



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. 関西の路線価 1.8% 上昇 2 年連続プラス、伸び率拡大！

国税庁が7月1日に発表した2024年分の路線価(1月1日時点)は、関西2府4県の標準宅地の平均変動率が前年比プラス1.8%と2年連続の上昇となった。インバウンド(訪日外国人)を含む人流回復や都市部の再開発などが地価を支え、前年のプラス0.7%から上げ幅が拡大した。

標準宅地の平均変動率を府県別にみると、大阪、京都、兵庫、滋賀の4府県がプラスだった。大阪が3.1%と最も上げ幅が大きく、京都2.4%、兵庫1.2%、滋賀0.2%と続く。奈良は0.2%、和歌山は1.0%それぞれ下落となった。2府4県の383税務署の管内ごとの最高路線価で、最も高かったのが大阪市北区の阪急うめだ本店前の1㎡あたり2024万円。1984年以降41年連続の最高額で、5.4%上昇した。周辺ではJR大阪駅北側の「グラングリーン大阪(うめきた2期)」など大規模再開発が進む。

税務署別最高路線価の上昇率の上位5位までが大阪市内だった。最も高かったのは大阪市西区の大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)の肥後橋駅前の19.3%。四つ橋筋と土佐堀通の交差点の角で、周囲にはオフィスのほか中高層のマンション、飲食店が目立つ。

上昇率2位がJRや阪神の福島駅近くの16.4%。3位がJRと大阪メトロの新大阪駅近くの15.9%だ。いずれも利便性の高い地域で、マンション需要が好調という。大阪市内の地価上昇は25年国際博覧会(大阪・関西万博)の効果もある。

上昇率6位の京都市東山区の京阪祇財四条駅近くは、市中心部の四条河原町と清水寺方面を結ぶルートの中にあり、インバウンド需要の回復などが寄与した。

(日本経済新聞 2024.7.2)

関西の最高路線価の上昇率(税務署別)

順位	過去の順位	所在地	価格	上昇率
1	5	大阪市西区江戸堀1丁目	340	19.3
2	4	大阪市福島区福島5丁目	170	16.4
3	53	大阪市淀川区宮原3丁目	211	15.9
4	37	大阪市浪速区難波中2丁目	212	14.0
5	53	大阪市中央区心斎橋筋2丁目	1608	13.6
6	6	京都市東山区四條通大和大路西入中之町	341	12.9
6	-	兵庫県太子町東南	7	12.9
8	12	大阪府高槻市北園町	71	10.9
9	2	大阪市港区弁天1丁目	73	10.6
10	16	大阪市中央区北浜3丁目	716	10.5
10	15	兵庫県西宮高松町	84	10.5

(注) -は所在地変更。価格は1㎡当たり、単位万円。上昇率は前年比、%

2. マンション、相続税の負担増、相続税評価に新ルール適用！

マンションの相続税の負担が増えそうだ。2024年1月にマンションの相続税評価額の算出ルールが改定、評価額が上がるケースが増えている。従来は評価額が時価を大幅に下回ることが多く、マンションは節税策として注目されてきた。新たなルールで時価との

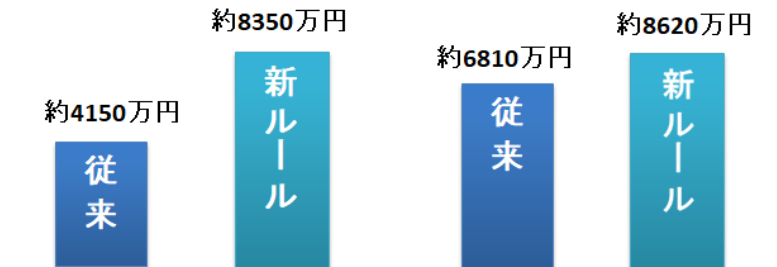
新ルールで相続税評価が上がる例

ケース① タワーマンション

築6年・38階建ての19階・敷地
利用権面積約14㎡

ケース② 低層マンション

築14年・5階建ての2階・敷地
利用権面積約60㎡



(注) 税理士の鈴木淳氏の試算を基に作成

差額が是正され、マンション価格が高い都心部を中心に幅広い物件に影響が及ぶ可能性がある。

マンションの評価額は、路線価に敷地全体の面積と敷地利用権の割合を掛け、家屋の固定資産税評価額と合計して算出する。戸数が多いマンションは、一戸あたりの土地の持ち分が狭く評価額が下がりやすい。一方で、市場の価格は建物の階数

