英和グループ NEWS RELEASE 2023年7月号

英和コンサルティング
英和税理士法人
TOKYO経理サポート
東京都品川区西五反田2丁目2番10号
ポーラ第２五反田ビル７Ｆ
PHONE: (03)3491-3811 https://www.eiwa-gr.jp/

2023年路線価、コロナ禍から回復傾向鮮明に！

2年連続上昇、経済活動が回復！
繁華街･観光地に活気
来年から相続登記が義務化に？

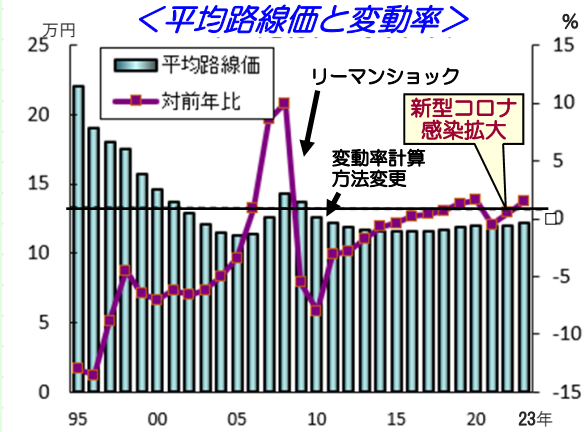
2023年分の路線価(1月1日時点)が発表されました。全国平均は2年連続上昇で、繁華街や観光地に人が戻り、コロナ前の日常生活が戻る中、地価回復が鮮明になってきました。

今年の路線価は？

●全国平均は1.5%上昇！

今年の路線価は3日に公表され、調査対象となる全国約32万地点の標準宅地の平均は前年比で1.5%上昇し、2年連続で前年を上回りました。新型コロナの感染症法上の分類が5類に移行する前の評価ですが、上げ幅も前年を1ポイント上回り、地価回復を印象付けています。

＜平均路線価と変動率＞



＊11年分から平均路線価の発表はないため、11年分以降の平均路線価は変動率から理論値を試算。

＜公的な土地価格の指標の違い＞

名 称	基準地価	公示地価	路線価
調 査	都道府県	国土交通省	国税庁
公 表	国土交通省		
調査時点	毎年7月1日	毎年1月1日	毎年1月1日
調査地点	約2万2, 000	2万6, 000	32万
公表時期	毎年9月	毎年3月	毎年7月
活 用 法	土地取引の指標		相続･贈与税の算定基準
対象の特 徴	地方の調査地点が多い	主に都市計画区域内	主要道路に面した土地

路線価とは？

国税庁が毎年７月に公表し、その年の**相続税や贈与税の算定基礎**となる主要道路に面した土地１㎡あたりの標準価格(**１月１日時点**)。1992年度以降は**公示地価の８割**程度となるよう評定されている。調査地点は国土交通省が公表する公示地価(約2万6,000地点)より多く、**地価相場を詳細に把握**できる。

因みに23年公示地価(1月1日時点)の全国平均も1.6%上昇で、路線価と連動した動きに。

●路線価、25都道府県で上昇！

都道府県別の平均が上昇したのは25都道府県で、前年は下落した岩手･茨城･兵庫県など5県がプラスに転じました。上昇率トップは北海道の6.8%で2年連続、一方、人口減少地域はなお下落が続き、四国は全県でマイナスに。

＜都道府県別の変動率の上位と下位＞

上昇率上位			下落率下位		
1	北海道	6. 8 (4. 0)	1	和歌山	▲1. 2(▲1. 3)
2	福 岡	4. 5 (3. 6)	2	福 井	▲1. 0(▲0. 9)
3	宮 城	4. 4 (2. 6)	3	愛 媛	▲0. 9(▲1. 1)
4	沖 縄	3. 6 (1. 6)	4	群 馬	▲0. 7(▲1. 0)
5	東 京	3. 2 (1. 1)		徳 島	▲0. 7(▲0. 9)

＊各都道府県の平均値　単位は%、(　)は前年、▲は下落。

Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved

●トップ10からマイナスが消えた！

都道府県庁所在地の最高路線価が前年に比べて上昇したのは29都市で、去年に比べ約2倍に増加。去年は▲5.8%と下落率トップの神戸市が2.0%プラスに転じたほか、下落が続いていた大阪市や奈良市などもプラスに。

