相続ドック NEWS RELEASE

2022年7月号

税理士法人エム・アンド・アイ

〒532-0011

大阪市淀川区西中島4丁目11番9号

Phone：06(6838)7512　FAX：06(6886)0233

2022年路線価！コロナ禍からの回復基調へ？

地価回復と経済活性化の兆し？
コロナで明暗分かれる！
相続節税、路線価否定の最高裁判決！

2022年分の路線価(1月1日時点)が発表されました。コロナの影響が徐々に緩和され、全国平均は2年ぶりに上昇しましたが、コロナ禍での構造変化で地価回復は明暗を分けています。

今年の路線価は？

●全国平均は0.5%上昇！

国税庁は1日、相続税や贈与税の算定基準となる2022年分の路線価を発表しました。全国約32万地点の標準宅地は前年比0.5%と2年ぶりに上昇しました。コロナ禍の影響が後退し、経済活発化の兆しがみられましたが、2020年(コロナ前)の水準には届きませんでした。

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。

●オミクロン株の「第6波」前

一昨年の路線価はまだコロナ前の20年1月1日時点なので、コロナによる下落が見られたのは去年の路線価（前年比▲0.5%、6年ぶりの下落）となっていました。今回はオミクロン株が猛威を振るった「第6波」前の価格です。

●路線価、20都道府県で上昇！

都道府県別の平均が上昇したのは20都道府県で、前年の7道県から大幅に増えました。北海道や福岡など、大都市やその周辺で再開発が進む地域の上昇率が特に高く、下落は27県で、23県で下落率が縮小しています。

＜都道府県別の変動率の上位と下位＞

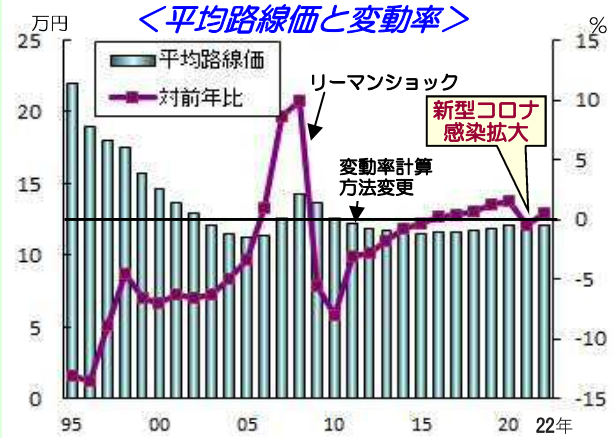
上昇率上位			下落率下位		
1	北海道	4.0 (1.0)	1	和歌山	▲1.3(▲1.2)
2	福　岡	3.6 (1.8)	2	愛　媛	▲1.1(▲1.4)
3	宮　城	2.9 (1.4)	3	群　馬	▲1.0(▲1.0)
4	沖　縄	1.6 (1.6)	4	福　井	▲0.9(▲0.8)
5	愛　知	1.2 (▲1.1)		岐　阜	▲0.9(▲1.4)
				三　重	▲0.9(▲1.2)
				徳　島	▲0.9(▲1.3)
				香　川	▲0.9(▲1.1)

各都道府県の平均値
単位は%　(　)は前年
▲は下落

●人口減少する地方はまだ下落

四国4県は2年連続の下落で、東北地方も全6県のうち4県がマイナスでした。人口減少に苦しむ地域の地価回復は厳しい状況が続きます。

＜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。

Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved

●37年連続トップも2年連続下落！

全国の最高路線価は、37年連続で東京･銀座5丁目の「鳩居堂」の前の銀座中央通り。1㎡当たり4,224万円(前年4,272万円)で前年比▲1.1%(前年▲7%)で2年連続の下落ですが、下落幅は縮小しており、ほぼ横ばい状態に。

●15都市で上昇、16都市で下落

都道府県庁所在地の最高路線価が上昇したのは名古屋、京都などの15都市で、前年より7都市増えています。下落した都市は前年より6都市少ない16都市となっています。最高路線価のランキングはほぼ変動がありませんでした。

