

# 相続ドック NEWS RELEASE 2023年10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

NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

## 2023年基準地価！ 上昇率がコロナ前を超える！

回復顕著、全国商業地50%で上昇  
経済再開で地価に勢い！  
地方圏も31年ぶりにプラスへ！



国土交通省が発表した「基準地価(9月20日公表)」は全用途平均が前年比1.0%上昇し、2年連続でプラスに。全用途での上昇地点数は全国の44.7%に上り、新型コロナ禍で沈んだ20年から倍増し、回復が鮮明に。

### 今年の基準地価は？



#### ●地方圏31年ぶりにプラス

基準地価(7月1日時点)の全用途平均の前年比上昇率は、22年の0.3%から1.0%に拡大し、**コロナ前の19年の0.4%を上回りました**。三大都市圏がプラス2.7%だったほか、下落が続いていた地方圏も0.3%の上昇

＜基準地価の変動率＞ 前年比 □ は前年

	住宅地		商業地		全用途平均	
全国平均	0.7	0.1	1.5	0.5	1.0	0.3
三大都市圏	2.2	1.0	4.0	1.9	2.7	1.4
東京圏	2.6	1.2	4.3	2.0	3.1	1.5
大阪圏	1.1	0.4	3.6	1.5	1.8	0.7
名古屋圏	2.2	1.6	3.4	2.3	2.6	1.8
地方圏	0.1	▲0.2	0.5	▲0.1	0.3	▲0.2
中核4市	7.5	6.6	9.0	6.9	8.1	6.7

\*中核4市：札幌、仙台、広島、福岡

と31年ぶりにプラスに転じ、地価上昇の地方波及が鮮明になっています。

#### ●基準地価は地価の中間発表！



##### 基準地価とは？

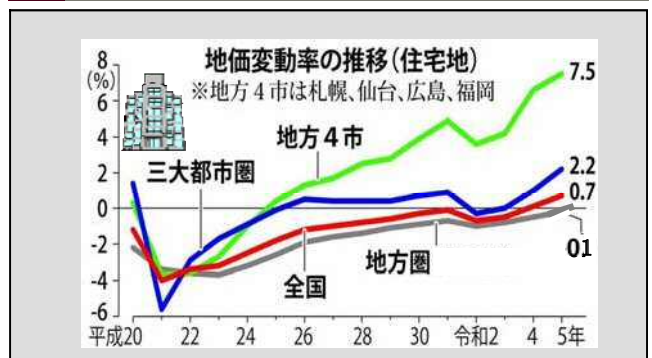
各都道府県が不動産鑑定士評価をもとに毎年7月1日時点の基準地の価格を調査し、国交省がまとめて公表する。今年の対象地点は21,381カ所。区分は「住宅地」、オフィスや商業施設などの「商業地」の他、工場や物流施設などが立地する「工業地」などがある。

地価の指標として国土交通省が3月に公表する「公示地価」と、国税庁が7月に公表する「路線価」はいずれも1月1日時点の地価ですが、基準地価は7月1日を調査時点とするため、年半ばの地価動向の把握に役立ちます。

#### ●3大都市圏を中心に上昇拡大！

新型コロナの影響で弱含んでいた地価は景気が穏やかに回復する中、地域や用途により差があるものの、3大都市圏を中心に上昇が拡大し、地価の回復が全国的に進んでいます。

商業地	コロナ後の人流回復を受け、店舗需要が回復傾向で、オフィス需要も手堅く推移。インバウンドの回復傾向を受け、多くの観光地で地価が回復傾向に。
住宅地	再開発事業が進展している地域で、利便性・繁华性向上の期待から地価が上昇傾向 都市中心部や生活利便性に優れた地域の需要は堅調で地価上昇が継続。 地方中核4市の中心部の地価上昇に伴い、需要が波及した周辺の市が高い上昇に。



## ●18年連続トップも上昇に転じる！

商業地の最高価格は18年連続で東京・銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」。1㎡あたり4,010万円で前年比プラス2.0%と上昇に転換。

