

東京不動産

No.208
2026
AUTUMN

追跡・東京大改造

“武蔵野の玄関口” 中野の再開発のいま

変革に向かう不動産流通業 その①

不動産業におけるマネーロンダリング対策

変革に向かう不動産流通業 その②

貸付用不動産の相続税評価基準に新ルール



CONTENTS

03 | **【追跡・東京大改造】**

“武蔵野の玄関口”

中野の再開発のいま

06 | **【シリーズ・変革に向かう不動産流通業】 その①**

不動産業におけるマネーロンダリング対策
国を超えた対策へ不動産業の取組みが不可欠に

08 | **【シリーズ・変革に向かう不動産流通業】 その②**

貸付用不動産の相続税評価基準に新ルール

10 | **【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4回**

ホームステージングの力

—ホームステージングの「投資対効果」をどう考えるか

一般社団法人日本ホームステージング協会 代表理事 鵜沼 俊英 氏

12 | **【知っておきたい世界の“住まい文化”】**

Chapter.17

シンガポール共和国 編

14 | 全日不動産相談センターの事例から

井上雅弘 銀座誠和法律事務所 弁護士

16 | 東京都からのお知らせ

18 | 本部だより

COVER PHOTO

「行幸通りから東京駅を望む」



“武蔵野の玄関口” 中野の再開発のいま

武蔵野の中央を意味する「中野」は、江戸時代のはじめ、青梅の石灰を運ぶ青梅街道が開かれた頃から栄えてきた。江戸時代の中野駅周辺は、将軍綱吉の時代にお犬様の広大な囲いが置かれていた原野のようなところだった。その中野駅周辺が栄え始めたのは明治初期に鉄道駅が置かれて以降だ。昭和に入って東京メトロ東西線（旧：営団地下鉄東西線）中野駅が開業（JR中野駅と共用）して大手町直通のターミナル駅となったことで一層の発展を遂げた。近年は高度成長期に整備された駅前の再開発が進んでいる。駅沿いにこのほど竣工したパークシティ中野と共に中野の変化を見る。



2026年中に供用開始予定のJR中野駅新駅舎のパース（上）と現在の姿（左）。建物規模は、敷地面積約7,700㎡、延床面積は駅舎部分2,700㎡、商業部分約1万6,900㎡の予定。（パース出典：中野区）





▲中野駅前のシンボリックなホールなど複合施設「中野サンプラザ」。2024年閉館後、大手不動産会社による再開発計画が白紙となったが、保有する中野区は、2034年度を完成目標に複合施設の新設方針を示している。東映アニメーションの広告は、区と当社が連携した壁面広告の一環。



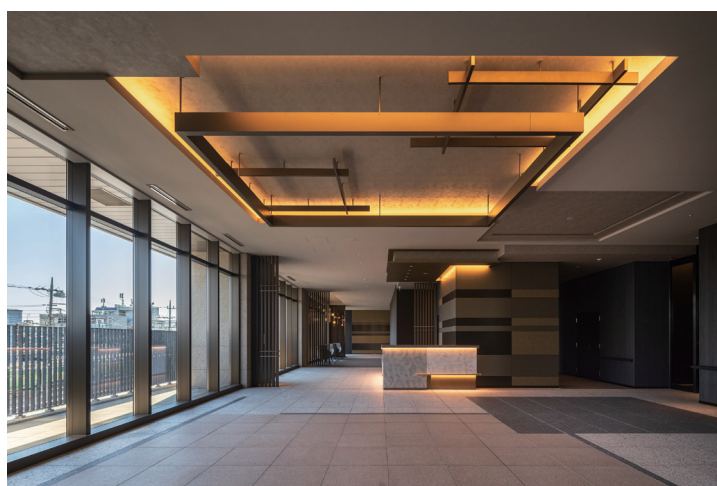
▲中野駅周辺の再開発の一覧（出典：URホームページ）。



◀中央線越しの「パークシティ中野」全景。2026年街びらきのパークシティ中野は、右側の建物にオフィス棟、左側はマンション（計807戸）が配置され、各棟の低層部には商業施設が入る。建物規模は、敷地面積約1.3万㎡、延床面積計約12万㎡（A敷地の住宅棟・オフィス棟が約9.1万㎡、B敷地の住宅棟が2.9万㎡）、建物は、エアーズ地下2階・地上24階建て、ブリーズ地下1階・地上20階建て、オフィス棟地上11階建て。（写真提供：三井不動産）



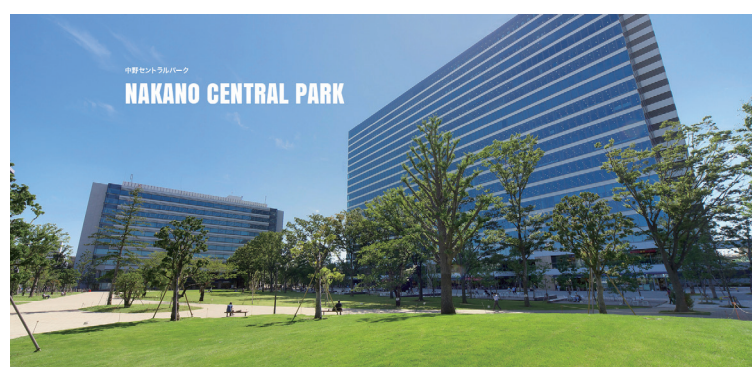
▲パークシティ中野のペデストリアンデッキ。デッキから中野四季の都市などにアクセスできる。



▲パークシティ中野のマンション（ザタワーブリーズ）のエントランスラウンジ。抜け感のある景観を誇る高級マンションとなっている。（提供：三井不動産）



▲中野駅南口には、2024年に土地区画整理事業と市街地再開発事業で竣工したオフィス棟（左側、住友不動産中野駅前ビル）と住宅棟（右側、中野ステーションレジデンス）からなるナカノサウステラがある。両棟の低層部には商業施設が配置されている。サウステラ全体の規模は、敷地面積約1万㎡、延床面積約9.98万㎡（オフィス棟約5万㎡）、建物は、オフィス棟地下2階・地上20階建て、住宅棟地下2階・地上37階建て。



▲2012年に中野駅北口側の警察大学跡地（旧陸軍中野学校跡地）の再開発により誕生した中野四季の都市の主要施設で、東京建物などが開発したオフィスビル「中野セントラルパーク」には、原宿から移転した麒麟ビール本社が入居している。緑まぶしい公園を生かしたオフィスビルに東証プライム企業が入居したことで、郊外の中野駅エリアでも工夫次第でオフィスビルが成立することが知られるようになった。全体敷地面積約3万㎡、延床面積はオフィス棟の東棟が約3.9万㎡、南棟が約15.1万㎡、一部賃貸住宅棟が1748㎡、建物は、東棟は地下2階・地上10階建て、南棟は地下1階・地上22階建て、賃貸住宅棟は地下1階・地上5階建て。

不動産業における マネーロンダリング対策 国を超えた対策へ不動産業の取組みが不可欠に

不動産を通じて犯罪組織がマネーロンダリング（マネロン）を行う事例が増えています。国際的な犯罪組織が関わるため国を超えた対応が求められる中、日本でも不動産業での対策をより一層強化しようと国が働き掛けており、特に「疑わしい取引の届出」と「リスク評価書の作成」への対応をいち早く進めるよう要請しています。