＜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）	4,224万円（▲1.1%）
2(2)	大阪市北区角田町御堂筋	1,896万円（▲4.0%）
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	1,656万円（+3.0%）
4(4)	名古屋市中村区名駅１丁目名駅通り	1,248円（+1.3%）
5(5)	福岡市中央区天神2丁目渡辺通り	880万円（ 0.0%）
6(6)	京都市下京区四条通寺町東入２丁目御旅町四条通	673万円（+3.1%）
7(7)	札幌市中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	616万円（+4.8%）
8(8)	神戸市中央区三宮町１丁目三宮ｾﾝﾀｰ街	490万円（▲5.8%）
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	440万円（+3.3%）
10(10)	仙台市青葉区中央１丁目青葉通り	339万円（+2.7%）

コロナで明暗それぞれ事情

●職住環境がコロナで変化！

テレワークの浸透などの生活様式の変化で路線価が大幅上昇した地点もあります。

＜ワーケーションで最大上昇率20%＞

全国の税務署別で最大となる前年比20%の上昇は別荘地として知られる長野県白馬村の「村道和田野線」。リモートワークの普及で仕事をしながら余暇を楽しむ「ワーケーション」向けの物件を探す人が増えたことが背景に。都市圏に住む金融系ｼｽﾃﾑｴﾝｼﾞﾆｱやＩＴ関係の仕事をしながら、豊かな自然環境を楽しみたい人が多いとか。

元の路線価が安価のため変動率が大きくなりやすく、テレワーク用やセカンドハウスなどの不動産を求める富裕層や企業の増加が要因。

●移住効果が郊外を押上げる？

白馬村以外にも同県軽井沢町は同じく移住効果で2.1%アップ、茨城県守谷市でも6.3%アップと上昇が目立ちます。

●都心のオフィスが不要に？

用途別に見れば、コロナ禍での職住環境の構造変化が鮮明になっています。

＜オフィス集中エリア落ち込み目立つ＞

テレワークの普及などで東京都心5区のオフィス空室率は21年以降に6%台で推移。平均成約賃料はの下落率は22年3月時点で約8%に。路線価でも千代田区の大名小路(▲1.3%)や中央区外堀通り(▲1.3%)といったオフィスが集中するエリアの落ち込みが目立つ。

都の中心部では23～25年にかけて大型開発が相次ぎ、オフィスの供給過多で賃料の下落傾向は当面続くとの見方が強いようです。「テレワークの可否は人材確保のための重要な要素になりつつあり、継続する企業は多い。都心に広いオフィスを持つ必要性も薄まっており、需要縮小は続く」と専門家の声。

●周辺の賃貸マンションは堅調！

テレワークが定着したファミリー層などへの賃貸マンションの需要は堅調に推移しており、千葉県市川市の本八幡駅前通り(3.3%アップ)や、川崎市川崎駅東口広場通り(5.9%アップ)など、周辺地域で路線価は軒並み上がっています。

●観光地･繁華街、明暗分ける！

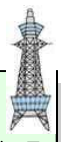
観光地や繁華街はインバウンドへの依存度合いによって、明暗が分かれた形に。

＜浅草、観光客じわり増加で上昇に＞

東京･浅草の雷門周辺も前年比1.1%プラスと、昨年の▲11.9%から上昇に転じました。地方からの観光客や学生を中心に人出がじわり増加しており、商店街は「売上はコロナ前の7割だが、今後のインバウンドの回復を期待」。

●下落率ワーストは大阪ミナミ！

全国に524ある税務署別の最高路線価では、大阪市の繁華街･ミナミがある中央区心斎橋筋2が▲10.6%で2年連続のワーストに。前年の下落率26.4%より縮小しましたが、コロナ禍の影響は色濃く残っています。



＜戻らないインバウンド見通せず＞

道頓堀周辺ではシャッターが閉まったドラッグストアや免税店が目立つ。近隣店舗は店頭ＰＯＰの多言語表示も取りやめた。月間売上はコロナ禍前の19年の5割程度とか。「客足の底は脱したがテナント側も慎重で、無理に賃料を下げて空きを埋める動きはない」との声。

Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved

●京都とミナミで違うのは？

インバウンド需要が消えた同じ関西でも、京都市内は様相が違っています。

＜下落から上昇に転じた観光地･京都＞
前年は市内の全7税務署で下落した最高路線価が今年は横ばいか上昇に転じた。最高地点は下京区四条河原町周辺は昨年の▲3%から反転し3.1%アップとなった。コロナ禍の影響緩和を期待して上昇する地点が目立った。

インバウンドへの依存度の違いが顕著です。関西国際空港からのアクセスが良くインバウンド集客に傾倒したミナミに比べ、京都市は国内観光客の人気が高い上、市中心部ではマンション業者の投資意欲も高まっているようです。

コロナ後の路線価は？

●今年は減額補正なし？

路線価は1年間のある程度の地価変動を吸収できるように、時価より低く（公示地価の8割で）設定されています。一昨年はコロナ禍で年の途中で大幅に地価が下落し、時価が路線価を下回った大阪の繁華街13地点で減額補正が行われました。国税庁は今のところ今年の減額補正の検討は予定していないとのこと。

●2年ぶりの受け入れ再開も？

政府は先月水際対策を緩和し、約2年ぶりに団体ツアー限定で外国人観光客の受入れを再開しました。入国手続きや国内での行動管理は厳しいままで、中国のゼロコロナ政策の維持もあり、早期のインバウンド回復には疑問が残るところです。

●地価回復のカギ握る海外マネー！

海外マネーの流入はコロナ禍からの回復を左右しそうです。コロナ禍での厳格な水際対策が不動産取引の障壁だったこともあり、緩和で海外マネーの呼び込みも期待されます。

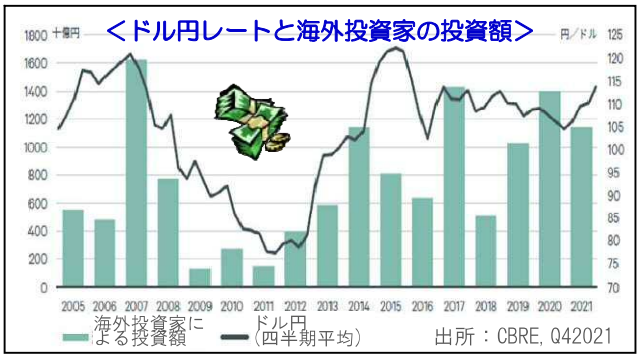
＜海外投資家の取得意欲は高い＞
昨年末の投資家向けの調査で、「22年の投資額は前年より増加」と回答した海外投資家の割合は74%で日本の投資家の54%を上回った。背景には、資金調達コストの低さに加え、アジア太平洋地域に比べて流動性が高いことが挙げられる。
海外で地政学的リスクが高まる中、相対的に日本に対する安心感が高まっていることもある。

●歴史的円安で加速する「日本買い」

記録的な円安が進む中、割安感から海外投資家が日本の不動産を買い付ける動きが加速へ。

＜物件一棟買いをリモートで即決＞

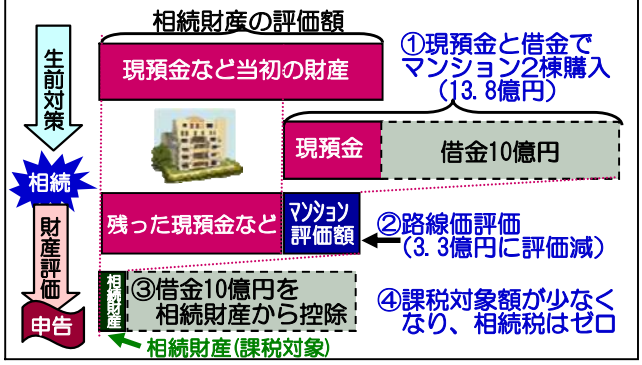
円安が加速する今が買い時と、香港では日本の不動産が人気で、円安になって問い合わせ件数が倍増したとか。客は香港にいながら、リモートでつないだり、事前に撮影した映像で日本の物件を閲覧。コロナ後の観光需要を見据え、ホテルや民泊などの物件が人気だという。