住宅地は5年連続「東京都港区赤坂1の14の11」で、同524万円で4.0%のアップ。

## ●商業地は22都道府県で上昇！

商業地は22都道府県、住宅地は18都道府県でプラスになり、いずれも去年より増加。

### ＜変動率プラスの都道府県＞

#### 商業地

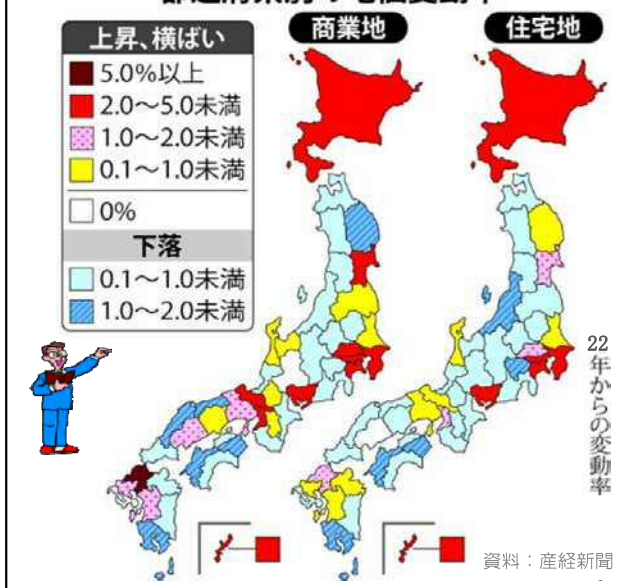
北海道・宮城・**福島**・茨城・埼玉・千葉・東京・神奈川・富山・**石川**・愛知・**滋賀**・京都・大阪・兵庫・**奈良**・岡山・広島・福岡・佐賀・熊本・沖縄

#### 住宅地

北海道・**岩手**・宮城・茨城・埼玉・千葉・東京・神奈川・石川・愛知・**京都**・大阪・**兵庫**・福岡・佐賀・熊本・大分・沖縄

\*下線は上昇に転じた県

### 都道府県別の地価変動率



## ●4割超の地点で地価上昇！

全国の調査地点のうち、上昇地点が44.7%となり、21年に比べ倍増しています。上昇地点数が下落地点数を超え、回復傾向が顕著。

### ＜全用途の上昇・横ばい・下落地点数＞ 単位：地点

	調査年	上昇	横ばい	下落
全国	2023年	9,241 (44.7%)	3,082 (14.9%)	8,355 (40.4%)
	2022年	7,700 (37.2%)	3,637 (17.5%)	9,387 (45.3%)
	2021年	4,665 (22.5%)	4,865 (23.5%)	11,216 (54.1%)
	2020年	4,438 (21.4%)	3,837 (18.5%)	12,490 (60.1%)

## 基準地価の個別事情



### ●商業地50%の地点で上昇

新型コロナの影響が薄れ、インバウンド客が回復する中、地価の上昇が鮮明で、商業地は全国の調査地点のうち50%で上昇しています。

#### ＜東京圏＞ 上昇地点数が86%を占めた！

全用途平均の上昇率が3.1%で前年(1.5%)を超えた。経済活動の回復で国内外からの人流が増え、住宅地は3年連続、商業地も11年連続の上昇に。昨年23区で唯一横ばいだった中央区は、富裕層の消費が旺盛で3.4%上昇した。

### ●万博とIRへの期待感が！

#### ＜大阪圏＞ 繁華街など商業地上昇が拡大！

商業地・住宅地の上昇は2年連続。JR大阪駅前のグランフロント大阪は上昇に転じた。大阪市の商業地は5.5%(前年1.7%)上昇で、25年の関西万博や30年開業見込みのカジノを含む統合型リゾート(IR)への期待感が地価を押し上げた。

京都や奈良など日本の代表的観光地を抱えるエリアでは、旅行者増によりホテルや店舗の需要が回復。京都市の商業地は4.9%上昇で2年連続、奈良県は横ばいだった商業地がコロナ前の19年以来4年ぶりに上昇しました。

### ●商業地が東京・大阪圏と比べて…

#### ＜名古屋圏＞ インバウンド回復が緩やか

前年は名古屋圏の商業地の上昇率が3大都市圏で最も高かったが、今年は東京圏・大阪圏を下回った。両都市圏に比べ、インバウンドの回復が緩やかなのが背景とみられる。名古屋市内は全地点が前年から上昇。ランドマークの来春開業を控える「中日ビル」周辺の繁華街の上昇が目立った。

### ●地方圏31年ぶりにプラスに！

#### ＜福岡圏＞ 福岡の工業地で上昇のワケは？

上昇地点が全体の71%を占め、全用途平均の上昇率は4.2%(前年3.1%)で伸び率が拡大。工業地では旺盛な電子商取引(EC)需要や都心の用地不足を背景に、物流施設の建設ラッシュに沸く福岡市近郊の自治体で上昇率を伸ばしている。