＜都道府県庁所在都市の最高路線価＞

順位	所在地	価格(前年比)
1(1)	東京都中央区銀座5丁目中央通り（鳩居堂前）	4,272万円（+1.1%）
2(2)	大阪市北区角田町御堂筋	1,920万円（+1.3%）
3(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	1,680万円（+1.4%）
4(4)	名古屋市中村区名駅1丁目名駅通り	1,280万円（+2.6%）
5(5)	福岡市中央区天神2丁目渡辺通り	904万円（+2.7%）
6(6)	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	697万円（+3.6%）
7(7)	札幌市中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	668万円（+8.4%）
8(8)	神戸市中央区三宮町1丁目三宮センター街	500万円（+2.0%）
9(9)	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	475万円（+8.0%）
10(10)	仙台市青葉区中央1丁目青葉通り	347万円（+2.4%）

●38年連続トップ、3年ぶりに上昇

インバウンドが戻ってきた東京･銀座。全国の最高路線価は、38年連続で東京･銀座5丁目の「鳩居堂」前の銀座中央通り。1㎡当たり4,272万円(前年4,224万円)で前年比1.1%アップ(前年▲1.1%)と3年ぶりに上昇に。

今年の路線価、個別事情

●繁華街がインバウンド回復で！

繁華街や観光地を中心に上昇が目立ちました。コロナ禍で落ち込んだインバウンド(訪日客)が戻りつつあり、回復が鮮明です。

＜円安で割安感のインバウンド＞

銀座の高級時計店は、コロナ前の訪日客は中国人が大半だったが、22年秋以降、欧米やシンガポールなど東南アジアの新規客が増えている。円安で割安感を覚える外国人客が多く、業績は好調だったコロナ前を超えて伸びている。

＜大阪･ミナミも回復の兆しが＞

2年連続で署管内の最高路線価地点が下落率ワーストだった中心部の戎橋周辺が下げ止まった。「昨秋から来訪客は倍近くに増えた。ドラッグストアで爆買いしていた中国本土の団体客がおらず、コロナ前水準には届かないが、大阪万博の25年に向けテナント出店の動きが活発」とか。

●観光地に宿泊客戻る！

＜航空便再開で訪日客を期待＞

沖縄･那覇の観光地も回復基調。国際通りのホテルは23年1～5月の客室稼働率は19年の同時期とほぼ同水準に。中国と那覇を結ぶ直行航空便の再開で訪日客の増加が見込めるようだ。

＜京都、国内客が戻って地価押し上げ＞

コロナで打撃を受けた観光地･京都市には国内客も戻った。21年に▲8.7%に落ち込んだ京阪電鉄祇園四条駅周辺は今年は2.3%上昇に転じた。国内客に加え、欧米やアジアの訪日客が戻り、空き店舗が埋まる動きが出ている。

●都道府県トップの北海道は？

上昇率6.8%でトップの北海道は札幌市内の5税務署内の最高路線価がそろって上昇。

＜札幌中心部のオフィス街が活気づく＞

札幌市のビジネス地区の22年の空室率は2%台で満室に近い状態が続く。北海道新幹線の札幌駅延伸が30年に計画され、駅前周辺は再開発工事が相次ぐ。南口エリアは28年度までに複合高層ビルの建設計画が、北口では駅直結のタワーマンションが年内に完成見込み。

●オフィス回帰が地価をけん引

都心部の地価底上げをけん引しているのがオフィス需要。東京都心5区のオフィス賃貸の成約面積は75万坪で、コロナ前水準に回復しつつあり、賃料は下がっても下落率は鈍化。

●埼玉･千葉の住宅地上昇は？

都市の近郊では、テレワークの浸透が路線価を押し上げる要因になっています。コロナの影響が弱まった現在も埼玉県や千葉県などの住宅エリアは上昇傾向が続いています。

＜船橋市は9.8%アップ＞

都内の住宅は中古物件も含めて高騰していることから、都内へのアクセスの良い郊外に物件を求める人も増え、千葉県船橋市は9.8%のアップ。

●上昇率2トップが九州のワケ

上昇率の全国トップは福岡県久留米市で19.1%。2位が熊本県菊陽町で19.0%です。

＜マンション高騰の余波と半導体誘致＞

全国トップの久留米市東町は、福岡市へのアクセスが良好、マンション用地の需要が堅調で、福岡市のマンション高騰の余波が及んだもの。2位の菊陽町は、半導体受託生産の世界最大手「台湾積体電路製造(TSMC)」が工場建設を進めており、地元は大規模投資に沸いている。

Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved

不動産相続をめぐる動き

●マンション節税に規制が！

国税庁は「タワマン節税」の防止に向け、相続税の財産評価を見直すことを決定。現行は1964年の国税庁通達に基づくもので今年中に改正し、来年以降の適用を目指します。

＜実勢価格と評価額の差で節税＞

マンションは全体の敷地面積を戸数で分けるため、戸数が多い高層マンションほど1戸あたりの土地持ち分が小さくなる。現行通達が導入された時点では無かったタワーマンションは現在全国に1400棟以上。人気で高価格の高層階ほど、実勢価格と評価額の差が大きくなる。

●年間10万人以上が増税対象に？

＜乖離率約1.67倍以上は評価引き上げ＞

①築年数や階数などに基づき、従来の評価額と実勢価格の乖離の割合（乖離率）を計算

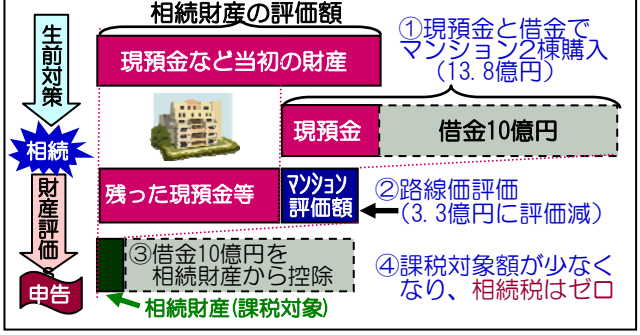
②**乖離率が約1.67倍以上**の場合：下記で計算

『従来の評価額×乖離率×0.6』

この基準は戸建ての乖離率(1.66倍)にそろえるためとか。国税庁が全国の20階以上のマンションの18年データを抽出調査すると、乖離率は平均3.16倍となるため、大半の住戸は評価増で節税手法は封じられることに。

●きっかけは22年の最高裁判決

＜追徴税額2億4,050万円の節税手法＞

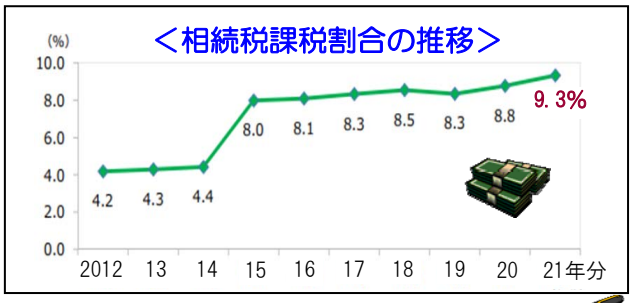


＊評価額3.3億円で申告したマンションのうち1棟を申告前に5億1,500万円で売却している。

●相続税課税割合、初の9%台！

2021年分の相続税課税割合の全国平均は9.3%と初の9%台に。15年の基礎控除引下げ後に急上昇し、東京都は18.1%で、千代田区や目黒区では10人に4人が課税対象に。

相続財産の構成比をみると、2012年は土地が45.8%と約半分を占めていました。21年には33.2%まで減り、現金・預貯金（34.0%）が逆転して、構成比トップに。



●大改正！相続登記の義務化

＜所有者不明土地、面積は九州に匹敵＞

相続登記は義務でなかったため、相続した土地が未登記で放置され、先祖名義のままで相続関係者が増え、持ち主が特定できない、連絡がつかない「所有者不明土地」が深刻な社会問題に。国土交通省調査(21年)では、面積は九州に匹敵とか。