届出の少ない不動産業 国はリスクの認識や届出推進を要請

犯罪で得た資金のマネロンは、これまでは金融機関の口座からお金を移し替えて所有者や出所をわからなくする方法が多かったものの、ここに来て不動産や貴金属の取引を使う方法が増えてきています。例えば、日本の不動産を購入する中国人の富裕層が支払う手付金に、特殊詐欺で詐取したお金を充てようとする事件が複数発生し、報道でも取り上げられています。国際的な犯罪組織が得たお金のマネロンに、日本の不動産も使われているのです。不動産を購入してすぐに転売すれば不正な資金の出所はわかりづらくなることから、価格の高騰が続き換金しやすい状況にある日本の不動産は、中国や東南アジアなどの犯罪組織から格好の標的となっています。

マネロンは世界の犯罪組織が国をまたいで行うことから国際的な対策が必要です。38の国と地域などが参加する政府間組織（FATF）が設立されて年に3回の会合が開かれるなど、すでに各国が協調して対策に乗り出しています。ただ、FATFが行った審査では、日本は宅建業者などのマネロンのリスクへの理解度が低いという指摘も寄せられていて、国を挙げた対策のさらなる強化が求められているところです。

日本では犯罪収益移転防止法により宅地建物取引業者は特定事業者として位置づけられ、不動産取引でマネロンに関する疑わしいことがあればそれを国に届け出ることが義務づけられています。FATFからは、疑わしい取引の届出件数が不動産業者から極めて少ないとも指摘されており、宅建業者には対策のより

一層の推進が求められています。国土交通省でも昨年6月、犯罪収益移転防止法に基づく届出義務の徹底や、事業者の対応方針を定める「リスク評価書」の作成などを、不動産業団体を通じて事業者に要請しています。

疑わしい取引、契約の有無に関わらず届出を

届出の義務については、宅地・建物の売買契約の締結・代理・媒介を行う際に、取引の相手方に対する本人確認の実施の他、確認記録や取引記録の作成・保存、疑わしい取引の届出についての義務が課されています。これらの義務を果たさないと、指導や是正命令の対象にもなります。

特に疑わしい取引の届出については、要請した文書の中でも「金融機関を通さない現金での取引や、支払い原資が不透明な取引は、宅地建物取引業固有の危険要因として相対的にマネロンリスクが高まる形態」と示し、こうした取引で少しでも懸念されることがあれば届出を行うよう求めています。

ただ、宅建業者には規模の小さい事業者も多く、マネロンを見抜くノウハウを持たない場合も多いとみられます。届出をすべきか判断に迷うことも多々あると思われます。国交省は今年2月に、不動産業団体で作成した「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」に1つでも項目が該当すれば届出を行うことや、このチェックリストに該当するか判断に迷うようであれば届出を行うよう、追加で要請をしています。

なお、届出を行うと契約ができなくなると認識されていたり、契約締結に至らなかったため届出が不

要と判断されることで、届出がされないケースも見られていますが、契約の有無に関わらず届出を行う必要があります。国交省は今年9月にさらに追加で要請し、こうした認識を改め届け出るよう求めています。チェックリストの項目を追加することも周知し、暗号資産を用いた取引を希望する場合や、事業内容と関係が薄い物件を取引しようとする企業と契約する場合などを追加する予定です。

また取引時確認の方法が来年4月1日から変更されます。例えば対面取引の際の本人確認書類はICチップ付きのものであることとし、チップにある情報の読み取りが必要とされるなど、より正確な本人確認を求めます。

リスク評価書は年度内に作成 取引の傾向からリスクを評価

昨年6月の要請では、リスク評価書の作成も強く求めています。自社の取引で想定されるマネロンへのリスクの度合いを評価し、企業としての対応方針を示すもので、国交省は作成手順などを示しながら、事業者に今年度中の作成を求めています。

リスクを評価する上では、その特定と分析も必要です。リスクを特定するには、まず自社で提供するサービスや取引形態の他、顧客の属性、自社や顧客が関連する国や地域を洗い出し、こういった取引からマネロンが起り得るか認識することが求められます。リスクを特定したら、事業環境や取引量、地理的特性、過去の事例などからリスクの強弱を分析します。取引量や顧客の特徴などは各社で異なるため、リスクをどう判断するかは企業により異なりますが、これまでに行った疑わしい取引の届出の傾向や、国がまとめたマネロンの危険度に関する調査書なども踏まえ、リスクの高い国や顧客、取引形態などを類型化してリスクの高さを評価します。

また企業の対応方針では、リスク評価に応じた措置を示します。例えば「疑わしい取引の届出を行った顧客を全社で情報共有して再来店時に慎重に対応する」としたり、「リスクの高い地域の居住者との特定取引を行う場合は、追加の本人確認書類の徴収や購入資金の原資確認を行う」といった内容が考えられます。また、疑わしい取引の届出を行う上での今後の判断基準も示します。

対応を決め実行する上では、企業内で対応方針の共有も重要です。現場スタッフだけでなく管理部門や経営陣も含め、マネロンのリスクや疑わしい取引事案を共有すべきでしょう。研修の実施や、取引時確認の方法の統一化など必要となります。

<不動産の売買における疑わしい取引のチェックリスト>

【参考事例】 ※□はい □いいえ のどちらかに☑マークを記入してください。		はい	いいえ
第1 現金の使用形態に着目した事例			
1 多額の現金により、宅地または建物を購入しようとしている。（特に、顧客の収入・資産等に見合わない高額の物件を購入する場合や、顧客が決済方法を現金取引にこだわる姿勢を示すなどの場合。）	□	□	
2 短期間のうちに行われる複数の宅地または建物の売買契約に対する代金を現金で支払い、その支払総額が多額である。	□	□	
第2 真の契約者を隠匿している可能性に着目した事例			
3 売買契約の締結が、架空名義または借名で行われたとの疑いがある。	□	□	
4 顧客が、取引の関係書類に自己の名前を書くことを拒んでいる。	□	□	
5 取引の関係書類（申込書、重要事項説明書、売買契約書等）それぞれに異なる名前を使用しようとしている。	□	□	
6 売買契約の契約者である法人の実体がない、との疑いがある。	□	□	
7 顧客の住所と異なる場所に、関係書類の送付を希望している。	□	□	
第3 取引の特異性（不自然さ）に着目した事例			
8 同一人物が、短期間のうちに多数の宅地または建物を売買しようとしている。	□	□	
9 宅地または建物の購入後、短期間のうちに当該宅地または建物を売却しようとしている。	□	□	
10 経済合理性から見て、異常な取引を行おうとしている。（例：売却することを急ぎ、市場価格を大きく下回る価格での売却でも厭わないとする場合等）	□	□	
11 短期間のうちに複数の宅地または建物を購入するにもかかわらず、各々の物件の場所、状態、予想修理費等に対してほとんど懸念を示していない。	□	□	
12 （取引の規模、物件の場所、顧客が営む事業の形態等から見て、）当該顧客が取引の対象となる宅地または建物を購入または売却する合理的な理由が見出せない。	□	□	
第4 契約締結後の事情に着目した事例			
13 合理的な理由なく、予定されていた決済期日の延期の申し入れがあった。	□	□	
14 顧客が（売買契約締結後に）突然、高額の不動産の購入への変更を依頼している。	□	□	
第5 その他の事例			
15 公務員や会社員が、その収入に見合わない高額な取引を行おうとしている。	□	□	
16 顧客が自己のために取引しているか疑いがあるため、真の受益者について確認を求めたにもかかわらず、その説明や資料提出を拒んでいる。	□	□	
17 顧客が取引の秘密を不自然に強調している。	□	□	
18 顧客が宅地建物取引業者に対して「疑わしい取引の届出」を行わないように依頼、強要、買収等を図っている。	□	□	
19 暴力団員、暴力団関係者等に係る取引である。	□	□	
20 自社従業員の知識、経験等から見て、不自然な態様の取引または不自然な態度、動向等が認められる顧客に係る取引である。	□	□	
21 犯罪収益移転防止対策室（※）その他の公的機関など外部から、犯罪収益に関係している可能性があるとして照会や通報があった取引である。 ※ 警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 犯罪収益移転防止対策室（JAFIC）	□	□	

