

# かほりまち通信

## Premium

vol. 10  
2025 夏・秋号

### Contents

- 大東住建スタッフ紹介
- 建設部からのお知らせ
  - リフォームをお考えの方必見！
- 不動産部からのお知らせ
  - 相続税の申告について
  - 住宅ローンの金利上昇傾向
  - 建て替えできない土地がある！
  - 2025年公示地価
- 大東土地グループからのお知らせ



## 各部署の スタッフ紹介



大東住建には

建設部と不動産部、不動産部には香里本店、そして松井山手営業所とそれぞれの部署があり、お客様一人一人のご要望にお応えできるよう、担当者一個人に任せるのではなくチームで協力して対応する組織営業を展開しております。



わたしたち  
大東住建の

# スタッフをご紹介します。

## NEW FACE

今回は松井山手営業所のニューフェイスをご紹介します。



かわづりょう



いとだ あい



すずき かおり

河津 諒

### 部署・役職

松井山手営業所 営業

### 資格

普通自動車免許

### 趣味・特技

読書 / 音楽鑑賞 / 旅行 / お酒を飲むこと / 子供と遊ぶこと

### 仕事上の心構え

常に感謝の気持ちを持ち、決して驕らないこと

### ✉ お客様へのメッセージ

お会いできたご縁を大切に、お客様と真摯に向き合います。迅速にご対応できるように心がけ、信頼してもらえるような営業を目指します。

糸田 愛

### 部署・役職

松井山手営業所・事務

### 資格

秘書検定二級 / 図書館司書 / 証券外務員一級

### 趣味・特技

読書 / 食べ歩き

### 仕事上の心構え

親切、丁寧、笑顔です！

### ✉ お客様へのメッセージ

まだまだ不動産経験は浅いですが、お客様のお役に立てるよう日々勉強してまいります。ぜひお気軽に、松井山手営業所にお立ち寄りください。

鈴木 かおり

### 部署・役職

松井山手営業所 事務

### 資格

Microsoft Office Specialist Word 2010  
Microsoft Office Specialist Excel 2010  
情報処理士 / 秘書士 / アシスタント・カラー  
コーディネーター / 整理収納アドバイザー 2級  
ライフケアカラーアドバイザー 2級

### 趣味・特技

建築巡り / 旅行 / 映画鑑賞

### 仕事上の心構え

皆様が円滑に業務を進められるように、周囲への気配りと迅速な対応を心掛けています。

### ✉ お客様へのメッセージ

営業担当者とお客様を繋ぐ橋渡しとして、快適な空間をご提供いたします。



# リフォームをお考えの方必見！

リフォームする事で補助金を受けられる制度

## 「住宅省エネ2025キャンペーン」 をご存知ですか？



### 住宅省エネ2025キャンペーンとは？

国土交通省・経済産業省・環境省の三省連携の事業で2050年カーボンニュートラルの実現に向け、家庭部門の省エネを強力にするための**4つの補助事業**の総称です

国土交通省

#### 子育てグリーン住宅 支援事業

住宅の省エネ性能を高めるリフォームで

上限 **40万円** の補助

※工事内容により最大60万円の補助

環境省

#### 先進的窓リノベーション 2025事業

高性能な断熱窓への改修について  
工事内容に応じて

最大  
上限 **200万円** の補助

経済産業省

#### 給湯省エネ 2025事業

高効率給湯器の導入で内容に応じて  
定額を補助

最大  
上限 **20万円** の補助

経済産業省

#### 賃貸集合給湯省エネ 2025事業

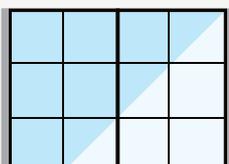
既存集合住宅で従来型給湯器から  
補助対象給湯器への取替えで

最大  
上限 **7万円** の補助

面倒な申請関係もご安心ください。

全面的にサポートさせていただきます。

詳しくは、大東住建建設部にお気軽にお尋ねください。





## 相続税の申告が

# 「必要となる」場合と「必要ない」場合

被相続人から相続、遺贈や相続時精算課税に係る贈与によって財産を取得した各人の課税価格の合計額が、遺産に係る基礎控除額を超え相続税がかかる場合、その財産を取得した人は、相続税の申告をする必要があります。基礎控除の範囲内で相続税がかからない場合は申告する必要はありません。

