

T & M NEWS

第331号
2023. 4. 20

税理士法人アリオン

[本社]
福岡市中央区渡辺通1丁目1-1サンセルビル7階
Tel:092-724-1118・1128 Fax:092-724-1138

[東京事務所]
千葉県船橋市西船4-19-2第12花園ビル208
Tel:047-404-7328 Fax:047-404-7329

[栃木事務所]
那須塩原市下永田2丁目1045-3-D102
Tel:0287-46-5722 Fax:0287-46-5723

NEWS RELEASE NEWS RELEASE

2023年公示地価、コロナ禍からの回復が鮮明に！

公示地価、全国平均2年連続で上昇！
都心回帰で商業地伸び
金利先高感、外資変調の影響は



3月下旬に国土交通省発表の公示地価は全国平均で1.6%上昇し、全国の上昇地点が半数を超えるなど、コロナ前への回復傾向が顕著で、地価上昇は地方へも波及しています。

今年の公示地価は？



●リーマンショック前に次ぐ？

全用途の全国平均は前年比1.6%アップと2年連続の上昇でした。上昇率は22年（0.6%）を1ポイント上回り、コロナ禍前の20年（1.4%）を超え、リーマンショック前の08年（1.7%）に次ぐ水準に。住宅地、商業地も上昇し、その幅が拡大しました。

＜変動率、地域別にみると＞ 単位%（）前年

	住宅地	商業地	全用途
全 国	1.4 (0.5)	1.8 (0.4)	1.6 (0.6)
三大都市圏	1.7 (0.5)	2.9 (0.7)	2.1 (0.7)
東京圏	2.1 (0.6)	3.0 (0.7)	2.4 (0.8)
大阪圏	0.7 (0.1)	2.3 (0.0)	1.2 (0.2)
名古屋圏	2.3 (1.0)	3.4 (1.7)	2.6 (1.2)
地方圏	1.2 (0.5)	1.0 (0.2)	1.2 (0.5)
中核4市*	8.6 (5.8)	8.1 (5.7)	8.5 (5.8)
その他	0.4 (▲0.1)	0.1 (▲0.5)	0.4 (▲0.1)

*札幌・仙台・広島・福岡の4市

●地方4市は10年連続上昇！



住宅地は全国平均で1.4%上昇し、東京・大阪・名古屋の三大都市圏が昨年の0.5%から1.7%と上昇率が拡大。また、札幌・仙台・広島・福岡の地方4市は8.6%と10年連続の上昇。商業地は全国平均で昨年0.4%から1.8%アップに。3大都市圏も同様に0.7%が2.9%への上昇で、地方圏も同0.2%が1.0%と回復基調です。

●地方圏28年ぶりのプラスに！

地方圏は2年連続の上昇で、地方4市を除くその他の地方圏の商業地は3年ぶりに上昇し、住宅地は28年ぶりに上昇に転じました。全国の前年比変動率にマイナス表示が無くなり、地価回復は東京や大阪などの主要都市だけでなく、地方にも波及しているが分かります。

●そもそも公示地価とは？



一般の土地取引の指標(売り手、買い手に偏らない客観的な価格)、公共事業などで取得価格算定の規準となります。建物や抵当権、地上権がない更地として算定され、1地点を2人の不動産鑑定士が鑑定します。7月発表の路線価や、3年ごと見直しの固定資産税評価額は公示地価を基準に算定されるため、一物四価といわれる地価の中で最も重要な地価と位置付けられます。

＜地価の調査時点と発表時期＞

	公示地価	基準地価	路線価
目的/用途	土地取引の指標となる実勢価格	土地取引の指標(公示地価の補てん)	相続税・贈与税の算定基礎
調査地点	約2万6,000	約2万強	約32万強
調査機関	国土交通省	都道府県	国税庁
調査時期	1月1日	7月1日	1月1日
発表時期	3月下旬	9月下旬	7月初旬
評価目安	100%	100%	80%