出典：国土交通省「不動産の売買における疑わしい取引の参考事例（宅地建物取引業者）」を基に犯収法等連絡協議会が作成

貸付用不動産の 相続税評価基準に新ルール

賃貸アパートなどの相続税の評価基準が見直され、いわゆる「貸付用不動産評価の5年ルール」が新たに設けられます。これまで貸付用不動産の取得は相続税対策の有効な手段として大いに活用されてきましたが、今回の税制改正により、節税対策としての効果が小さくなり、貸付用不動産の購入が減少し、賃貸物件市場が縮小につながる、といった点が懸念されています。この「5年ルール」の具体的な内容や実際の影響、また今後の対応について説明していきます。

5年以内の取得・新築は時価の80%評価に

令和8年度の税制改正により、2027年1月1日以降は、相続開始または贈与前5年以内に対価を伴う取引で取得・新築したアパートなどの貸付用不動産については、取得価額（取引価格）をもとに地価の変動などを考慮して計算した価額の80%相当額で評価されるルールが適用されます。これまで、賃貸不動産の相続税評価は、路線価（土地）と固定資産税評価額（建物）をもとに算出されており、評価額が時価の4～6割程度となる事例も多く、強い節税効果がありました。そのため改正後は、従来よりも評価額が高くなり、相続税対策としての効果は小さくなると考えられます。

貸付用不動産評価が見直されたのは、市場価格と相続税評価額との乖離を利用して相続（贈与）直前に賃貸物件を取得することで評価を下げる「駆け込み節税」を規制し、課税の公平性を確保する必要だと判断されたためです。

実際に、相続直前に購入した不動産に対する市場価格と評価額の乖離を利用した相続税評価に関する最高裁判例（最高裁令和4年4月19日第三小法廷判決）において、最高裁は「国税当局による時価に基づいた課税をするのが適法」といった内容の判決を下しました。これにより、貸付用不動産の評価方法を見直す必要性が生じ、今回の改正に至りました。分譲マンション（居住用の区分所有財産）については、2023年度に見直され、市場価格と評価額の乖離を利用した、いわゆる「タワマン節税」に対応する改正が行われました。

一定条件で建築中物件には経過措置

今回の改正で重要なポイントとなるのは、「5年以内」という期間が設けられていることです。貸付用不動産については、取得・新築から5年超の物件では従来通りの評価（路線価+固定資産税評価額）が適用され、5年以上前に取得した土地の上に5年以内に貸付用不動産を新築した場合は、土地は従来通りの評価が維持され、建物のみが改正の対象となります。ただし、「当該改正を通達に定める日までに、被相続人などが所有する土地（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」という経過措置が認められています。現時点（2026年9月中旬現在）で「当該改正を通達に定める日」が公表されていないため、今後の動きに注視していく必要があります。

以上を踏まえ、「改正後でも相続税対策として有効に活用できるのか」については、変わらず有効な手段であると言えます。今回の改正は、あくまで被相続人が亡くなる直前などの駆け込み節税に対応したもので、前述した通り、取得・新築から5年が経過すれば従来同様の評価が適用されます。そのため、中長期的な相続税対策としては一定の効果が期待できます。

取得・新築から5年超は従来の評価を適用

改正後も相続対策として活用できますが、相続がいつ発生するかは予測できません。そのため、今回の新ルールを理解し、取得・新築時期、相続人や資産の状況といった相続時に必要な情報を早期かつ正

確に把握することが重要です。そのうえで、どのような対応を検討しておくべきなのでしょう。

取得・新築から5年を超えた物件の相続については従来通りの評価が適用されるため、今回の改正による新たな評価方法を特に意識する必要はありません。一方、5年以内の物件については、2027年1月1日以降の相続から新たな評価方法が適用されます。ただし、取得・新築から5年が経過すれば従来の評価方法が適用されるため、取得・新築時期を踏まえた今後の対応を検討することが重要です。特に、土地と建物で取得・新築時期が異なる場合には、それぞれに適用される評価方法を確認する必要があります。

中長期的な視点で見ると、「相続対策のためだけに早期に貸付用不動産を取得・新築する」という考え方には、慎重な検討が必要です。従来の評価方法では、賃貸割合も評価額の計算に反映されます。目先の節税だけを意識して早期に新築し、市場ニーズに合わない物件となれば、相続時に空室が生じ、賃貸割合が低くなることで、結果として相続税評価額の減額効果が小さくなる恐れがあります。あくまで中長期的な賃貸経営を考え、対象エリアの特性に合

