



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. 関西路線価 2.7%上昇、3 年連続プラス上げ幅拡大

大阪国税局が 7 月 1 日に発表した 2025 年分の関西 2 府 4 県の路線価(1 月 1 日時点)は、標準宅地の平均変動率がプラス 2.7%だった。3 年連続の上昇で上げ幅は 24 年の 1.8%から拡大し、大都市部やインバウンド(訪日外国人)が増えた観光地の上昇が目立った。全 83 税務署の最高路線価で上昇率トップは、兵庫県豊岡市の JR 城崎温泉駅前の 24.2%だった。

府県別の平均変動率は大阪が 4.4%と最も上げ幅が大きく、京都の 3.7%、兵庫 2.0%、滋賀 0.5%と続いた。和歌山は 0.7%、奈良は 1.0%それぞれ下落した。

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。前年比 3.2%上昇の 1 m²あたり 2088 万円で、42 年連続の最高額だった。

上昇率の 2 位は、中高層ビルが並ぶ新大阪駅近く(大阪市淀川区)で 18.5%上昇した。不動産サービス大手のジョーンズラングラサール(JLL)関西支社の山口武氏は「新型コロナ禍にオフィスが大量供給されたことで高まった空室率が、需要の回復により低下している。反動的に地価の上昇率が高い」とみる。24、25 年にかけて投資家がビルを買う動きが複数あったという。

3 位は南海の難波駅に近い商業地(大阪市浪速区)、6 位は京阪電鉄の祇園四条駅近くの商業地(京都市東山区)で、いずれもインバウンドが多い。同じ 6 位は大阪市の森ノ宮駅に近い商業地域で、前年の 26 位から順位を上げた。マンション需要が強いほか、大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)の新駅計画も進む。(日本経済新聞 2025. 7. 2)

関西の最高路線価の上昇率ランキング

順位	所在地	価格	上昇率
1(-)	兵庫県豊岡市城崎町湯島	20.5	24.2
2(3)	大阪市淀川区宮原3丁目	250	18.5
3(4)	大阪市浪速区難波中2丁目	250	17.9
4(1)	大阪市西区江戸堀1丁目	400	17.6
5(2)	大阪市福島区福島5丁目	197	15.9
6(6)	京都市東山区四条通大和路西入中之町	392	15.0
6(26)	大阪市城東区森之宮1丁目	69	15.0
8(10)	大阪市中央区北浜3丁目	816	14.0
9(15)	京都市右京区西院高山寺町	102	13.3
10(16)	大阪府吹田市豊津町	188	12.6

(注)順位のカッコ内は前年。価格は1m²あたり、単位万円。上昇率は前年比%

2. 地方、訪日客半導体けん引長野・白馬村 2 年連続上昇率最高

2025 年の全国各税務署の最高路線価の上昇率上位には、訪日客(インバウンド)に人気の観光地や半導体工場の進出地域が並んだ。

上昇率の全国最高は 32.4%の長野県白馬村で、2 年連続のトップとなった。外国人を中心にスキー客が増えている。24 年冬に開業した最高価格 3 億円弱のコンドミニアムは 25 年春には全 38 室が完売した。不動産鑑定士の塚田栄二郎氏は「民宿やペンションを購入し、改装して事業を始める外国人も多い」と話す。

全国各税務署の最高路線価の上昇率上位			
順位		上昇率(%)	上昇背景
1	長野県白馬村	32.4	インバウンド
2	北海道富良野市	30.2	
3	東京都台東区	29.0	
4	岐阜県高山市	28.3	
5	東京都足立区	26.0	23区周辺部
6	東京都中野区	24.7	
7	兵庫県豊岡市	24.2	インバウンド
8	熊本県菊陽町	22.6	工場進出

(出所)国税庁

全国2位の30・2%の上昇率を示した北海道富良野市では、積水ハウスが高級ホテル「ウェスティン」の建設を計画中だ。建築費の高騰により新築よりも割安な中古の宿泊施設の取引が活発化して、地方における地価上昇の先行地域では、息切れ感が出ている。スキーリゾートで知られる北海道倶知安町のニセコ地区の路線価は横ばいだった。割高感が意識され始めた可能性がある。4月には付近で大型リゾートを開発していた中国系企業が経営破綻した。売却額が10年前の約10倍になった事例もあるという。

(日本経済新聞 2025. 7. 2)

3. 路線価相続・贈与税の算定根拠に

土地価格の主な指標

	調査主体	調査地点数	調査時点	目的
路線価	国税庁	32万	1月1日	相続税などの算定
公示地価	国土交通省	2万6千	1月1日	土地売買の目安
基準地価	都道府県	2万強	7月1日	土地売買の目安

