



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 3.2%上昇、4 年連続上昇率首位は吹田・江坂駅前

大阪国税局が 7 月 1 日に発表した 2026 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 3.2%だった。上げ幅は 25 年の 2.7%拡大し、4 年連続の上昇。管内 33 税務署の最高路線価上昇率のトップは大阪府吹田市の江坂駅前の 18.1%だった。

府県別の平均変動率をみると、大阪府が 5.1%と最も高く、京都府 3.9%、兵庫県 2.4%、滋賀県 1.3%と続く。奈良県は 0.1%で 18 年ぶりに上昇に転じた。

管内で路線価が最も高かったのは大阪市北区の阪急うめだ本店前の 1 m²あたり 2120 万円。43 年連続で管内の最高額だ。京都府内の最高路線価は京都市中心部の四条河原町の 911 万円、兵庫県内は神戸市の三宮センター街の 640 万円だった。

最高路線価の上昇率トップとなったのは江坂駅の西側。飲食店などが入った商業ビルが並び、周辺には高層マンションが見える。同駅は大阪メトロ御堂筋線で新大阪、梅田などに 1 本でアクセスができる。不動産投資信託(REIT)などの需要が強く、地価の上昇傾向が続く。

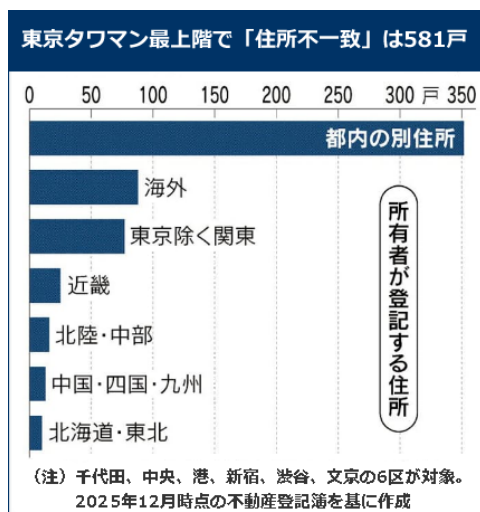
(日本経済新聞 2026. 7. 2)

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(10)	大阪府吹田市豊津町	222万円	18.1%
2(2)	大阪市淀川区宮原3丁目	295	18.0
3(4)	大阪市浪速区難波中2丁目	294	17.6
3(31)	京都市伏見区新町4丁目	60	17.6
5(2)	大阪市福島区福島5丁目	231	17.3
6(8)	大阪府中央区北浜3丁目	952	16.7
7(6)	京都市東山区四条通大和路西入中之町	456	16.3
8(4)	大阪市西区江戸堀1丁目	464	16.0
8(11)	堺市堺区三国ヶ丘御幸通	94	16.0
10(16)	京都市右京区西院高山寺町	118	15.7

(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. タワマン 5 割、所有者不在、東阪の最上階、登記住所は別、投資目的で価格高騰!!



日本経済新聞が東京と大阪の都心部に立地するタワーマンション約 300 棟の最上階の全住戸を調べたところ、約 5 割の所有者がタワマンの所在地に住所を移さず別の場所を登記していた。住まない所有者が増えれば管理や修繕などを巡り合意形成が難しくなる。

東京と大阪の都心部のタワマンは投資用不動産としても人気を集まり、住宅市場が過熱する一因になっている。不動産経済研究所によると、東京 23 区の新築マンションの平均価格は 2025 年度に 1 億 3000 万円を超え、過去最高となった。

日経は東京都の都心 6 区と大阪市の都心 3 区に建つ

20 階以上の高層マンション 303 棟を対象とし、25 年 12 月時点の不動産登記簿を基にタワマン最上階の住戸の所有者の住所を調べた。計 1867 戸のうち、48%にあたる 895 戸がタワマンの所在地と一致していないことがわかった。大阪都心 3 区も「住所不一致」は 314 戸あった。

「新築マンションは所有権移転と住所変更の登記がほぼ同時にできるので、居住用だと物件の住所と所有者の住所がずれることはほぼない。一致しない場合は投資用の可能性が高い」。不動産登記に詳しい司法書士の長田修和氏は指摘する。

不動産調査を手掛ける TRUSTART(東京・中央)のデータを使い東京 23 区のタワマン 188 棟を対象に 20 年以降の新築分譲と中古売買時における所有者の住所を調べたところ、51%がタワマンの所在地と一致していないこともわかった。(日本経済新聞 2026. 7. 27)

3. 定借マンション供給急増、地主売却時の税負担を敬遠!!

