

国土ニュース

第240号 令和4年10月3日

発行:株式会社 国土工営(認定経営革新等支援機関)

〒162-0814 東京都新宿区新小川町6-36 S&Sビル2階

TEL:03-5227-3601 FAX:03-5227-3604

<https://www.kokudokouei.co.jp>

編集責任者:上甲 覚

基準地価公表

各都道府県は9月20日(火)、土地取引の価格指標の一つとなる今年の基準地価を公表しました。基準地価は、国土利用計画法に基づき、都道府県がその年の7月1日時点における基準地の1㎡当たりの価格を判定するもので、毎年9月下旬頃に公表されています。

基準地価と似たような指標で、「公示地価」や「路線価」がありますが、公表団体・公表の時期・評価する時期・評価方法や評価箇所などが異なっています。

(参考:オウチーニュース)

	公示地価	基準地価	路線価
公表団体	国土交通省	各都道府県	国税庁
公表する時期	3月中旬	9月下旬	7月初旬
評価する時期	1月1日時点	7月1日時点	1月1日時点
評価する方法	1か所につき2人以上の不動産鑑定士がそれぞれ鑑定評価し、結果を国土交通省の土地鑑定委員会が審査し決定	1か所につき1人以上の不動産鑑定士が鑑定	地価公示価格、売買実例価額、不動産鑑定士等による鑑定評価価額および精通者意見価格などから算出
評価する箇所	全国約2万3000か所の標準地	全国2万か所以上の基準地	約41万地点

今年の基準地価は、住宅地、商業地、工業地など全用途の全国平均が0.3%上がり、3年振りに上昇に転じました。住宅地は0.1%上昇しましたが、これはバブル景気が終わった1991年以来、実に31年振りになります。商業地も前年の0.5%下落から反転して0.5%上昇に転じたことから、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けていた落ち込みからの「V字回復」が見えてきました。

圏域別の地価変動率 出典:毎日新聞

	住宅地	商業地	全用途
3大都市圏	1.0 (0.0)	1.9 (0.1)	1.4 (0.1)
東京	1.2 (0.1)	2.0 (0.1)	1.5 (0.2)
大阪	0.4 (▼0.3)	1.5 (▼0.6)	0.7 (▼0.3)
名古屋	1.6 (0.3)	2.3 (1.0)	1.8 (0.5)
地方圏	▼0.2 (▼0.7)	▼0.1 (▼0.7)	▼0.2 (▼0.6)
札幌・仙台・広島・福岡	6.6 (4.2)	6.9 (4.6)	6.7 (4.4)
その他	▼0.5 (▼0.8)	▼0.5 (▼1.0)	▼0.4 (▼0.8)
全国	0.1 (▼0.5)	0.5 (▼0.5)	0.3 (▼0.4)

※単位は%、▼はマイナス、カッコ内は前年の値

三大都市圏では、東京圏が10年連続、名古屋圏は2年連続で上昇しました。前年は下落していた大阪圏も、2年振りに上昇に転じました(全用途、住宅地、商業地、すべてがプラスとなった:左記表参照)。

東京圏では、コロナ禍で訪日外国人がいなくなった銀座のある東京都中央区が国内客の回復から、前年の下落から

横這いへ転じました。また、駅前が再開発中の大宮駅があるさいたま市は、前年の下落から2.7%へと上昇しました。

名古屋圏では、商業地が2.3%と三大都市圏で最大の上昇を示しています。名古屋駅前、2027年のリニア開通を見込んで再開発が進んでおり、名古屋市中村区名駅3丁目は2.2%上昇となっています。また、昔からの繁華街のある栄(3.8%)や、ベッドタウン化しつつある安城市(4.5%)が上昇と、周辺地域の好調が目立ちます。

大阪圏は、特に商業地でコロナ禍によるインバウンド減少の影響を最も受けており、前年は0.6%の下落でしたが、京都市(前年の0.4%下落から2.5%上昇)や神戸市(前年の1.1%下落から1.5%上昇)など国内の旅行需要が回復傾向にあることなどから、今年は1.5%上昇しました。大阪市でも商業地は、前年の2.0%の下落からオフィス需要の堅調な梅田限界が牽引し、1.7%の上昇となりました。

