

# 会報 全住協

2026  
1月



一般  
社団法人

全国住宅産業協会

## ◆◆◆◆◆ 年頭所感 ◆◆◆◆◆



一般社団法人 全国住宅産業協会

会長 肥田 幸春



謹んで新年のご挨拶を申し上げます。

昨年を振り返りますと、賃上げの動きが広がりを見せた一方で、物価上昇の影響は家計や企業経営に重くのしかかり、実感としての景気回復には力強さを欠く一年がありました。加えて、金利動向への関心の高まりや先行き不透明感は、消費者心理に慎重さをもたらし、住宅取得を含む大きな意思決定に影響を与えました。また、少子高齢化や人口減少といった構造的課題が改めて意識される中で、暮らしの安心や将来への備えに対する国民の関心が一段と高まった年でもありました。一方で、既存住宅の活用や住替え需要の高まり、省エネ性能や住環境の質を重視する意識の広がりなど、住まいに対する価値観には確かな変化と前進が見られました。住宅は生活の基盤であると同時に、将来の安心を形づくる重要な資産であり、その役割が改めて見直された一年であったと受け止めております。

住宅・不動産分野の安定と成長、そして国民の安心した住生活を支える上で、住宅土地税制が果たす役割は極めて重要です。住宅取得は多くの国民にとって生涯最大の選択であり、その判断を後押しする制度には、分かりやすさと継続性、そして将来への見通しが求められます。政策の方向性が見えにくい状況は、消費者の慎重姿勢を招き、市場全体の停滞につながりかねません。

このような状況の中、昨年12月に発表された令和8年度税制改正大綱では、住宅ローン減税が5年間の枠組みとして示されたことは、国民や事業者にとって先を見通せる政策運営への一歩であると評価しております。中期的な方向性が示されたことで、消費者は安心して住宅取得を検討でき、事業者にとっても安定した事業計画を描きやすくなりました。住宅ローン減税の控除期間が新築・既存共に13年とされたことは、住宅取得後の長期にわたり家計負担の軽減効果を実感できる制度設計であり、子育て期から将来

に至るまで暮らしの安心を支えるものとなっています。また、床面積要件について40m<sup>2</sup>以上とされたことは、単身世帯や共働き世帯の増加、都市部における住宅事情を踏まえた現実的な対応であり、コンパクトであっても良質な住宅が正当に評価される環境づくりにつながっています。また、新築住宅に係る固定資産税の特例措置の延長、固定資産税・不動産取得税等各種特例措置の床面積要件の緩和などが実現しました。

これらの制度が組み合わさることで、新築・既存を問わず、良質な住宅の取得や住替えを幅広く後押しする仕組みとして機能し、その結果、住宅ストック全体の質の向上や円滑な流通が促され、地域経済の活性化や持続可能な社会の実現にも寄与する好循環が生まれつつあります。

こうした経済状況と社会の変化、そして制度の成果を踏まえ、今後も住宅税制が国民の暮らしに安心と希望をもたらす政策として安定的に運営されるよう、引き続き提言活動に取り組んでまいります。会員各位が将来を見据え、前向きに事業に取り組める環境を整えることが、業界の発展と国民生活の向上につながるものと確信しております。

令和8年は丙午(ひのえうま)の年です。丙午は、変化と前進の力が強く、これまでの取組みが次の段階へと進みやすい年とされます。不確実性の高い時代だからこそ、将来を見通せる環境を整え、一歩ずつ着実に前へ進むことが、業界全体の持続的な発展につながるものと考えております。

全住協は、今年も全国約1,700社の英知と熱意を結集し、国民の豊かな住生活の実現と住宅・不動産業の発展を通じ、日本経済の成長に寄与してまいりますので、会員並びに関係の皆様方の倍旧のご支援とご協力をお願い申し上げます。最後になりましたが、皆様方のますますのご発展とご健勝を祈念申し上げまして、新年のご挨拶とさせていただきます。

## 住宅・土地関係税制改正概要

# 令和8年度 住宅・土地関係税制改正概要

政府与党は12月19日に、「令和8年度税制改正大綱」を発表した。住宅・土地関連の主要項目は、以下のとおりである。

### 【豊かな暮らしの実現と個性をいかした地域づくり】

#### (住まいの質の向上・無理のない負担での住宅の確保)

##### 住宅ローン減税等の住宅取得等促進策に係る所要の措置(所得税等)

2050年カーボンニュートラルの実現に貢献するとともに、世帯構成の変化等を踏まえ、幅広い住まいの選択肢を提供するため、住宅ローン減税を5年間延長するとともに、質の高い既存住宅の借入限度額・控除期間の拡充や床面積要件の緩和等を行う。

※借入限度額のカッコ内は、子育て世帯等(=「19歳未満の子を有する世帯」又は「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。

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					
		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			40m <sup>2</sup> 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50m <sup>2</sup> 以上)					
立地要件			(令和10年以降入居分から) 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、子育て世帯等(=「19歳未満の子を有する世帯」又は「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

※ 買取再販住宅は、新築住宅と同等の支援水準・リフォームの借入限度額・控除期間は、2,000万円、10年

※ 災害レッドゾーン : 土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水被害防止区、災害危険区域(都市再生特別措置法に基づく勧告に従わないものとして公表の対象となった区域に限る)

➤ 認定住宅等の投資型減税について、適用期限を3年間延長するとともに、災害レッドゾーンの住宅を対象外とする。

## 目次

- ・令和8年年頭所感…………… 1
- ・令和8年度住宅・土地関係税制改正概要… 2
- ・令和7年度第6回宅地建物取引士法定講習… 6
- ・【フラット35】制度改正…………… 7

- ・第15回優良事業表彰受賞プロジェクト紹介… 8
- ・令和8年度全住協教育研修体系について… 9
- ・P R プロジェクト…………… 11
- ・みらいエコ住宅2026事業…………… 12
- ・協会だより…………… 14

## 住宅・土地関係税制改正概要

(戸建て：3年間、マンション：5年間)

