



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. マンション投資節税歯止め相続直前なら負担上げ!!

政府・与党は投資用不動産の相続を巡る節税策の防止に乗り出す。他人に貸すことを目的に購入したマンションやオフィスビルなどの相続税を算定する際の物件の評価方法を改める。相続の直前に買われた物件では、現行の路線価でなく購入時の価格に基づいて評価し、税負担を引き上げる。自民党の税制調査会が 11 月 26 日に開いた会合で、政府が改正案を示した。

不動産の相続税をはじき出す際の評価額については、国税庁が毎年発表する路線価などを用いるのが通例となっている。新ルールでは購入価格をベースに評価する。評価額を過度に圧縮して相続税を減らす手法をとれないようにする。

### 主な不動産節税の防止策

#### タワーマンション

評価額が低くならないよう  
算定式を改定

#### 賃貸不動産

取得が相続直前なら購入価格を  
もとに評価額を算定

#### 小口化商品

購入時期にかかわらず売買  
の実例をもとに評価

具体的には被相続人の購入時の価格に地価の上げ下げを反映したうえで、そこから 2 割程度低く見積もる方式を採用する。路線価を使用した場合より評価額は上がり、相続税は増えることが見込まれる。

このため現金を相続するよりも、不動産に換えて相続した方が税負担を減らすことができるとされる。節税目的で不動産を購入する事例は少なくない。評価ルールを改めることで、行き過ぎた節税策に歯止めをかけ、税の公平性を高める。

不動産の小口化商品に関しても、過度な節税策の防止をめざす。小口化商品の購入時期にかかわらず、商品の取引事例などをもとに相続税を算定する手法に変える。(日本経済新聞 2025. 11. 27)

## 2. タワマン短期転売急増、23 区新築、1 年以内に 1 割業界団体も抑制策

東京 23 区の大規模な新築マンションで、短期間に転売される割合が上昇している。2024 年 1～6 月は全体の 99%が 1 年以内に転売されていた。この割合は 23 年の 4・1%から 2 倍に膨らんだ。タワーマンションなどで投機的な売り買いがみられることから、業界団体も対応策を急ぐ。

国土交通省が 25 日、初の実態調査を公表した。23 区の大規模物件で専有面積 40 m<sup>2</sup>以上の部屋について購入後 1 年以内売買を調べた。24 年 1～6 月は 575 件で比率は約 1 割に達した。22 年以前は 2%前後だった。都心になるほど短期売買は活発だった。全ての新築物件を対象にした調査では 24 年 1～6 月に東京 23 区は 9.3%が短期売買だった。うち千代

田、中央、港、新宿、文京、渋谷の都心区に限ると 12.2%と高い。

海外に住む人が新築マンションを取得した比率は 25 年 1～6 月に東京 23 区で 3.5%だった。比率は低いものの、国交省は状況を注視する。

業界団体の不動産協会は同日、投機目的の売買に歯止めをかける対策を正式発表した。一般公募で販売する物件で引き渡し前の売却活動を禁止する。申込時の名義を契約から引き渡し、登記まで同一にすることを契約書などに明記する。抽選購入時の登録や購入の戸数も制限する。（日本経済新聞 2025. 11. 26）

### 3.京都市のマンション供給増、新築分譲 12 年ぶり 2000 戸へ!!



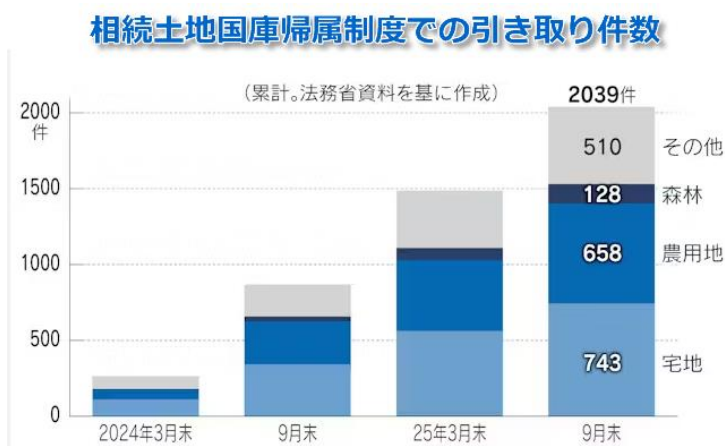
京都市内で新築分譲マンションの供給が増えて  
いる。2025 年の発売戸数は 1～9 月で 1700 戸を上  
回り、通年では 12 年ぶりに 2000 戸の大台が視野  
に入る。ホテル開発が活発で用地確保が難しい都  
心からやや離れた場所で、大型マンションの建設  
が相次ぐ。人口減対策から京都市が一部エリアで  
住居施設の高さ規制を緩和したことも後押しして  
いる。

不動産経済研究所によると京都市内の 25 年 1～9  
月のマンション発売戸数は 1735 戸と、前年同期か  
ら 48%増えた。このペースだと年間では 2000 戸を  
超えて 1 年(2153 戸)以来の高水準となる可能性が  
高い。

市の中心部ではインバウンド(訪日外国人)の利用  
を見込んだホテル建設が相次いでいる。外資系も含めてホテル開発への関心は引き続き高  
い。こうした中でマンション建設はまとまった用地を確保できる都心近郊に移っている。  
(日本経済新聞 2025.11.20)

