つなぐ。答えへ。未来へ。

東急リバブル

売り時は、待ってくれない。

いま知っておきたい不動産市場の最新動向

TOPICS 1	新築高騰、注目が集まる中古・郊外物件
TOPICS 2	住宅ローン金利の動向に注目
TOPICS 3	3000万円の空き家特別控除は2027年末まで!

私達、東急リバブルがすべてお手伝いします!

円満解決のためにご相談ください!

新築着工戸数が

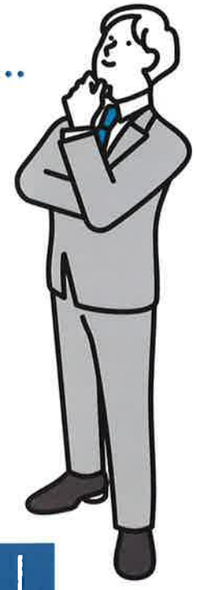
62年ぶりの

最低水準に

ここから読み解く 不動産売却チャンスとは？

今、中古住宅を探すお客様が増えています。

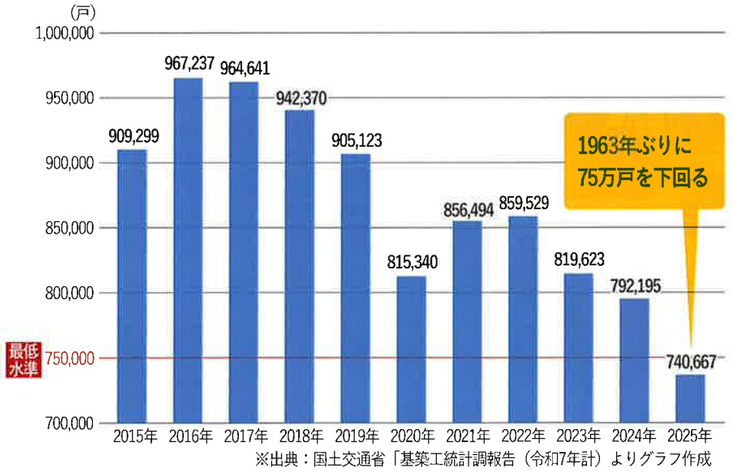
新築住宅価格の高騰と着工数の減少により、
中古住宅を探す購入希望者が増加しています。
さらに、都心だけでなく近郊・郊外エリアにも
注目が集まっています。



「住み替えを考えている」
「相続した不動産を所有している」

そんな方は、今の売却価格を確認してみませんか？

新築着工戸数低下が示す市場の転換点



※出典：国土交通省「基築工統計調報告（令和7年計）よりグラフ作成

新築着工戸数の歴史的低下

新築住宅着工戸数が62年ぶりの最低水準に落ち込み、市場の大きな転換点を示しています。

建築コストと金利が変える住宅市場

建築費の高騰や資材価格の上昇、人手不足により新築住宅の供給は抑制されています。さらに住宅ローン金利の上昇が購入負担を高める中、相対的に取得しやすく選択肢も豊富な中古不動産に需要がシフトしています。

市場の新しい選択肢

着工戸数の減少を背景に新築を控える動きが広がる中、築年数のある物件も含めて中古不動産への注目が高まると考えられます。

市場は「新築」から「中古」へ——今が売却の好機です

新築住宅の供給が減少する中、不動産市場は大きな転換期を迎えています。
現在は「新築」から「中古」へと、需要の中心が移りつつあります。
中古不動産をお持ちの方にとって、これは見逃せない好機です。
市場環境が整っている今こそ、売却を検討することで、
より有利な条件での成約が期待できます。

金利上昇が不動産市場に与える影響



2026年以降、住宅ローン金利の上昇が予測されており、
不動産購入時の「毎月返済額」に大きな影響を与える可能性があります。



長らく続いた超低金利時代が終わりを迎えつつある今、不動産市場にも静かな変化が訪れています。
住宅ローン金利の上昇は、買い手の購買意欲や投資用不動産の収益性に影響を与え、
不動産価格の高騰にも徐々にブレーキがかかり始めています。