2021年4月に不動産登記法が改正され、3年の周知期間を経て、**24年4月1日**施行です。

①3年以内の登記申請が義務化

不動産の相続人に対し、取得を知った日から3年以内に相続登記申請を義務付け、怠った時は10万円以下の過料

②すでに相続が発生している場合も義務化

③「相続人申告登記」制度が新設

分割でもめている場合は、単独でも3年以内に相続人であることを申告しておき、分割協議成立後3年以内に登記する制度。

●相続登記の免税措置もある！

相続登記は登録免許税がかかりますが、18年の税制改正で免税特例が設けられました。

①相続登記をしないで亡くなった場合

本来AからB、BからCと2世代分の登記が必要ですが、AからBの登記が免税に。

②少額100万円以下の土地（25年3月31日まで）

相続登記、所有権保存の登録免許税が免税。

●相続土地「国庫帰属制度」とは？

利用価値の低い土地を相続しても、維持管理にコストもかかるので、放置されている土地が社会問題になっています。不要な土地を国に引き取ってもらう制度が23年4月からスタートしました。対象の土地は以下です。

①相続・遺贈された土地に限る　②通常の管理・処分に過大な費用・労力を要さない　③建物等がない　④抵当権が設定されていない

＊審査手数料と10年分の土地管理費が必要。（原野で20万円、市街地200㎡の宅地なら80万円程度）

Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved

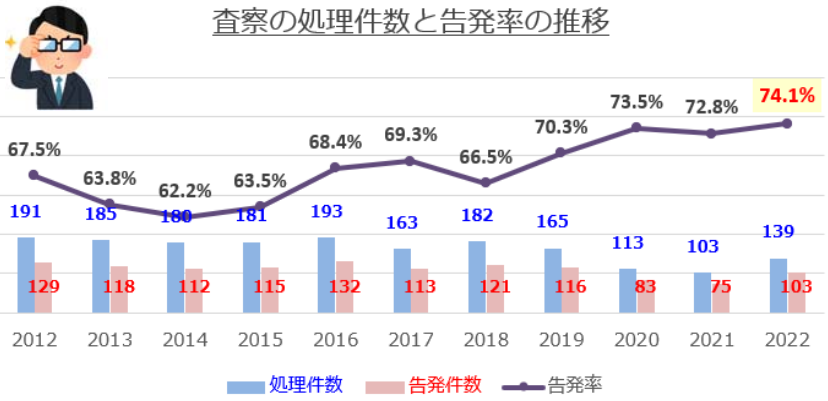
2022年度査察事績ーコロナ前より規模拡大！

●脱税総額【告発分】100億円！

2022年度に全国の国税局が実施した査察調査は、コロナ禍で縮小した前年より処理件数、脱税規模とも大幅に増加しました。

処理件数は139件（前年103件）で、告発件数は103件（同75件）でした。

脱税総額は127億円（同102億円）で、告発分だけでも100億円（同60億円）、１件当りの脱税額は9,700万円。また告発率は74%と、2006年度以来の高水準となりました。



◎ **処理案件**：査察調査を開始後、検察庁へ告発するかどうかの判断が済んでいる案件
◎ **告発案件**：処理案件のうち、検察庁へ告発した案件
◎ **告発率**：処理件数に占める告発件数の割合

●4つの重点チェックポイント

査察は、①消費税事案、②無申告事案、③国際事案、④社会的波及効果が高い事案を重点的に実施されています。

消費税に対する国民の関心は高く、特に消費税の不正受還付事案は、国庫金の詐取にあたるため積極的に査察が実施されています。申告納税制度を揺るがす無申告事案や、国際取引悪用での脱税のほか、ﾄﾚｰﾃﾞｨﾝｸﾞｶｰﾄﾞ取引やSNSを利用した脱税など、時流に即した事案も査察対象にあがっています。

2022年査察の重点取組事案の告発件数

（件）

区　　分	2018	2019	2020	2021	2022
消費税事案	41	32	18	21	34
うち不正受還付	16	11	9	9	16
無申告ほ脱事案	18	27	13	16	15
国際事案	20	25	27	17	25

●不正資金は隠せない…

脱税者が困るのが不正資金の隠し場所。遊興費に使われていたり、不動産、有価証券、高級車両の取得に充てられていたり…。

現金のまま隠されていたｹｰｽも多く、国税庁はＨＰで写真入りで現金隠しの実態を紹介しています。

◆　告発事例　◆

消費税：　輸出免税と架空仕入計上による不正還付

外国人観光客に対する架空の免税売上を計上、化粧品等の架空仕入（課税仕入れ）を計上して、不正に消費税の還付を受けようとした法人を告発。

消費税：パワーストーン利用の不正スキームを摘発

脱税指南者の指示どおりﾊﾟﾜｰｽﾄｰﾝの架空仕入れを計上し、不正に消費税の還付申告をうけようとした。還付消費税は還付保留だったため、未遂犯。
法人代表者、脱税の指南者を告発。

