

KOBAKANニュース

2026年2月25日 vol.193

株式会社アプレイザル総研

大阪市北区西天満 1-10-16

TEL : 06-6315-5111

FAX : 06-6315-5125

<https://erea-office.com>

文書：不動産鑑定士小林穂積



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. 参道部分も課税対象、山門一体型ホテルの固定資産税、境内と認めず!!

寺院の正門にあたる「山門」をホテルが入居する高層ビルに建て替え大阪市内の宗教法人がビルの一部は参道にあたるとして市による固定資産税の課税取り消しを求めた訴訟で、最高裁第2小法廷(高須順一裁判長)は1月26日、寺院側勝訴とした二審・大阪高裁判決を破棄し、請求を退けた。寺院側の逆転敗訴が確定した。

裁判官4人のうち3人の多数意見。第2小法廷は寺院側が参道にあたると主張する部分の上には賃貸用商業施設が立っており、地方税法上、非課税となる「もっぱら本来の用に供する境内地」とは認められないと結論付けた。

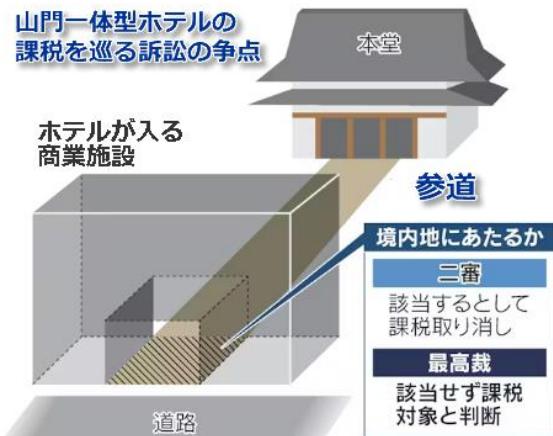
裁判を起こしていたのは大阪市中央区の寺院「南御堂(真宗大谷派難波別院)」。

2016年に山門を兼ねた建物の老朽化に伴ってホテルが入る高層ビルへ建て替えると発表。19年の開業時には国内初の「山門一体型ホテル」として話題を呼んだ。

ビルの下には開口部があり、参拝者が山門としてその先の本堂まで通り抜けられるようになっている。

この日の判決は市側の主張をおおむね認めた上で、「土地に対する固定資産税は土地の資産価値に着目して課税するもの」と指摘し、特定の空間のみ切り離して非課税とすることはできないとの判断も示した。

一方、高須裁判長(弁護士出身)は反対意見で、多数意見の解釈は「いたずらに非課税の余地を狭める点において妥当性を欠く」と指摘。土地の利用形態が多様化する現代社会においては地方税法上の規定も柔軟に解釈すべきだとし、参道部分は非課税、商業施設部分は課税するのが妥当とした。(日本経済新聞 2026.1.27)



2. マンション共用部分から漏水管理組合に賠償責任、最高裁初判断!!

分譲マンションの共用部の不具合で生じた居室の漏水被害について、管理組合に損害賠償を求められるかが争われた2件の訴訟の上告審判決で、最高裁第1小法廷(岡正晶裁判長)は1月22日、管理組合が賠償責任を負うとする判断を初めて示した。裁判官5人全員一致の意見。管理組合に対する請求を認めなかった東京高裁判決を破棄し、賠償額の算定などのため審理を差し戻した。

原告はいずれも築30年以上の分譲マンションの区分所有者。共用部の外壁の管理に瑕疵(かし)があり、亀裂や隙間から部屋に水が漏れ出し、被害を受けたなどとして管理組

合などに損害賠償を求めていた。

裁判では管理組合が民法上の賠償責任を負う「占有者」に当たるかが争われた。

第1小法廷はまず、区分所有法は管理組合についてマンション管理のため全ての区分所有者でつくる団体と定め、共用部の管理内容は集会で決めるなどと規定されている点を踏まえれば、「特段の事情がない限り、共用部の管理の瑕疵による損害の発生を防止すべき地位にある」と指摘した。

その上で所有者から管理費を徴収しており、管理の瑕疵で損害が生じた場合は管理組合の財産で賠償するのが「区分所有者の通常の意思に沿い、損害を受けた人の保護にも資する」として、管理組合が占有者に当たると結論付けた。

老朽マンションの増加が社会問題となる中、共用部の不具合が原因で区分所有者に損害が生じた場合の責任の考え方を示した司法判断といえ、同種事案に影響を与えるそうだ。



(日本経済新聞 2026. 1. 23)

3. マンション建て替え税優遇、40 m²以上に対象拡大、今年4月!!

国土交通省は2025年4月に、マンションの建て替えや改修時の税優遇の要件を緩和する。前より戸数を増やして売却し、得られた利益で個人の費用負担を減らすケースを想定。住民でつくる組合が登録免許税などの非課税を受ける際、新物件に関する申請で2人以上世帯向けの全戸の床面積を50 m²以上とする要件を40 m²以上に緩める。

日本で増加が予想されているのは単身や高齢夫婦世帯で、床面積が比較的狭い物件の需要の高まりが見込まれている。再建時に1戸あたりの床面積を小さくすることで、従来と同じ総床面積でも戸数を増やすことができる。税優遇の要件緩和で老朽マンションの再生を後押しする。

税優遇を受けるには都道府県知事の認可を得たマンション再生組合の設立が求められる。建て替えなどの際は組合がいったん全戸を買い上げ、その後に新規の入居者も含めた全所有者に売り渡す形をとる。この過程で組合に不動産取得税や登録免許税がかかる。事業所税なども含めて要件を満たせば、非課税になる。単身世帯向けの住戸は現在の25 m²以上という要件を据え置く。 (日本経済新聞 2025.12.25)

