

# Land Assets

土地資産の活用を考える

月刊 Land Assets 八月号 発行日/二〇二五年七月二十五日 発行所/パナソニックホームズ株式会社 大阪府豊中市新千里西町二丁目一番四号

### 賃貸住宅経営をご検討の方、必見です。

自宅で楽しく視聴! パナソニックホームズ WEB イベント

パナソニックホームズの価値がつづく  
**賃貸住宅経営**とは

MC 政井 マヤさん  
フリーアナウンサー

ゲスト 上田 英貴さん  
【元・マネージャー・タレント】  
代表

レポーター 蓬萊 大介さん  
気象予報士・防災士

お知り合いで戸建住宅の新築をお考えの方へご紹介ください。

好評配信中!

花粉対策で快適「いい空気の家」

視聴無料

自宅で楽しく視聴! パナソニックホームズ WEB イベント

レポーター 蓬萊 大介さん  
気象予報士・防災士

当社オーナー 兼光 タカシさん  
吉本興業

ナレーション 政井 マヤさん  
フリーアナウンサー

GOOD AIR

視聴登録はこちら▶

※登録がお済みの方は、ログインすることで視聴が可能です。

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト  
[homes.panasonic.com/chintai](https://homes.panasonic.com/chintai)

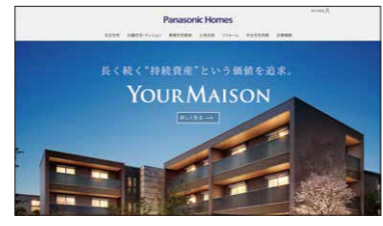
各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニックホームズ 土地活用サイト  
[homes.panasonic.com/tochikatsuyou](https://homes.panasonic.com/tochikatsuyou)

賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニックホームズ不動産 サイト  
[homes.panasonic.com/phre](https://homes.panasonic.com/phre)

さまざまな実例を動画でご覧いただけます



パナソニックホームズのホームページ [homes.panasonic.com](https://homes.panasonic.com)

本号より「月刊 パナソニック ホームズの土地活用」から「月刊 Land Assets」に名称を変更いたしました。



特集▶ 自宅の計画に生かしたい

## 土地を活用する視点

【DATA CHECK】2025年分 路線価の動向

【今月の実例】4階建 店舗・賃貸併用住宅



## 近畿エリアでも ご要望が増えている 賃貸併用住宅

首都圏エリアに比べて、賃貸併用住宅へのご要望が少なかった近畿エリアでも、最近では建て替えを検討されるオーナーさまが増えてきました。土地の価格上昇が続くなか、多層階での有効活用や相続税対策に役立つとして、そのメリットが注目されています。土地のポテンシャルを引き出す15cm単位の設計対応力や耐震性に優れた構法など、パナソニック ホームズは賃貸併用住宅にも豊富な実績でお応えします。



大阪市 5階建賃貸併用住宅実例（1~4階:賃貸、5階:ご自宅）

### ▶ 近畿エリア 営業からのコメント

地価の高騰や相続税対策のために、賃貸併用（多層階）での検討を視野に入れるお客さまが増えています。日頃の営業活動では、賃貸部分の収益性はもちろんのこと、ご自宅部分の暮らしやすさに魅力を感じていただけるよう、当社ならではの快適な住み心地や高い耐震性による安心感などを丁寧にご説明しています。そのうえでエントランス部分の作り込みやキラテックタイル採用によるメンテナンス負担の軽減効果、さらにはグループ会社のパナソニック ホームズ不動産による一括借上げのサポートなども、安定した賃貸住宅経営につながる要素としてご評価をいただいています。万博の開催やIRの誘致などが北摂エリアにまでプラスに波及し、今後も活況が続くと見込まれますので、しっかりとご要望をヒアリングしながら、ご満足いただける提案を心がけていきます。

戸建住宅や賃貸事業物件にも、豊富な経験と実績のある営業担当の釣社員に、近畿エリアでの取り組みについて聞きました。



近畿支社 大阪支店  
釣 弘典

### 経営セミナー ・ 実例見学会 開催中

お申し込みは  
こちらから



### パナソニック ホームズでは各エリア・県別で、 さまざまなイベントを開催しています。

特に、賃貸併用住宅のご要望を多くいただいている首都圏エリアでは各展示場にて、セミナーや個別相談会を実施しています。事前予約制となっておりますので、ご都合に合わせてご参加ください。