無申告：　相続した現金を隠して相続税無申告

相続に伴い多額の財産を相続したものの、現金を複数個所に隠し、相続税申告書を期限までに提出せず、多額の相続税を免れていた相続人を告発。

無申告：　競艇予想情報の販売収入の無申告

ｳｪﾌﾞｻｲﾄ上で競艇予想情報を販売収入のある個人。所得税の申告義務があると認識しながら、故意に申告書を提出せず、納税を免れていたため告発。

国際：外国法人への架空支払手数料計上での脱税

関係する外国法人へ架空の支払手数料を計上して、経費を過大計上。所得を減額して法人税や所得税を脱税。脱税者だけでなく、外国法人など協力者も告発。

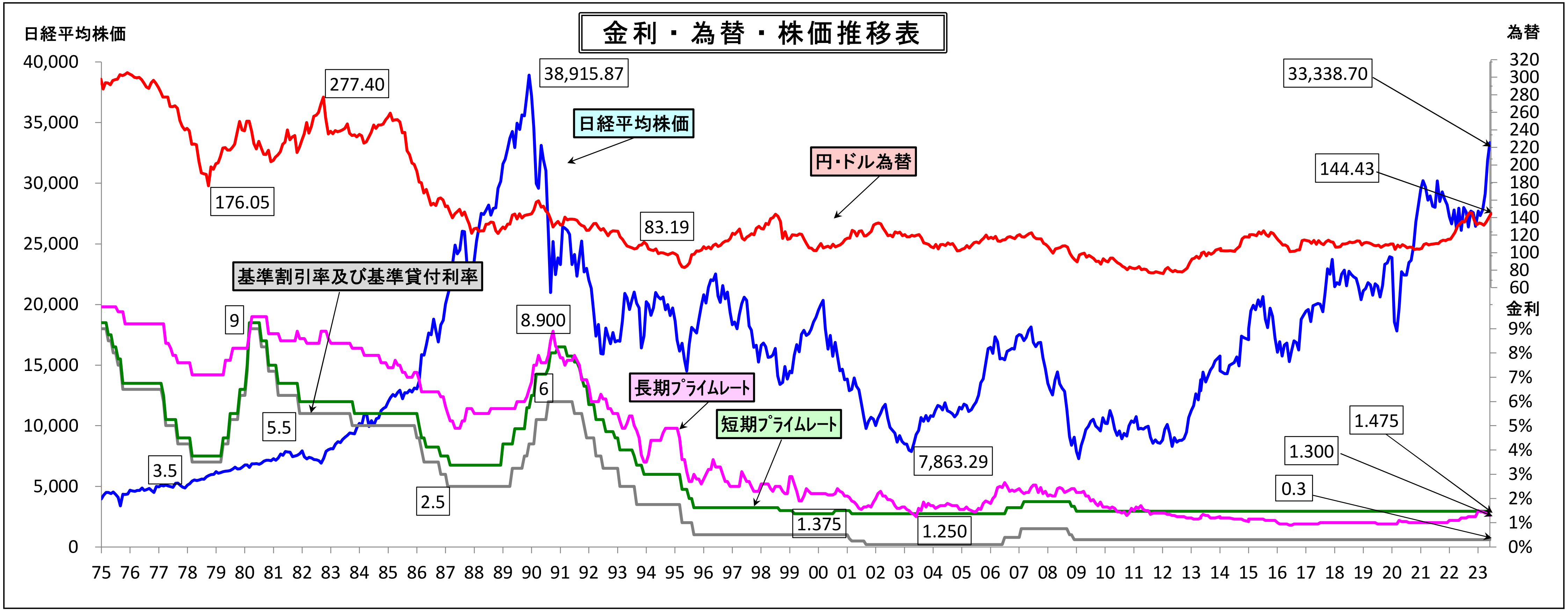
SNS悪用：所得税の不正還付指南

脱税指南者が、SNSで多数の給与所得者を勧誘。架空の事業所得の損失を計上し、給与所得と損益通算することで所得税還付を受ける手段を指南。申告書作成を請け負っていた脱税の指南者を告発。