●最高公示地価は17年連続の・・・

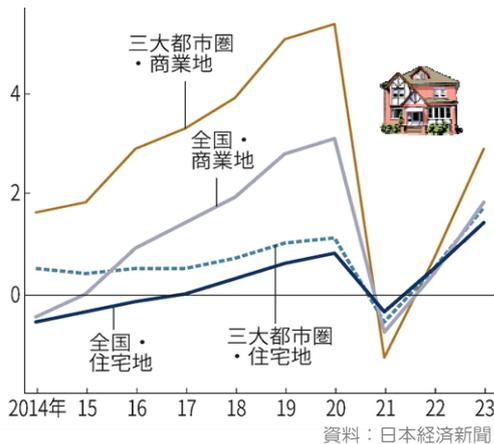
全国の最高価格は17年連続で東京都中央区銀座の「山野楽器銀座本店」(商業地)で、1㎡当たり5,380万円(前年下落から上昇に転じ、80万円

アップ)。住宅地は東京都港区の高級住宅街「赤坂1-14-11」の512万円で6年連続のトップ。

＜三大都市圏の最高住宅地区＞市区別平均価格

東京圏	東京都千代田区	2,791,400円/㎡
大阪圏	大阪市西区	742,000円/㎡
名古屋圏	名古屋市中区	1,045,000円/㎡

＜商業地も住宅地も2年連続上昇＞



●上昇地点、全国で半数超え！

上昇地点は調査対象の全国約2万6,000カ所の58%と半数を超え、地価回復が鮮明に。

＜上昇・横ばい・下落地点数の推移＞

		全用途		
		上昇	横ばい	下落
全国	2023年	14,849 (58%)	3,802 (15%)	6,940 (27%)
	2022年	11,175 (44%)	5,446 (21%)	9,010 (35%)
三大都市圏	2023年	9,358 (78%)	1,355 (11%)	1,312 (11%)
	2022年	6,688 (56%)	2,760 (23%)	2,575 (21%)
地方圏	2023年	5,491 (40%)	2,447 (18%)	5,628 (41%)
	2022年	4,487 (33%)	2,686 (20%)	6,435 (57%)
中核4市	2023年	1,290 (97%)	19 (1%)	25 (2%)
	2022年	1,255 (94%)	43 (3%)	35 (3%)

●都道府県別でも上昇が増加！

都道府県別では、住宅地の上昇が前年の20から24都道府県に増え、その中で岩手、長野、兵庫、岡山県が前年下落から上昇に転じています。また、商業地は上昇が15から23都道府県に増え、茨城、石川、大阪、奈良、大分県が上昇に転じました。

＜依然として下落の県も＞ 人口減少などで下落が続く地方も少なくない。商業地でおよそ半数の23県（前年は29府県）が、住宅地では22県（同27県）が依然マイナスのまま。

公示地価の個別事情



●圏別の地価動向をみる

＜東京圏＞ 東京23区すべてで上昇！

商業地は3.0%アップし、都内全23区が上昇。コロナ禍で下落続きの千代田・中央・港区も国内観光客の回復やオフィス投資の高まりで地価が上昇。住宅地も23区すべてで上昇幅が拡大。交通利便性の良い台東・豊島・中野区の上昇が目立つ。

＜大阪圏＞ 商業地3年ぶりに上昇に転じる！

商業地2.3%上昇で、前年の横ばいから上昇に転じた。底堅いオフィス需要や再開発への期待、観光客回復で上昇するも、回復は鈍く、万博効果もまだ見えない。京都市は観光客回復で下落地点なし。住宅地は2年連続で上がり、0.7%の上昇。

＜名古屋圏＞ インバウンド減の影響少ない

商業地は3.4%上昇で名古屋全16区で上昇幅拡大。住宅地は2.3%上昇。商業・住宅地ともに上昇率が東京・大阪圏より大きい。コロナ禍でのインバウンド減の影響が少ない分、回復が早かった。

＜地方圏＞ 中核4市は上昇幅拡大が続く！

商業地は1.0%上昇で2年連続。中核4市の福岡は再開発促進効果で10.6%上昇。商業・住宅地の上昇率トップ10すべてを北広島市など札幌周辺の地点が占め、ボールパーク開業の影響が大きい。