や築年数がより反映され、高層階の物件などは高くなりやすい。国税庁の調査では、マンションの相続税評価額は平均で時価の4割程度だった。

新ルールでは、最低でも評価額を市場価格の6割程度に引き上げる。新ルールでどの程度評価額が上がるのか。東京都内の築6年・38階建てマンション19階の物件(ケース①)でみてみよう。

試算では、従来の評価額は土地と建物の合計で約4150万円。新ルールでは約8350万円と2倍に高まる。

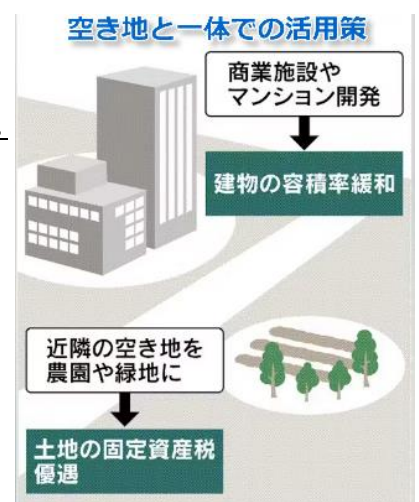
個人が取れる対策は何か。まず「不動産の評価額を試算し、どのくらい相続税が課される可能性があるかを知っておくのが肝心」(松岡氏)だ。土地の評価額を減らせる仕組みの一つに「小規模宅地等の特例」がある。被相続人の自宅を相続する際、土地(居住用宅地)の評価額を80%減らせる。特に立地条件の良いマンションでは、土地の評価額が減る効果は大きい。ただし適用には、相続人の持ち家や居住の状況などに一定の条件があるため、早めに条件を把握する必要がある。(日本経済新聞 2024.7.6)

3. 商業施設と一体開発による緑地転用容積率の緩和優遇策！

国土交通省は、商業施設部設やマンションと近隣の空き地を一体開発すれば、開発事業者や空き地の所有者が優遇策を受けられるようにする。容積率の緩和や固定資産税の減免を検討する。全国で急増する空き地を緑地などに転用して有効活用し、市街地や住宅地の活性化につなげる。

新たな優遇策の対象とするのは所有者が明確な空き地だ。一体での開発に応じた場合に空き地側の固定資産税を優遇する。空き地の緑地や農園などへの転用を想定する。

商業施設やマンションを開発する側には建物の容積率を緩和する。施設と空き地の距離がある程度離れていても、空き地を事実上施設の敷地とみなすようにする方向。事業者にとって



より大規模な開発が可能となる。

総務省の住宅・土地統計調査によると、16年に世帯が保有する空き地は全国で1364km²。08年比で2倍超に膨らんだ。東京都の面積(およそ2200km²)の6割程度に相当する。(日本経済新聞 2024.7.21)

4. 相続・贈与が大きく変わる、2024年生前贈与の改正で相続税対策の見直しも！

相続税の非課税枠である基礎控除が2015年に縮小されたことにより、亡くなった人の数に対して遺族が相続税を負担する割合は4%台から大きく上昇した。2年には9.6%と約1割のケースで税負担が生じており、富裕層でなくても相続税対策が求められる時代になっている。24年は相続・贈与に関する大きな税制改正があり、対応するには専門家のサポートが欠かせない。