わせた間取りや設計、周辺の競合物件と比べて選ばれる賃料設定など、入居者が長期にわたって住み続けられる環境づくりに取り組むことが大切です。

不動産小口化商品は取得時期 問わず時価ベースで評価

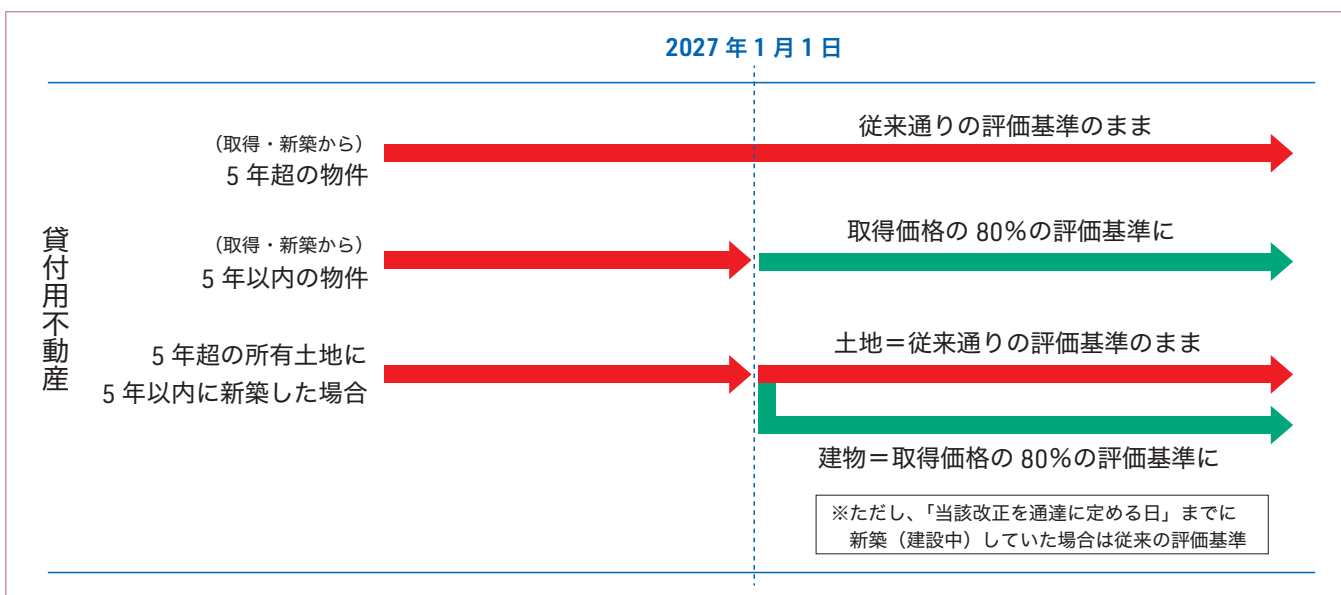
今回の貸付用不動産評価の5年ルールと合わせて覚えておきたいのが、「不動産小口化商品」に対する相続税の評価基準の見直しです。現物共有型の「任意組合型」は、市場価格と相続税評価額との乖離を利用して相続税評価額が軽減されるため強い節税効果を持っていました。しかし改正後は、「取得時期にかかわらず、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価する」という内容に変更されるため、相続税対策としての効果はあまり期待できなくなります。2027年1月1日以降は、取得時期にかかわらず全て時価ベースでの評価となるため、相続対策を目的として保有している場合、改正内容を踏まえ、今後の保有方針や他の相続対策について検討する必要があります。

改正前後での相続税評価基準の内容

	改正前	改正後（2027年1月1日以降）
貸付用不動産	路線価等による評価	取引価格（地価変動分も考慮）×80% ※取得5年以降は改正前同様の評価に
不動産小口化商品	路線価等による評価	通常の取引価格で評価 ※取得時期は関係なし

すでに貸付用不動産を保有している場合には、まず取得・新築時期を確認し、今回の評価方法の対象となるかを把握しておくことが重要です。一方、これから取得・新築を検討する場合には、相続税評価額だけに着目するのではなく、対象エリアの賃貸需要や競合物件、想定賃料などを踏まえ、長期的な賃貸経営として成立するかを見極める必要があります。

相続税評価見直しの適用イメージ





第4回

ホームステージングの力 —ホームステージングの 「投資対効果」をどう考えるか



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。

不動産価格の上昇が続くなか、「売れる物件に、わざわざ時間とコストをかけてホームステージングをする必要があるのか」という声を聞くことがある。確かに、需要が強く、売り出し後、すぐに買い手が見つかる物件であれば、必ずしもホームステージングが必要とは限らない。重要なのは、ホームステージングを「するか、しないか」ではなく、「その物件をより良い条件で、より円滑に成約へつなげるためには、どのような施策が有効か」を考えることである。今回は、ホームステージングに対する実態調査をまとめた「ホームステージング白書2025」（白書）をもとに、「投資対効果」の観点から、その価値と活用のあり方をひも解いていく。

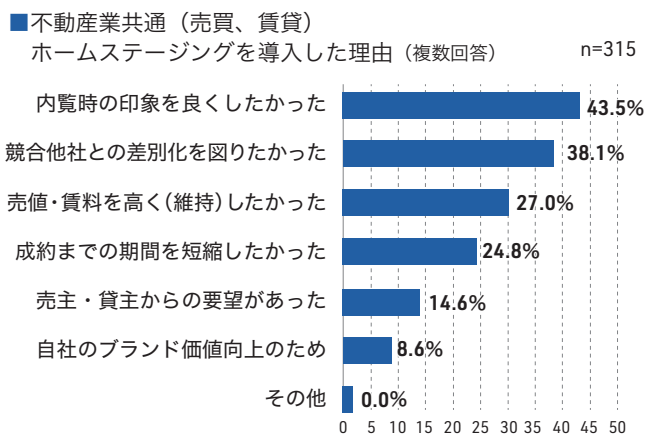
重要なのは魅力の伝え方

2026年7月の首都圏中古マンションの平均価格は5,928万円と上昇が続いているものの、東京23区では前月比の上昇率が0.2%まで縮小している^{*1}。また、東京都心6区ではファミリータイプの中古マンション掲載価格が2026年2月の1億8,063万円をピークに4カ月連続で下落。売り出し後の価格改定による値下げ幅の拡大も平均価格を押し下げている。価格高騰や金利上昇などを背景に、高価格帯の物件が市場に滞留していると分析されている^{*2}。

高価格帯物件ほど売却に時間を要する状況にあるからこそ、買い手に「この価格を支払う価値がある」と納得してもらうための魅力の伝え方が、これまで以上に重要なのではないだろうか。

「30万円かかる」ではなく 「30万円で何を得るのか」

白書によると、ホームステージング実施物件は、未実施の類似物件と比較して、売買では73.2%が「成約までの期間が短縮した」と回答している。ホームステージング導入理由としては、「内覧時の印象を良くしたかった」が43.5%で最も多く、次いで「競合他社との差別化」38.1%、「売値・賃料を高く（維持）したかった」27.0%、「成約までの期間を短縮したかった」24.8%となっている。



出典：「ホームステージング白書2025」（一般社団法人日本ホームステージング協会）

5,000万円の物件に30万円をかけてホームステージングを実施すると想定してみる。「家具や小物を置くための30万円」と考えると、高く感じるかもしれない。しかし仮に販売が長期化し、200万円の値下げを余儀なくさ

*1 アットホーム「2026年7月 首都圏における「中古マンション」の価格動向」

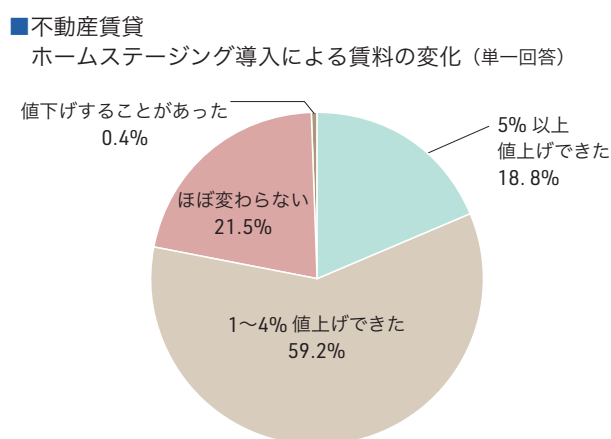
*2 ライフルホームズ「LIFULL HOME'Sマーケットレポート 2026年4-6月版」

れることになったらどうだろう。30万円のホームステージングを実施すれば200万円の値下げを防げるという単純な因果関係があるわけではないが、重要なのは、「30万円かかるから実施しない」ではなく、「価格改定や販売長期化のリスクを踏まえ、30万円を投資すべきかを判断すること」である。