●変動地点の個別事情！

()は前年

要因	所在地	地価と変動率
◆3大都市圏の最大上昇率地点等の地価動向		
みなとみらい地区の繁華性が向上	横浜西5-6 桜木町(商業地)	2,600,000円/㎡ 13.5%(4.1%)
都心部で閑静な住環境、マンション需要高い	名古屋東-8 久屋大通駅(住宅地)	1,300,000円/㎡ 18.2%(15.8%)
◆住宅地の地価動向 (交通利便性がモノを言う)		
最寄り駅への利便性 マンション用地需要旺盛	足立-21 綾瀬駅(住宅地)	845,000円/㎡ 8.1%(5.0%)
東海市は名古屋への利便性と割安感で	東海-11 太田川駅(住宅地)	117,000円/㎡ 13.6%(3.0%)
◆インフラ整備、再開発の進展など (企業進出も影響)		
ボールパーク事業 駅再開発の進展	北広島-1 北広島駅(住宅地)	59,800円/㎡ 30.0%(26.0%)
世界最大半導体メカ進出で上昇	熊本県 菊陽-2 光の森駅(住宅地)	65,000円/㎡ 20.8%(3.9%)
◆観光地の地価動向 (観光客増加とインバウンド期待で)		
訪日客の本格回復への期待感	台東5-5 浅草駅(商業地)	1,740,000円/㎡ 8.8%(1.3%)
観光客増加で店舗需要高まる	熱海5-1 熱海駅(商業地)	182,000円/㎡ 11.7%(5.2%)
◆繁華街の地価動向 (人流回復が地価動向の鍵にぎる)		
札幌すすきの 人流回復で上昇へ	札幌中央5-2 すすきの駅(商業地)	1,280,000円/㎡ 4.1%(▲1.6%)
人流回復せず、地価下落が継続	仙台青葉5-17 広瀬通駅(商業地)	698,000円/㎡ ▲1.0%(▲5.4%)

要因	所在地	地価と変動率
◆物流施設の需要の高まり（通販拡大と交通利便性）		
国道16号・常磐自動車道にアクセス良好	千葉県 柏9-1 柏たなか駅(工業地)	163,000円/㎡ 20.7%(7.1%)
阪神間に立地 交通利便性良好	尼崎9-5 出屋敷駅(工業地)	155,000円/㎡ 17.4%(8.2%)

コロナ後の地価は？



●都心地価上昇に3つの要因

都心部やその周辺で旺盛な住宅需要が地価を下支えしています。背景にあるのは共働き世帯の増加や低金利、在宅勤務の広がりなど。



＜3億円超がほぼ完売＞ 22年秋に三菱地所㈱が分譲した東京都千代田区の「ザ・パークハウス三番町26」は平均価格3億円超でもほぼ完売。都内は中古物件も含め「億ション」が今や珍しくない。

●1億円以下なら割安感？



不動産経済研究所がまとめた22年の全国の新築分譲マンションの平均価格は5,121万円で10年前比1,300万円も上昇。正社員の平均年収の約10倍相当まで上がっている。東京23区では平均価格が約3,000万円アップの8,236万円で、1億円以下なら割安物件とか。

●パワーカップルの在宅勤務

共働き世帯が約7割を占める中、パワーカップルと呼ばれる高所得共働き世帯が増えています。超低金利が購買意欲を後押しし、コロナ禍テレワークの普及や働き方の変化が住宅地の地価上昇の要因に。今後は不動産市場の過熱感に加え、金利の先高観や資材高といったマイナス要因の影響も出そうです。

●オフィス街は2023年問題が



東京・丸の内などのオフィス街は回復の足取りが重いようです。今年、東京都心はオフィス

の大量供給が見込まれ、空室率は高止まりしたまま。テレワークの定着でオフィスのあり方の見直しも続き、オフィスの大量供給は市況の下げ圧力になりそうです。

●海外マネーが支える都心地価！

コロナ禍からの回復が顕著な三大都市圏の商業地は、歴史的な円安もあり、海外マネーの流入が地価上昇の要因になっています。今まで日本の不動産市場は低金利で資金調達でき、投資利回り（二年間賃料収入÷物件取得価格）が安定していたため魅力的でした。

＜日本の不動産はまだお買い得＞ ドイェアセットによると、投資利回りと長期金利との差(利ざや)は22年末で東京の物件ではまだ2%超ある。比較されやすいシドニーは▲0.3%と逆ざやに。

●昨年10～12月、外資に変調が？



足元では米地銀破綻などで、金融市場の先行き不透明感が増えています。海外勢は日本の不動産への投資に慎重に。米欧の利上げ長期化による景気後退など、先行きの不透明感で、22年の世界不動産投資額は1兆290億ドルと、前年比19%減少しました。

●23年ピークと8割が回答？



ニッセイ基礎研究所の調査では、「東京の不動産価格は23年までにピークに到達」との回答が8割強に上っています。地価上昇の一翼を担ってきた海外マネーの流入が絞られると、さらなる地価上昇は望みづらそうです。

＜日銀の金融緩和の修正は？＞ 今後、日銀が金融緩和を修正すれば、旺盛な住宅需要に陰りが出そう。植田日銀新総裁は金利抑制の副作用にも言及しており、海外勢は日銀の政策修正をリスクとして先読みしているようです。

インボイス制度 改正点と最新情報をチェック!

