

高所得者が多く運用している賃貸住宅やオフィスなどの賃貸用不動産の相続税・贈与税の評価方法の見直しが始まる。

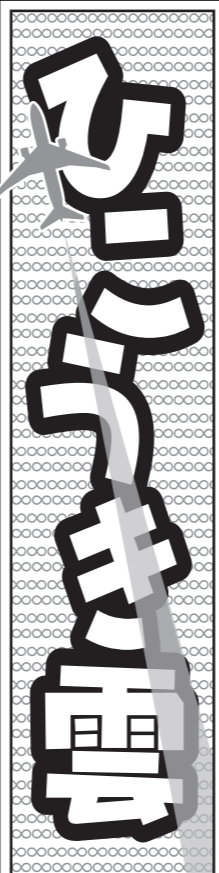
2026年まで、土地は路線価評価(時価の80%程度)・建物評価(時価の70%程度)により算定され、さらに賃貸住宅である場合は、土地は貸家建付地として20%程度減額が可能なほか、さらに減額が可能なため、これにより賃貸住宅などが建てられてきたが、2027年以降は、相続税額にも反映され、

高所得者が多く運用している賃貸住宅やオフィスなどの賃貸用不動産の相続税・贈与税の評価方法の見直しが始まる。

現状を知り住宅を賢く建てる方法とは？

高性能住宅は、未来を豊かにする住宅、エネルギーの無駄がなくなり、長寿命で快適な健康住宅です。

住宅性能は大幅に変化、2027年からは、旧基準の「次世代省エネ基準最高等級4」でもローン減税対象外！



発行所 株式会社 松下孝建設
 発行人 松下 拓也
 編集責任 齋藤 恭誠
 ■本社
 〒891-0108
 鹿児島市中山1丁目14-29
 TEL 099-267-7594
 ☎ 0120-079-089



■ZEH や長期優良住宅との違い

特徴	GX志向型住宅	ZEH住宅	長期優良住宅
断熱性能	等級6以上	等級5以上(断熱等級6)	等級5以上(誘導基準)
省エネ率	35%以上削減	20%以上削減	—
再エネ	必須	必須(*)	不要
主な目的	環境配慮、高性能	エネルギー収支ゼロ	長寿命化

(※) ZEH Oriented (太陽光なし)は除く

- GX志向型住宅の主な特徴
- ZEH基準を上回る省エネ・断熱性能**
 高性能な断熱材や窓を採用し、従来のZEHよりも厳しい基準をクリアする必要がある。
 - 太陽光発電の必須導入：**
 再生可能エネルギーを自ら創り出すため、太陽光パネルの設置が必須。
 - HEMS(ホームエネルギー管理システム)の活用：**
 住宅全体のエネルギー使用量を可視化・管理し、効率化を図る。
 - 環境負荷の低減：**
 建築時のエネルギー削減など、よ多角的な環境配慮が求められる。

5年以上前の相続などの土地なら、本年度中の対策が必要！

5年以上前から所有する土地に新築した場合は、本年度までは時価評価の適用除外となります。そのため、2026年は先祖代々の土地などに賃貸住宅を建設したり、駆け込み的に、賃貸住宅や賃貸オフィスを購入・建設などで2027年以降の時

価評価に備えるなど「貸付用不動産による建設ラッシュ」が発生する可能性も考えられています。ただ、鹿児島のような地方都市でも、マンション建設は、ラッシュ状態ともいえるのかも知れませんが、賃貸住宅や賃貸オフィスなどの需要は、飽和状態ともいわれ、投資ができない地主の場合は、早期に土地を手放す事も考えなければならぬ方向にもなっています。

建築物価調査会の建築物価指数では、建築費全体に横ばい傾向。

建設物価調査会が2015年を100として毎月公表している建築物価指数があります。それによると2025年後半までは横ばいで推移しており、集合住宅で約140ポイント、木造住宅は144ポイントで、これまでに続いてきた建築費全体の明確な

上昇機運にも、ようやく天井が見え始めているようです。また、建築費の上昇も、建築業者団体の日本建設業連合会が公表している「建設従事者の人件費」は、対前年比で10〜20%程度の上昇率を記録した後は、徐々に縮小傾向が見られています。ことから、しばらくは上昇傾向が続くものの、少しずつ落ち着きを取り戻す方向に変化し始めているとのことです。2024年のつけられないようなハイペースの価格上昇は、収束していくという大方の見方です。