販売期間が長期化すれば、広告掲載、問い合わせ対応、内覧調整、売主への報告など、成約までの業務も続く。ホームステージングの投資対効果は、実施費用だけで判断するものではない。販売期間や価格維持、業務負荷、競合物件との差別化まで視野に入れ、「その投資によって何の成果を得られるのか」を考えることが重要である。

賃貸では「一度の投資」と「続く収益減」を比較する

白書では、ホームステージング導入による賃料の変化について、78.0%が「賃料を上げて成約した」と回答している。内訳は「5%以上の値上げ」18.8%、「1~4%の値上げ」59.2%だ。



出典：「ホームステージング白書2025」（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の導入を決めるタイミングについては、47.1%が「家賃を下げる前の最後の手段」としている。月額賃料25万円の物件を1万円値下げして、その賃料が続いた場合、年間で12万円、5年間では60万円の収益差となる。一方、仮に30万円のホームステージングを実施し、現在の賃料での成約を目指すとしたらどうだろう。比較すべきは、「30万円を投資して物件の魅力を十分に伝えるのか、それとも毎月1万円の収益を手放すのか」である。もちろん、賃貸は退去のたびに再募集が発生するため、ホームステージングにも継続的なコストを考慮する必要がある。だからこそ、賃料、空室期間、実施費用を比較し、物件ごとに最適な投資水準を判断することが重要になる。

「おしゃれな部屋」をつくることが目的ではない

“ホームステージング”という言葉から、家具やインテリアで室内を美しく整えることをイメージする方が多い。しかし、ホームステージングとインテリアコーディネートでは目的が異なる。ホームステージングは、あくまでその物件の価値やそこで実現できる暮らしを購入検討者や入居希望者に分かりやすく伝え、意思決定を後押しすることが目的である。

だからこそ、単に豪華な家具を置いたり、すべての物件に実施すればよいというわけでもない。物件価格、賃料、ターゲット、販売状況、競合物件を踏まえ、「この物件は何が成約の障壁になっているのか」を見極めたうえで、本格的に家具を設置するのか、小物を中心とした簡易的な方法を選ぶのか、あるいはCGやAIといったバーチャルホームステージングを取り入れるのかを決定する。問われるのは、「どの物件に、何のために、どの手法で、いくら投資するか」という判断である。

価格を下げる前に、価値の「伝わり方」を見直す

物件価格や賃料が上昇すれば、当然購入者や入居者の目も厳しくなる。価格と予算の乖離が大きくなれば、「条件は悪くないのに決まらない」「問い合わせはあるのに成約に至らない」という物件も出てくる。その際、価格を下げることは有効な選択肢の1つである。しかし、その前に、物件そのものに価値がないのか、それとも、その価値が十分に伝わっていないのかを検討すべきである。後者であれば、価格を変える前に「伝え方」を変える余地があるだろう。

今回の白書で見えてきたのは、ホームステージングが空間演出としての価値に加え、販売期間、価格維持、差別化といった「成果」を意識したマーケティング施策としての役割を広げていることである。ホームステージングに「いくらかかるか」ではなく、「投資によって何の成果を得るのか」。価格高騰が続くなか、一部で価格調整の動きが見え始めた今こそ、不動産価値を伝え、取引を円滑にするための「マーケティング投資」として、ホームステージングを捉える視点が必要ではないだろうか。

「ホームステージング白書2025」
はこちらから

<https://homestaging.or.jp/survey/>



知っておきたい 世界の “住まい文化”



シンガポール共和国編

Republic of Singapore

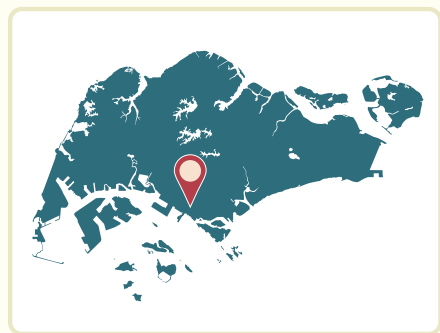
シンガポール共和国は、東南アジアのマレー半島南端に位置する都市国家である。北はジョホール海峡を隔ててマレーシア、南はシンガポール海峡を挟んでインドネシアと接し、東西の海上交通の要衝であるマラッカ海峡にも近い。国土面積は東京23区よりやや大きい。

人口は約604万人を擁する。多民族国家であり、市民・永住者（約418万人）の民族構成は中華系が約74%、マレー系が約13.5%、インド系が約9%を占める。公用語は英語、中国語、マレー語、タミル語の4言語で、行政やビジネスでは英語が広く用いられている。

日本との関係は良好で、日本企業のアジア地域統括拠点が数多く置かれるほか、貿易や投資を通じた経済的な結び付きも強い。

気候は赤道直下の熱帯雨林気候に属し、一年を通じて高温多湿である。年間平均気温は27℃前後で季節による気温差は小さく、降水量も多い。スコールと呼ばれる短時間の激しい雨が頻繁に見られることも特徴である。

The Interlace ザ・インターレース



- 2013年完成
- 24階建て
- 総戸数1,040戸
- 分譲価格（例） 6.9億円（19階/4部屋/347㎡）
3.6億円（14階/3部屋/142㎡）
2.1億円（11階/2部屋/93㎡）
※1シンガポールドル=125円換算



近景

'The Interlace Singapore' by kallerna 2026 available at https://en.wikipedia.org/wiki/File:The_Interlace_Singapore.jpg under the Creative Commons Attribution -Share Alike 4.0.

シンガポール南西部、緑豊かな丘陵地帯に隣接して建つ「ザ・インターレース」は、敷地面積8万762㎡、延床面積約17万㎡、地上24階、総戸数1,040戸を擁する大規模集合住宅である。2013年に竣工し、最高高さは96m。開発は同国最大手デベロッパーのキャピタランド社らによる共同企業体、意匠設計は世界的建築家オレ・シェーレン氏が主導した。

この計画は、1985年竣工の民間コンドミニアム（607戸）が一括売却され、その跡地に新たなマンションを建設することから始まった。

開発側は容積率を180%から210%へ引き上げる承認を得たうえで、政府へ差額開発負担金などを支払い、借地権を99年間に更新した。容積率の引き上げで生まれた販売可能床を活用し、高い事業収益を実現した土地再生モデルとしても注目されている。

最大の特徴は、長さ約



遠景

画像©2026 Google,Airbus,Data SIO,NOAA,U.S. Navy,NGA,GEBCO, Landsat/Copernicus,画像© Airbus,Maxar Technologies,地図データ ©2026 Google

71mの6階建て直方体ブロック31棟を120度の角度で交差・積層した「パーティカル・ビルディング」の構成にある。シンガポールでは当時、一定の条件を満たす空中庭園を、容積率の計算対象となる床面積から除外できる制度があり、上層ブロックの張り出しによって、多層的な空中庭園を生み出している。

構造面では、交差部に配置した「メガコア」と橋梁技術を応用した支持構造により、長さ約71mのブロックを空中で支えている。設備面では、風回廊と水景を組み合わせた気化熱冷却により、中庭周辺の気温を約1.5～2.0℃低下させる。さらに、防災規制で定められた避難距離に合わせてコアを集約配置し、共用部を抑えながら専有面積を最大化している。