大阪での  
セミナー  
開催風景

## DATA CHECK

## 国税庁が定める土地の評価額 2025年分 路線価の動向

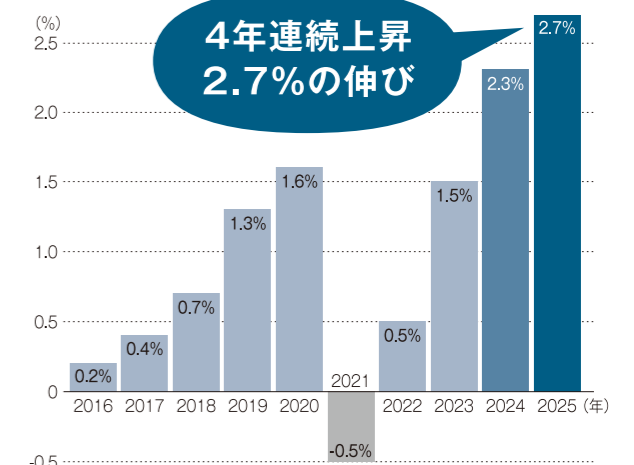
国税庁は7月に、相続税や贈与税の算定基準となる2025年分の路線価を発表しました。路線価は主要道路に面した1㎡あたりの土地の評価額のこと、公示地価の8割を目安に売買事例や不動産鑑定士の意見等を参考に算出します。

### ◆全国平均は2.7%増、4年連続で上昇

国税庁は7月、相続税や贈与税の算定基準となる2025年分の路線価（1月1日時点）を発表しました。全国の平均変動率は前年比2.7%増で、4年連続の上昇。今の算定方法となった2010年以降で最大の伸び幅となり、2年連続の更新となります。

都道府県別の標準宅地の上昇率は、東京都の8.1%が最大で、続く沖縄県が6.3%、福岡県が6.0%。上昇した都道府県数は去年の29から35に増加しました。インバウンド（訪日外国人）客が各地で活況だった他、都心の物件価格高騰や、大都市圏近郊も含めた再開発の活発化で上昇地点が全国に広がりました。標準宅地の変動率を都道府県別で見ると35都道府県で上昇し、昨年より6県増えています。下落は4県減って12県。伸びが顕著なのは訪日客に人気のエリアで、長野県白馬村は32.4%を記録。その他、上位には北海道富良野市（30.2%増）や東京都の浅草（29.0%増）、岐阜県高山市（28.3%増）など、国内有数のリゾート地や観光地が並んでいます。

### ■路線価変動率の推移



出典:国税庁ホームページより作成

### ■都道府県庁所在地の最高路線価上位

順位	都道府県	所在地	最高路線価 (千円/㎡)	対前年変動率 (%)
1	東京都	中央区銀座5丁目 銀座中央通り	48,080	8.7
2	大阪市	北区角田町 御堂筋	20,880	3.2
3	横浜市	西区南幸1丁目 横浜駅西口 バスターミナル前通り	17,200	1.4
4	名古屋市	中村区名駅1丁目 名駅通り	12,880	0.0
5	福岡市	中央区天神2丁目 渡辺通り	9,680	2.5
6	京都市	下京区四条通寺町東入2丁目 御旅町 四条通	8,320	10.6
7	札幌市	中央区北5条西3丁目 札幌停車場線通り	7,740	6.3
8	さいたま市	大宮区桜木町2丁目 大宮駅西口駅前ロータリー	5,920	11.9
9	神戸市	中央区三宮町1丁目 三宮センター街	5,840	9.8
10	広島市	中区胡町 相生通り	3,710	3.9

出典:国税庁報道発表(別表)「令和7年分都道府県庁所在地都市の最高路線価」より

# ご夫婦の人生を支える 基盤となる、4階建の 店舗付き賃貸併用住宅

## ご経営のクリーニング工場を 賃貸併用住宅に建て替え

長年ご家族でクリーニング工場を営まれてきたオーナーさま。相続や老後の生活を見据えて、情報収集をスタートされた数年のち、コロナ禍に見舞われました。お店は休業同然、さらに従業員の退職も重なったことから、工場を閉めて賃貸併用住宅プラス店舗に建て替えるご計画を、少し早めにスタートすることを決断されました。他社のプランを比較検討され、選ばれたのは当社の4階建。「もっと高層階にする案や、3階建で自宅も必要最低限の広さに抑えた案など数案ありましたが、自分たちで経営するコインランドリーを1階に設け、最上階を自宅にする案が、規模もコスト面でもバランスが取れていて納得できました」とご主人さま。別でご経営中の賃貸住宅が、外壁の塗り替えに負担がかかることも考え合わせ、キラテックタイルの省メンテナンス性には大きな期待を寄せられています。