### 【結果】

現行の措置を5年間(令和8年4月1日～令和13年3月31日)延長する。

※特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、原則40m<sup>2</sup>(現行50m<sup>2</sup>)に緩和するとともに、一定のハザードエリア内に所在する住宅を対象外とする。

### 居住用財産の買換え等に係る特例措置の延長(所得税・個人住民税)

国民一人一人が、多様なライフスタイル、ライフステージに応じた住宅を、無理のない負担で円滑に取得できる住宅市場を実現する。

#### 【譲渡益】

①住宅の住替え(買換え)にあたって、譲渡資産に係る譲渡益に対する課税について、買換資産を将来譲渡するときまで課税を繰延べ。

※譲渡資産の売却額が買換資産の取得額以上の場合は、その差額分について譲渡があったものとして課税。

#### 【譲渡損】

②住宅の住替え(買換え)にあたって譲渡損失が生じた場合であって、買換資産に係る住宅ローン残高があるときは、譲渡損失額を所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)。

③住宅の譲渡にあたって譲渡損失が生じた場合であって、譲渡資産に係る住宅ローン残高が残るときは、住宅ローン残高から譲渡資産の売却額を控除した額を限度に、所得金額の計算上控除(以降3年間繰越控除)。

#### 【結果】

現行の措置を2年間(令和8年1月1日～令和9年12月31日)延長する。

※一定のハザードエリア内に所在する買換資産を対象外とする。

### 既存住宅のリフォームに係る特例措置の延長(所得税・固定資産税)

既存住宅の性能向上リフォームの促進により、次世代に資産として承継できるような良質な住宅ストック形成、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図る。

一定の性能向上工事を実施した場合について、以下の措置を講じる。

### 【所得税】

標準的な工事費用相当額をもとに算出された額の10%等を所得税額から控除。

対象工事	対象工事限度額	最大控除額(対象工事)
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円(350万円)	25万円(35万円)
三世代同居	250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性 耐震or省エネ+耐久性	50万円(60万円) 25万円(35万円)
子育て	250万円	25万円

※カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合。

※対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除。

### 【固定資産税】

工事完了翌年度<sup>※1</sup>の税額を以下の割合に軽減。

対象工事	税額
耐震	1/2
バリアフリー	2/3
省エネ	2/3
長期優良住宅化 <sup>※2</sup>	1/3

※1 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅については、

- ・耐震改修をした場合は2年間1/2に軽減。
- ・耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度1/3、翌々年度1/2に軽減。

※2 耐震改修又は省エネ改修を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合。

### 【結果】

【所得税】現行の措置を3年間(令和8年1月1日～令和10年12月31日)延長する。

【固定資産税】現行の措置を5年間(令和8年4月1日～令和13年3月31日)延長する。

※特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、40m<sup>2</sup>(現行50m<sup>2</sup>)に緩和。

### 認定長期優良住宅に係る特例措置の延長(不動産取得税・固定資産税)

省エネ性、耐震性、耐久性等に優れた認定住宅に係る初期負担の軽減を通じて、適切な維持・保全が確保される良質な住宅ストックの普及を促進する。

#### 【不動産取得税】

課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額。一般住宅：1,200万円

→ 認定長期優良住宅：1,300万円

#### 【固定資産税】

## 住宅・土地関係税制改正概要

新築住宅に係る税額の減額措置(1/2)について、適用期間を延長。

＜戸建て＞一般住宅：3年間→認定長期優良住宅：5年間。

＜マンション＞

一般住宅：5年間→認定長期優良住宅：7年間。

### 【結果】

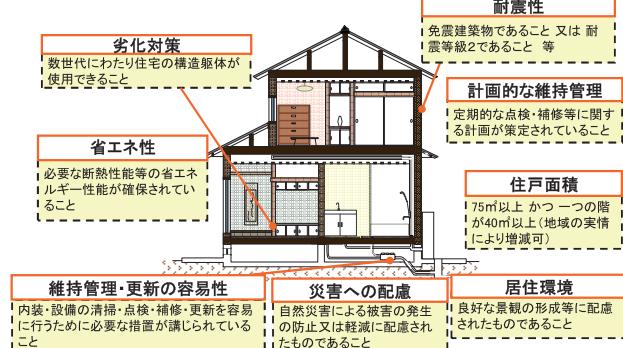
現行の措置を5年間(令和8年4月1日～令和13年3月31日)延長する。

※特例の対象となる住宅の床面積要件の下限について、原則40m<sup>2</sup>(現行50m<sup>2</sup>)に緩和するとともに、一定のハザードエリア内に所在する住宅を対象外とする。

### 長期優良住宅の普及の促進に関する法律

良質な住宅が建築され、長期にわたり良好な状態で使用するため、耐久性、耐震性、維持保全容易性、可変性等を備えた住宅を認定

#### 《長期優良住宅認定基準のイメージ(新築・戸建て)》



#### 老朽化マンションの再生等の円滑化のための事業施行に係る特例措置の拡充等(所得税・法人税・登録免許税・個人住民税・法人住民税・事業税・不動産取得税)

今後の老朽化マンションの急増に対応するため、改正マンション再生円滑化法に基づくマンション再生事業等の活用による安全・安心で良好な居住環境を確保したマンション等への再生を促進し、住環境や都市環境の向上、国民の生命の保護を図る。

#### [所得税・法人税等]※一部恒久措置

- 区分所有者等の土地等の売渡時における譲渡所得に係る1,500万円特別控除、軽減税率等。
- 区分所有者等の土地等の取得時における従前資産の譲渡所得の課税繰延。
- 移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額への不算入措置。

#### [登録免許税]

- 権利変換手続開始の登記等の免税措置。

#### [不動産取得税]

- 組合が特定要除却認定マンション等を取得する場合の非課税措置。

#### 【結果】

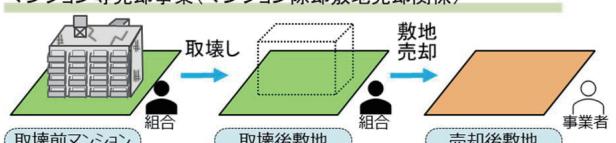
【所得税・法人税・登録免許税・不動産取得税等】新たに創設された事業について、現行の特例措置を踏まえた措置を講じるとともに、特例措置の対象を拡充した上で、適用期限を延長する。(所得税・法人税等(軽減税率等)：3年間、登録免許税・不動産取得税：2年間)。

※特例の対象となる再生後マンションの床面積要件の下限について、40m<sup>2</sup>(現行50m<sup>2</sup>)に緩和。

#### マンション再生事業(マンション更新(一棟リノベーション)関係)



#### マンション等売却事業(マンション除却敷地売却関係)



### 【持続的な経済成長の実現】

#### (不動産市場の活性化、土地の有効活用の促進)

#### 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(所得税・個人住民税)

価格面の課題(低い売却価格、相対的に高い取引コスト)から市場取引が成立しにくい低未利用地について、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保するとともに、更なる所有者不明土地の発生を予防する。

#### [所得税・個人住民税]

個人が以下の譲渡を行った場合※、土地の長期譲渡所得から最大100万円を控除。

- 市街化区域や用途地域設定区域内等にある800万円以下の低未利用地等。
- 上記以外の都市計画区域内にある500万円以下の低未利用地等。

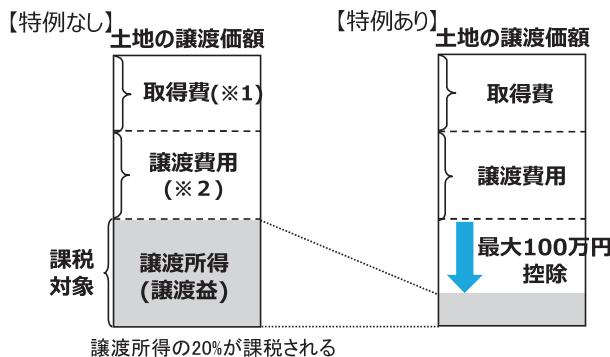
※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。

※所有期間が5年を超えるものに限る。

## 住宅・土地関係税制改正概要

### 【結果】

現行の措置を3年間(令和8年1月1日～令和10年12月31日)延長する。



※1 取得費が分からず場合は、譲渡価額の5%相当を取得費として計算することができます。

※2 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

### 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延長(所得税・法人税)

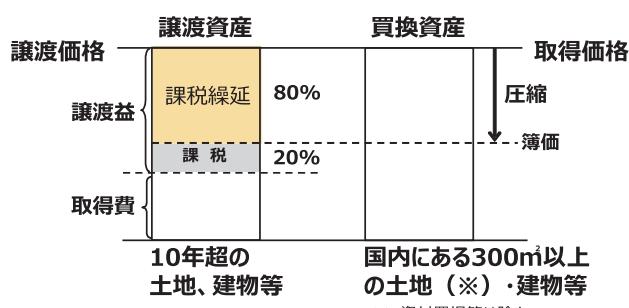
長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編や新たな国内設備投資を喚起し、生産性向上や内需の拡大を通じた持続的な経済成長の実現を図る。

### [所得税・法人税]

長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、原則80%の課税繰延べ。

### 【結果】

対象となる買換資産について一部見直しの上特例措置を3年間(令和8年4月1日～令和11年3月31日)延長する。



### ＜資産の所在に応じて繰延割合を変更＞

	譲渡資産	⇒	買換資産	繰延割合
①	三大都市圏外	⇒	三大都市圏内	75%
②	三大都市圏外	⇒	東京23区内	70%

### 本社移転の場合

③	三大都市圏外	⇒	東京23区内	60%
④	東京23区内	⇒	三大都市圏外	90%

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長等(所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

良好な住環境の整備に向けた事業への用地取得を円滑化し、住宅・市街地の防災性向上、暮らしやすい居住環境の確保や良質な住宅ストックの形成の促進を図る。

### [所得税・個人住民税]

一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を以下のとおり軽減。

※長期譲渡所得は、所有期間が5年を超える土地や建物を売却したときの譲渡益。

	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	5%	20%
特例	10%	4%	14%
軽減部分	▲ 5%	▲ 1%	▲ 6%

※法人に対しては、土地重課(長期5%)を適用除外  
(ただし、土地重課は令和10年度末まで課税停止)

### 【結果】

対象事業を一部見直しの上、特例措置を3年間(令和8年1月1日～令和10年12月31日)延長する。

※一部の事業について、一定のハザードエリア内に所在する土地等の譲渡を対象外とする。

都市計画区域内における一定の一団の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡について、足下の住宅建築費高騰の影響を踏まえ、建築費単価の要件を引き上げる。

## 住宅・土地関係税制改正概要

土地の所有権移転登記等に係る特例措置の延長  
(登録免許税)

### 【特例措置の内容】

土地の取得時の負担を軽減し、土地に対する需要を喚起することにより、土地の流動化を通じた有効利用等の促進を図り、「賃上げと投資が牽引する成長型経済」への移行を確実なものとする。

[登録免許税]

土地の所有権移転登記等に係る税率を軽減する。

### 【結果】

現行の特例措置を3年間(令和8年4月1日～令和11年3月31日)延長する。

対象	本則	特例
所有権移転登記	2%	1.5%
信託登記	0.4%	0.3%

## 宅地建物取引士法定講習

# 令和7年度 第6回宅地建物取引士法定講習について

当協会ではWEBを使用した講習(WEB上で講習動画視聴及び確認テスト受検)を実施しております。座学講習は行いませんのでご注意ください。

### 1. 新取引士証交付日

令和8年3月19日(木)

### 2. 受講期間

令和8年3月6日(金)～3月19日(木)

### 3. 講習修了要件

- (1) 講義動画(6時間程度)の視聴完了
- (2) 確認テストの合格

### 4. 受講の流れ

① 受講申込(郵送／来所)

② テキスト・ID・パスワードの受取

③ 講義動画視聴(6時間程度)

④ 確認テスト受検(制限時間30分)

⑤ 旧取引士証を全住協へ郵送

⑥ 新取引士証の受取(交付日以降)

### 5. 受講対象者

東京・埼玉・千葉・神奈川(※)・静岡の各都県に登録済みで、新たに取引士証の交付を希望する方及び有効期限が令和8年3月19日から令和8年9月18日までの取引士証をお持ちで更新を希望する方。

### 6. 申込受付締切

令和8年2月13日(金) ※必着

### 7. 申込方法

郵送(現金書留)又は来所

※詳細は下記URLをご参照ください。

<https://www.zenjukyo.jp/real-estate-notary>

### 8. 注意事項

新取引士証は交付日以降の送付となります。講習修了及び旧取引士証の到着を確認できた方から新取引士証を送付いたします。取引士証がお手元にない期間が生じますのでご注意ください。

### 9. その他

神奈川県登録の方は、昨年4月から手続方法が変更になっておりますので、申込み前に「10.問合せ」まで必ずお問合せください。

### 10. 問合せ

(一社)全国住宅産業協会 事務局

T E L 03-3511-0611

## 【フラット35】制度改正

# 令和7年度 補正予算に伴う制度拡充

独立行政法人住宅金融支援機構令和7年度 補正予算に伴う制度拡充としては、

【フラット35】等について、以下の制度拡充を実施する予定である。

### 【制度拡充内容】

#### 【フラット35】融資限度額の引上げ (令和8年4月予定)

「金利のある世界」が定着してきていることを踏まえ、8,000万円超の住宅ローンを利用する方に対してもご返済中の安心を提供することを目的とし、足元の物価高に伴う住宅価格の上昇に対応するため、全期間固定金利型である【フラット35】の融資限度額を8,000万円から1億2,000万円へ引き上げることとした。

現行	見直し後
8,000万円以下	1億2,000万円以下

#### 【フラット35】の対象となる一戸建て住宅等における床面積要件の緩和(令和8年4月予定)

一戸建て住宅等における床面積の下限を70m<sup>2</sup>以上から50m<sup>2</sup>以上に見直す。

現行	見直し後
70m <sup>2</sup> 以上	50m <sup>2</sup> 以上

#### 【フラット35】借換融資における制度拡充 (令和8年3月予定)

全期間固定金利の住宅ローンへの借換えの円滑化や子育て世帯等の支援のため、【フラット35】借換融資を次のとおり見直す。

##### (1) 金利引下げ制度の創設

これまで対象外としていた【フラット35】子育てプラスを、【フラット35】借換融資でも利用可能とする。

##### ■【フラット35】子育てプラスのご利用例



若年夫婦 または  
こども1人のご家族 ➤ 当初5年間 年▲0.25%



こども2人のご家族 ➤ 当初5年間 年▲0.50%

##### (2) 借入期間の基準を延長

借入期間算出の基準となる年数を35年から40年に延長する。なお、見直し後の借入期間の上限は35年となる。

現行	見直し後
35年* - 従前の 住宅ローンの経過期間	40年* - 従前の 住宅ローンの経過期間

\*長期優良住宅、予備認定マンション又は管理計画認定マンションの場合は、これまでと同様50年。

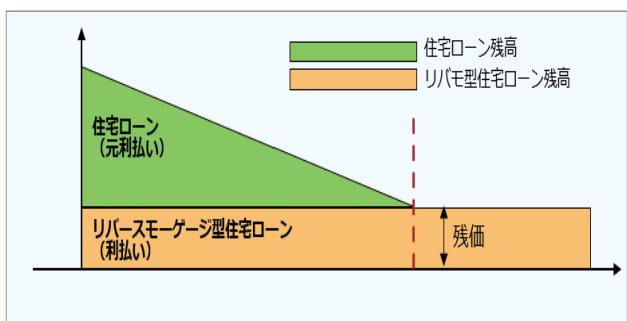
#### 特定残価設定ローン保険の創設 (令和8年3月予定)

民間金融機関による 残価設定型の住宅ローンの供給を促進するため、「特定残価設定ローン保険」を創設する。

##### <主な特徴>

- ・住宅価格の上昇に伴い住宅ローンが高額化・長期化する中でも、子育て世帯等が月々の返済負担を軽減しつつ安心して返済可能な住宅ローン。
- ・通常の住宅ローン(元利払い)とリバースモーゲージ型住宅ローン(利払い)を組み合わせた融資。
- ・死亡時のほか、住宅の売却時にも残価部分を債務が残らないノンリコースとすることで、売却や住替えの円滑化を支援。

##### ■キャッシュフローイメージ



## 優良事業表彰受賞プロジェクト紹介

5月号に掲載しました第15回優良事業表彰受賞全10プロジェクトを順次ご紹介いたします。

### 優良事業賞

中高層分譲住宅部門(小規模)

モントーレ大橋アヴァンティ

(西武ハウス株)



#### [事業コンセプト]

『異なる個性を擁するエリアを享受し未来へ進むレジデンス』をコンセプトに、南の副都心である商業エリア「大橋地区」、市内有数の進学校を含む「文教エリア」、豊かで穏やかな雰囲気漂う「住宅エリア」、3種類の異なるエリアの中央に位置し、駅や幹線道路に近い立地ながら周辺に緑も多く、山手の閑静な住環境となっています。

「大橋」駅周辺は、古くより文教地区として知られ、高校・大学施設も多く、また博多エリア、天神エリアなど都心へのアクセスも良好で人気のある地域の一つです。

『地球にやさしい、家計にやさしい最先端の「ECO」な暮らし』をお客様にご提供するに当たり、ガス温水式床暖房、ガス温水式浴室換気暖房乾燥機や各種節水設備を導入することにより、水道・ガス・電気料金が節約できる設備となっています。

また、マンションの耐震性や断熱、防音設備により、お客様の日々の居住性や建物の耐久性にも細かく配慮し、「住まう方の視点に立った住まいづくり」を追求しています。

#### [商品企画]

周囲の環境になじみながらも、存在感を持つ建物を企図しました。外観の色や質感に加え、バルコニー及び共用廊下の壁をタイル貼りとし、手摺をガラス手摺とするなど、重厚感の中にも軽やかな印象のあるデザインとしました。

間取りは床面積66m<sup>2</sup>から78m<sup>2</sup>の3LDKが18戸、86m<sup>2</sup>と100m<sup>2</sup>の4LDKが2戸の合計20戸で構成し、対面型カウンターキッチンを採用することで、開放性のあるLDとしています。また、6階及び7階の住戸はプレミアム住戸とし、床の素材や住宅設備のグレードアップを図ることで、住まう方の様々な要望に対応できる住戸プランとしました。

外構計画においては動線分離を考慮しつつ、平置き7台、機械式7台の駐車場計画としました。

#### [事業成果]

西鉄天神大牟田線の「大橋」駅まで徒歩6分で利便性に優れた立地でありながらも、筑紫丘という、周辺に公園も点在し四季を贅沢に感じができる閑静な住環境ということもあり、販売開始前(予告広告時)から20代~90代までの幅広い年代の方に資料請求やお電話でのお問合せを非常に多くいただき、関心の高さが伺えました。

ご成約された方の家族構成も、単身から5人以上と幅広い世帯層にご成約いただきました。

また、歩留まりも、来場された方で約19%と成約率が非常に高く、環境・プラン・品質・デザインなど総合的な消費者ニーズとの適合性も高かったことを意味していると考えます。

さらに、令和6年3月の入居開始したことによる、住宅ローン控除(0.7%13年)なども成果がありました。

#### [規模概要]

住 所	福岡県福岡市南区筑紫丘 1-17-29
敷地面積	802.81m <sup>2</sup>
延床面積	1,948.09m <sup>2</sup>
住戸面積	66.13~100.25m <sup>2</sup>
構造規模	RC造地上 7階建
住戸総数	20戸

## 令和8年度全住協教育研修体系について

### はじめに：JMAMによる「イマドキ新入社員の仕事に対する意識調査2025」より

まず、「イマドキ新入社員の仕事に対する意識調査2025」を題材に人財育成の重要性についてお話ししたいと思います。この調査はJMAM(日本能率協会マネジメントセンター)が令和6年から令和7年に入社した新入社員と、新入社員の育成にかかわる上司・先輩社員計2,674名を対象に行なったものです。この調査レポートでは、下記指摘がなされています。

#### (1) 70%が「現在の会社で働き続けたい」

調査開始以来最高に！

会社の中で長く活躍するために、キャリア意識向上と「ありたい姿」「貢献領域」を見いだす支援が必要

#### (2) 指導者の67%が感じる「新人ガチャ」！

新人の出来に左右されがちな育成現場で、上司・先輩が疲弊しており、育成担当者を支える仕組みづくりが組織成長のカギ

つまり、新人に早い段階でキャリアに関する問題意識を持たせ、自律的な所属組織への貢献イメージを強化する、そしてその新人を指導する上司、先輩など育成担当者には、そのためのスキル強化やバックアップ体制などの支援強化が必要だと述べています。

以下の全住協の教育研修体系は、このような人財育成ニーズの最新動向も念頭に置きながら、自立／自律型人財の育成に重点を置いて設計されています。

### 1. 令和7年度の振り返り

本年度は引き続き、研修ロールプレイングやグループディスカッションを積極的に実施することで受講者の参加度を高め、最重要視している「気付き」のレベルをさらに上げていく方針で実施しました。

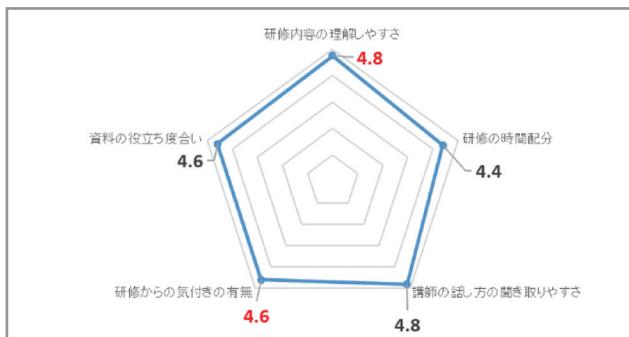
一方、知識のインプット中心の研修テーマについては、時間や場所の制約を受けないオンライン研修の改良を併せて進めてまいりました。

### ＜集合研修アンケート集計＞

集合研修の受講者からの評価ですが、一般的に4.3以上あれば高評価とされている中で、全ての項目について4.3以上の評価を受けていることから、参加者の全体的な満足度の高さが伺えます。

毎年「研修の時間配分」が相対的に低くなる傾向があるのですが、やはり時間の制約上、一定時間でロールプレイングやグループディスカッションなどを終わらせる必要があり、その点が少し物足りなかった可能性があります。

実際に「他の参加者とのディスカッションがとても参考になるので、もっと続けたかった」「ロープレはしたことがなかったので、話を聞くだけでなく実体験ができたよかったです」という感想が寄せられています。



### ＜WEB (Zoom) 研修アンケート集計＞

一方で、WEB (Zoom) 研修の評価については、「研修からの気付きの有無」という最も重視している指標は4.7で集合研修の4.6とほぼ同じ評価ですが、「研修の時間配分」が4.3、「オンライン研修を受けてみたいか」については4.1となっており、継続的な要改善ポイントです。

やはり、オンラインの特性上、会場参加よりも臨場感に欠けるので時間を長く感じたり、グループディスカッションやロールプレイングにおいてもクラス全体で熱気を共有しづらい点がそのまま表れてしまっているようです。オンライン研修は場所の制約を受けないという非常に大きな利点があり、遠隔地の企業やリモートワークを推進する企業の社員にとっては貴重な

## 会員向け教育研修体系

研修参加機会となるので、来年度はオンラインの特性への対応をさらに強化した研修の設計と運用を行ってまいります。



### 2. 令和8年度教育研修体系について

上記のような点を考慮しつつ、令和8年度については引き続き講師や参加者間とのやりとりからの「気付き」を最重要視して参ります。

また、職務スキルのような仕事上で必要な知識を習得することを主目的とする研修においては、地理的、時間的制約にとらわれない学習機会の提供という観点から、オンデマンド型の研修も提供してまいります。

以下に各研修を設計するに当たり定めた、対象となる新人、中堅、管理職など各階層の人財像目標を掲げます。

#### (1) 新人

- 社会人としての心構えを身に付ける
- 基本的なビジネススキルやマナーを身に付ける
- 円滑なコミュニケーション力を身に付ける
- 自ら課題を見つけ出し主体性(自ら考え行動する)を身に付ける

#### 【研修例】

- ①ビジネスマナー ②基本行動定着
- ③キャリアデザイン ④コミュニケーションなど

#### (2) 中堅社員

- リーダーシップを発揮し、チームの目標達成や業務の効率化を主導できるようになる

- 上司へのフォロワーシップを身に付け、

チームの成果を高められる人財になる

○職場の問題に主体的に取り組めるようになる

○組織の中核である中堅社員として、若手(後輩)社員の「育成・指導力」を発揮できるようになる

#### 【研修例】

- ①問題解決 ②リーダーシップ
- ③部下育成 ④コーチング など

#### (3) 管理職

○組織で達成すべき目標・計画を立案、管理する「マネジメント力」を身に付ける

○管理職として「部下育成・指導力」を高め、部下の能力を最大限に引き出せるようになる

○「問題解決力」を身に付け、主体的に問題解決に向けて取り組み、効率的な業務推進を図れる人材を育成できるようになる

#### 【研修例】

- ①マネジメント ②チェンジリーダー
- ③部下育成 ④評価 など

以上、是非、この機会に社員に対する「学びの習慣付け」の一助として、当協会のプログラムを活用ください。住宅産業界でも、DX推進、AI活用、リスキリングといった新しい学びを必然的に伴うキーワードがますます強調されてきています。また、新卒・中途採用においては入社後の研修プログラムの有無を気にする就活者が増えてきているのも事実です。社内研修に加え、上述の集合研修のような他社の参加者とグループワークなどを通じて気付きを共有し、交流の場ともなる外部研修への参加機会の提供は、就活者にとっても心強いのではないでしょうか。

なお、計画的な受講と費用抑制の観点から、「新人コース」という一括申込みで割引が適用される制度や、研修受講ごとにご利用いただける回数券もご用意しています。詳細は事務局までお問合せください。

## 総務委員会 松崎隆司委員長

住宅・不動産業界紙2紙による共同企画「住宅産業のリーダーに聞く」。人口減少、インフレ・物価高など、事業環境が大きく変わる中にあって、全住協として果たすべき役割は何か。全住協を構成する全国の新団体長と委員会の委員長への共同インタビューを随時掲載いたします。



▲松崎総務委員長

### 一協会・委員会の役割と取り巻く情勢は

総務委員会は予算を含めた運営などを担う。新体制では独自の資格で成年被後見人らが関わる不動産の管理や売買を支援する不動産後見アドバイザーの普及といった新規案件も扱うことになり、広報関連、後見制度不動産部会、都市防災・空き家対策研究会、研修部会、瑕疵担保保険の5つの小委員会で構成する体制となった。

住宅・不動産市場は開発用地仕入れの難易度の上昇、建築費の高騰、人手不足といった多くの課題に直面している。協会としても新規会員の獲得、収益増によるプライマリーバランスの継続的な均衡化といった中長期的に取り組むべき案件を複数抱える。1億円超えのマンション住戸が当たり前になり、一次取得者層が持ち家を取得するハードルが上がった。政策提言でこれまで以上に成果を出していく必要がある。重点要望として掲げる住宅取得に係る税制特例措置の床面積40m<sup>2</sup>以上への緩和などだ。

総務委員会が担う分野は一部で新規会員の獲得や政策要望を直接担当するわけではないが、垣根を越えて協力し合い、足りないところを補える

のが協会の強みだ。他の委員会との連携や後方支援を通して、協会の総合力の向上や社会課題の解決に貢献していく。状況次第では旗振り役も担うつもりだ。会員企業間のビジネスの現場や、北海道本別町の居住支援協議会及び空家等管理活用支援法人との提携といった地方自治体とのタイアップで多くの成果が出ている。さらに実績を重ねたい。

### 一不動産後見アドバイザーの普及は

資格取得者数が増えて実績が重なり社会的認知が向上することで、空き家問題を始めとした複数の社会課題の解消や居住支援の推進などで社会に貢献できる。業界団体として空き家対策の先駆者になれる。そして会員企業らの新たな事業機会の獲得や、これまで垣根があった福祉など住宅・不動産事業以外の領域との連携の創出と強化にもつながる。不動産後見アドバイザーが在籍する会員企業の実績をみると、不動産後見アドバイザーが新たな窓口となるところから始まり、会員企業にとっても相談をお持ち込みいただいた方にとっても利点のある展開につながった成功事例が出てきている。資格取得者数は1,000人を超えたところだが、できればあと2年で2倍にしたい。協会内での普及はある程度進んでおり、いかに協会の外に広めていくかが焦点になりつつある。

### 一広報と研修は

広報活動は協会内外に向けて積極的に進める。会員企業の社員一人一人、一般の方々にまで広く浸透させるつもりだ。研修は年間で40を超えるカリキュラムを開催しており、内容でも新卒向け、

## PRプロジェクト

中間管理職向け、営業担当者向け、人事担当者向けなどと広く網羅しているが、向上させる余地がある。社会情勢の変化に伴って求められるものが増えている。会員企業の社員らから要望がある案件に関しては、新たに講座を開講する