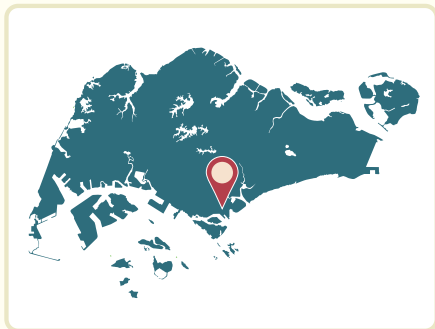
武内 修二 (TAKEUCHI Shuji) マンション選び研究所代表・一級建築士

マンションアナリスト。公的統計や行政資料、独自調査をもとにマンション市場や都市政策を分析。住宅・金融・防災分野の動向を継続的に調査・研究している。ブログ「マンション・テラスの定点観測 (<https://1manken.hatenablog.com/>)」を21年以上にわたり運営。



The Pinnacle@Duxton

ザ・ピナクル・アット・ダクストン



- 2009年完成
- 50階建て
- 総戸数1,848戸
- 分譲価格(例) 1.6億円 (23階/3部屋/96㎡)
1.4億円 (8階/3部屋/93㎡)
※1シンガポールドル=125円換算



全景
画像©2026 Google,Airbus,画像© Airbus,Maxar
Technologies,地図データ©2026 Google

シンガポール中心部ダクストン地区に建つ「ザ・ピナクル・アット・ダクストン」は、住宅開発庁が開発した地上50階建ての超高層住宅群である。敷地面積2万5,172㎡、容積率840%の敷地に、全7棟・総戸数1,848戸を配置し、2009年に竣工した。

この建物は、1963年に住宅開発庁が建設した最初期の公営賃貸住宅の建替事業として誕生した。2001年には同庁初となる国際設計コンペが開催され、32か国227件の応募案の中から最優秀案が選ばれた。都市活性化と若い世帯の定住促進を目的とした国家プロジェクトであり、公営住宅の新たな都市居住モデルを提示した。

7棟を蛇行させて配置し、「アーバン・ウィンドウ」と呼ばれる大きな空隙を設けることで、住戸間の視線干渉や西日による熱負荷を抑え、高い通風性を確保した。建物全体のプレキャストコンクリート化率は85～90%に達する。さらに、26階と50階を結ぶ12本の鋼製スカイブリッジ



近景
'Pinnacle@Duxton, Singapore' by Someformofhuman
2010 available at
https://en.wikipedia.org/wiki/File:Pinnacle@Duxton,_Singapore_-_20100101.jpg
under the Creative Commons Attribution-Share Alike 3.0.

には、各棟が独立して揺れても過大な力が加わらない支持構造を採用している。

梁のないフラットスラブ構造と構造柱の外周配置により、将来的な間取り変更にも対応する。26階には居住者専用、50階には一部を一般開放した全長約500mのスカイガーデンを設けている。また、スカイブリッジを一時避難場所として活用し、避難用エレベーターと連動した避難システムや設備の共有化を導入することで、防災性と維持管理性を高めている。

シンガポールの不動産取引事情

シンガポールでは、外国人も民間分譲マンション(コンドミニアム)などを原則として購入できる。購入時には、物件価格に応じて段階的に最高6%まで課される買主印紙税に加え、外国人が住宅を取得する場合は、物件価格全体に対して一律60%の追加買主印紙税が上乗せされる。登記手数料はシンガポール土地庁の定める固定額制で、数十シンガポールドル程度である。

仲介手数料は法定料金ではなく当事者間の自由契約であり、市場では売買価格の約1～2%を売主が負担するケースが一般的である。

保有期間中は固定資産税が課される一方、売却益には原則として譲渡所得税は課されない。ただし、短期売買については売主印紙税の対象となる場合がある。

シンガポールに移住するなら

永住権獲得要件

シンガポールの永住権取得では、一般の就労パス保有者向け制度については、投資額や居住年数の一律の数値基準は設けられていない。入国管理局は、家族関係、経済貢献、学歴、年齢、滞在期間などを総合的に審査している。

申請ルートには、就労パス保有者向け、配偶者・子スキーム、留学生スキームのほか、1,000万シンガポールドル(約12.5億円)以上の投資などを要件とする投資家向け制度がある。

標準処理期間は入国管理局の公式案内で約6か月とされるが、実務上はそれ以上かかる場合もある。

所得と物価

[平均年収] 月収中央値1万2,446シンガポールドル(年収換算約1,870万円)(シンガポール政府統計局、2025年における主要な世帯所得動向)。

[物価例] 水(1.5リットルボトル): 75～400円、
卵(レギュラー:12個): 375～1000円、
国産ビール(0.5リットル瓶): 453～1250円(2026年8月現在)
※1シンガポールドル=125円換算



全日不動産相談センターの事例から

Q 事例概要

分筆によって生じた袋地の隣地通行権の成否及び範囲の判断について、建築基準法上の接道要件を考慮することはできるか

今回は、袋地の隣地通行権に関するご相談です。

相談者は、土地及びその上にある中古住宅の売買を仲介しました。対象地は、もともとは一筆の広い土地の一部でしたが、昭和30年代にABCDの4筆の土地に分筆され、それぞれ宅地として売却されたものです。その際、公道に接していないA土地とB土地から公道にアクセスするため、公道に接しているC土地の一部とD土地の一部に、CD土地にまたがる形で通路が設けられました（以下「本件通路」と言い、そのうちC土地上の通路を「C通路」、D土地上の通路を「D通路」と言います。）。本件通路は公道に幅2m以上接していますが、C通路とD通路のどちらか一方だけでは2mに

達しません。

相談者が仲介した土地はA土地ですが、A土地の前所有者は、長年にわたり、本件通路を利用して公道との間を往来していました。ところが、売買契約締結後、C土地所有者は、A土地の買主に対し、C通路の通行を禁止する旨を主張し始めました。

買主は、D通路を利用して公道までアクセスすることができます。しかし、接道要件との関係で、中古建物の建替えに支障が生じます。

買主は、C土地所有者に対し、C通路についても通行権を有すると主張することができるのか、通行権について接道要件は考慮されないのか、とのご相談です。

A 回答

建築基準法上の接道要件を考慮することができ、諸事情によっては通行権が認められ得る

民法210条1項、213条1項は、土地の分割によって公道に通じない土地が生じたときは、その土地の所有者は、公道に至るため、他の分割者の所有地を通行することができる」と規定しています。この通行権は、一般に「隣地通行権」（旧：囲繞地通行権）と呼ばれています。

ご相談のケースでは、A土地には、C通路が使用できなくとも、公道との接道幅2mに不足するものの、公道に至るD通路が存在します。そのため、D通路に加えてC通路についても通行権が認められるのかどうか問題になります。

この点、民法211条1項は、通行の場所及び方法は、通行権を有する者のために必要であり、かつ、他の土地のために損害が最も少ないものを選ばなければならない」と規定しています。このことに照らせば、A土地についてはD通路がある以上、C通路の通行権は認められないとも考えられます。

このような問題に関連する最近の判例として、大阪高裁令和7年3月27日判決があります。この判例でも、ご相談と同様の経緯によって袋地について2つの土地にまたがる通路が開設されており、その通路全体で公道に幅2m以上で接するものの、1つの土地の通路だけ