●最高裁、「伝家の宝刀」にお墨付き

路線価と実勢価格の差を利用した節税法は知られていますが、相続財産評価が争われた4月19日の最高裁判決が波紋を広げています。相続対策の一環で取得したマンションを路線価評価することにより相続税がゼロになった申告を認めないもので、追徴課税は2億4,050万円。今後の相続対策にも影響が出そうです。

＜最高裁で争われた相続税の節税手法＞



＊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。

＜国税の伝家の宝刀、総則第6項＞
相続財産評価は「財産評価基本通達」に規定されており、路線価評価もその一つ。ただし、第1章総則6項に「この通達の定めにより評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」とされている。

●タワマン節税もご用心！

国税から指摘されやすくなる条件は以下で、節税額が大きく複数に該当する場合は要注意。

①賃貸物件を**多額の借金**で購入、②購入者が**高齢**、③債務控除が他の相続財産に影響、④相続開始後に**物件を売却**、⑤購入目的が相続税節税

Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved

査察規模は縮小傾向－2021年度査察事績

●コロナ禍で件数減少も高い告発率

2021年度に全国の国税局が実施した査察案件で、検察庁へ告発したのは75件と前年度より減少。100件超だったコロナ前と比べると、大きく減少しています。

処理件数は少なくなった一方、告発率は72.8%と、こちらはコロナ前より高い水準を維持しています。

また、１件あたりの脱税額は全体平均で9,900万円、告発分で8,100万円でした。

●悪質な無申告者の事例

2021年は無申告の16件中、4件が“単純無申告ほ脱※”事案でした。

※単純無申告ほ脱とは、故意に申告書を提出しない悪質性が高い無申告者のこと。

■ 太陽光発電設備工事の請負業者

請負工事売上の一部を他社名義の預金口座に振り込み、虚偽帳簿を作成して隠し、申告をしないまま法人税、消費税を免れていました。

■ 輸入雑貨等の通販を行う法人

中国から輸入した雑貨等をｲﾝﾀｰﾈｯﾄのｼｮｯﾋﾟﾝｸﾞｻｲﾄを通じて販売。代表者の知人名義の預金口座で売上金を回収、実態のない場所を本店所在地とするなどで法人税、消費税を申告せずに免れていました。

●消費税の還付未遂も告発対象！

消費税については国民の関心が極めて高く、不正還付は国庫金の詐取といえる悪質な内容として、国税庁も継続してﾏｰｸ中。

■ ｲﾍﾞﾝﾄ企画会社による不正還付未遂

架空の課税仕入れを装い、過大な控除対象仕入税額を計上して申告したとして告発。

所轄税務署で還付を保留していた消費税についても、消費税の還付未遂犯※として告発されています。

■ 化粧品等の輸出販売を装った不正還付未遂

化粧品、日用品の卸売業者。国内での課税売上を輸出売上に仮装する方法で、不正に消費税の還付を受けたとして告発。

所轄税務署で還付を保留していた消費税についても、消費税の還付未遂犯※として告発されています。

※消費税の不正受還付の未遂は、2011年から処罰の対象になっています。

2021年査察の重点取組事案

（件）

区　分	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
無申告ほ脱事案	13	17	21	18	27	13	16
国際事案	28	21	15	20	25	27	17
消費税受還付事案	6	11	12	16	11	9	9