「遺産に係る基礎控除額」は、3,000万円+（600万円×法定相続人の数）で計算します。

### 注意する点

#### 相続税がかからない＝申告が「必要ない」場合

特例を利用しなくても遺産総額が基礎控除額の範囲内になる場合には、申告する必要はありません。例えば、遺産が現預金および死亡保険金だけで基礎控除の範囲内に収まるような場合

#### 相続税がかからない＝申告が「必要となる」場合

以下の3つの特例の適用を受ける場合には、相続税がかからなくても申告期限（相続の開始があったことを知った日の翌日から10ヶ月以内）までに申告が必要となります。

#### ① 配偶者の税額軽減

配偶者の税額軽減とは、被相続人の配偶者が相続や遺贈により取得した遺産額が、「1億6,000万円」または「配偶者の法定相続分相当額」のどちらか多い金額までは配偶者に相続税がかからないという特例です。

#### ② 小規模宅地等の特例

小規模宅地等の特例とは、被相続人が居住していた土地や事業をしていた土地、事業用に貸していた土地を相続した場合、一定要件を満たせば、一定範囲までの評価額が軽減されるというものです。例えば、居住用宅地であれば、330m<sup>2</sup>までの部分の評価額が80%減額され、遺産総額の計算に含めるのは評価額の20%でよくなるという特例です。

#### ③ 相続財産を公益法人などに寄付した場合の非課税の特例

相続や遺贈で取得した財産を国や地方公共団体、公益法人などに寄附した場合、その寄附をした財産には相続税がかからないという特例です。

その他、農地の納税猶予の特例、特定計画山林の特例など、申告が必要な特例があるため、該当する場合は注意してください。

# 住宅ローンの金利上昇傾向

1月、日銀は政策金利を0.25%から0.5%に金利を引き上げました。これは2008年以来17年ぶりの金利水準で、様々な金融商品に影響を与えるのですが、身近なものとして住宅ローンの金利があります。

昨年7月に政策金利の上昇がありましたが、それにより10月から11月に住宅ローンの変動基準金利に動きがありましたので、今回も春頃に少し上昇があるのではと考えます。

不動産市場では、物価の上昇により、建築資材が高騰し、大手ハウスメーカーではローンの最長期間を今までの35年から40年ローンの商品を開発し、より多く借入する方向へ誘導することが増えているそうです。

バブル崩壊以降、マイホーム購入に頭金を必要としない100%ローンの浸透により、低金利時代にはお金を貯めるより、借りたほうが良いという時代が長く続いた弊害で、今ではマイホームを購入するのに頭金がいらぬのが当たり前となり、諸経費も含めた100%超のローンを借りておられる方も多くいらっしゃいます。

多くの方が利用されている変動金利ですが、多くの金融機関には2つの基本ルールがありますので、すぐに返済額が大きく変わる事はありません。

## 「5年ルール」

金利に変動があった場合でも、変動金利の提供開始日から約5年間は返済額が変わりません。

## 「1.25倍ルール」

5年経過後の返済額は、これまでの返済額の1.25倍までしか上がりません。

但し、これらのルールにより、返済期間終盤に、元金は払い終わっていても未払利息が発生する可能性がありますので、良いことばかりではありません。また、金利が上昇すれば預金金利も上昇するわけですから、メリットとデメリットは共存しています。

低金利時代が長く続いた影響により、貯めるよりも借りたほうが良いという固定概念から、貯蓄も借入もバランスよく考える必要のある時代になりそうです。



実は知らない人が多い

# 「建替えできない土地」がある！？

## 前道何m以上・接道何mから建築可能なのか

住宅を購入する際は、土地の広さや間取りに注目しがちですが、いざ住み続けた家を見て替えたい・売却したいと検討し始めたときに、「建替え出来ない土地」が存在します。古家付きの土地を購入して建替え予定の方は要注意です。購入してから「こんなはずじゃなかった…」と後悔する前に、土地の基本について知っておきましょう。

