2 (公社)不動産保証協定会定款施行規則第4条1項、(公社)全日本不動産協定会定款施行規則第4条1項

※3 (公社)不動産保証協定会定款施行規則第4条3項及び同条4項、(公社)全日本不動産協定会定款施行規則第4条3項



退会届・廃止届の
詳細はこちらから

本部 全国一斉不動産無料相談会を開催

協会設立日である10月1日を「全日の日」と定め、今年もこの時期に「全国一斉不動産無料相談会」を全国各地で開催しました。東京都本部では、令和7年9月29日(月)から10月18日(土)までの期間に、各支部にて計21会場で相談会を実施し、合計660件のご相談がございました。全国では97会場にて開催され、総計1,797件のご相談が寄せられました。

相談会では、宅地建物取引士や弁護士・税理士などの専門有識者が対応し、不動産に関するさまざまなお悩みに対して的確なアドバイスを行いました。当日は多くの方にご来場いただき、不動産に関するさまざまなご相談をお受けしました。



本部 立川窓口閉鎖について

東京都本部では運営体制の見直しに伴い、立川駅北口方面に設置しておりました「立川窓口」を令和8年3月30日(月)をもちまして閉鎖させていただくこととなりました。立川窓口をご利用いただいていた会員の皆様にはご不便をおかけすることとなりますが、何卒ご理解のほどよろしくお願い申し上げます。



詳細はこちら
(入会等の手続き)

TRA 不動産リスキング講座 開講のお知らせ

TRA(一般社団法人全国不動産協会)では、技術革新やビジネスモデルの変化に対応するとともに会員事業者に日常生活のさまざまな分野において役に立つ学びの機会を提供しキャリア形成を支援するため、令和7年10月より会員支援の一環として動画形式のTRA不動産リスキング講座を無料で開講しました。

本講座はリスキング(学びなおし)にも適した内容となっており、場所、時間問わず繰り返し視聴できますので是非ご受講ください。



東京都本部
研修動画配信ページ

講座内容

- ・売買仲介営業の実務(客付業務) [90分]
- ・売買仲介営業の実務(元付・媒介業務) [90分]
- ・賃貸仲介(リーシング) 営業の実務 [90分]
- ・物件調査のキホン [90分]

受講方法

- ① 研修動画配信ページにアクセスしてください
▶▶ <https://www.zws.jp/tokyo/>
- ② ログインの際にユーザー名・パスワードを入力
ユーザー名: tohonbu / パスワード: tohonbu
- ③ 利用規約に同意するにチェックを入れログイン
- ④ ラビーちゃんのWebセミナー内、TRAフォーラム21より受講
- ⑤ 受講報告をいただくと修了証を取得できます

編集後記

広報委員

竹島 弘幸

謹んで新年のご挨拶を申し上げます。本年は60年に一度の丙午であり、丙も午も「火」の性質を持つことから、強いエネルギーで道を切り開く年とされています。前回の1966年は言い伝えにより出生数の減少がみられましたが、本質的には前向きな力を象徴する年といえるでしょう。

昨年は都心部で不動産価格が高騰する一方、地方では空き家の増加や価格調整が進み、二極化が鮮明となりました。本年は新築購入制限や引渡前

転売の禁止など投機抑制の動きが強まり、金利上昇や相続節税策の見直しも重なることから、市況への影響は避けられないものと思われます。株価動向も市場に作用し、激動の一年となる可能性があります。

こうした変化の年こそ丙午の力にあやかり、強い意志で道を切り開いてまいりましょう。皆様のご健勝とご発展を祈念するとともに、本年も有益な記事をお届けできるよう精進してまいります。

編集

公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 広報委員会 一般社団法人 全国不動産協会 東京都本部 広報委員会
本嶋 重夫、山下 大七郎、葛西 充、小室 謙右、吉田 誠、竹島 弘幸、須山 周、青木 チサ子

全日ラビー少額短期保険 代理店登録キャンペーン

全日ラビー少額短期保険の代理店に新規登録で

QUOカード 10,000円分 プレゼント!

〈対象：令和7年4月1日以降に新規登録が完了した先着100店〉

〔本キャンペーンに関するお問合せ先〕（一社）全国不動産協会東京都本部各支部事務局

「賃貸住宅入居者総合保険Ⅱ」を新販売

商品とサービスの特徴

- 幅広い補償の賃貸住宅用とテナント事務所用の商品を用意!!
- 窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!! ※賃貸住宅のみ
- 室内孤独死の場合の清掃・修理・遺品整理費用を補償!! ※賃貸住宅のみ
※相続人不在時は大家さんからの直接請求も可能!!
- 家財の床上浸水も補償!! ※賃貸住宅入居者総合保険Ⅱのみ
- 賃貸借契約上の同居人は1契約で補償!! ※賃貸住宅入居者総合保険Ⅱのみ
- 保険料精算は都度口座振替（代理店手数料差し引き精算なので手数料受領が早い）!! 振替手数料不要!! 専用口座不要!!
- 申込書・領収証作成はお手持ちのパソコンを使って簡単操作!!
- 事故受付は専用コールセンターで全国どこでも24時間365日安心対応!!
- 水漏れ、玄関カギ開け、窓ガラス破損 24時間安心駆けつけサービス全国対応!!

※賃貸住宅用

代理店
手数料

45~55%

※テナント用

40%

TRAが全額出資して設立した少額短期保険会社が代理店を募集しています。全日会員の皆様にぜひ代理店登録をしていただけますよう、お願い申し上げます。詳しくは下記にお問い合わせください。



代理店登録についてのお問い合わせ

全日ラビー少額短期保険株式会社
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館7階

☎ **03 (3261) 2201**

〔受付時間〕月～金曜日／10:00～17:00
(土日祝日・年末年始除く)

🌐 <https://www.z-rabby.co.jp>

全日ラビー

検索

TRA からお知らせ

Web・電話でお申込み!

不動産取引に関する「ちょっとした疑問」、気軽にご相談いただけます!



日々の不動産取引業務の中で、「この契約内容、少し気になる…」「法律の解釈、これで合ってるかな?」そんな“ちょっとした”疑問や確認事項はありませんか?

そこでTRA東京都本部では、そうしたお悩みを気軽にご相談いただける「弁護士不動産相談サービス」をご用意しました。相談料は無料です。是非、ご利用ください。

※本サービスには利用規約がございます。ホームページよりご確認ください。

ホームページ
はこちらから



不動産東京

[Real Estate TOKYO]
2026年 新年号 (206号)

定価500円(本体価格454円)
会員については会費に購読料が含まれています。

編集協力 株式会社不動産経済研究所

発行所

公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
一般社団法人 全国不動産協会 東京都本部 (TRA)

所在地 (全日・TRA)

〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL: 03-3261-1010

アクセス

東京メトロ 半蔵門線「2番」または「6番」出口より徒歩約1分
※最寄りの「1番」出口は施設工事のため2028年6月まで封鎖されております。