異次元の金融緩和が実施されて10年を経て、いま顕在化してきているのは、空前の「住宅ローン低金利」を背景にコロナ禍以降、金融政策によって急加速してきた「資産インフレ」に対して、今振り返ると、我が国の景気対策は、空騒ぎにすぎない。国家的な経済活動は最低評価を受け続ける結果しか残してこなかったようです。

金融緩和に踊らされた時代は、終わったと考えるべき？

都市部のマンション市場を例にとるとその実態が良くわかります。2023年以降、今買わなければ、さらに価格が高騰してしまっているという強迫観念から購入を急ぐ、いわゆる「買い進み」状況が招くとともに、資産インフレを利用した短期売買の投機目的につながり、昨年は平均単価300万円を超え、超高額事例をTVニュースでも多数、目にしました。

本格的に住宅建築を考える場合のメリットも揃ってきました。

2025年から適合義務化が開始されたばかりの「省エネ基準適合住宅等級4」が2028年からは、新築で購入の対象外となる。新築に対する断熱性・省エネ性のハードルが大幅に引き上げられました。これは国が掲げた2030年までに2013年度比で46%の温室効果ガス削減という目標の達成に、黄信号が点灯していることにあります。

新築住宅は、長期優良住宅及びZEH住宅、2027年度からGX志向型住宅に改定される。省エネ性がともに「省エネ基準適合住宅4等級」より等級が高い住宅(4等級)より控除額の上乗せは、2025年から変わらず継続して、高性能新築住宅の購入・建築について国は、住宅ローン控除で支援するスタンスを明確にしています。

また「省エネ基準適合住宅4等級」が新築では2028年から控除の対象外になるのに対して、救済策として中古の4等級住宅は、住宅性能非適合住宅と同様の扱いとなり、2028年以降も元本上限2000万円、10年間の償還(一般住宅のみ10年)の間、最高等級4等級の住宅でも、現行基準の等級6に近い性能で建てられていますので、4等級の時代に建てられた方も、多額の断熱補強を行うことで、6等級の性能を得ることも可能です。住宅は性能・デザインが最も重要で、松下孝建設の展示場でも、本物の高性能住宅を体感してください。

鹿児島和楽IIモデルハウス好評公開中



新時代の「和楽モデルII」鹿児島市中山に完成！

本編でも記載しましたように2025年から、適合義務化が開始された「省エネ基準適合住宅等級4」は、2028年からは新築住宅の断熱・省エネ性能のハードルが大幅に引き上げられ、事実上「等級6」が要求基準になっています。旧基準の最高等級4で建築・購入しても、住宅ローン減税の対象外になってしまうという衝撃的な制度変更が行われました。これも本編でも述べていますが、最高等級4の時代から松下孝建設では、等級6に近い断熱性能で住宅を建ててまいりましたので、2028年以降も通常お住まいいただくのに断熱補強などの心配は全くございませんのでご安心ください。平屋の「和楽モデルII」は、これから建築をお考えの皆様には、是非ご体感していただいで、家族の夢を実現させて頂きたい展示場です。



鹿屋モデルハウス 2月23日最終公開！！



松下式「循環空調システム」モデルハウスが鹿屋市に完成！

松下孝建設が開発し、多くのお施主様に指示されてきた松下式「循環空調システム」のモデルハウスも2月23日で閉館いたします。「循環空調システム」は、エアコン1台で暖冷房が可能のほか、TV広告の「エアードック」と同等システムが空気清浄機として、ビルトイン搭載されており、室内空気が循環すればするほど清浄化するという優れた「循環空調・空気清浄」システムです。松下孝建設の構造躯体は、国土交通省の外郭団体が主催する日本の高性能・省エネルギー工法の表彰制度「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」の大賞を2度受賞している優れた工法です。今月の展示会でお施主様にお引き渡しになりますので、最後となるこの機会に是非、ご家族の皆様と共に、鹿児島県の住宅の進化と最新の住宅工法の快適性を体感して頂き、松下孝建設にご用命いただければ幸いです。



住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。 ☎ 0120-079-089