### 建て替えができない土地「再建築不可物件」がある

ご実家を相続したり、古家付きの土地を購入して建物を解体し、再建築しようと考えたところ、実は建て替えができない土地だった、というケースがあります。建築基準法の接道義務を満たしておらず、建物の建て替えができない土地のことを「再建築不可物件」と言います。

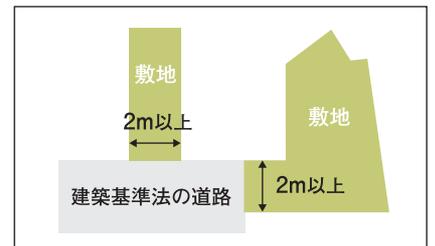
再建築不可物件は、周辺の同じ広さの土地よりも安いことが多いため、思わず購入したくなりますが、新たに家が建てられないので、古家の解体後の建て替えが目的であれば、そもそも購入する意味がありません。

**再建築不可の物件の多くは「建築基準法の接道義務」を満たしていない土地です。**

それでは、「建築基準法の接道義務」について見ていきましょう。

### 接道義務とは？

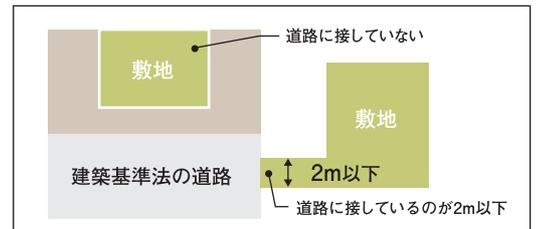
「接道」とは建物を建てる敷地に接している道路を指す言葉です。**建築基準法では建物の敷地は、建築基準法上の道路（原則として幅員4m以上）に2m以上接していなければならない**という決まりがあります。路地裏の土地や、京都独特の土地「うなぎの寝床」のような間口が狭くて奥行きが長い土地でも、道路に面する通路の幅が2m以上あれば、建築が可能です。



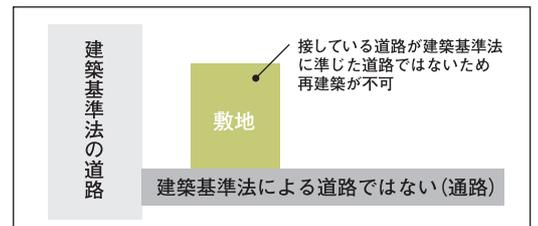
### 再建築不可物件の例

原則として接道義務を満たしていない敷地に建物を建てることはできません。すでに建物がある場合でも、増築や再建築は禁止されています。再建築不可物件を取得した場合、新たに家を建てることはできませんが、既存の家をリフォームして住み続けることは可能です。

道路に接していない敷地や道路に接している道幅が2m未満の敷地



接している道路が建築基準法に準じた道路ではないため再建築が不可



※接道義務を満たしていない土地は再建築ができません。見た目はきれいな道路、綺麗な区画であっても道路と敷地の間に他人地が存在していることもあり、接道義務を満たしていないこともあります。向き・大きさ・地型等だけでなく、不動産は道路付け・給排水管がどのように接続されているかが非常に重要です。

気になるご所有の不動産がございましたら、弊社でお調べすることが出来ますので、お気軽にお問い合わせください。



# 2025年 公示地価

3月18日、国土交通省から2025年1月1日時点の公示地価が発表されました。新聞の見出しには「全国全用途平均が4年連続で上昇」「地方圏も4年連続上昇」と書かれており、用途別では住宅地が2.7%、商業地が3.9%の上昇となりました。

大阪圏、また私たちの地元地域、枚方市・寝屋川市・京田辺市はどうだったのでしょうか。

(大阪圏は大阪府全域と京都、兵庫、奈良の3府県の大阪府寄りの地域)