地方圏の住宅地は0.1%上昇で31年ぶりのプラスに。都道府県別にみると、住宅地の上昇は最大が沖縄県の4.9%で、福岡県が3.3%で続き、商業地は福岡県が最大で5.3%、沖縄県が4.8%で続いています。

札幌・仙台・広島・福岡の地方四市は再開発期待から伸びが顕著で、前年より上げ幅が拡大。

## ●特徴的な地価動向の各地点！

特徴	所在地	地価の動向(前年)
<b>◆三大都市圏の最高価格地及び最大上昇率地点の動向</b>		
高級分譲マンション需要 引き続き堅調	東京都港区 溜池山王駅(住宅地)	5,240,000円/㎡ 4.0%(3.5%)
都市機能の集積で 繁华性が向上	横浜市みなとみらい 横浜駅(商業地)	2,550,000円/㎡ 24.4%(9.6%)
<b>◆住宅地における地価動向(ライフスタイルの変化も)</b>		
利便性が高く 閑静な住宅環境	千葉県市川市 本八幡駅(住宅地)	455,000円/㎡ 14.9%(5.9%)
首都圏富裕層の別荘 と移住の需要	長野県軽井沢町 軽井沢駅(住宅地)	141,000円/㎡ 11.9%(12.5%)
<b>◆店舗等の需要回復(インバウンド回復の効果が)</b>		
インバウンドを含めた 観光客の人流回復	東京都千代田区 秋葉原駅(商業地)	11,600,000円/㎡ 3.6%(0.0%)
インバウンドと観光 客で飲食需要が上昇	京都市中京区 京都河原町駅(商業地)	4,700,000円/㎡ 7.6%(0.5%)
<b>◆観光地の地価動向(観光客の回復で高い上昇率)</b>		
観光客回復で ホテル開業も	神奈川県鎌倉市 鎌倉駅近接(商業地)	1,960,000円/㎡ 10.1%(4.7%)
国内外客の回復で 上昇に転じた	大阪府道頓堀地区 なんば駅(商業地)	19,500,000円/㎡ 4.3%(▲1.6%)
<b>◆インフラ整備・再開発事業がみられる地域の地価動向</b>		
大型商業施設 繁华性の向上期待	仙台市宮城野区 仙台駅(商業地)	2,400,000円/㎡ 20.0%(4.2%)
私鉄の相互乗り入れ 店舗需要回復	横浜市港北区 新横浜駅近接(商業地)	2,700,000円/㎡ 14.4%(3.5%)
<b>◆物流適地の地価動向(ネット通販市場が好調で)</b>		
都内への交通利便性 と割安感	千葉県船橋市 二俣新町(工業地)	199,000円/㎡ 19.9%(19.4%)
空港へのアクセス 倉庫需要が旺盛	福岡県志免町 福岡空港駅(工業地)	155,000円/㎡ 30.3%(17.8%)

## 脱コロナ禍の地価事情

### ●公示地価との共通地点は？

基準地価は地価の中間発表とも言えるので、公示地価との共通地点で年の前後半の変動率を見ると、後半(2023年になってから)の方が上昇幅が大きく、回復基調がより鮮明に。

	住宅地			商業地		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全国平均	1.1	1.4	2.6	1.4	1.9	3.3
三大都市圏	1.2	1.6	2.9	1.9	2.6	4.5
東京圏	1.5	1.9	3.4	1.9	2.6	4.6
大阪圏	0.7	1.1	1.8	1.6	3.0	4.6
名古屋圏	1.4	1.6	3.0	2.1	1.9	4.1
地方圏	1.0	1.1	2.1	0.8	1.0	1.8
中核4市	3.3	3.1	6.6	3.7	4.0	7.8

\*公示地価(毎年1月1日時点)との共通地点(1,577地点、うち住宅地1,081地点、商業地496地点)での集計  
前半：2022年7月1日～2023年1月1日の変動率  
後半：2023年1月1日～2023年7月1日の変動率

### ●上昇のキーワードは半導体？

商業地、住宅地ともに上昇率の全国トップは半導体工場の進出が決まった地区でした。

### <トップ10に北海道と熊本がランクイン>

北海道千歳市は住宅地のトップ3を独占し、トップ10に5地点、商業地のトップ10に3地点がランクイン。熊本県(大津町・菊陽町)は商業地トップ10に3地点、工業地も上昇率全国1位。

