



令和8年春号  
発行  
株式会社高橋政雄設計事務所  
さいたま市緑区中尾270  
☎048-873-4244  
http://www.takahashi-sekkei.jp

主な紙面

戸建て注文住宅の建築費 平均4760万円に  
電気代、昼の3時間無料へ オーストラリア  
相続空き家、放置は負担重く  
埼玉県公示地価 住宅地5年連続上昇  
住所等変更登記が4月から義務化  
自宅兼モデルハウス 地盤改良は木製杭で

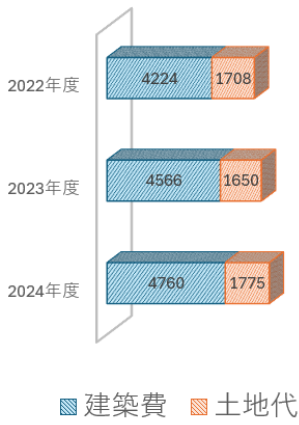
イベント情報

断熱・耐震リフォーム 補助金活用講座  
日時 5月15日(金)・16日(土) 10時~11時  
場所 プラザイースト3階第1セミナールーム  
第18回ふれあい感謝祭  
日時 5月30日(土) 10時~12時  
場所 (株)高橋政雄設計事務所駐車場

# 戸建て注文住宅の建築費 平均4760万円に

住宅生産団体連合会（住団連）が公表した2024年度「戸建注文住宅の顧客実態調査」によると、24年度の平均建築費は4760万円となりました。

24年度の平均建築費は4760万円、土地を含む住宅取得費は7006万円でした。建築費のみを見ると土地を購入しての新築が4406万円に対し、土地代がほぼかからない建て替えは5260万円、「相対的に建築費のグレードを高めている」傾向が伺えました。



同調査は2000年から実施しており、今回が25回目。新たに土地を購入した顧客が住環境の面で重視した点としては「通勤通学などの利便性」(39%)が最多で、「街並み・景観」(32%)や「水害・津波の受けにくさ」(32%)、「敷地の広さや陽当たり」(30%)、「治安の良さ」(27%)が続いており、利便性だけでなく安全性や景観をも評価する姿勢が定着しています。

## 残クレ住宅ローン始まる

住宅価格高騰への新たな対策として2026年3月に「残価設定型住宅ローン」が始まります。車やスマホなどの購入で広く使われるローンで、将来の売却想定額である「残価」を元本から毎月差し引き返済額を抑制できるのが特徴です。

例えば6000万円・残価(売却想定額)1800万円を35年間借りの場合、通常の住宅ローンでは毎月約16万円の返済になるところ、残クレ住宅ローンでは約14万円になり毎月2万円が抑えられる。ただし、35年が経過した後も残価1800万円の利息分2・7万円を毎月返済し続ける必要があり、総返済額は通常の住宅ローンよりも多くなる可能性が高いことに注意です。

## 下水道を廃止、浄化槽に

国交省は人口減少地域の下水道を廃止し、各家庭の浄化槽による個別処理に転換できるようにします。国交省によると、1立方メートルの汚水を処理する費用は人口1万人未満の自治体で235円、人口30万人以上の自治体で136円でした。月に20立方メートルの標準的な

家庭で比べると2000円近くの差になります。浄化槽はトイレや台所、浴室の排水を微生物が浄化し、処理した水は川などに流し、たまった汚泥は定期的に汲み取ります。

国交省によると全国で1175万人が浄化槽を使用しています。

# 電気代、昼の3時間無料へ オーストラリア

オーストラリア政府は2026年7月、昼の最低3時間、電気料金を無料にするよう電力会社に義務付けます。太陽光発電の普及で昼の電力供給が需要を上回っているのが理由です。再エネ需給のひずみが世界中で問題となるなか、無料まで踏み切るのは珍しい試みです。



まず一部の州で始め、対象地域を拡大します。無線通信機能をもつ電力計「スマートメーター」をもつ全世帯が無料の対象となります。自宅に太陽光発電を設置していなくても無料となります。人口約2700万人の国内で400万を超える世帯が太陽光発電を設置していて今後とも増える予想されています。

太陽光は昼に発電します。一方家庭の電力が増えるのは帰宅する夕方以降です。そのため昼は電力供給が需要を上回ります。需給が一致しないと大停電が起きてしまいます。昼の電気料金