## ◎ 京都府、大阪府、大阪圏の公示地価変動率

大阪圏、京都府、大阪府において全国の動向と同じく住宅地、商業地共に上昇しており、2024年より上昇率も拡大しています。

	住宅地	商業地
京都府	2.0% (1.6%)	7.9% (5.1%)
大阪府	2.3% (1.6%)	7.6% (6.0%)
大阪圏	2.1% (1.5%)	6.7% (5.1%)

( ) は2024年

## ◎ 枚方市、寝屋川市、京田辺市の公示地価変動率

枚方市、寝屋川市は調査地点の80%以上の地点で上昇しており、寝屋川市は下落地点がありません。各市商業地については全調査地点で上昇しております。弊社において取引の多い地域についても同様です。

	調査地点	上昇地点	下落地点	変動率(平均)	
枚方市	住	55	46	4	1.9%
	商	12	12	—	4.9%
寝屋川市	住	28	25	—	2.6%
	商	7	7	—	5.5%
京田辺市	住	16	11	1	0.9%
	商	2	2	—	4.0%

不動産を売却する際の価格は公示地価（一般の土地取引価格の指標）ももちろんですが、その地域の相場、需要と供給のバランス、物価や金融の動向等、様々な要因が加味されます。

金利の上昇傾向、公示地価の上昇もあり、相続した不動産も含め、「今が売り時」と考え、売却依頼が増えるであろうと見込まれています。

		今年	昨年	変動率	
枚方市	住	香里園町25-6	174	163	6.7%
	住	東香里3-33-11	139	132	5.3%
寝屋川市	住	末広町13-20	142	136	4.4%
	住	成田東が丘14-7	114	113	0.9%
京田辺市	住	大住ヶ丘4-23-9	140	138	1.4%
	住	花住坂3-19-11	161	158	1.9%

1平方メートル当たりの価格（千円/m<sup>2</sup>）

不動産の売却をお考えの方は、お早めに。まずは不動産の価格を知ることから。取引実績豊富で地域に精通した弊社営業マンが査定させていただきます。

大東土地グループ

# 創業80年以上の実績！

まかせて安心！ **リピート・紹介60%以上！**

(2024年度実績)

**超～地域密着営業！**



香里園本店・松井山手営業所を拠点に

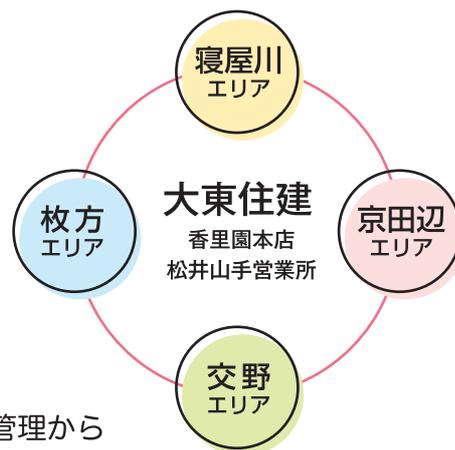
**寝屋川・枚方・交野・京田辺** エリアを中心に営業展開！

- 不動産仲介取引件数 年間 **250** 件！ (2024年度実績、上記エリアのみ)
- 新築・リフォーム工事受注件数 年間 **470** 件！ (2024年度実績)

**香里園・松井山手エリアは大東さんに、おまかせ！**

不動産×建設の総合不動産業によるご提案！

不動産の売りたい・買いたい・貸したい・借りたい・管理から  
新築・リフォームすべてのご要望にトータルでサポート！



大東さんは街のお医者さん！！  
不動産・建築に関するお悩みは  
大東住建にご相談ください。  
買取りもいたします。

ハートフルコミュニティDAITOH

## 大東住建株式会社

〒572-0082 寝屋川市香里本通町5-11

E-mail: info@daitoh.info URL: https://www.daitoh.info



不動産部

TEL:072-831-0085 [定休日] 火曜日・水曜日

建設部

TEL:072-835-2300 [定休日] 土曜日・日曜日

松井山手  
営業所

〒610-0354 京田辺市山手南1-3-4

TEL:0774-65-3185 [定休日] 火曜日・水曜日