### <商業地・住宅地の上昇率トップ1位>

特徴	所在地	地価の動向(前年)
<b>◆大手半導体メーカーの進出などの国内投資</b>		
21年、TSMCが 工場建設を決定	熊本県大津町 大津5-1(商業地)	90,000円/㎡ 32.4%(12.4%)
2月にラピダスの 工場建設が決定	北海道千歳市 千歳-3(住宅地)	98,000円/㎡ 30.7%(20.0%)

大手半導体メーカーの進出が決定した地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅用地等の需要の他、関連企業の事務用地等の需要も旺盛で、住宅地、商業地、工業地が共に高い上昇をみせています。

### <TSMC>サムソン超え、世界シェア50%超

1987年創業で台湾政府などが設立に関わり、半導体製造技術の革新を続け、世界最大の半導体受託製造企業に。ニューヨーク証券取引所と台湾証券取引所に上場。時価総額5,597億ドル超(トヨタの2倍)で世界第11位、スマホやインテルを上回るまでに成長。

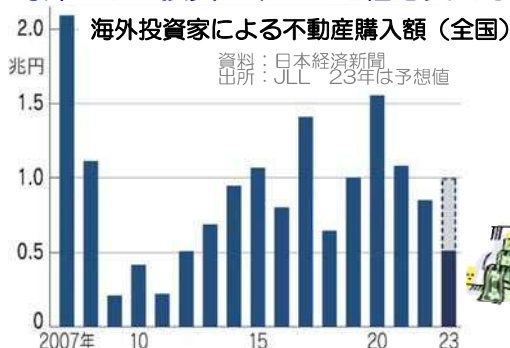
### <ラピダス>次世代半導体の国産化をめざす

ソニー、トヨタ自動車、デンソー、キオクシア、NTT、NEC、ソフトバンク、三菱UFJ銀行の国内8社が出資し、半導体の専門家集団が設立の半導体新会社。政府も700億円の開発費を拠出。

### ●今後の地価動向、専門家は？

今後の焦点は、コロナ下で地価の下支えとなった海外マネーの動向です。東京の地価は世界の主要都市に比べてまだ割安で投資利回りが高く、また中国の不動産不況もあり、海外マネーの流入が続くとの見方が多いもよう。

### <海外からの投資マネーは地価を支える>



### <不動産投資意欲はやや弱まっている？>

専門家によると「今後の地価は日銀の金融政策に左右されるので金利動向を注視したい。世界的な物価高騰を受けた各国中央銀行の金融引き締めで金利が上昇し、投資環境は一変。日本の超低金利がいつまで続くか見通せない」ようです。

# 電子取引データの保存義務化まで3ヵ月！準備は大丈夫？

来年1月から、すべての事業者（会社・個人）に電子取引データの電子保存が義務付けられます。そろそろ社内体制を整えておきましょう！



## ●元々、紙での保存は例外だった!?

電子帳簿保存法では、“電子取引の取引情報を電子的に保存する義務”が定められていましたが、但し書で紙に印刷して保存する方法を“例外として”認めていました。

2022年の改正で但し書がなくなって、例外なく電子保存が義務付けられたわけです。



## ●年内にやっておくべき2つのポイント！

来年1月から確実に電子取引データを保存する体制を実現するには、年内に次の2つをやっておきましょう。

その1 社内の電子取引データのたな卸し

その2 自社にマッチする保存方法の決定

### ◆その1 電子取引データのたな卸し

電子取引データとは、電子的に受領（発行）した注文書、請求書、契約書などをいいます。入手方法も、インターネット上、電子メール、複合機のFAXデータなどさまざまです。早めに、社内の電子取引データの種類、入手方法、その件数などをたな卸しましょう。

これらも電子取引データです！

- クレジットカードの利用明細
- 複合機で受け取るFAX注文書
- ネットバンクでの取引明細 など

## ●最悪は青色申告承認の取り消しも!?

電子取引データを電子保存していない場合や法律にのっとった保存ができていない場合には、“青色申告の承認の取消対象”となる可能性があります。

実際には、税務調査の際に、違反の程度等を総合勘案して、青色申告書を提出するにふさわしくないかどうかなどを検討の上、判断されます。



## ●電子取引データ保存の2つの要件

### 1. 検索要件の確保



次の3項目で検索できるように保存する必要がある。

- ①取引年月日、②取引金額、③取引先名

### 2. 改ざん防止措置（タイムスタンプ等）

受領したデータは編集・削除しないこと、また、その事実を証明できる体制が必要です。具体的には、データごとに次の①から④のいずれかの方法で保存することとなります。

- ① 発行者のタイムスタンプ付きのファイルを保存
- ② 受信後にタイムスタンプを付けて保存
- ③ 訂正削除できないシステムでデータを授受・保存
- ④ 事務処理規程に基づくデータ保存