ﾄﾚｰﾃﾞｨﾝｸﾞｶｰﾄﾞ：架空仕入れで所得隠し

市場規模が拡大の一途にあるﾄﾚｰﾃﾞｨﾝｸﾞｶｰﾄﾞ。虚偽の領収書を作成して、架空仕入高を計上して所得を隠し、法人税負担を免れていた販売業者を告発。

Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved



2023年7月5日

基準貸付金利		0.30%
短期ﾌﾟﾗｲﾑﾚｰﾄ		1.475%
変動長期ﾌﾟﾗｲﾑﾚｰﾄ	3年内	1.775%
	3年超	1.975%
長期ﾌﾟﾗｲﾑﾚｰﾄ		1.300%
ﾌﾗｯﾄ35（住宅ﾛｰﾝ）		1.730%
日経平均株価		33,338円
為替（円／ﾄﾞﾙ）		144.43円

年度	景気	日本社会経済年表
1955		電気釜、洗濯機等家庭電化時代
56		経済白書「もはや戦後ではない」
57	なべ底不況	なべ底不況はじまる
58		一万円札発行、大卒初任給1万2千円
59	岩戸景気	皇太子結婚。TV2百万台突破
60		国民所得倍増計画が決定
61		サラリーマン平均月収4万5千円
62		大都市住宅難公団競争率52倍
63		兼業農家4割超「3ちゃん農業」
64		東京オリンピック開催
65		いざなぎ景気はじまる
66	いざなぎ景気	カラーTV等3Cが三種の神器
67		EC（ヨーロッパ共同体）成立
68		GNP世界第2位に！
69		アポロ11号月面着陸成功
70		世帯平均貯蓄高百万円突破
71		沖縄返還の調印式
72		札幌冬季オリンピック開催
73	第1次石油不況	第一次石油ショック、紙不足に
74		消費者物価急騰「狂乱物価」
75		核家族世帯が64%に
76		ロッキード事件発覚
77		カラオケ登場、ブームはじまる
78		マイカー保有2千万台突破
79		第二次石油ショック省エネ時代
80	第2次石油不況	自動車生産台数が世界一に
81		食管法改正、米穀通帳廃止
82		カード式公衆電話が登場
83		パソコン普及台数百万台突破
84	円高不況	国民の中流意識90%に
85		焼酎40%の伸び、酎ハイブーム
86		男女雇用機会均等法が施行
87	バブル景気	NY株式市場暴落「魔の月曜日」
88		東京の地価69%上昇「狂乱地価」
89		消費税スタート、3%課税
90		3K職、若者に敬遠される
91	平成不況	バブル崩壊に経済揺れる
92		学校5日制スタート
93		連立与党が成立
94		就職氷河期はじまる
95		阪神淡路大震災
96		携帯電話が急増
97		消費税5%に
98		長野冬季オリンピック開催
99		日本初脳死臓器移植を実施
00		そごう・生保4社経営破綻
01		米国テロ、日本初狂牛病
02	戦後最長回復	北朝鮮拉致被害者帰国
03		新型肺炎SARS流行
04		冬ソナ韓流ブーム・アテネ五輪
05		郵政民営化法の成立
06		いざなぎ超え、M&A急増
07		消えた年金問題発覚
08		米国発、世界金融危機
09		民主党へ政権交代
10		大学生の就職内定率過去最低
11		東日本大震災・福島原発事故
12		東京スカイツリー・自民党政権復活
13	ｱﾍﾞﾉﾐｸｽ景気	アベノミクス・富士山世界遺産登録
14		消費税8%、青色LEDノーベル賞
15		安全保障関連法・中国人客爆買い
16		マイナス金利導入・リオ五輪
17		北朝鮮問題・仮想通貨高騰
18		司法取引で逮捕、日産会長不正事件
19		令和元年 消費税10% ラグビーW杯
20		新型コロナ感染拡大・五輪延期
21		東京五輪 コロナ禍で無観客開催
22		露、ウクライナ侵攻・円安進行

Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved