不動産コンサルティング
・不動産コンサルティングマスター（7）2788号
・宅地建物取引業 県知事免許（5）6636号
・賃貸不動産経営管理士（2）第048104号
・ファイナンシャルプランニング技能士
《お得意様だけの不動産に関する情報レポート》
あなたの不動産コンシェルジュ
《何なりとご相談ください。》

エムディー
レポート

令和 7 年 12 月号

群馬県高崎市下之城町５１１番地１
三友開発コンサルティング株式会社
☎027-324-3123(代)
https://mitomok.com

今月の１枚

9月新本社完成

令和7年 レポートのまとめ

令和7年4月1日からの建築基準法の改正と合わせて、高齢社会における働き手の減少、賃金上昇と3重苦の結果が、物価建築費用関連の高騰です。つい数年前までは、建築費の坪単価目安が55～60万が一気に標準住宅で100万円/坪の時代となりました。これでは普通のサラリーマンは、住宅を持てない時代となります。当社は昨年この事態を読み、長年の懸案でありました事務所の新築を実行いたしました。多くのお客様のご支援により完成いたしましたので、皆様のご期待に沿えるよう全員で頑張ってまいります。相変わらずのお引き立てをお願いいたしまして、今年最後のレポートまとめをお届けいたします。

1月号 **相続税2割加算**
特別縁故者、法定相続人でない人、被相続人の一等親の血族、養子となった被相続人の孫等が相続した場合は、通常の相続税人の2割加算の相続税となります。それでも相続財産を取得したほうがいい！

2月号 **死亡退職金の取り扱い**
死亡退職金は、生命保険の非課税枠と同じ500万円×法定相続人の数の非課税枠があります。

3月号 **世帯数の将来推計**
世帯数の総数は2030円がピークでその後減少、平均帯人員は2033年1.99人、65歳以上の男性独居率16.4%→26.1%
女性23.6%→から29.3%、現在65歳以上の単独世帯が37.4%ですが、10年後は41.7%になる予測です。
人口減少、少子社会、世帯から見れば約半数が高齢者、そのうち約4割が単独世帯となります。どのような社会になるのか
皆さん想像ができますか？　いや!!　想像しない方がよいかもしれません!!　　このような社会は、昔から統計が出ています。
政治家や国の責任は、非常に大きなものがありますが、だれもこの事態に報告のみで対策や解消手段を講じていません。

4月号 **令和7年地価公示を読む**
群馬県もそうですが、約30%の県が地価下落からの脱出ができていません。マイナスの成長でしょうか？
地域間、都市間の格差が拡大する一方です。日本の中心である東京はもはや人が住める状況でなく、仕事の場と化しています。
もっと緩やかな社会の実現が希望されているのではないでしょうか？

5月号 **贈与税・孫への教育費支援パターン**
教育費に大変なお金がかかる時代です。国の制度でもいくつかの教育資金応援制度がありますが、暦年課税による毎年110万円の贈与を長く継続することが、一番良いのではないかと感じています。これを毎年継続することが大変な時代ですが、ウサギと亀の競争のように、少しづつ、少しづつそして長くが最大のポイントです。

6月号 **従者変更登記義務化**
2026年4月から施行される住所変更の登記の義務化がスタートします。人口減少による空き家の拡大、そして空き地の拡大、解消しようとしても所有者の所在が不明です。高齢化社会で増える相続に関連した問題解消に向けた改正です。

7月号 **賃借人の死と損害賠償**
賃貸借契約上、賃借人には物件で自死してはならない義務があるといわれています。善良な管理者者としての義務を負う賃借人は、物件の価値を物理的心理的に下げない義務を負います。しかしながら、超高齢化社会の中でいつこのような場にたつかわかりません。保証人の重要性と、賃貸保証会社に加入してもらい少しでもこの事態に対応できる体制が必要でしょう。

8月号 **令和7年度路線価格の趨勢**
今年亡くなられた被相続人の相続税算定基準となる路線価格は、全体で2.7%上昇となりました。ちなみに東京都は8.1%上昇です。
群馬県は幸い？－0.1%となっていますが、相続税を徴収する国は、上昇率が高いほうがいいんでしょうね。!!

9月号 **新事務所の完成により引越しにて　休刊　となりました。**
1990年9月に今までの事務所を建設、入居して35年経過の本年ようやく念願の新事務所への引越しができました。
これでようやく、恥ずかしくない体制の外観建物となり、ご愛顧いただいた皆様への感謝でいっぱいです。
今後もお客様皆様の為に知識と経験を生かして役に立てさせていただく所存です。

10月号 **令和7年度地価基準地価格について**
全用途1.5%上昇となった基準地価、公示価格は、1月1日時点の地価、基準地価は7月1日時点で、公示価格の補填的時系列的指数となっています。概ね地価公示の趨勢と同じ動向となっており、大きな変動はありませんでした。

11月号 **定期借家契約と普通借家契約の切替ポイント**
平成12年3月から施行の定期借家制度、先進諸外国も同様な賃貸借契約方式をとっているようですが、我が国は、不動産の証券化による確定利回りの概念が普及することに起因すると考えられます。一定の条件のもといつでも解約できる普通借家契約より、賃貸借期間を定め、その間は貸主借主は解約できない定期借家契約の制度が、賃料利回りの確定ができ、これにより不動産の流動化促進を図ろうとしています。しかしながら、事業用は除いて、住宅に関しては日本の場合あまり爆発的な普及はありませんでした。
手続き上の問題やら慣れという慣習的な問題と思いますが、貸す側にとっては、良い手法ではないかと思っています。
賃借人の良否を判定する法としても利用できますので、うまく切替のタイミングを計るとよいのではと考えます。

12月号 **令和7年のまとめ**
不動産業界から見た令和7年は、東京のマンション高騰でしょう。新築は1億円以上が当たり前、中古マンションも2015年（3900万円）から2025年は【6500万円】約1.6～1.7倍となっています。外資の購入転売が約30%あり値上がり要因の一つとなっています。高崎は新築3000万円代から現在4000万円台、中古は、2000万円から3000万円台と推移しています。地方の場合は、値下がりリスクも十分ありますが、東京は世界中の投資家が目をつけていますので、リスクは相当少ないでしょう。人生スロー生活を使用としている人には、東京脱失を考えるしかないでしょう。
東京でタワマン生活を夢見る人は、地方のタワマンで我慢です。地方の住宅需要はまだまだ手に入る価格帯ですが、今後は地価の問題より建築費の高騰要因で、簡単ではない時代となっています。このような生活環境の中で考えられる方法は、良質な賃貸住宅への需要です。地方では、平屋の戸建て住宅がブームとなっています。広い敷地にゆったりとした間取、部屋数は少なくて、良質快適な住宅は、まさに高齢化社会、核家族社会、単身世帯社会に適合しています。