## ●保存義務の軽減措置は限定的

下記のように、保存の手間を減らす特例が2つ設けられていますが、データ保存自体を免除する特例はありません。またいずれの場合も、税務調査の際、電子取引データのダウンロードへの同意が条件です。

- ① 前々期の売上高が5千万円以下の会社など  
→検索要件の免除（改ざん防止措置は必要）
- ② 電子保存できない相当の理由があり、データの書面を印刷保存している会社など  
→検索要件&改ざん防止措置の免除

### ◆その2 データ保存方法の決定と導入

データ保存方法は、件数、種類、コストなどに応じて適切な方法を選びましょう。

#### ◆サーバーに保存：コスト不要



事務処理規程を設けて、手作業でファイルを保存する方法です。ファイル名に①取引年月日、②取引金額、③取引先名を入れておく方法と、検索用リストを準備しておく方法のいずれかを選択できます。

手間と時間がかかりますが、コスト負担は要りません。ファイルの保存方法や事務処理規程のひな形は国税庁HPで案内されています。

#### ◆専用システムに保存：システム利用料が必要



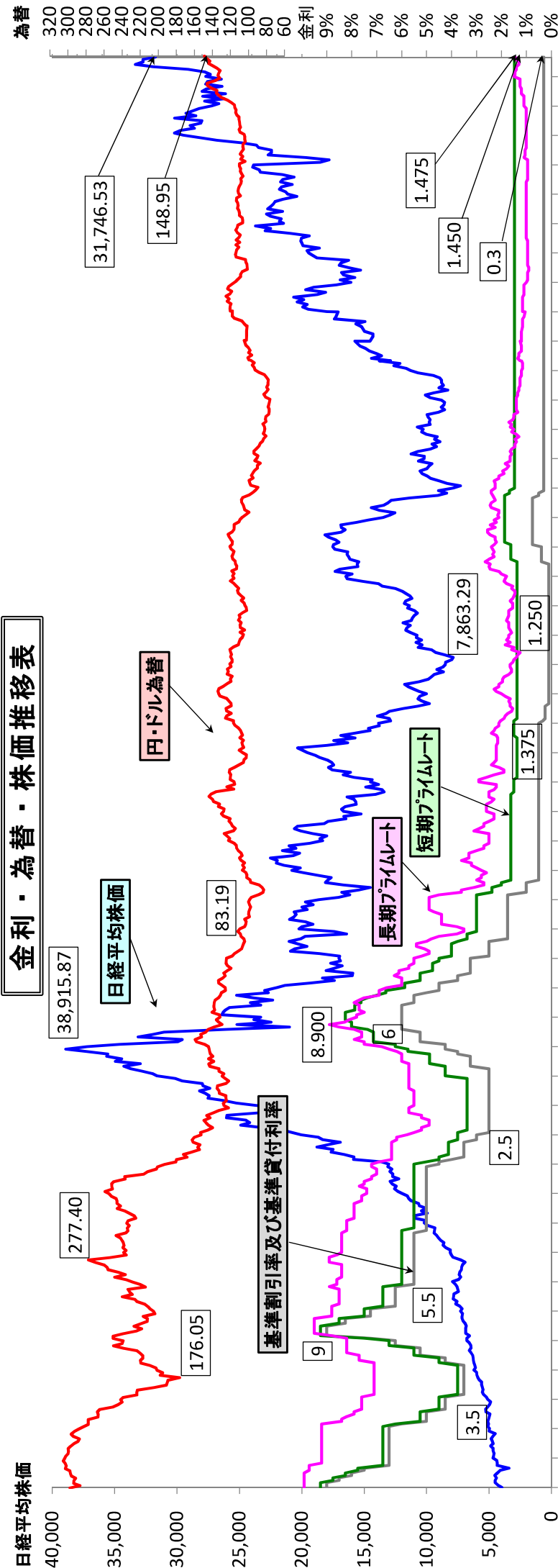
電子取引データ保存の専用システムでは、ファイルを保存するとタイムスタンプが付されて要件に合致するようになっています。利用料が必要ですが、作業負担を軽くできます。

システム選びのポイントは、●長期間保存が前提なため、長期的にサービス提供されるかどうか、●他社システムへの切替が可能か（＝保存データを出力できないケースあり）どうかの2つです。