を無料にし、消費者が昼に家電を使ったり電気自動車を充電したりするよう促します。ただし、曇りや雨の場合は、太陽光の発電量が減り電力がひっ迫する懸念もあります。

電力市場で発電事業者が小売業者や需要家にお金を支払って電力を引き取ってもらう「マイナズ価格」で取引されることもあり、オーストラリア、フランス、ドイツ・カルフォルニアなど太陽光発電が進む国・地域ではマイナズ価格が増えてきています。日本では電力会社が出力抑制して供給を減らしています。

# さいたま市公共施設頓挫相次ぐ 都内再開発に競り負けか

さいたま市で公共施設の建設が頓挫するケースが相次いでいます。南区の小中一貫校は応札する建設業者が現れず開校延期に。中央区のアリーナ建設は計画自体が白紙に。人出不足や資材高騰など全国共通の難題に加え、東京都内で続く、民間再開発と競合する地理的条件も重荷となっています。

JR武蔵浦和駅徒歩10分ほどのところに3600人が通学予定の大型小中一貫校が2028年の開校を予定していましたが、工事が始まる兆しがありません。2025年度の着工を目指して2回にわたって入札をしましたが、いずれも応じる建設会社は現れず、開校を2030年にずらし、3回目の入札に向けた準備を進めています。

52億円から130億円に上昇しており、さらなる財政負担の増加を考慮して再検討を決めました。

建設会社が決まらない要因は自治体の予定価格では企業は赤字の可能性があること。もうひとつは条件の良い東京に労働者が流れていて、人手不足で受注を控えている可能性があります。

埼玉県やさいたま市では老朽化した庁舎の建て替えという大型の施設整備計画が進行中です。時間が経過するほど事業費は膨れ上がりますが、自治外の財源は限られます。市民サービスの提供に必要な公共施設を維持するための知恵が求められています。

# 相続空き家、放置は負担重く

## 早期の話し合いで対応模索

全国で900万戸ある空き家。深刻な事態を避けるためには早めの対応が不可欠。空き家相続前の話し合いなどによって、その後、空き家のままの割合が減るとの調査もあり、逆に放置すれば、自家計にも、周辺にも経済的損失が及びかねない。

空き家を長く保有すれば、その分コスト負担は増える。一般的に固定資産税や光熱費、水道代、火災保険料がかかり、庭付きなら剪定費、マンションなら管理費や修繕積立金もいる。

税制面でも不利になることがある。相続空き家を売却した場合、税負担を抑える制度があるが、一定期間内の売却が必要で長期間、話し合いがまとまらないと利用機会を失う。

制度は主に2つ。一定条件を満たす戸建ての売却時に受けられる

「3000万円特別控除」と、相続税がかかった場合、納めた税の一定額を取得費に加算して税負担を抑える「取得費加算特例」。2つの併用不可。

一方で3000万円特別控除が適用外のマンションなども取得費加算特例なら使える例があり、早く情報をつかみ、比較しないと最適な選択も困難になる。

実際はどうすれば早く対応できるのか。選択肢は主に4つ。自分か親族が住む、売る、貸す、それらいずれもが無理な場合、解体など諸条件を満たして土地を国へ渡す「相続土地国庫帰属」がある。一方、制度に該当しない空き家も多く必ずしも簡単に使えるものではないので、安易に使えると期待はしない方が無難である。



# 埼玉県公示地価 住宅地5年連続上昇

## 浦和・大宮・川口で伸び

国土交通省が3月17日に発表した埼玉県内の2026年の公示地価（1月1日時点）は、平均で住宅地が前年比2.0%、商業地は同3.2%上昇した。ともに上昇は5年連続。住宅地は東京都へのアクセスが良好な県南部が上昇した。

公示地価は1平方メートルあたりの土地の価格を毎年3月に公表する。一般の土地売買、公共事業用地の取得価格などの指標となっている。

住宅地で上昇率が最も高かったのは、さいたま市浦和区高砂2丁

# 住所等変更登記が4月から義務化

## すべての不動産所有者対象

すべての不動産所有者を対象に、4月から「住所等変更登記の義務化」が始まりました。引越しや結婚などで登記してある所有者の住所・氏名（法人は名称）に変更があった場合、2年以内に変更登記を行うことが義務付けられます。近年、不動産登記簿だけでは所有者が判明しない、あるいは判明

も所有者に連絡がつかない「所有者不明土地」の増加が社会問題になっていきます。発生を防ぐため、国は不動産登記制度を見直し、2024年4月に相続登記を義務化しました。2026年4月からの住所等変更登記の義務化は、これに続くものです。違反者には5万円以下の過料の罰則が適用される恐れがあります。