路線価・・・相続税や贈与税などを算定するため、国税庁が毎年夏に公表する主要道路に面する土地1㎡当たりの1月1日時点の価格。相続税法は財産を「時価」で評価すると定める。土地は現金などと異なり時価の把握が難しいため、国税庁が原則として路線価に基づく算定を認め、課税負担の公平性を保っている。

2025年分の路線価は、全国約3万地点の標準宅地の平均が前年比2・7%プラスだった。伸び率は現在の算出方法となった10年以降、最大だった。インバウンド(訪日外国人)客の増加などがけん引した。24年1月に

発生した能登半島地震の影響も初めて反映され、石川県輪島市は税務署ごとの最高路線価地点で最大の下落率だった。

公的機関が公表する地価の指標では、国土交通省が3月に公表する公示地価がある。路線価は公示地価の8割が目安となり国税庁が取引実態や不動産鑑定士の意見をもとに算出する。そのほか、都道府県の調査をもとに国交省が9月にまとめる基準地価もある。

(日本経済新聞 2025.7.2)

4. マンション共用部の欠陥損害賠償請求しやすく

政府は共用部分に欠陥のあったマンションで管理組合が損害賠償を請求しやすくする。法律を改正し、組合が住人を代表そして賠償請求できることを明確にした。国土交通省が定める管理規約のひな型も改め、受け取った賠償金の使途に関して過去の区分所有者が口出しできないようにする。

マンションで外壁のタイルの剥落や雨漏り、耐震性の不足といった欠陥が見つかった場合、引き渡し後10年間は瑕疵(かし)担保責任によって売り主が賠償しなければならない。

改修した際に修繕積立金などを原資とし組合が費用をいったん負担し、損害賠償を請求するケースがある。

現行の区分所有法では賠償請求を巡って、管理組合が過去の所有者まで代表できず、訴訟の妨げになっているとの指摘があった。法制審議会での議論を経て、5月23日の参院本会議で同法の改正を決めた。2026年4月に施行する。

一人でも中古で購入し所有者がいるマンションで、管理組合が代理で請求することが難しい背景には16年の東京地裁判決がある。この裁判で中古の購入者がいる物件の組合は原告適格を欠くと判断された。区分所有権が新たな住人に移っても、損害賠償の請求権は自動的に移らないとされることになった。管理組合がかつての所有者を探して賠償請求権の譲渡に関する同意を取り付けなければならず、裁判のハードルとなっていた。

(日本経済新聞 2025. 6. 10)

5. 御堂筋復権へ新ビル続々淀屋橋駅ワン開業!!

中央日本土地建物や京阪ホールディングス(HD)などは「淀屋橋駅ワン」(大阪市中心部)を3日開業した。御堂筋を挟んだ反対側では大和ハウス工業などが12月の完成に向けて大型複合ビルを建設中だ。大阪では近年、梅田周辺にオフィス需要が偏る。在阪企業にとって本社を構えることがステータスとされた御堂筋エリアの復権はなるか。

淀屋橋駅ワンは淀屋橋の南東側のたもとに立っていた「日土地淀屋橋ビル」と「京阪御堂筋ビル」を建て替えた。京阪電気鉄道と大阪市高速電気軌道(大阪メトロ)御堂筋線の淀屋橋駅の直上に位置する。高さは約150mで、地上31階建てだ。南西側で進む大和ハウスや住友商事、関電不動産開発の「淀屋橋駅西地区再開発事業」が完成すれば、ツインタワーのように並び立つ。

淀屋橋駅ワンのオフィスの貸室面積は約3万5100㎡で、開業時点で内定を含む入居率は7割という。みずほ銀行が大阪の複数の支店と法人営業部門を集約するほか、みずほ証券やみずほ信託銀行も大阪の拠点を移す。法律事務所なども入る予定だ。

御堂筋エリアは、心斎橋などショッピング街としての魅力がインバウンド(訪日外国人)客の増加もあって高まる。一方、オフィス街としては24年に「JPタワー大阪」「イノゲート大阪」「グラングリーン大阪」が竣工した梅田エリアに劣後した感が否めない。

26年までに大阪市内の主要ビジネス地区で竣工する大規模ビルは淀屋橋駅西地区再開発事業のほか、ヒューリックやパルコなどの「心斎橋プロジェクト」と大成建設の「本町4丁目プロジェクト」の2件で、いずれも御堂筋エリアだ。(日本経済新聞 2025. 6. 24)



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://eread-office.com/contact/>)

希望しない☐
(御名前)