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。

では接道幅2mに達しないため、2つの土地の通路に通行権が認められるか問題となりました。

同判例では、民法210条及び213条に規定される通行権の有無を判断するに当たっては、単に物理的に公道まで通行できるかどうかだけではなく、袋地と周囲の土地との位置関係、袋地が生じた経緯、その後の各土地の利用状況等を踏まえ、袋地所有者の通行の必要性和周囲の土地所有者が負担する不利益の程度を比較考慮して判断する必要があるとされました。そして、結論としては、袋地所有者に、2つの土地上の通路について民法213条の通行権を認めました。

もっとも、隣地通行権と接道要件の関係性については、判例が統一されているとはいえない状況です。例えば、この判例の結論とは逆に、隣地通行権と接道要件は趣旨が異なることから、隣地通行権の成否について接道要件を考慮すべきではないとしたものがあります（最高裁昭和37年3月15日判決）。また、通行権の範囲画定について接道要件も考慮すべきとした判例もあります（昭和49年4月9日判決）。さらに、「単に特定の土地が接道要件を満たさないとの一事をもって」、通行権を認めることはできないとした判例もあります（最高裁平成11年7月13日判決）。

これらの判例は、一見すると判断が統一されていないかのように思えます。しかし、通行権の「成否」と「範囲」を区別して考えると一応整理できます。すなわち、通行権の成否の判断においては、接道要件を考慮すべきではないのか（前掲最高裁昭和37年判決）、

それとも考慮されることは必ずしも否定されないのか（前掲最高裁平成11年判決）、判然としないものの、成立した通行権の範囲を決めるにあたっては接道要件を考慮することができる（前掲最高裁昭和49年）と考えると、各判例に矛盾はないことになります。

そして、前掲大阪高裁令和7年判決の事案は、ご相談のケースと同様、袋地（A土地）について通行権が成立していること自体は明らかでした。そのため、大阪高裁令和7年判決でも、少なくとも通行権の範囲を決定する際には、接道要件が判断要素になると判断したものとと言えます。

以上の整理を前提とすると、ご相談のケースでは、D通路が存在するというだけで、当然にC通路の通行権が否定されるわけではないと言えます。土地の利用状況等にもよりますが、接道要件が考慮され、C通路についても通行権が認められる可能性は十分あると思われます。

ただし、袋地の隣地通行権は、接道要件を満たすために必要な範囲で常に認められるわけではないということには注意が必要です。あくまで経緯や使用状況等も考慮した総合判断の結果、認められる可能性があるだけです。また、そもそも通行権の成否の判断においては、接道要件は考慮されない可能性もあります。袋地の売買を仲介する際には、通行権の成否・範囲に関しては、それらについて判断した確定判決等が存在しない以上、あくまで総合判断であり、確定的には分からないことに留意する必要があります。

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

早稲田大学法学部卒、平成19年弁護士登録（第一東京弁護士会）。これまでの主な役職等：千葉県警察学校講師、地方自治体行政不服審査会委員、第一東京弁護士会副会長、社会福祉法人監事、公益社団法人外部監事等。日本不動産学会正会員。

「東京都高齢者いきいき住宅」認定制度・補助制度がスタート！

東京都では、元気で自立した高齢者の住まいの選択肢の充実に向け、見守りや防犯対策などの安全・安心機能を備え、入居者同士や地域とのコミュニティ形成にも配慮された賃貸集合住宅を「東京都高齢者いきいき住宅」として、都が独自に認定する制度をこのたび開始いたしました。

この認定制度では、認定基準への適合状況に応じて3種類の認定モデルを設定しており、事業者の創意工夫を活かした多様な賃貸住宅の普及促進を目指します。

また、認定住宅の供給を都内全域で加速化するため、認定住宅を整備する事業者等に対し、整備費の一部を

都が直接補助します。

特に、既存住宅を改修して活用する取組みを手厚く支援するとともに、耐震改修やヒートショック対策のため高い環境性能に向上させる取組みなどに対しては、補助金を加算し、既存ストックの活用を促進します。

この補助制度は、都内すべての区市町村で活用可能ですので、高齢者向け賃貸住宅の新築・改修をお考えの事業者や賃貸住宅オーナーにぜひご紹介ください。

認定制度及び補助制度の詳細の詳細は、東京都住宅政策本部ホームページよりご確認ください。

認定モデルの種類	セーフティモデル	見守り機能や防犯対策設備などを備え、交流機会の創出にも配慮したモデル
	セレクトモデル	セーフティモデルの取組みに加え、高齢者が安心して快適に暮らせる住生活に配慮したモデル
	アドバンスモデル	セレクトモデルの取組みに加え、交流促進施設等を備えたモデル

補助率・補助上限額	区分	新築	改修
	補助対象事業費 (A)	認定住宅の新築工事に係る費用	認定取得に必要な改修工事に係る費用
補助限度額	基本補助金額：A×補助率	Aの1/5	Aの2/3
	アドバンスモデル	200万円/戸	260万円/戸
	セレクトモデル	150万円/戸	200万円/戸
	セーフティモデル	—	100万円/戸
	交流促進施設 (B) ※	500万円/申請	500万円/申請

※交流促進施設の整備に要した額を基に算出

●以下の取組みを実施した場合には補助金を加算

耐震性が不足した既存ストックを耐震改修して活用促進を図る取組み	耐震改修費の2/3、上限200万円/戸
認定基準に基づく取組に加え、暑さ対策やヒートショック予防のため高い環境性能に向上させる取組み	新築：100万円/戸、改修：60万円/戸
東京こどもすくすく住宅との一体整備による多世代交流を図る取組み	Bに加算（上限150万円/申請）

認定制度・補助制度の詳細はこちら

認定制度 →



補助制度 →



《お問い合わせ先》

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課

TEL.03-5320-4967 (直通)

賃貸住宅を経営されている皆様へ～賃料見直しのルールをご存じですか？～

近年、物価の高騰や、オーナーチェンジなどに伴い、賃貸住宅の賃料値上げのトラブルに関する相談が多く寄せられています。

賃貸住宅の賃料を変更する場合、借地借家法に基づくルールがあります。借主の方に対する賃料値上げの請求を検討されている貸主様に、ぜひご案内ください。

ルール1

賃料の見直しに当たっては、貸主・借主双方の合意が必要です。

トラブルになる前に、まずは、借主の方に、賃料の改定が必要である理由や根拠を説明していただき、話し合いによる解決を図っていただくことが大切です。

ルール 2 借主に賃料の値上げを請求する場合、借地借家法第32条に基づき、以下のような事由が必要であるとされています。

- ① 土地・建物に対する租税（固定資産税など）等の増加
- ② 経済事情の変動（土地・建物価格の上昇など）
- ③ 近傍同種の建物の賃料と比較して不相当になった場合

ただし、一定の期間、建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う必要があるとされています。

お困りの場合は、お早めに下記の窓口へご相談ください。

東京都賃料値上げ特別相談窓口（賃貸ホットライン）

【電話相談】

都庁開庁日（月曜日から金曜日／土日祝及び12月29日～1月3日は除く） 9時～17時30分（直通）**TEL.03-5320-4958**

【面談による相談】※電話予約制（TEL.03-5320-4958）

新宿区西新宿2-8-1 都庁第2本庁舎3階北側 不動産課内 相談時間：都庁開庁日 10時～12時、13時～16時

マンションで災害時の備えをすすめてみませんか （東京とどまるマンションへの支援）

■東京とどまるマンションとは？

東京都では、災害による停電時でも自宅での生活を継続しやすいマンションを「東京とどまるマンション」として登録・公表し、普及を図っています。賃貸マンションでも、耐震性を有し、ソフト対策（防災マニュアルの策定＋安否確認方法の構築など）に取り組むことで登録できます。

