



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. 日銀、不動産価格の上昇注視日銀金融システムレポート

日銀は半年に1度レポートを公表している。国内では大都市圏を中心に不動産価格の上昇が続く。東京圏では住宅用の取引価格が2025年に20年比で33%上昇し、オフィスなど商業用でも同期間に30%上がった。

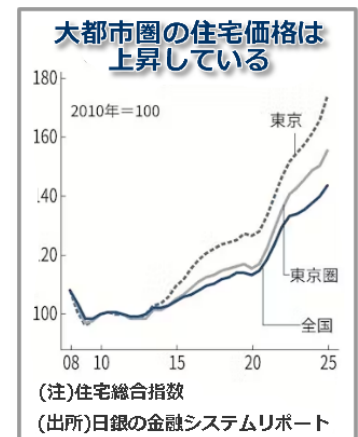
日銀は投資などの需要面以上に、建設コストの上昇や人手不足といった供給要因による価格の押上げが大きいと分析した。

例えば新築マンションの価格は25年4～6月時点で、20年比で27%上昇したが、上昇要因の約7割を供給要因が占めている。

金融機関の貸出先の構成について不動産ファンドや不動産業向けの割合が上昇していると指摘した。不動産業のデフォルト率は低位で推移するものの、貸出先の構成変化に伴い過去とは異なるリスクも生じうるとして、厳格なリスク管理を求めた。

最近ではファンドなどのノンバンクの融資が過当競争に陥り、貸し出し基準が緩んでいるとの指摘も多い。9月には米自動車部品メーカーが破綻し、関連債権を米国や日本の大手金融機関が抱えていることが判明した。ファンド融資の不良債権の増加が警戒され始めており、日銀は運用実態の把握やリスク管理を国内金融機関に求めている。

(日本経済新聞 2025. 10. 24)



2. 詐取金、不動産購入で洗浄高級マンション資金に中国人逮捕!!

特殊詐欺の被害金が日本で「地下銀行」に使われていた疑いが判明した。

警視庁が逮捕した中国人らのグループは詐欺の収益約50億円の一部を、中国人富裕層が購入を希望する高級マンションの手付金にあてていたとされる。不動産への投資ブームに乗じた新手のマネーロンダリング(資金洗浄)とみられ、警察当局は実態解明を急ぐ。

中国人詐欺グループによる資金洗浄の構図



警視庁特別捜査課などは17日、特殊詐欺の被害金を資金洗浄したなどとして、いずれも中国籍の銭凌容疑者(38)と盧璐容疑者(36)ら3人を組織犯罪処罰法違反などの疑いで逮捕したと発表した。同課は3人の認否を明らかにしていない。

同課によると、銭容疑者はカンボジアに拠点を置く特殊詐欺グループの首謀者とみられる。グループは主に警察官をかたる手口で日本を狙った特殊詐欺を繰り返し、2024年8月～25年1月に約500人から計約50億円を詐取したとされる。捜査で浮上したのは、だまし取った収益を隠す巧妙

な資金洗浄の手口だ。

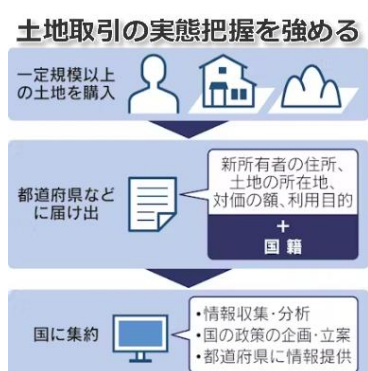
捜査関係者によると、詐取した資金はグループが管理する口座に集約された。このうち一部は、中国人富裕層が日本の高級マンションや宝飾品、高級車などを購入する際の手付金にあてられたとみられる。

中国政府は中国国内からの個人による海外送金を規制している。中国の富裕層にとって高額な不動産や貴金属の手付金を日本円で即座に納めるのは簡単ではなく、今回発覚したグループのような支払いを代行する仕組みへの需要があるとみられる。

(日本経済新聞 2025. 10. 18)

3. 土地取得時に国籍届出、外国人の取引把握へ山林なら1万㎡以上!!