などして積極的に応えたい。一方でリソースは限られるので、配分の最適化も両輪で進める。需要の高い研修にリソースを集中させつつ、一部は整理して、また外注を交えるなどして最も良い形にしていく。

## 「みらいエコ住宅2026事業」

# 省エネ住宅の新築・リフォームを支援「みらいエコ住宅2026事業」

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて住宅の省エネ化の支援を強化するため、国土交通省、環境省及び経済産業省の連携による「住宅省エネ2026キャンペーン」の実施を通じて、「GX志向型住宅の新築」、「子育て世帯等を対象とする長期優良住宅・ZEH水準住宅の新築」、「住宅の省エネリフォーム等」を支援します。

### I. 背景

令和7年11月21日に「「強い経済」を実現する総合経済対策～日本と日本人の底力で不安を希望に変える～」が閣議決定され、エネルギーコスト上昇に強い経済社会の実現に向け、「家庭等における省エネ化、建物の断熱性向上、（中略）を進める。」方針が示されました。

これを踏まえ、11月28日に閣議決定された令和7年度補正予算案に、住宅の省エネ化への支援を強化するための補助制度が盛り込まれました。

### II. 事業の概要

国土交通省・環境省は、「GX志向型住宅の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)」や、「子育て世帯・若者夫婦世帯を対象とする「長期優良住宅・ZEH水準住宅の新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)」を支援します。

また、国土交通省、環境省及び経済産業省は、住宅の省エネリフォーム等に関する補助制度をそれぞれ実施するとともに、各事業をワンストップで利用可能とするなど連携して支援を行う予定です。

### III. 補助対象等

補正予算案の閣議決定日(令和7年11月28日)以降に、工事着手したもの(新築の場合は基礎

工事に着手、リフォームの場合はリフォーム工事に着手)に限る。

#### 1. 住宅新築(注文住宅・分譲住宅・賃貸住宅)

##### (1) GX志向型住宅(括弧内は1～4地域)

対象世帯：全ての住宅

補助額：110万円/戸(125万円/戸)

##### (2) 長期優良住宅(括弧内は1～4地域)

対象世帯：子育て世帯又は若者夫婦世帯

補助額：75万円/戸(80万円/戸)

※古家の除却を行う場合は+20万円/戸

##### (3) ZEH水準住宅(括弧内は1～4地域)

対象世帯：子育て世帯又は若者夫婦世帯

補助額：35万円/戸(40万円/戸)

※古家の除却を行う場合は+20万円/戸

##### (4) 交付申請の手続き期間

①申請受付開始～予算上限に達するまで  
(遅くとも令和8年12月31日まで)

②新築の「ZEH水準住宅」のうち、注文住宅に関しては、新築の注文住宅におけるZEH水準への適合が一定程度進んでいることを考慮し、交付申請の期限を予算上限に達するまで(遅くとも令和8年9月30日まで)とする。

#### 2. 3省の連携による住宅省エネリフォーム等

##### (1) 高断熱窓の設置

## 「みらいエコ住宅2026事業」

- ①補助金は、断熱改修工事を行う事業者の申請に基づき、住宅所有者に補助金全額が還元されることを条件に、当該事業者に対して交付。
  - ②高断熱窓(熱貫流率Uw1.9以下等、建材トップランナーリスト制度2030年目標水準値を超えるもの、その他要件を満たすもの等)への断熱改修工事に対して支援。
  - ③工事内容に応じて定額を交付。(1戸当たり最大100万円。)
- (2) 高効率給湯器の設置
- ①一定の基準を満たした高効率給湯器を導入する場合、機器・性能ごとに設けられた定額を支援。
  - ②寒冷地において高額な電気代の要因となっている設備(蓄熱暖房機や電気温水器)を一新するため、高効率給湯器の導入とあわせて、こうした設備を撤去する場合には、加算補助。
  - ③補助金は、給湯器導入を行う事業者等の申請に基づき、消費者等に補助金全額が還元されることを条件に、当該事業者に対して交付予定。
- (3) 既存賃貸集合住宅向けエコジョーズ等取替
- ①既存賃貸集合住宅において、一定の基準を満たしたエコジョーズ又はエコフィールに取り替える場合、機能ごとに設けられた定額を支援。
  - ②補助金は、給湯器の交換を行う事業者等の申請に基づき、賃貸オーナー等に補助金全額が還元されることを条件に、当該事業者に対して交付予定。
  - ③補助額は、追い焚き機能なしの場合は5万円/台、追い焚き機能ありの場合は7万円/台として、これに工事内容によっては追加の補助(今後公表)
- (4) 開口部・躯体等の省エネ改修工事
- ①対象住宅の省エネ性能に応じて、一定の省エネ性能を確保するリフォームに対し

て支援。

※「リフォーム前の省エネ性能」「リフォーム後の省エネ性能」に応じた改修部位や設備の組合せ」をあらかじめ指定・公表

- ②住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修等を行う場合に、工事内容に応じた定額を支援。

### 3. 補足事項

- (1) 「みらいエコ住宅2026事業」は、令和7年11月28日以降に、対象工事(新築の場合:基礎工事、リフォームの場合:リフォーム工事)に着手したものを対象とする。

※今年度実施している「子育てグリーン住宅支援事業」は、「基礎工事より後の工程の工事」を対象としておりましたが、「みらいエコ住宅2026事業」においては、「基礎工事」に変更されている点に御注意ください。

- (2) 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO<sub>2</sub>加速化支援事業」は、令和7年11月28日以降に対象工事(断熱窓への改修を含むリフォーム工事全体)に着手したものを対象とする。

- (3) 「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」は、令和7年11月28日以降に対象工事等(新築注文:建築工事、新築分譲:住宅の引渡し、リフォーム:給湯器の設置工事)に着手したものを対象とする。また、「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」は、令和7年11月28日以降に給湯器の設置工事に着手したものを見るとする。