いよいよ10月から消費税のインボイス制度がスタートしますが、開始前にも関わらず制度改正が決まっています。現時点でどうなったのかももう一度整理しておきましょう。

●登録事業者数は2月末で241万件



インボイス発行事業者となるには国税庁への登録申請が必要。2022年1月現在ではわずか24万件でしたが、今年2月末現在では10倍の241万件に増えています。

実際には免税事業者も含まれているはずですが、仮に課税事業者だけとすれば、2021年の消費税申告者の83%が登録が終わっている計算に。

2月末現在のインボイス発行事業者登録者数

	個人事業者	法人	合計
登録者数	67万	174万	241万
2021年度消費税申告者数	106万	186万	292万
(参考)登録割合	63%	94%	83%

●売上消費税の2割負担の特例が登場

免税事業者がインボイス発行事業者(課税事業者)になった場合の消費税負担を軽減する特例が登場しました(2026年9月末までの3年間限定)。

飲食店やサービス業では簡易課税より税負担が少なくなるので特例適用がお勧め。

すでに簡易課税を選択済みでも利用できます。

売上消費税に対する税負担率

業種	簡易課税	特例
卸売業	10%	20%
小売業	20%	
農業/林業/漁業	30%	
飲食店業	40%	
サービス業	50%	
不動産業	60%	

◆負担消費税の計算式

売上消費税(年課税売上×消費税率) × 20%
例: 年収990万円サービス業 → 消費税負担18万円

●インボイスの保存義務免除の特例も

小規模事業者には、税込み1万円未満であればインボイス保存を免除し、帳簿保存だけで仕入税額控除を認める特例が設けられます(6年間限定)。

◆特例の対象となる事業者

- ・基準期間(前々年/前々期)の課税売上: 1億円以下
- ・特定期間(前年/前期の上半期)の課税売上高: 5千万円以下

ただ帳簿には“支払相手の名称と所在地”を記載することが必要。引当だけでなく記憶までなくしてしまうと、記帳できませんのでご注意ください!

●早めに体制をととのえよう!



スタートまであと半年、準備は万全ですか?

★発行の準備

請求書や領収書フォーマットの準備、請求書システムのバージョンアップなどが必要。この機会に請求書の電子発行への切替えも選択肢です。

★保存体制の準備

仕入や経費について、原則インボイスの保存が必要(3万円未満の電車バス代等を除く)。インボイスがどのようなものか、きちんと保存できるよう社員教育は必須です。取引先の登録状況も早めに把握しておきましょう。なお簡易課税や2割特例利用者は保存義務はありません。

★記帳の準備

免税事業者への支払いの区分経理が必須となるので、会計ソフトでない処理は難しくなりそうです。

●事業者登録制度は使いやすく!

原則、3月末までだった事業者登録申請期限が撤廃されました。申請すべきかまだ悩んでいる方でも、9月末までに申請すれば、10月1日からインボイス発行事業者になれることに…。

ただし、電子申請でも登録通知までに3週間は必要です。10月からインボイス発行するのなら、やはり早めの申請がお勧めです。

9月末までに申請	10月1日から発行可能
10/1以降申請	提出日の15日目以降発行可能
翌事業年度のため	登録を受けたい課税期間の初日の15日前までに提出が必要

●1万円未満の値引インボイスは発行免除へ

振込手数料660円を差し引いて売掛金が入金された場合、販売業者から売上値引660円のインボイスを発行してもらう必要がありましたが、改正で返品、値引きが税込1万円未満なら発行免除になりました。

預金 99,340 / 売掛金 100,000
売上値引 660

ただし、振込手数料を売上値引でなく手数料で計上する場合は注意が必要! 消費税法上、課税仕入れでなく売上の返還金額として集計して、消費税申告することが必要です。記帳が煩雑となるので、今後は売上値引で計上する方がいいかもしれません。