### 4.相続土地、国の引き取り急増管理負担、子や孫に残さず!!

相続した不要な土地を国が引き取る  
相続土地国庫帰属制度の利用が急増し  
ている。引き取り件数は 2025 年 9 月末  
で累計 2000 超と 1 年前の 2.3 倍に達し  
た。親の死亡で空き家になった実家な  
ど売却や賃貸が困難な不動産を自分の  
代で処分し、子や孫に管理負担を残す  
のを避けた人が多いためだ。譲渡す  
るには土地の条件を満たし、一定の手  
数料や負担金を国に払う必要がある。



国庫帰属制度は25年4月に始まり、申請総数は25年9月末で4374件。審査には8カ月程度かかるのが目安で、審査済み2179件のうち帰属が決まったのは2039件と9割強だ。宅地が743件の30%と最も多く、次いで農用地が続く。

国庫帰属の手続きを円滑に進めるには「引き取り条件を押さえ、相続が発生する前から親子で早めに準備することが大切」と土地家屋調査士・行政書士の池田卓司氏は話す。

(日本経済新聞 2025. 11. 22)

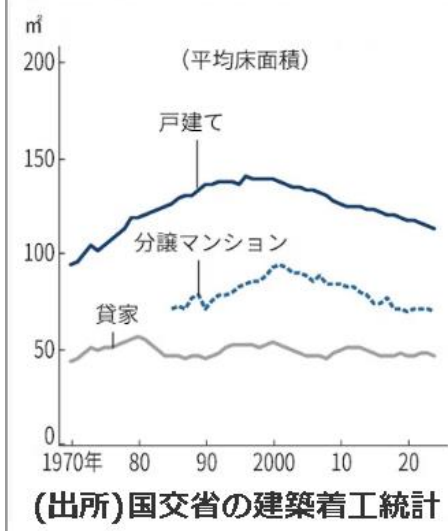
## 5. マンション減税適用拡大、住宅ローン50㎡から40㎡へ改定!!

国土交通省は5年ごとの住生活基本計画で、住宅ローン減税の適用基準として準拠してきた居住面積の目安を「40㎡程度」に引き下げる。現状の「最低50㎡」を改定する。狭いマンションや戸建てにもローン減税を適用できるようにする。資材などによる住宅価格の高騰を踏まえ、家計の負担軽減を狙う。

現行の住宅ローン減税は特例があるものの、適用対象の原則は床面積が50㎡以上となっている。特例は世帯の合計所得が1000万円以下の場合、新築に限り40㎡以上とする。国交省が示す面積は壁部分も含め「壁芯面積」で、床面積と比べて数平方が大きい。

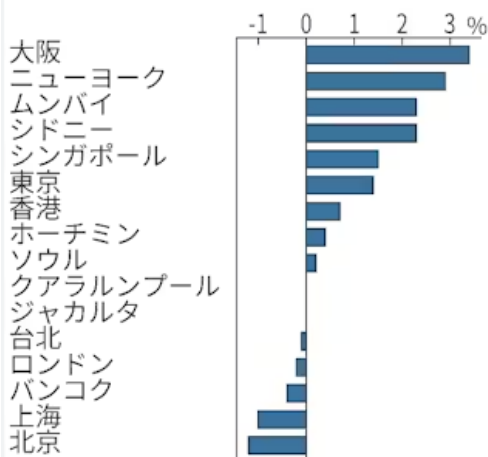
最低居住面積は健康で文化的な生活に欠かせない住宅を大量供給する観点で定めた。23年時点では最低基準に満たない世帯は3.8%にとどまる。新計画で従来の計算式は「技術的助言」の位置づけにする。(日本経済新聞 2025. 11. 13)

居住面積は小さくなっている



## 6. 大阪マンション上昇率首位、万博で高額物件需要増主要都市相場

大阪の価格は3.4%上昇した



(注) 4月から10月までの騰落率。  
マンション対象

(出所) 日本不動産研究所

日本不動産研究所(東京・港)が28日発表した世界の主要都市の不動産相場に関する調査によると、大阪のマンション価格は2025年10月時点で半年前と比べて3.4%上昇した。調査対象都市のなかで最大の伸びとなった。人件費や資材費などの上昇に加え、大規模再開発や「万博効果」などを背景とした高額物件の需要の高まりが相場を押し上げた。

日本不動産研はアジアや欧米など世界の主要16都市を対象に毎年4月と10月の2回、マンションとオフィスの価格や賃料を調べている。マンション価格は各都市で3地点を選び、同じ場所で新築マンションが建設される場合の値段を算出し、指数化している。

大阪の次にニューヨーク (2.9%)、3 番目にムンバイ (2.3%) が大きかった。東京は 4 月時点の上昇率を維持したが 6 番目 (1.4%) だった。大阪の市況をけん引するのが中心部の高級物件だ。25 年は 9 月に三菱地所レジデンスなどが手がける「ザ・パークハウス大阪梅田タワー」が建ち、12 月には「グラングリーン大阪」の住居部分「THENORTHRESIDENCE」も完成予定だ。どちらも完売した。

27 年 1 月に完成予定の三井不動産レジデンシャルの「パークタワー大阪堂島浜」も 24 年 7 月から販売し、すでに募集を開始した物件数のうち 6 割が売れている。7 年 1 月には東急不動産の「ブランズタワー大阪梅田」も建つ計画だ。

新築マンションの勢いは中古にも波及している。不動産・住宅情報サービスの「ライフホームズ」を運営する LIFULL (ライフ) によると、大阪市の中古マンション価格は 10 月時点で約 3911 万円。18 年 1 月に万博の開催が決定してから 1.8 倍に伸びた。(日本経済新聞 2025. 11. 29)



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)