期限付きで借りた土地に建てる「定期借地権付き」マンションの供給が急増している。2026 年は過去最多となる見通しだ。新築マンションの供給が細る中での急増の背景には、売却時の税負担を敬遠する地主の事情や住宅購入者の持ち家志向の希薄化がある。

定借マンションは期限が来たら更地にして、地主に返す契約が多い。購入者は通常の利用費や修繕積立金に加えて地代と解体積立金を毎月負担する必要があるが、土地を取得しない分、初期費用は割安となる。固定資産税も建物分だけだ。

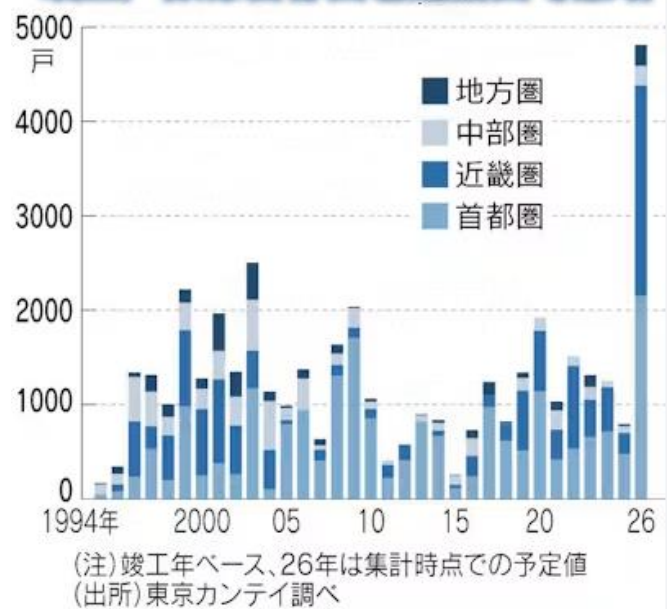
不動産調査会社の東京カンテイ(東京・品川)によると、26 年に竣工が予定されている

定借マンションは全国に 4808 戸。前年比で約 6 倍、これまで最も多かった 03 年と比べても約 2 倍と急激な伸びとなっている。

定借マンションは借地権の期限が近づくと売却価格が大きく下がるリスクがある。ただ、当初 50 年程度だった借地期間が近年では 70 年程度まで延びており、値下がりする時期も遅くなる傾向がある。住宅価格の高止まりが続くなかで、実需層の定借への抵抗感は薄れている。住宅難の一時しのぎかもしれないが、都心部での居住を求める人にとっては数少ない選択肢となっている。

(日本経済新聞 2026.7.11)

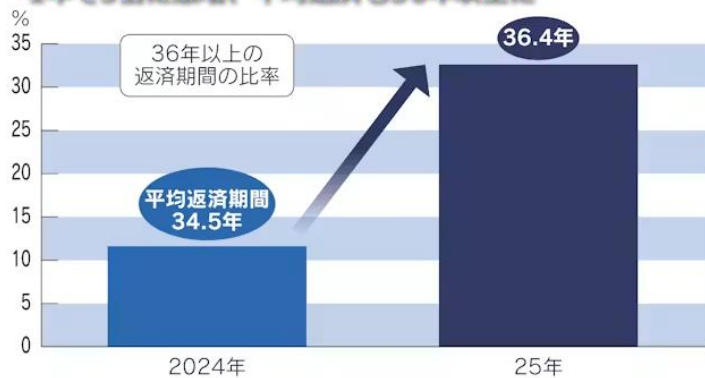
竣工戸数は首都圏と近畿圏で急増



4. 住宅ローン、超長期拡大、総利息多く、家計にリスク!!

一般的に 35 年が最長だった住宅ローン返済期間が急激に延びている。各種民間調査で長期化傾向が目立ち、既に 3 人に 1 人が 36 年以上返済というデータもある。住宅価格高騰に加え、金利も上昇し、「超長期返済でなければ、もう家が買えない」という人もいる。

首都圏新築マンション契約者は3分の1が36年以上返済、1年で3倍に急増、平均返済も36年以上に



(注)リクルート「2025年首都圏新築マンション契約者動向調査」から作成

ただ、希望の家に手が届いても、家計に及ぼすリスクは大きい。

「35年以下では返済負担が重すぎる」。東京都の築約10年、大型中古マンションの購入を検討している20代会社員夫婦は口をそろえる。夫婦とも正社員で世帯年収は1000万円以上だが、必要な借入額は1億円を超える見込みで、40年など長い期間の返済にしない限り、「他支出を捻出する余裕が全くなってしまう」という。

一般的に住宅ローンは最長35年とする契約が多かったが、足元で様相が急変している。リクルートが首都圏新築マンション購入者を対象に調査したところ、2025年は返済期間36年以上が全体の32.6%に急伸。24年(11.6%)から一気に約2.8倍になった。

これに伴い全体平均の返済期間も25年は36.4年に延びた(24年は34.5年)。36年以上の中でも特に長い50年などの借入れの増加が平均を押し上げる。同社の池本洋一SUUMO編集長は「首都圏の場合、新築マンション価格高騰に加え、金利も上昇しつつある。返済期間を延ばさなければ買えない状況を象徴している」と語る。(日本経済新聞 2026.7.4)

5. 贈与、7.5億円申告漏れ、国税指摘第二電電創業者の親族

第二電電(現KDDI)を共同創業した千本倅生氏(88)が贈与した法人株を巡り、同氏の子供4人が東京国税局などの税務調査を受け、2024年に計約7億5000万円の申告漏れを指摘されていたことが9日、関係者への取材でわかった。

関係者によると、千本氏は13~17年に東京都内に法人3社を設立した。3社は銀行の融資を受けるなどして、計約40億円で新宿区港区中央区のマンションを1棟ずつ購入。同氏は17年以降、3社の株を長女、次女、長男、次男に贈与した。

4人は贈与を受ける際、各社が保有しているマンションの評価額を路線価などに基づき計約8億円と算定した。その上で銀行からの借入金を踏まえ、株の贈与税を0円として申告したという。

土地や建物の贈与税は、国税庁が毎年公表する路線価などが基準となる。ただし不動産取得から3年以内に贈与する場合は、取得価格で評価する規定がある。

国税当局は4人が株式の贈与を受けた時期が3年を経過して間もなかったことなどから、マンションの評価額は「著しく不相当」と判断。マンション3棟の評価額を計約34億円と再評価し、約1億7000万円を追徴したとみられる。4人は国税不服審判所に審査請求したが、25年4月に棄却された。

(日本経済新聞 2026.7.10)



6. 飛鳥・藤原の宮都（奈良県）世界遺産に登録、景観保全半世紀越し!!

「飛鳥・藤原の宮都」（奈良県）の世界文化遺産登録が7月26日、国連教育科学文化機関（ユネスコ）で採択された。登録活動だけでなく、経済成長期の開発から遺跡を守った特別措置法の明日香法など半世紀越しの努力が結実。観光にマナーを求めながら、人類普遍の資産の魅力を後世に伝える。

「世界に誇るべき史跡はどんなことがあっても守らなければならない」。明日香法の制定は、1970年代の一村民の陳情が契機になった。

同法は景観維持を必要とする明日香村の全域を特別保存地区に設定。建築物の新築や増改築、伐採、屋外広告物の表示などに知事の許可を義務付け、厳しい規制を敷いた。法の網で遺跡群を開発から守り続けたことが、世界遺産を目指す礎になった。

登録を目指す動きは約20年前、構成資産の大半が集まる同村で始まった。2006年に県などが国に登録候補の暫定リスト入りを提案し、翌年に実現した。

世界遺産は国内法による保護が前提になる。そのため、文化財保護法に基づく史跡指定を広げる地権者との交渉を時間をかけ地道に進めた。

指定範囲の拡大を受け24年に推薦候補に選出。藤原宮跡などがある橿原市も25年に世界遺産条例を制定し、保存と継承の機運を高めてきた。（日本経済新聞 2026. 7. 3）

「飛鳥・藤原の宮都」の主な構成資産



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)