●消費税還付申告のチェックは強化の方向

実は国税庁は2021年7月から、全国税局に対し「消費税の還付申告に対する審査と調査を強化するよう指示」を出しており、査察においても重点項目となっています。

＜消費税還付審査の流れ＞

①形式的審査

還付が適切かどうか「還付金額」や「還付保留の理由」などに関する約20の項目に基づき判定。

問題がなければ消費税は還付されます。

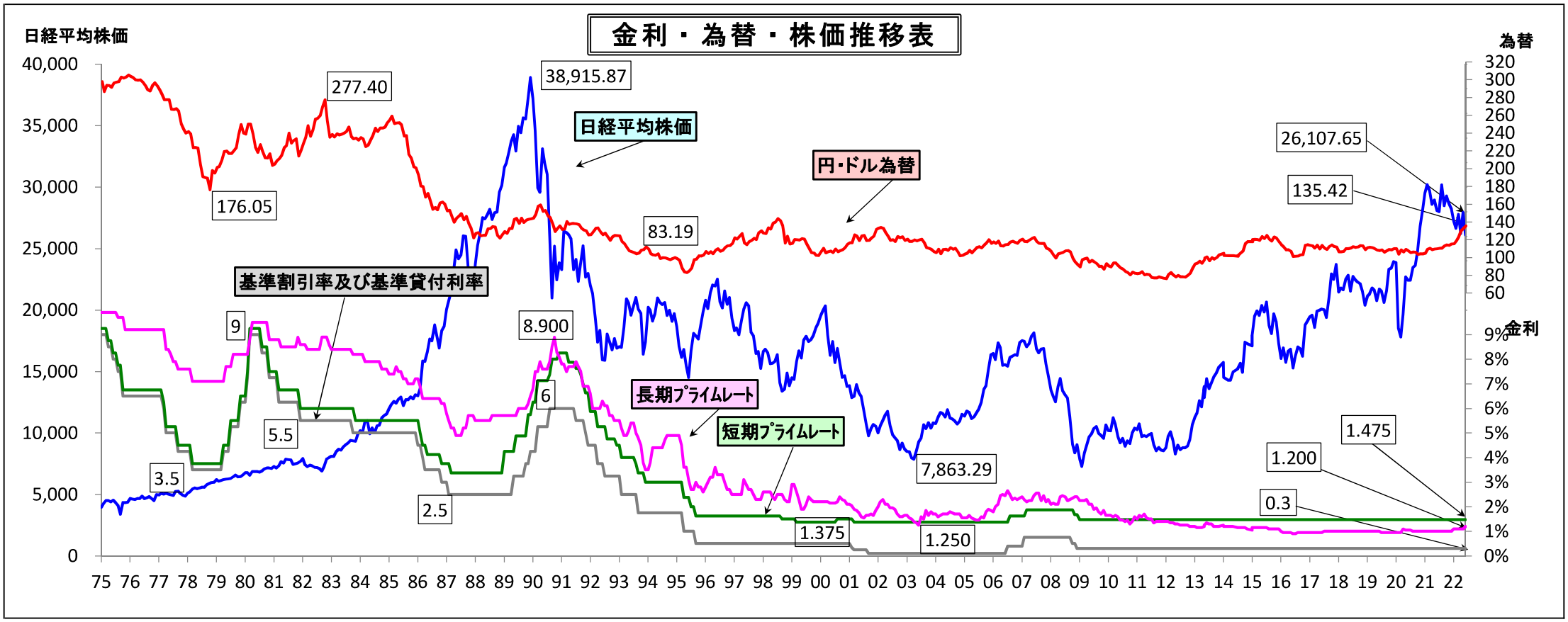
②調査部門

①で問題があると、調査部門へ引き継がれます。調査部門では、「過去の課税事績等」、「還付保留理由」、「消費税申告書、還付明細書」、「法人税申告書」など約20項目がチェックされ、③“行政指導”、“調査”、“問題ないため消費税を還付”のいずれかの判断がされます。

③行政指導や調査

納税者への電話や書類照会し、還付原因となる取引資料の提出などを求めます。それでも実態確認ができない場合は、署内調査や実地調査が行われることに…。

Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved



2022年7月6日

基準貸付金利	0.30%
短期プライムレート	1.475%
変動長期プライムレート 3年内	1.775%
変動長期プライムレート 3年超	1.975%
長期プライムレート	1.200%
フラット35（住宅ローン）	1.700%
日経平均株価	26,107円
為替(円／ドル)	135.42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		ECC（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	アベノミクス景気	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

Copyright© EIWA Consulting, Inc. All Rights Reserved