### 【URL】

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000310.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000310.html)

## 協会だより

### 委員会開催状況

#### 〔組織委員会〕

日 時 令和7年12月11日(木)15:30~17:30  
場 所 KKRホテル東京  
議 事 「人が辞めない組織のつくり方—住宅業界における人材育成と次世代経営」の講演並びに事業説明を行った。

#### 〔政策委員会〕

日 時 令和7年12月16日(火)17:00~19:00  
場 所 明治記念館  
議 事 政策活動、令和8年度税制改正結果、令和8年度税制改正結果説明会・新春講演会等について報告を行った。

#### 〔戸建住宅委員会〕

日 時 令和7年12月1日(月)15:00~17:00  
場 所 アルカディア市ヶ谷+オンライン  
議 事 「着工激減の分譲市場と業界勢力図の変化」並びに「“売れる戸建”を見抜く力と磨き方」の講演並びに事業紹介を行った。

行なった。

#### 〔中高層委員会〕

日 時 令和7年12月8日(月)15:30~17:30  
場 所 明治記念館+オンライン  
議 事 「マンション市場の現在と今後の動向」並びに「宅建業者に求められるマネー・ローディング対策」の講演及び会員事業紹介を行なった。

#### 〔流通委員会／省エネ・DX委員会〕

日 時 令和7年12月12日(金)15:00~17:00  
場 所 アルカディア市ヶ谷+オンライン  
議 事 「AI進化の現状と、不動産業界における可能性」並びに「遠隔『検査、現調、巡回』の最前線。リモートからはじめるDX」の講演を行なった。

### 代表者変更

会社名 デックス(株)

新代表者 柴田 祐一

### 業務日誌

11月20日(木)	・自由民主党 住宅対策促進議員連盟総会に馬場代表理事ほかが出席。(衆議院第一議員会館)
25日(火)	・公明党政策要望懇談会に馬場代表理事、花沢副会長ほかが出席。(衆議院第一議員会館) ・契約書の読み方研修を開催。(オンライン)
26日(水)	・リスクマネジメント研修(契約法務編/コンプライアンス編)を開催。(オンライン)
27日(木)	・報・連・相とクレーム応対研修を開催。(協会会議室+オンライン)
28日(金)	・社会資本整備審議会住宅宅地分科会に馬場代表理事が出席。(国土交通省)
12月1日(月)	・不動産流通セミナー(兼全住協安心R住宅制度研修)を開催。(オンライン) ・(公社)首都圏不動産公正取引協議会理事会に牧山相談役ほかが出席。(オンライン)
2日(火)	・国民民主党税制調査会ヒアリングに馬場代表理事ほかが出席。(衆議院第一議員会館)
8日(月)	・戸建住宅委員会を開催。(アルカディア市ヶ谷)
9日(火)	・もっと楽に!もっと楽しく!自分らしく!とらえ方・伝え方研修(協会会議室+オンライン)
11日(木)	・中高層委員会を開催。(明治記念館) ・「Shine Up～輝く社員～」第2回イベントを開催。(TAKANAWA GATEWAY CITY)
12日(金)	・(公財)東日本不動産流通機構理事会に牧山相談役ほかが出席。(京王プラザホテル)
15日(月)	・組織委員会を開催。(KKRホテル東京)
16日(火)	・組織委員会を開催。(アルカディア市ヶ谷+オンライン)
17日(水)	・松島みどり衆議院議員「企業活力研究会」に花沢副会長ほかが出席。(アルカディア市ヶ谷)
19日(金)	・政策委員会を開催。(明治記念館) ・自由民主党 住宅土地・都市政策調査会に馬場代表理事、花沢副会長ほかが出席。(自由民主党本部)
	・(公社)首都圏不動産公正取引協議会理事会に牧山相談役ほかが出席。(オンライン)

## 全住協ビジネスショップのご紹介

全住協ビジネスショップは、組織委員会に設置した全住協ビジネスネットワーク(略称「ビジネスネット」)が認定した賛助会員等の取扱商品を、一般向けには行っていない特別価格・サービスにて会員企業向けに提供する仕組みです。会員の購買におけるメリットとなるとともに、会員間のさらなる交流が生まれています。今回は商品を提供している会員企業のうち2社の取扱商品をご紹介いたします。商品の詳細は、全住協ホームページの会員専用ページから「全住協ビジネスショップ専用サイト」にてご覧ください。

### (株)FRESH ROOM : オゾン発生器 エアバスター

これ1台で社内まるごと除菌・消臭。感染症予防対策にも



人がいる場所でも浮遊・付着している菌を直接分解、感染予防ができる最大25坪まで対応可能な強力オゾン除菌・脱臭機。インフルエンザウイルスを始め、様々なウイルスにも効果があると医学的に証明されました。

- ・コンパクトで設置場所に困りません!
- ・フィルター交換不要でランニングコストは電気代のみ!
- ・皮脂・タバコ等の嫌な臭いにも効果的!
- ・従業員の健康を守り、生産性もUP!
- ・全国500台以上の救急車に同型機が搭載!

#### 価 格

192,000円(税別)

全住協ビジネスネットワーク特典

1個 32,000円引き

問合せ先 商品事業部：小田 悠子

TEL : 03-3851-6707 E-mail : [contact-us@freshroom.jp](mailto:contact-us@freshroom.jp)

### (株)コスモシステム：不動産鑑定紹介料

不動産鑑定の依頼者をご紹介下さい！

#### 不動産鑑定・調査

**COSMO SYSTEM**

ご紹介いただいた依頼者から不動産鑑定評価を受託できた場合、受領した鑑定料の20%を紹介料としてお支払いいたします。

#### 価 格

要見積もり

全住協ビジネスネットワーク特典

1評価について 鑑定料の20%

問合せ先 営 業：中川 洋輔

TEL : 080-8920-2746 E-mail : [yosuke.nakagawa@cosmoap.co.jp](mailto:yosuke.nakagawa@cosmoap.co.jp)