大手銀行5行の住宅ローン変動金利（店頭金利）の推移表

今後の価格下落リスクも見据え、不動産価格が高止まりしている
今のうちに売却を検討してみてはいかがでしょうか。

	基準金利（2024年9月まで）	基準金利（2026年4月から）
A銀行	2.475%	3.125%
B銀行	2.475%	3.125%
C銀行	2.475%	3.125%
D銀行	2.475%	3.125%
E銀行	2.475%	3.125%

※2026年4月時点

例えば、借入額5,000万円・返済期間35年の場合…

金利	月々返済額	35年間返済総額
2%	約16.6万円	約6,957万円
3%	約19.2万円	約8,082万円
4%	約22.1万円	約9,298万円

金利上昇がもたらす不動産市場の静かな転機

【フラット35】金利が3%を超えました。



※出典：独立行政法人住宅金融支援機構ホームページ2026年6月現在

こちらはフラット35の2008年1月～2026年6月の金利推移をグラフ化したものです。
長期金利の上昇に伴い、現行制度になった2017年10月以降で初めて3%を超えました。

金利上昇は不動産市場にどう影響する？

今の査定額が、1年後も同じとは限りません。
日銀の利上げにより住宅ローン金利は上昇傾向にあります。
買主の購入予算が縮小する前に、現在の資産価値を確認してみませんか。

住宅ローン金利1%上昇で、買主の購入予算は
10～15%程度縮小する可能性があります。



※掲載の試算は一定条件に基づく参考例です。購入可能額は借入条件や返済期間等により異なります。

買主が減る前に、早めの売却が有利です！

不動産価格は需要と供給で決まります。
金利上昇により購入できる方が減少すれば、
価格調整圧力が強まる可能性があります。
現在の市場価格を確認することが、資産防衛の第一歩です。



タイミングを逃さないために

こうした経済の変化を的確に捉え、不動産売却のタイミングを逃さないためには、

不動産やお金のニュースを知って、

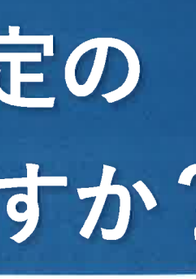
より詳しいプロに相談することがおすすめです。

ご実家を相続された方へ
2027年末で終了予定の税制特例をご存じですか？

相続した空き家の売却時に利用できる
『3,000万円特別控除（相続空き家特例）』。
制度終了が近づくにつれ、売却を希望する方の増加が予想されています。
売却をご検討されている方は、早めの準備がおすすめです。

こんなお悩みはありませんか？

- ☑ 相続した実家が空き家になっている
- ☑ 管理や維持費の負担が大きい
- ☑ 売却した方が良いのか分からない
- ☑ 税金がどのくらいかかるのか心配
- ☑ 子どもに負担を残したくない



不動産の売却には、
査定・**販売活動**・**契約**・**引渡し**まで
数か月以上かかることもあります。

**また、今後は相続による売却物件の増加が予想されるため、
条件の良い売却を目指すなら早めのご相談がおすすめです。**

相続不動産について、
東急リバブルと一緒に考えませんか？

思いの詰まった大切な不動産は私たちにお任せください。

相続してから3年以内のご売却を！

◎平成28年4月1日から令和9年12月31日までの譲渡が条件となります。

平成28年度税制改正大綱で「被相続人の居住用財産（空家）に係わる譲渡所得の特別控除の特例」が新しく創設されました。

相続日から**3年**を経過する日の属する年の
12月31日までに条件を満たして譲渡すれば、
譲渡益から**3,000万円**を**控除**できます。

親から自宅を相続した

3,000万円控除を受けられる家にするには？





方法は2つ

Answer 1

耐震リフォーム



Answer 2

取り壊し・更地



【空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例】相続日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住用家屋を相続した人が、その家屋（耐震性のない場合は耐震リフォーム後のものに限り、その敷地を含む）または、除却後の土地を譲渡した場合には、その家屋又は除却後の土地譲渡益から3,000万円を控除することができます。●1981年（昭和56年）5月31日以前に建築された「旧耐震基準」で建てられた家屋であること●区分所有建築物（マンションなど）は適用対象外●相続開始の直前まで被相続人の自宅であったこと、または被相続人が介護保険法の要介護認定を受け、かつ相続開始の直前まで老人ホーム等に入居し、その家屋を事業に使ったり、他の人に貸したりしていないこと※（相続開始により、空き家になった家屋であること）●相続発生後、住居・貸付・事業に用いてないこと●売却価格が1億円を超えないこと●建物は解体するか、耐震基準に適合した状態に改修してから売却すること●平成28年4月1日から令和9年12月31日までの譲渡であること●役所等から要件を満たす証明書等書類を入手し、確定申告書を添付して申告すること

＼最短7日で現金化／

東急リバブルが直接購入いたします！

買取無料査定実施中

売却に関する短期決済のご要望にお応えできるよう、
東急リバブルは、**不動産買取サービス**
（仲介手数料無料）を行っております。

リバブル 不動産買取

東急リバブルが
直接買取り
致します

買取はこちら▶

東急リバブルの買取実績

1,066件※

※東急リバブル流通事業本部における2025年4月1日～2026年3月31日の買取実績

安心・確実・早急な現金化が可能

1 仲介手数料は不要です	2 周囲に知られずに売却可能です	3 無駄なく短期間で売却可能です
4 古家があっても構いません そのまま引き取ります	5 家具・不用品も そのまま引き取ります	6 お住み替え先のご相談も承ります