登録したマンションの管理組合や賃貸オーナーを対象に、防災備蓄資器材への補助等を実施しています。また、今年度から、防災備蓄資器材補助への複数回申請を可能とするとともに、補助率や補助上限額の引き上げを行うなど、支援制度を拡充しています。この機会に、「東京とどまるマンション」にご登録いただき、災害時に備えましょう。



トドまるくん

■主な補助制度

防災備蓄資器材（通常分 | 地域連携分）**拡充！**

【補助率】2/3 | 10/10 【上限額】100万円 | 150万円

【要件】通常分：マンション単体で防災訓練

地域連携分：町会等と連携して防災訓練

【備考】補助上限額に達するまで複数回申請可能

浸水対策（電源用）**拡充！**

【補助率】2/3 【上限額】833万円

エレベーター閉じ込め防止対策 **拡充！**

【補助率】2/3 【上限額】266万円

※補助事業の詳細は、ホームページをご覧ください。



防災備蓄資器材（例）



簡易トイレ



防災キャビネット



炊き出し器

※上記例以外にも補助対象になる資器材があります。

他にも様々な支援を実施中！



東京とどまる
マンション
各種支援制度
のご案内

パンフレット・動画はこちら！



東京とどまる
マンション
情報登録・閲覧
制度のご案内

《お問い合わせ先》

東京都 住宅政策本部 民間住宅部
マンション課 マンション防災力向上支援担当

TEL.03-5320-5007

本部・TRAだより

本部 令和8年「国土交通大臣表彰」を受賞

令和8年7月10日(金)、国土交通大臣表彰式が国土交通省において行われ、多年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、竹内秀樹理事・東京都本部副本部長(港支部長)が表彰の栄に浴されました。竹内氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。



TRA 宅建試験直前対策講座を開催

TRA東京都本部では、会員事業者の資格取得支援を目的として、令和8年9月4日(金)に「宅建試験直前対策講座」を全日東京会館で開催しました。本講座では、重要ポイントの整理や頻出問題の解説を行い、受験直前の総仕上げとして多くの方にご受講いただきました。今後も皆様の業務に役立つ会員支援事業に務めて参ります。



本部 令和8年度第1回法定研修会を開催

令和8年9月16日(水)、東京都本部主催の令和8年度第1回法定研修会を東京国際フォーラム・ホールAで開催しました。当日は約2,000名の会員事業者が会場に参集しご受講いただきました。

また、当日ご受講できなかった会員事業者向けに動画配信も行いました。(令和8年10月23日(金)に終了しています)



会場の様子

《研修内容》

第1部 宅地建物取引における人権の尊重と個人情報保護について

東京都住宅政策本部民間住宅部 不動産課長 吉浦 勝也氏

第2部 漂流するグローバル社会と日本の針路 ～不動産市場への影響と展望～

大阪大学 特任教授 数中 三十二氏

第3部 不動産業におけるマネー・ローndリング対策について

警視庁刑事部犯罪収益対策課 第一犯罪収益捜査担当管理官 中本 敬志氏

第4部 事例に学ぶ実務の要注意ポイント ～売買・賃貸での相談を踏まえて～

一般財団法人不動産適正取引推進機構調査研究部 主任研究員 葉山 隆氏



基調講演を行う数中氏

本部 宅地建物取引士 法定講習のご案内

当本部では、宅地建物取引士証を東京都知事から交付されるために必要な法定講習を実施しています。



← 詳細はこちら

<https://tokyo.zennichi.or.jp/training/>

■ 講習形式：集合講習 または eラーニング

■ 対象：宅地建物取引士の有効期限が6か月以内の方、新規交付希望の方等

■ 受講料・提出書類：16,500円(受講料12,000円 + 交付申請手数料4,500円)

写真2枚(縦3cm、横2.4cm)、申込書類一式

■ 申込方法：窓口申込 または 現金書留

■ 開催日程・会場・受講の流れなどの詳細は、QRコードからご確認ください。

■ お問い合わせ：公益社団法人全日本不動産協会東京都本部講習センター

TEL：03-3262-5082

本部 流通セミナーを開催（動画配信中）

※任意研修です。法定研修ではありません。

近年、犯収法に基づくマネロン対策の重要性が高まる中、東京都本部では、会員の皆様に最新の法令や実務上の留意点を知っていただくため、令和8年8月28日（金）に流通セミナー「“最新版”不動産取引におけるマネロン対策の実務ポイント」を開催しました。高額取引や法人が関わる取引における確認事項など、現場で求められる実務対応について解説しました。

なお、本セミナーの動画を本年10月から翌年3月末まで公開しておりますので、是非ご視聴ください。



動画配信：令和8年10月1日（木）から令和9年3月31日（水）まで

“最新版”不動産取引におけるマネロン対策の実務ポイント 講師：金融庁審判官・のぞみ総合法律事務所 弁護士 山田真吾氏

TRA TRA不動産リスキリング講座 新コース開講のお知らせ

令和8年9月より上級・経営コースを開講いたしました

※任意研修です。法定研修ではありません。

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、会員事業者により日常生活の様々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配信のTRA不動産リスキリング講座を無料で開講しております。

本講座はリスキリング（学びなおし）のほか、不動産業に新規参入された方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。

講座内容

- ・営業に必要な建築・建物知識 [約90分]
- ・売買営業に活かす不動産相続のコンサルティング知識 [約90分]
- ・賃料評価の考え方（新規賃料、継続賃料） [約90分]
- ・外国人との不動産取引 [約60分]
- ・不動産業界のDX最前線 [約90分] ほか

東京都本部 研修動画配信ページ
<https://www.zws.jp/tokyo/>



流通セミナー・TRA不動産リスキリング講座の受講方法

- 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、各講座をご選択いただき受講
- 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

青木 チサ子

夏号の発刊から早くも3か月が過ぎ、街路樹の彩りにも秋の深まりを感じる頃となりました。その間も各地で自然災害が相次ぎ、被害に遭われた皆様には心よりお見舞い申し上げます。被災地の1日も早い復旧と、穏やかな日々が戻りますことを心より願っております。

本秋号では、「変化を続ける中野のまち」にあためて目を向け、2026年4月に竣工した「パーク

シティ中野」を中心に、中野駅周辺で進む再開発と動線整備を取り上げました。私にとって中野は幼い頃からなじみのあるまちでもあり、今回あらためてその魅力と変化に思いを寄せました。

広報役員として4年目を迎え、このような機会をいただいていることに深く感謝しております。今後も微力ながら、皆様のお役に立てるよう努めてまいりたいと存じます。

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8年4月1日以降に新規登録が完了した先着500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」を好評販売中

商品とサービスの特徴

- 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
- 地震災害見舞金特約も選択可能 ※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!!
- 申込書作成、Web申込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!!
- 幅広い補償の賃貸住宅用以外はテナント事務所用の商品もご用意!!

※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合せください。



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6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 秋号 (208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。