地方圏では、札幌・仙台・広島・福岡の「地方4市」が住宅地6.6%、商業地6.9%、全用途6.7%と昨年の4%台の上昇から更に大幅な上昇となっています。特に再開発が進む札幌市は、住宅地で11.8%の上昇、この札幌市と隣接する北広島市は、来年からプロ野球の北海道日本ハムファイターズの本拠地になることもあり、24.8%という大幅な上昇を記録しました。

全体的な傾向としては、以前、路線価公表の際にも触れましたが、特に再開発が進んでいる地域や、生活利便性に優れた地域の地価上昇が目立っています。

日本政府の発表によると、10月11日からは、水際対策として実施されていた入国制限が大幅に緩和されます。新型コロナウイルス感染拡大により、訪日外国人の数は暫くゼロに近い状況となり、その結果インバウンド(訪日外国人観光客)の機会損失額は累計で10兆円を超えたとも言われています。

今月からは、規制の反動と、歴史的な「円安」によって、いわゆる「爆買い」の復活や、商業地、観光地への外国人の流入など、これまで抑制されていたインバウンドのV字回復が予想以上のものとなる可能性があります。

上記の場合、次回以降の商業地を中心とする地価の上昇に影響を及ぼす可能性がありますので、今後も注意深く観察していく必要がありそうです。

国民栄誉賞

9月5日(月)は、「国民栄誉賞の日」でした。1977年(昭和52年)9月5日、福田赳夫首相から表彰されたのは、当時の「本塁打世界記録」756号を、授与式の2日前である9月3日に樹立したばかりの読売ジャイアンツ所属「王貞治」(当時37歳)です。

この年、王が記録を抜くまでの世界記録保持者は、米国メジャーリーグで長年活躍していた「ハンク・アーロン(ブレイブス、ブルワーズ)」で、前年の1976年に現役を引退するまでに樹立した通算本数が755号でした。

ちなみに、このアーロンが1974年に世界記録を樹立するまで、ホームランの世界記録714号を保持していたのが、昨今二刀流でお馴染み、大谷翔平選手と比べられることの多い伝説の大打者「ベーブ・ルース(レッドソックス、ヤ

ンキース）」です（ルースが最後にホームランを打った年は1935年なので、アロンが記録を抜くまで約40年間破られていませんでした）。



王への表彰については、当時からあった「内閣総理大臣顕彰（1966年佐藤栄作首相が創設）」では、プロスポーツ選手への適応が困難であり、叙勲には年齢が若過ぎるなど条件が合わず、過去に前例もなかったため、通算本塁打の世界記録更新が目前だった1977年8月に新しく「国民栄誉賞」として創設されたものです。

本賞の目的は、「広く国民に敬愛され、社会に明るい希望を与えることに顕著な業績があったものについて、その栄誉を讃えること」と、非常に抽象的で、かつ、あいまいな定義となっているため、表彰の対象者は幅広く、実際に過去の受賞者で極端に偏った属性はありません。歴代の受賞者は26人と1団体で、最多はスポーツ選手ですが、選考方法にも一貫性はなく、単純に金メダルの数やその他の実績だけではなく、当時の熱気やブームなど、注目度の高

かった選手を選ぶ傾向にあるようです。

また、スポーツ選手は生前の受賞者がほとんどですが、特に文化人は亡くなった後の受賞者が多く、力士だった大鵬を除く10人が死後の受賞となっています。

受賞者には、表彰状と盾（正賞）が贈られますが、他に副賞として記念品が金一封を贈られることになっています。金一封による授与者は過去におらず、

が、記念品については、金一封及び記念品を共に辞退した羽生結弦を除き、全て贈呈しています。金一封と同様、記念品についても特に決まりはないようで、記念品の多くは銀製品や時計が贈られていますが、近年では、「常識の範囲内」で本人が希望するものが与えられています。