国土交通省は外国人による大規模な土地購入の実態把握に乗り出した。山林なら1万㎡



以上で、取得者の国籍を自治体に届け出るよう義務づけた。情報を国に集約するシステムを2026年度に整備する。水源や森林の保全などに向けて不適切な利用を防ぐ。

国土利用計画法は一定面積以上の取引について、契約締結後2週間以内に都道府県や政令指定都市に届け出るよう義務づけている。国民生活に悪影響が及ぶ土地の投機的な取引や地価の高騰を防ぐための仕組みで、問題があれば知事らが利用目的の変更を勧告できる。

届け出の対象は大規模な土地取引に限られる。

商業地域や住宅地域といった市街化区域では2千㎡以上、農地など市街化区域以外の都市計画区域では5千㎡以上、山林など都市計画区域外は1万㎡以上と定めている。2千㎡はテニスコート8面分ほどの広さだ。

24年には全国で1.8万件の届け出があった。年間およそ130万件に上る土地取引の1%ほどについて国籍が分かるようになる見込みだ。

国土利用計画法には地価高騰の影響度合いが大きな地域に限って、事前の届け出を義務づける制度もある。現状は東京都小笠原村だけだ。

近年、外国人による土地取得が問題になるケースが相次ぐ。北海道倶知安町では中国系企業が道の許可のない森林伐採を伴う開発を進め、道が6月に工事停止を勧告した。宮崎県都城市でも森林およそ700万㎡を22年に中国系企業が取得したことが分かり、県が無許可の開発がないかを監視している。(日本経済新聞 2025.10.2)

4. 非上場株の相続に課税、国税の宝刀例外規定適用が急増!!

非上場株の相続を巡り「伝家の宝刀」と呼ばれる例外規定を用いた国税当局の課税処分が急増している。申告件数の増加も背景とみられる一方、専門家から「評価方法が実態を反映しきれておらず、例外規定で対応するしかなくなっている」との指摘も出始めている。会計検査院も問題を指摘しており、国税当局が評価方法を変更するかが今後の大きな焦点となる。

「控訴人(国側)敗訴部分を取り消す」。6月、東京高裁の法廷に裁判長の声が響き渡ると、国側の関係者は安堵の表情を見せた。国税庁が評価額の算定ルールを定める財産評価基本

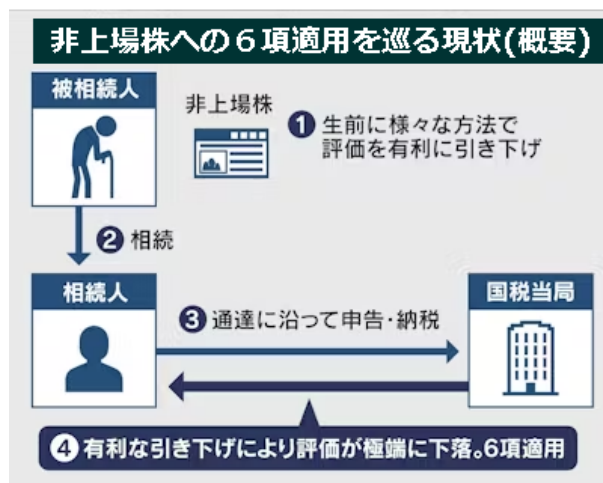
通達の総則 6 項の適用の是非が争われた税務訴訟は、国税側の逆転勝訴となった。

争われたのは、中部地方の非上場企業の株の評価だった。設立者が 2013 年に死去。その子などの相続人らは、通達に沿って同社株を評価した。同社は相続の発生前に新株を発行したり、配当したりすることで評価額が下がり、相続人らの税負担が計約 9 億 7 千万円軽減されていた。

総則 6 項とは「通達の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」という通達の例外規定だ。適用されると、評価額が跳ね上がり税額が大幅に増えるケースもあり、国税当局の伝家の宝刀に例えられる。

1 月の一審・東京地裁判決は国税側敗訴だったが、高裁は新株発行などについて「相続税の負担減を期待して行ったことは明らか」などとして、6 項適用を認めた。納税者側が上告し、争いは続いている。

国税庁によると、2023 事務年度までの 10 年間で 6 項が適用されたのは計 25 件。不動産の評価に関連したものが 11 件で、非上場株が 14 件。非上場株は年間 0～3 件だったのが 23 事務年度に 6 件と急増した。（日本経済新聞 2025. 11. 3）



5. 空き家家主郵便網で追跡自治体、転居情報を取得!!