2024年に大きく変わったのが「相続時精算課税」制度だ。18歳以上の子または孫が60歳以上の祖父母または父母から生前贈与を受ける際、管轄の税務署に「相続時精算課税選択届出書」を提出すると、2500万円までの贈与は贈与税が非課税になり、2500万超の部分は一律20%課税となる。贈与は何回かに分けて行うことができるが、その都度、申告書の提出が必要。贈与した人が亡くなったとき、この制度を使った贈与財産は相続財産に加えて相続税額を計算するため、基本的には相続税の負担は軽減されない。



今回の税制改正では相続時精算課税に年110万円の基礎控除が新設され、基礎控除の範囲内の贈与であれば、申告は不要で相続財産への加算もされないこととなった。さらに、この制度を使って贈与を受けた土地・建物が、災害により一定以上の被害を受けて資産価値が下落した場合は、被害を受けた金額を控除して相続財産に加算するとされた。こうした変更によって、この制度の利用が増えると予測される。(日本経済新聞 2024.7.2)

5. 不動産、デジタル証券で小口化市場規模3年で40倍

不動産をデジタル証券として小口化し、投資家に販売する取り組みが拡大している。三井物産子会社は証券化を目的に年度内にも大型のリゾートホテルを取得する。不動産運用のケネディクスは戸建て住宅を証券化した。投資マネーの流入で市場規模は過去3年で約40倍に膨らんでいる。

不動産のデジタル証券はブロックチェーン(分散型台帳)技術を使って不動産の所有権を小口化し、セキュリティトークン(ST)として投資家に販売する仕組み。2020年の改正

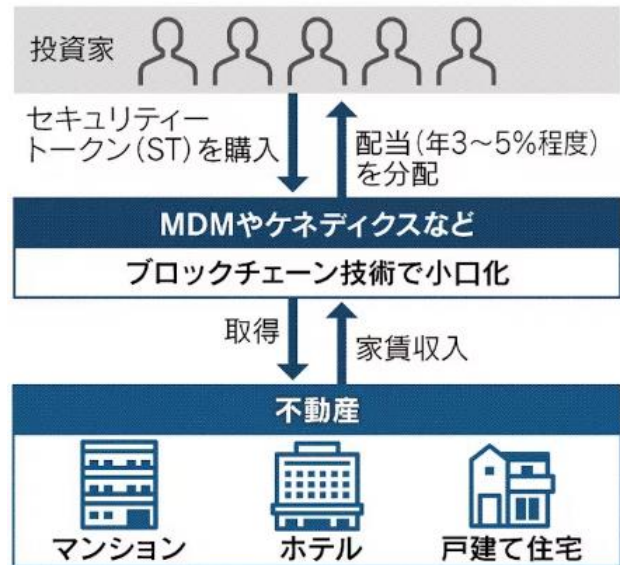
金融商品取引法で金融商品として認められて以来、オフィスビルやホテルなどの ST が発行されている。

不動産への投資としては不動産投資信託 (REIT) が普及している。金融商品として市場で売買される REIT は値動きが大きい。一方、不動産 ST の価格は不動産の鑑定評価額に基づいて算出するため、値動きが小さく安定しているという特徴がある。

三井物産子会社の三井物産デジタル・アセットマネジメント (MDM) は、ST を発行して資金を調達するセキュリティー・トークン・オフリング (STO) と呼ばれる手法で、年度内にも沖縄のリゾートホテルを購入予定だ。取得金額は数百億~1000 億円規模になるもようだ。

MDM はこれまで、インバウンド(訪日外国人)向けのホテルや賃貸住宅など、数十億~100 億円規模の物件の ST を販売していた。投資家の需要が旺盛なため、リゾートホテルのような大規模物件の証券化が可能だと判断した。足元で発行している ST は 650 億円程度となり、5 年以内に 3000 億円規模を目指す。(日本経済新聞 2024. 7. 22)

不動産デジタル証券の仕組み



このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、
当社宛に FAX またはメールフォームにてご一報下さい。
メルマガ登録解除フォーム (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない
(御名前)