### ベルベーナ (大阪府)

パナソニック ホームズ株式会社 近畿支社 大阪支店 特需開発営業所

■敷地面積：192.40㎡(約58坪) ■延床面積：523.34㎡(約158坪)  
■棟数・戸数：1棟・6戸(賃貸部分) ■用途地域：第一種住居地域 ■運営管理：施主

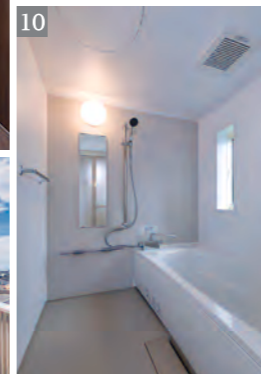
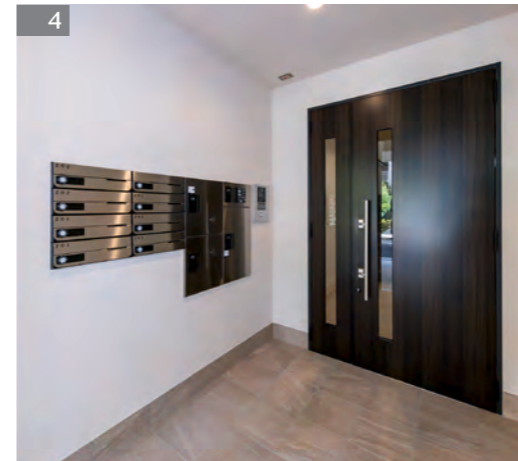
【COMMENT】 将来的な相続税対策も兼ねたご計画の中、オーナーさまのご要望をお聞きしたうえで、社外設計事務所と連携しながら、事業も新たな形で継続し、家賃収入も得ることができる店舗付きの賃貸併用住宅をご提案しました。オーナーさまが長期的な賃貸経営の中で懸念されていた、メンテナンスの負担軽減につながる当社の頑強な構造や美しさが長く持続するタイル外壁をご評価いただきました。建築中は課題解決にオーナーさまとともに取り組み、無事お引渡しをすることができました。(鎌田)



営業担当  
鎌田 圭一

## 将来的な需要の変化を 見据えた間取りをご選択

最寄り駅にほど近く、日常生活が便利な立地にある「ベルベーナ」。1LDKに加え、ファミリー向けの2LDKも合わせて賃貸住宅部分を6戸確保しました。エントランスには自動ドアや宅配ボックス、共用の小型エレベーターを設置。住戸内は戸建サイズのバスルームをはじめ、入居者さまの暮らしやすさに配慮した快適な設備を充実させ、先々まで選ばれる賃貸住宅を目指しました。現在、オーナーさまご夫妻は見晴らしの良い最上階でお住まいになられ、1階にあるコインランドリーの管理・運営をされています。屋上はお孫さまのプール遊びや、三世代で楽しく食事をするなど、開放的なアウトドアリビングとして活用されています。奥さまからは「住み心地は快適。外観のデザインを褒めていただくことが多く、それがうれしいですね」とのご感想をいただきました。



- 1引き締まった印象の濃色のタイルに水平ラインを意識した外観デザイン。センター部のスリット窓が効果的なアクセントに。
- 2エントランスはベビーカーでも使いやすい緩やかなスロープ仕上げ。
- 3布団等の洗濯も可能な大型の機械も導入したコインランドリー。日常の清掃や管理をご夫婦で対応されています。
- 4エントランスホールには宅配ボックスを設置。不在時でも荷物の受け取りができ、入居者さまに喜ばれる設備です。
- 5セバレットの玄関収納、全身が映るミラー、サポートチェアを設けた玄関。
- 6IHタイプのキッチンを壁付けにして、空間を広く使えるようにしたLDK。
- 7エレベーターは2・3階の入居者さまも利用できるよう、共用として計画しました。
- 8オーナーさまご家族が青空の下でのびのびと過ごせる屋上スペース。
- 9ご自宅部分のLDK。効率的な家事動線で、調理スペースが見えにくいキッチンを採用されました。
- 101112賃貸部分の清潔感あふれるホワイトで統一した、快適な水まわり。