日本郵便は 2026 年度から家屋が破損するなど管理が不十分な空家の持ち主の転居情報を自治体に提供する。住民票を移さずに引っ越した場合も行政が追跡できるようにし、倒壊などの危険性が増す前の対処につなげる。所有者不明の物件は全国に 4 万 7000 戸ある。郵便ネットワークを地域の安心・安全などの住環境の向上に役立てる。

転居情報を自治体に提供する		
条件	■自治体が必要な方法で所有者の情報を得られない	
	■情報提供の利益が秘密保持の利益を上回る	
	■自治体が必要な個人情報を適切に取り扱う	
対象	従来	倒壊などの危険がある「特定空き家」のみ対象
	26年4月～	破損などがある「管理不全空き家」も対象に
自治体の対応	管理不全の空き家について、早期の対応を所有者に指導・勧告	

自治体から要請があり、他の方法では転居先が分からないといった条件を満たせば、郵便物を転送するための転居届の情報を共有する。住民票や不動産登記などの変更手続きをしていなくても、生活に密接な郵便の転送手続きはしている場合がある。

倒壊などのリスクがあるとして空き家対策特別措置法に基づく特定空き家に指定された物件について、先行して 20 年から情報共有を始めていた。

26 年度から管理不全空き家も対象にする。耐震性などに関わる部材に破損や腐食があったり、窓ガラスが割れたままになっていたりする物件が当てはまる。1 件 1000 円の手数料も導入する。（日本経済新聞 2025. 10. 3）

6. マンション高騰、土地不足が拍車、販売価格伸び、建築費より20%高!

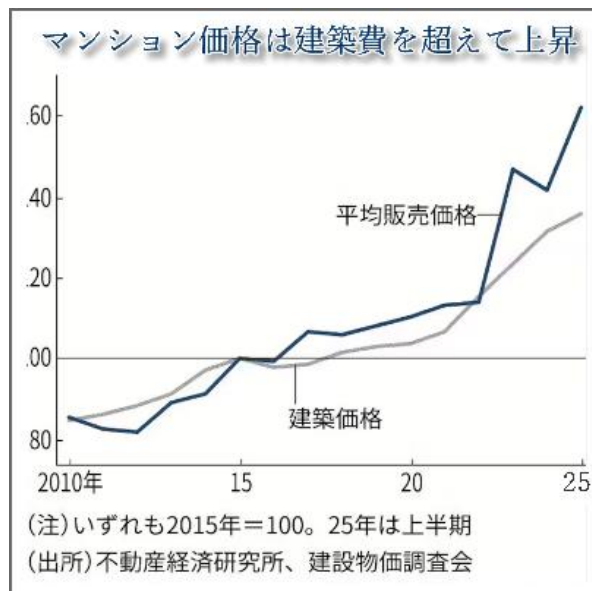
首都圏のマンション価格上昇が止まらない。新築平均価格は3カ月連続で1億円前後で推移する。建築費の上昇に加え、適した開発用地の減少が高騰に拍車をかけている。一定の稼ぎがある「パワーカップル」の都心部への集住も根強い需要につながっている。

不動産経済研究所が公表する首都圏マンションの平均販売価格をみると、10年前の2015年全体に比べ25年上半期は62.3%上昇した。

マンション価格が上がった大きな要因は建設コストの高騰とされるが、必ずしもすべてを説明できるわけではない。建設物価調査会が公表する建築価格は10年前に比べ36.4%上昇だった。販売価格に比べれば20%強、伸びが小さい。

販売価格と建築費のズレは23年以降広がっている。25年上半期と22年を比べると、首都圏マンションの平均価格は4割強上昇した一方で、建設費の上昇は2割弱にとどまる。

不動産業界に詳しいエコノミストの間では「品質向上を考慮してもマンションは建設費以上の価格上昇が目立つ」という。



不動産会社が利益優先で価格を決めているとはいえずらい。課題として浮かび上がってくるのがマンション開発に適した土地の不足だ。

不動産経済研究所がまとめた発売戸数を15年と24年で比べると、23区は55%減った。減少幅は首都圏(43%)、全国(24%)よりも大きい。都心の工場や社宅跡、公有地の放出は減少傾向にあり、大規模な開発が手掛けにくくなっている。

マンション価格の高騰は供給側だけでなく需要側の要因も大きい。三井住友トラスト基礎研究所の大谷咲太氏は「1億円前後の価格帯についても、共働きで年収が高い『パワーカップル』や資産所得のある層の実需が旺盛だ」とみる。(日本経済新聞 2025. 10. 28)

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)