#### ◆外部システムでそのまま保存：コスト不要

取引先指定のEDIシステムで受領する請求書やシステム経由で入手した電子契約書は、システムが電帳法に対応していれば、そのまま電子保存が可能です。

# 金利・為替・株価推移表



**2023年10月10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	1.775%
長期プライムレート	1.975%
777-35(住宅ローン)	1.450%
日経平均株価	31,746円
為替(円/ドル)	148.95円

年	景気	為替	金利	株価	その他
1955	なほ不況				電気釜、洗濯機等家庭電化時代
56	なほ不況				経済白書「もはや戦後ではない」
57	なほ不況				一百万円札発行、大卒初任給1万2千円
58	なほ不況				皇太子結婚、TV2百万台突破
59	なほ不況				国民所得倍増計画が決定、5万5千円
60	なほ不況				サラリーマン住宅難公団競争率52倍
61	なほ不況				兼業農家4割超、3ちゃん農業
62	なほ不況				東京オリリンピック開催
63	なほ不況				いざなぎ景気はじまる
64	なほ不況				カラオケ、TV等3Cが三種の神器
65	なほ不況				ECONOMY(世界第2位に！)の成立
66	なほ不況				AGORA(世界第2位に！)の成功
67	なほ不況				アポロ11号月面着陸成功
68	なほ不況				世帯平均貯蓄高百万円突破
69	なほ不況				沖縄返還の調印式、ビック開催
70	なほ不況				礼嶋返還の調印式、ビック開催
71	なほ不況				一次石油ショック、紙不足に
72	なほ不況				消費者物価急騰、狂乱物価
73	なほ不況				核家族世帯が64%に
74	なほ不況				ロッキード事件、発見はじまる
75	なほ不況				カラオケ登場、ブームはじまる
76	なほ不況				マイカー登場、2千万台突破
77	なほ不況				第二次石油ショック、省エネ時代
78	なほ不況				自動車生産台数が世界一に
79	なほ不況				食糧増産、米穀連作障害防止
80	なほ不況				白粉法改正、米穀連作障害防止
81	なほ不況				食糧増産、米穀連作障害防止
82	なほ不況				パソコン普及、数万台突破
83	なほ不況				国民の40%が意識、80%にイブイブ
84	なほ不況				焼酎の伸び、等法が施行
85	なほ不況				男女雇用均等法が施行
86	なほ不況				NY株式市場暴落、魔の月曜日
87	なほ不況				東京の地価、91%暴落
88	なほ不況				消費税率5%に引き上げ
89	なほ不況				3K職場、若者に敬遠される
90	なほ不況				ハプルス、調壊に経済揺れる
91	なほ不況				ハプルス、調壊に経済揺れる
92	なほ不況				学費5割増、日教組ストライキ
93	なほ不況				連続失業者が成立
94	なほ不況				就職氷河期はじまる
95	なほ不況				阪神淡路大震災
96	なほ不況				携帯電話が急増
97	なほ不況				消費税率5%に引き上げ
98	なほ不況				長野冬季オリンピック開催
99	なほ不況				日本初の死蔵器移植手術実施
00	なほ不況				米国のテロ、日本初狂牛病
01	なほ不況				北朝鮮拉致被害者帰国
02	なほ不況				北朝鮮拉致被害者帰国
03	なほ不況				新型肺炎SARS流行
04	なほ不況				冬ソコ、韓流ブーム、アパレル五輪
05	なほ不況				郵政民営化法の成立、急増
06	なほ不況				消費税増徴、M&A急増
07	なほ不況				米国の世界金融危機
08	なほ不況				民主党の政権交代
09	なほ不況				民主党の政権交代
10	なほ不況				東日本大震災、福島原発事故
11	なほ不況				東京スカイツリー、自民党政権復活
12	なほ不況				アベノミクス、富士山世界遺産登録
13	なほ不況				消費税率8%、青いLEDの爆買い
14	なほ不況				安全確保関連法、中国人客爆買い
15	なほ不況				マイナポータル導入、5輪延期
16	なほ不況				北朝鮮問題、仮想通貨高騰
17	なほ不況				司法取引で逮捕、日産会長不正事件
18	なほ不況				令和元年消費税率10%、W杯
19	なほ不況				令和元年消費税率10%、W杯
20	なほ不況				令和元年消費税率10%、W杯
21	なほ不況				令和元年消費税率10%、W杯
22	なほ不況				令和元年消費税率10%、W杯
23	なほ不況				令和元年消費税率10%、W杯