例えば、真珠を希望したレスリングの吉田沙保里には、「ゴールデンパールのペンダント」が贈られ、同じく和服を希望した伊調馨には、「西陣織の金の帯」が贈られています。

また、他では初代受賞者の王には「鷲の剥製」が、同時受賞の長嶋茂雄と松井秀喜には「金のバット」が、初めての団体受賞者となった2011FIFA女子ワールドカップ日本女子代表には「熊野筆の化粧筆7本」が贈られています。

ちなみに、国民栄誉賞の受賞を辞退した方は過去4人います。

- ・福本豊（プロ野球選手）
- ・古関裕而（作曲家）
- ※受賞の打診時故人だったため辞退したのは親族
- ・イチロー（プロ野球選手）
- ・大谷翔平（プロ野球選手）

この中でもイチローは、過去4度打診（2001年、2004年、2019年に2回）されたにもかかわらず、全て辞退しています。

さて、次の受賞者は一体誰になるのでしょうか？

出典：NHK		国民栄誉賞受賞者			授与時内閣
No.	氏名	表彰時年齢	職業	表彰年月日	
1	王貞治	37	プロ野球選手	1977.9.5	福田(魁)
2	古賀政男	73	作曲家	1978.7.25*	
3	長谷川一夫	76	俳優	1984.4.6*	中曽根
4	植村直己	43	冒険家	1984.4.19	
5	山下泰裕	27	柔道選手	1984.10.9	
6	衣笠祥雄	40	プロ野球選手	1987.6.22	
7	美空ひばり	52	歌手	1989.6.24*	宇野
8	千代の富士	34	力士	1989.9.29	海部
9	藤山一郎	81	歌手	1992.5.28	宮沢
10	長谷川町子	72	漫画家	1992.5.27*	
11	服部良一	85	作曲家	1993.1.30*	
12	渥美清	68	俳優	1996.8.4*	橋本
13	吉田正	77	作曲家	1998.6.10*	
14	黒澤明	88	映画監督	1998.9.6*	小淵
15	高橋尚子	28	マラソン選手	2000.10.30	森
16	遠藤実	76	作曲家	2008.12.6*	麻生
17	森光子	89	俳優	2009.7.1	
18	森繁久彌	96	俳優	2009.11.10*	鳩山
19	なでしこジャパン	-	女子サッカー日本代表	2011.8.18	菅
20	吉田沙保里	30	レスリング選手	2012.11.7	野田
21	大鵬	72	力士	2013.1.19*	安倍
22	長嶋茂雄	77	プロ野球選手	2013.5.5	
23	松井秀喜	38	プロ野球選手 大リーグ		
24	伊調馨	37	レスリング選手	2016.10.20	
25	羽生善治	42	棋士(将棋)	2018.2.13	
26	井山裕太	28	棋士(囲碁)		
27	羽生結弦	23	フィギュアスケート選手	2018.7.2	

※亡くなった後に授与

公表もされていないため、一体いくら貰えるのか不明です

トリニテシステム業務提携先（令和4年10月現在）

- 東京税理士協同組合
- 東京地方税理士協同組合
- 千葉県税理士協同組合
- 埼玉県税理士協同組合
- 名古屋税理士協同組合
- 東海税理士協同組合
- 京都税理士協同組合
- 滋賀県税理士協同組合
- 大阪・奈良税理士協同組合
- 神戸税理士協同組合
- 阪神三税協（伊丹・尼崎・西宮）



国土工営では

- ①土地資産家のお客様の相続対策・納税対策
- ②保有資産の収益力向上・資産の組換えなど資産強化策
- ③自社株評価補助・事業承継税制の活用等法人対策
- ④中小企業のM&A、事業再生

などを手がけております。各分野の専門家が調査・実務を担当いたしますので、お気軽にご相談ください。

- 本社：03-5227-3601
- 横浜支店：045-651-2841
- 名古屋支店：052-588-2322
- 関西支店：075-212-2801
- 大阪事務所：06-6920-5551