東急リバブル　LIVABLE BANK

集まる、広がる、だから決まる。



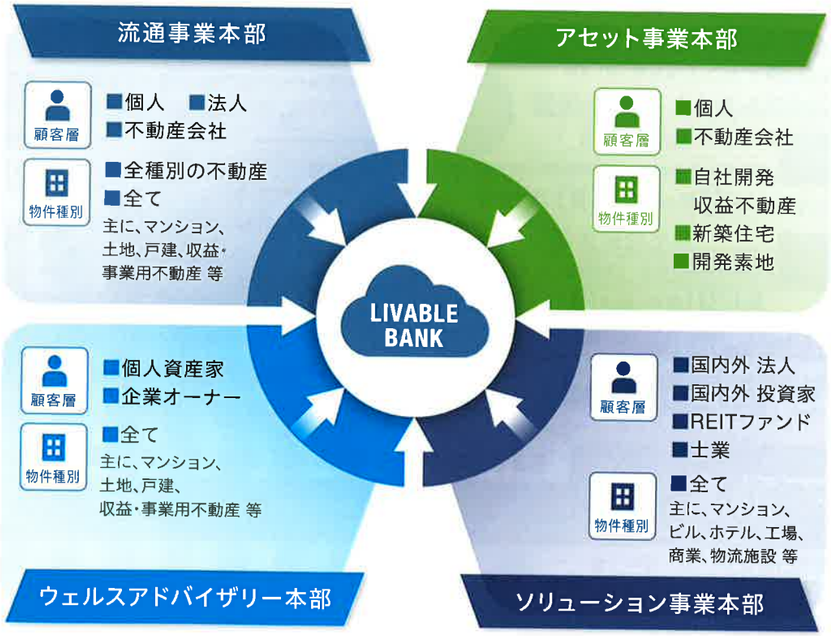
売買ニーズ専用　東急リバブルの社内共有データベース「LIVABLE BANK」

東急リバブル バンク（Tokyu Livable Bank｜略称：LIVABLE BANK）

高値、早期でのお取引の可能性を追求する、リバブルネットワークを活かした多様な物件情報。

全国233ヵ所※の店舗にお寄せいただくお客様からのご要望を、
部署内で留めず、全社で不動産取引に挑みます。　※2026年6月4日時点





価値ある情報に、素早くリード。

LIVABLE BANKに登録された情報は、2ヶ月ごとにクリーニング。
鮮度の高い売買ニーズのスピーディな共有により、価値ある不動産取引へ導きます。



東急リバブル

『不動産のプロ』として、
お客様に最適解をご提案いたします。
まずは、お気軽にご相談ください。

マンションのご売却

ネットの時代だからこそ、売却物件もwebでより魅力的に見せます

Webサイトから、しっかりアピール

QRコードより詳細がご確認いただけます。

1 AIレコメンドで物件の閲覧数UP
今見た物件と「同じ特徴がある」おすすめ物件



2 間取り解析で素敵な間取りをアピール



3 CGとバーチャル技術で 魅力的なお部屋を演出



4 AI相性診断で買主様と物件をマッチング
物件ごとの相性度が分かる



5 物件の最新情報をメールでお届け



お客様のニーズに応じて、柔軟に選べる売り方を。

土地・戸建のご売却＋シニアサポート

一戸建・土地のご売却 高値売却にチャレンジしてみませんか

リバブル あんしん 仲介保証

調査や保証で"あんしん"を提供いたします

リバブルあんしん仲介保証

お取引後の不安を解消



メリット1
建物保証
無料で建物検査を行い、補修費用を自ら保証するサービス
最長2年・最大500万円保証

メリット2
住宅設備保証
駆けつけから、修理・交換費用までの一連のサービス
最大30種類・最大50万円保証

全てのサービスはご利用条件があり、ご利用いただけない場合があります。
詳細は総合窓口にお問い合わせいただくか、当社ホームページをご確認ください。

サービス総合窓口
■定休日／毎週火曜日・水曜日
■営業時間／10:00～18:00
0800-919-7758 無料
ホームページ リバブル 検索

リバブル シニアの住みかえサロンで まるごと相談

ご自宅の売却からシニア向け住宅へのお住みかえまで
ワンストップのトータルサポート体制を備えています。安心してお任せください。

住まいの選択肢(一例)



※シニア住宅：サービス付き高齢者向け住宅・各種有料老人ホームなど

シニア向け住宅へお住みかえのご相談は、
シニア専任担当がお手伝いします



シニア専任担当のご相談はご予約制です。まずはお問合せください。

収益用不動産

さまざまな事業に対応いたします。ぜひご相談ください。

アパート | 賃貸マンション | テナントビル

アパート 資産を守り、活かすためのご提案。《問題を先送りにしていませんか？》 APARTMENT

CASE 1 **建物の老朽化**
老朽化した建物を所有しているが、維持コストがかかるため売却を検討している



CASE 2 **収益性の低下**
空室や値下げにより収益性が低下してきている不動産。組み換えを検討中



CASE 3 **現金化**
所有不動産を現金化し、子どもや孫の住宅購入資金・教育資金に充てたい



所有不動産が老朽化してきた！ 収益や節税効果が低下した資産をうまく買い替える事で問題を解決！

Before



●減価償却終了
●ローン残務無し
●20戸中 5戸空室
●古い耐震基準

築35年アパート

After



●減価償却開始
●借り入れ有り
●20戸中満室賃貸中
●新しい耐震基準

築3年アパート

メリット
①空室リスクの解消
②節税対策の効果アップ
③維持コストの減少
④資産価値アップ

ご売却のほか、築年数の経過した一棟ビルから築年数の浅い一棟マンションへの資産組替えなどの選択肢がございます。

土地活用

ご所有不動産の売買仲介はもちろん
土地の有効活用や建て替え、
用途変更することによる収益改善策をご提案いたします。

まずは一度ご相談ください。
東急リバブルでは土地の形状・容積率に合わせた開発が可能なので、お気軽にご相談ください。

空地 | 空家 | 駐車場 | アパート | マンション

地権者様の資金不要で活用できる等価交換方式

〈等価交換とは〉
地権者様が所有している土地に東急リバブルが建物を建設(出資)し、建物が完成した後に、地権者様と東急リバブルが、それぞれの出資比率に応じた割合で土地建物を取得できます。



【等価交換方式の主なメリット】
- 同じ土地に住み続けられます
- 土地評価額の一部を現金化することも可能です
- 取得した住戸を賃貸運営することで安定した収入を確保
- 税金の軽減や将来の相続対策にもなります

不動産相続サポート



相続財産の約4割※は不動産です
※【出典】国税庁「令和4年分の相続税の申告事績の概要」

プロの「相続×不動産」診断



プロの相続サポートチームによる診断・査定
東急リバブル × 提携税理士法人
相続税課税の有無、課税額の目安、対策を説明するとともに、相続対象となる不動産の簡易査定をおこないます。

万が一の認知症対策として、「家族信託組成サポート」

●家族信託は「認知症による資産凍結」を防ぐ、家族による家族のための信託制度です。



●こんな方にお勧めです
実家で暮らす父が認知症になった際、施設入居費用を実家売却で捻出したい

解決策
父を委託者兼受益者、子を受託者とし、実家不動産と一部金銭を信託財産とする家族信託契約を締結

父の体調(認知症含め)にかかわらず、子の権限で売却等ができる仕組みを作る



※信託組成に際しては信託財産に応じた報酬が必要となります。
※公正証書作成費用・司法書士報酬・登記費用等の別途実費が必要となります

リースバック

リースバックとは

ご自宅を売却して現金化、売却後も賃貸借で住み続けることができます。
住み慣れた自宅で生活しながら、まとまった資金を調達することが可能です。
お客様の大切なご自宅を当社指定企業が購入し、お客様は賃貸借としてそのまま住み続けていただけます。

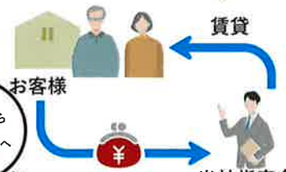
1 自宅を売却し、現金化



売買代金をお支払い 当社指定企業
住宅ローンが残っていても利用可能
自宅以外の所有不動産でも OK

契約後
「所有」から「賃貸借」へ

2 売却した自宅に住み続けられる



毎月賃料をお支払い 当社指定企業
引越しせずに住み続けられる
将来的な再売買も可能



※掲載内容は、東急リバブルがご紹介するリースバックの説明内容になります。※「リースバック」のご利用にあたっては、当社または当社指定企業による調査があります。対象不動産によっては本サービスをご利用いただけない場合があります。※当社指定企業が買主となりリースバックの売買契約を締結する際、所定の仲介手数料を当社にお支払いいただきます。※賃貸借期間中に賃料や賃貸条件が変更となる場合があります。※賃貸借契約や売買契約の条件により、再売買や継続居住に一定の要件が発生する場合があります。詳しくは担当までお問い合わせください。

2025年度売買仲介取扱高2.5兆円超※1

3年連続No.1※2

年間売買仲介取扱件数
33,922件
2025年度※3

売買仲介ネットワーク
231店舗
2026年6月時点

年間ホームページ訪問数
5,000万回以上
2025年度※4



※1：当社が売買仲介を行った不動産価格の総計（個人／法人向け不動産売買を含む）
※2：複数業界紙が選定した主要不動産流通会社の2023~2025年度の期間における取引調査結果等による
※3：当社が売買仲介を行った不動産仲介件数の総計（個人／法人向け不動産仲介を含む取扱件数）
※4：「Googleアナリティクス」にて自社集計 集計期間：2025年4月1日~2026年3月31日

つなぐ。答えへ。未来へ。
東急リバブル

[DK-26-08]