

## 報道関係者各位



## 2026年の不動産市況を専門家・長嶋修が解説！

## 不動産は“価格”ではなく“理由のある価値”が問われる時代へ

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合同向けコンサルティングを行う“不動産の達人株式会社さくら事務所”（東京都渋谷区／社長：大西倫加）会長・不動産コンサルタントの長嶋修による2026年の不動産市況予測について発表いたしました。詳しくは下記をご覧ください、本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。また、クレジットを記載のうえ、下記コメントを抜粋して転載いただいても構いません。その場合はご一報いただけますと幸いです。

## 「なんとなく上がるマンション」幻想の終焉— 金利常態化が購買判断を変える —

2026年の不動産市場は、特に新築マンション市場において「価格が下がるか上がるか」という単純な議論では語れない段階に入ります。最大の変化は、これまで続いてきた“なんとなく上がるマンション”という幻想が、静かに終わりを迎える点にあります。金利上昇局面が常態化するなかで、住宅ローンの返済負担は確実に重くなり、買い手の購買判断はこれまで以上に慎重になります。

✔ 新築は二極化、中古は現実回帰 — 売れる物件と売れない物件の差が決定的に —

特に新築マンション市場では、建築コスト高止まりによって価格調整が進みにくい一方、実需との乖離が拡大し、売れる物件と売れ残る物件の差がより明確になります。一方、中古住宅市場では、売却理由の多様化と在庫増加により、現実的な価格水準への修正が進むでしょう。

✔ 好立地マンションは別次元で動く — 富裕層マネーと相続対策が支える底堅さ —

こうした中でも、一部の好立地マンションには、富裕層や国内外投資家、相続税対策といったマネーが集中します。そのため、金利やインフレといったファンダメンタルズに対して相対的に影響を受けにくく、底堅く推移すると見えています。「転売禁止」や「外国人購入制限」といった政策的な動きも、過熱した市場を一時的に緩和する効果にとどまるでしょう。

✔ 不動産は「安心資産」から「精査される資産」へ — 立地・性能・管理・災害リスクが価格を分ける —

2026年は、不動産が「持っていれば安心な資産」から、「中身を問われる資産」へと完全に移行する年です。立地、建物性能、管理状態、災害リスクを正しく評価できない不動産は、価格を維持することが難しくなります。今後は、価格ではなく“理由のある価値”を持つ不動産だけが選ばれる市場になると見えています。

✔ 市場は三極化へ — 価値維持・なだらか下落・価値消失の明確化 —

引き続き、不動産市場では「価値維持ないしは上昇」「なだらかに下落」「価値ゼロもしくはマイナス」といった三極化が、よりはっきりと進んでいくでしょう。

✔ 「買い時」より「無理のない住まい」を — 2026年に求められる住宅選びの基準 —

こうした中、これから住宅を取得する人にとって重要なのは、「今が買い時かどうか」ではなく、「自分にとって無理のない住まいかどうか」です。2026年は、背伸びをしない資金計画と、住み続けられる品質を重視した住宅選びが、結果として満足度の高い選択につながる年になると見えています。



さくら事務所・会長  
不動産コンサルタント 長嶋修

## さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合同向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、75,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤

 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101 [press@sakurajimusyo.com](mailto:press@sakurajimusyo.com) 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 <https://www.sakurajimusyo.com/>