

マルチオーナー新聞

賃貸経営マーケットレポート

賃貸経営、不動産売買、有効活用の提案

■発行所: 丸一不動産株式会社 ■本社: 北区上十条2-8-11 金高歯科ビル1階 ■TEL: 03-5993-1841 ■FAX: 03-3907-6157
■2024年 8月号 ■毎月1回発行 ■URL: <http://www.m-1.co.jp/> ■E-MAIL: mail@m-1.co.jp

地元の不動産は地元の不動産屋さんをモットーに、十条エリアで60余年

賃貸管理・賃貸経営コンサルティング 売買全般・不動産相続問題・空家問題等を得意としております。

免許番号: 東京都知事(16)第9236号
加盟団体: 社団法人全国宅地建物取引業協会
社団法人東京宅地建物取引業協会
社団法人全国賃貸不動産管理業協会

土地白書・地価LOOKレポート・路線価の最新内容と土地価格の動向

不動産市況を映して、土地価格の上昇が各地で見られる

不動産投資や住宅の建設など不動産事業に着手する場合、まず、土地の手当てが最初の課題となります。それだけに不動産流通市場が活気づくと、土地価格も敏感に反応します。そこで、最近の土地価格の動向を公表されたデータから読み取ってみました。

令和6年版「土地白書」地価公示が3年連続で上昇

わが国の土地に関する多くの課題を俯瞰的にまとめた、令和6年版の「土地白書」によると、令和5年度の土地に関する動向について、「地価公示が、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大。

三大都市圏では上昇率が拡大して、地方圏でも上昇率が拡大傾向となるなど、上昇基調を強めて、土地取引件数は、ほぼ横ばいで推移」としています。

また、土地の資産性に対する国民の意識は「土地は預貯金や株式などに比べて資産として有利」とする割合が低下傾向にあります。

「地価LOOKレポート」住宅・商業地の全地区で上昇

全国主要都市の先行的な地価動向をまとめている令和6年第1四半期の「地価LOOKレポート」(国土交通省)によると、

土地価格上昇の背景

- マンションの需要増
- 店舗需要の回復傾向
- 底堅いオフィス需要
- インバウンドの影響
- 積極的な再開発事業



また、相続税や贈与税の算定基準となり、土地価格相場に影響を及ぼす令和6年分の「路線価」は、全国平均で前年比プラス2.3%となり、3年連続で上昇しました。

令和6年分の「路線価」3年連続で上昇

フィス需要が底堅く推移したことなどで、今期から初めて58地区全ての地区で上昇しました。

また、相続税や贈与税の算定基準となり、土地価格相場に影響を及ぼす令和6年分の「路線価」は、全国平均で前年比プラス2.3%となり、3年連続で上昇しました。

全国主要都市(80地区)の高度利用地の地価動向が、平成19年の調査開始以降、初めて住宅地と商業地の全地区において上昇しました。

利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要が堅調であることに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどが影響したものです。

住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続して、8期連続で22地区全ての地区で上昇。

商業地では、店舗需要の回復傾向が継続したほか、オ

税の評価基準で、実際に市中で取り引きされる時の参考にもなる路線価が、3年連続で上昇したことから、納付する税金にも影響してきます。

一物四価とも五価ともいわれる土地価格ですが、今日の土地価格の大きな流れは、「上昇傾向の継続下」にあるのではないのでしょうか。

住宅地、商業地の需要の堅調さに加え、インバウンドによる人流増が影響して、不動産投資の回復が急ピッチであることが、土地のニーズの背景と見られます。

令和7年4月に施行される改正建築基準法について

時代の変化に応じて法律等のルールが変更になるのはよくあることです。自分が関心のあるジャンルであればフォローできますが、あまり関心が無い分野では「知らぬ間に法律が変わってしまった」なんて事があるかもしれません。今月号は、当社のオーナー様そんな痛い目に合わないための情報です。是非一読ください。

来年4月に施行される建築基準法改正の一つに「法第6条第1項4号特例の廃止または縮小」というものがあります。超簡潔に説明すると、既存の木造2階建て建物の大規模リフォームがこれまでよりも相当やりづらくなる、コストがよりかかってくる、もし建物が建っている土地が未接道(再建築ができない土地)の場合、実質できなくなってしまう可能性がある、といった法改正です。一例を挙げます。当社はこれまで再建築が出来ない(役所から建築確認が下りない)古い建物をご所有のオーナー様に対して、建築面積を減ずる事無く大規模リフォームをして建物を蘇らせる仕事のお手伝いにも度々携わって来ましたが、来年4月以降、残念ながらこの手の工事は実質出来なくなります。どうしてこのような法改正が施行されるのでしょうか?紙面に限りがあるので今回は割

愛させて頂きますが、法改正の趣旨等ご興味ある方は私までお問合せ下さい。また、木造2階建ての大規模リフォームを検討中の方は要チェック事項になります。

代表取締役 吉田和久

プレゼントのお知らせ



不動産は購入した時、建物を建てたとき、売却した時、貸している時そして相続が発生した時等、税金とは切っても切れない関係にあります。不動産の税金についてもっと勉強したい、と思っっているオーナー様へ当社加盟の協会が発行しているこの冊子を先着10名様にプレゼントいたします。ご希望の方は当社までご連絡ください!

ニュースフラッシュ

高齢者の生活上のニーズと住宅とのミスマッチの解消が課題

内閣府が公表した『令和6年版高齢社会白書』によると、65歳以上の高齢者がいる世帯数は、令和4年現在、全世帯5,431万の50.6%を占める2,747万4千世帯となっています。

白書では、「高齢者の住宅と生活環境をめぐる動向」がまとめられています。現在の住宅について、老朽化や防災・防犯面での不安等を挙げた人の割合が特に高くなっています。

その中で、賃貸住宅の場合の問題点としては、複数回答ですが、「住まいが古くなり、いたんでいる」が最も多く30.4%、次に「家賃、税金、住宅維持費など住宅に関する経済的負担が重い」が26.3%、「台所、便所、浴室などの設備が使いにくい」が24%で、「何も問題点を感じていない」が22%となっています。

持家の場合と比べ、家賃の経済的負担や、台所・浴室等の住宅設備の使いにくさを挙げた人の割合が高く、高齢者の生活上のニーズと住宅のミスマッチの解消が課題と指摘されています。