4. 大阪・泉北ニュータウン、近大移転で職住近接の街へ再生

街開きから約60年がたつ泉北ニュータウン(堺市など)で、官民による再生計画が相次ぐ。近畿大学医学部・病院の移転を機に、老朽化した公的住宅の統廃合で企業誘致の敷地を創出するなど、職住のバランスがとれた街への転換を目指す。主要駅前では百貨店の改装開業が控え、高層マンションの建設も進む見込みだ。

堺市、大阪府、南海電気鉄道、都市再生機構(UR)などの官民で構成する泉北ニューデザ

イン推進協議会は、ニュータウンの中核である泉ヶ丘駅周辺の再開発計画を策定した。UR は早ければ 2033 年度にも、駅北に 4 万 3000 m² の敷地を整備。堺市と共同で医療・ヘルスケア関連企業を誘致する。

敷地は 11 月に移転・開業した近畿大の医学部病院から歩いて 5~10 分と近く、共同の研究・開発に便利な立地だ。永藤英機市長は「製薬、医療機器、サービスなど幅広い分野で、これから医療を見据えて挑戦する地域」と位置づける。

近畿大の移転は、消費や住宅開発へのインパクトも大きい。病院の医師、看護師などの従業員は非常勤を含めて約 3000 人。外来患者は 1 日平均 2300 人で、約 700 人の入院患者には見舞客も訪れる。医学部の学生数は 26 年開設見込みの看護学部を合わせると 1000 人を超す。(日本経済新聞 2025. 12. 20)



5. フラット 35、最低金利 2.08% 1月初の 2% 超え、日銀利上げ余波



住宅金融支援機構は 1 月 5 日、長期固定金利型の公的住宅ローン「フラット 35」に関し、借入期間が 21 年以上の 1 月の最低金利（住宅の購入価格に対する融資率が 9 割以下の場合）が 2.08% になったと発表した。2017 年 10 月に現行制度になって以降、初めて 2% を超えた。

フラット 35 は機構が民間の金融機関と連携して取り扱い、金利は銀行などによって異なる。25 年 12 月は 1.97%

3 カ月連続で上昇した。日銀の利上げなどによる長期金利の上昇を映し出している。

借入期間が 21 年以上で融資率が 9 割超の 26 年 1 月の最低金利は 2.19% だった。

日銀は 25 年 12 月の金融政策決定会合で政策金利の引き上げを決定し、継続的な利上げが見込まれている。

1 月 5 日の国内債券市場では、長期金利の指標となる新発 10 年物国債の利回りが一時 2.125% まで上がり、フラット 35 の適用金利も上昇した。

足元で政策金利に運動する変動型の住宅ローンの金利も上がっており、固定型の人気が高まっている。機構によると、25 年 7~9 月の申請戸数は 1 万 4223 戸で前年同期から 5 割増えた。

(日本経済新聞 2026. 1. 6)

6. 高島屋堺店撤退で再開発始動、東急不動産など協力!!

高島屋堺店（堺市）が撤退した南海電気鉄道・堺東駅前で、商店街活性化のための再開発が始動する。アーケードのあるメイン通りの端に 1 万平方の敷地を確保し、高層マンシ

ヨン、商業施設、広場を整備する計画で、地権者からなる準備組合は東急不動産など3社と協力することで合意した。早ければ2029年度に着工する。

「北瓦町一丁地区市街地再開発準備組合」が民間の事業パートナーに選んだのは、三菱地所レジデンス、関電不動産開発を加えた3社の共同企業体。堺市が23～24年にまとめた活性化ビジョンに沿って詳細な計画を策定し、地権者全体の合意取り付けをめざす。再開発完了は30年代前半とみられる。

再開発エリアは、堺東駅から商店街の中心部を通って300㍍程度の場所にある瓦町公園とその周辺。人の往来を増やすことで、5万～6万m²ある商店街全体にぎわいを波及させることを狙う。堺市の永藤英機市長は「(実現に向けた)大きな一步で、(今後の手続きを)極力早く進めてほしい」と話す。

堺東駅周辺は市役所などの行政機関も集積する市の中核だが、近年は商店街に空き店舗や貸し駐車場が増えている。1月7日には駅併設の高島屋堺店の営業を終了した。跡地には南海電鉄が専門店ビル「HiViE(ヒビエ)堺東」を開業するが、地元では人通りが一段と減ることへの懸念が強まっている。(日本経済新聞 2026.1.9)

堺東駅周辺の再開が動き出す

瓦町公園周辺
(2030年ごろ)

駅北口ストリート
(40年ごろ)

行政街区西側
(40年ごろ)

堺市役所

高島屋
(26年1月)
(閉店)

(注)堺市の「基本的な考え方」をもとに作成



7. 泉ヶ丘駅前を再整備、南海と堺市30階建てタワマンなど!!



南海電気鉄道と堺市は1月28日、泉北ニュータウンの中核である泉ヶ丘駅前を共同で整備すると発表した。南海は地上30階建てのタワーマンションと商業施設を新設し、堺市は歩行者デッキと広場を改修する。分譲マンションは約370戸で、延床面積4万2000m²。2031年度の完成を見込む。商業施設は地上4階建てで、延べ床面積1万1000m²。28年度に先行開業する。

堺市は28年度までに歩行者デッキ、広場を改修し、駅南コンコースとエレベーター・階段でつなぐ。乗降客が近隣の商業施設や近畿大にスムーズに行けるようにするほか、広場で交流しやすくする。面積は計約4000m²。(日本経済新聞 2026.1.9)

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)