6人暮らす

# 自宅兼モデルハウス

## 地盤改良は木製杭で!!

こんにちは、酒井です👋😊

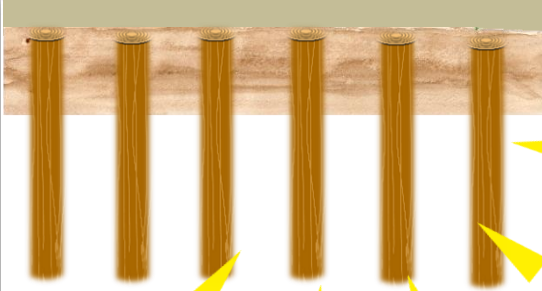
今回は、モデルハウスの地盤改良の際に使用した材料についてご紹介したいと思います🎵左のイラストのようなイメージで、地盤改良をしているのですが、使っている杭は、

**福島県産 杉丸太(環境パイル(S)工法) ※44本使用**

え、コンクリートじゃないの? 😲

木製の杭…大丈夫? と心配な方もいらっしゃるかと思います。木杭の歴史は古く、東京駅・丸の内駅舎復元工事の際に、その地盤からは多くの松の木杭が見つかり、調査をしたところそのほとんどは腐食していなかったとの事。100年近く駅舎を支え、関東大震災をも乗り越え、強度にも問題がないのが分かります🌟

環境にも配慮されており、木杭は解体時に撤去する必要がないといわれているんです👏資源の有効活用やエネルギー効率の高い設計、環境に優しい部材の使用などを重視した家づくりを心掛けています🌱🌟



これが入っています



100年近く駅舎を支えてきた木杭

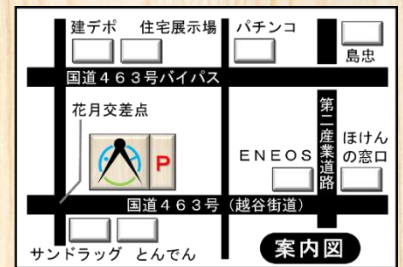


株式会社

## 高橋政雄設計事務所

# Takahashi Architects

〒336-0932 埼玉県さいたま市緑区中尾270  
TEL048-873-4244 FAX048-873-8489



- 商号 株式会社高橋政雄設計事務所
- 代表取締役 高橋佑輔
- 資本金 2,000万円
- 業務内容

- 所在地 埼玉県さいたま市緑区中尾270
- TEL 048-873-4244
- FAX 048-873-8489
- 保有資格

- 設立 1984年2月(昭和59年)
- 従業員数 6名
- 定休日 木・日・祝祭
- 免許

- 一級建築士事務所
- 埼玉県知事登録(8)第2809号 建設業
- 埼玉県知事許可(般-5)第36115号 宅地建物取引業
- 埼玉県知事許可(9)第13550号 川口信用金庫
- 埼玉県信用金庫
- 武蔵野銀行
- 一般社団法人埼玉県建築士事務所協会
- 一般社団法人JBN(全国工務店協会)
- 埼玉県住まいづくり協議会(リフォーム)
- 埼玉木造建築協会
- さいたま家づくりネットワーク
- さいたま断熱改修会議
- 公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会
- 一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会
- さいたま商工会議所

- 【設計】 長期優良住宅 インスパクション
- 【工事】 長期優良住宅 リフォーム 耐震補強
- 【不動産】 売買・仲介・賃貸 駐車場管理 家まもり

- ゼロエネルギー住宅 耐震診断・補強設計
- ゼロエネルギー住宅 リノベーション 空き家再生
- 賃貸住宅管理 空き家再生
- 二級建築施工管理技士
- 宅地建物取引士
- 賃貸不動産経営管理士
- ブロック塀診断士
- 福祉住環境コーディネーター2級
- 住宅省エネルギー設計技術者
- 住宅省エネルギー施工技術者
- 既存住宅状況調査技術者
- 震災建築物被災度区分判定・復旧技術者
- 埼玉県被災建築物応急危険度判定士
- 埼玉県被災宅地危険度判定士
- 埼玉県木づかいコーディネーター
- 埼玉県木づかい耐震工コリフォーム相談員
- 耐震診断・耐震改修技術者
- さいたま市耐震診断員(耐震診断資格者)
- 防災士
- 甲種防火管理者
- 簿記2級
- ファイナンシャルプランニング技能士3級
- 少額短期保険募集人

- 取引金融機関
- 加入団体

