

国土ニュース

第250号 令和5年8月1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 寛

路線価2年連続上昇

国税庁は7月3日(月)、相続税や贈与税の算定基準となる2023年分の路線価(公表する年の1月1日時点)で道路に面している宅地の1㎡あたりの価格のことで、相続や贈与で不動産を譲り受けた場合など、相続税や贈与税の計算をする際にも活用される。)を公表しました。

	路線価	公示地価	基準地価
調査主体	国税庁	国土交通省	都道府県
調査地点数	32万	2万6000	2万強
調査時点	1月1日	1月1日	7月1日
主な活用法	相続税や贈与税の算定	土地売買の目安	土地売買の目安

全国約32万地点の標準宅地は平均で、前年比1.5%上昇しました。

標準宅地の変動率を都道府県別にみると、前年と比べ25都道府県で上昇し、前年より5県増加しました。

最も上昇したのは、昨年と同様北海道で、2年連続トップ(2022年4.0%→2023年6.8%)です。北海道全体では、8年連続上昇しており、これは、2030年度末の北海道新幹線延伸等、再開発が進んでいる札幌市及び周辺地域への一極集中が続いていることが要因の一つとみられています。

その他、福岡県(4.5%)、宮城県(4.4%)、沖縄県(3.6%)、東京都(3.2%)等、2022年に続き高い上昇率(しかも全ての都県で前年以上の上昇率)となっている地域も、札幌市と同様、再開発事業等の進展による利便性の向上や、中心街の魅力度の上昇が、路線価の上昇につ

なる2023年分の路線価(公表する年の1月1日時点)で道路に面している宅地の1㎡あたりの価格のことで、相続や贈与で不動産を譲り受けた場合など、相続税や贈与税の計算をする際にも活用される。)を公表しました。

標準宅地の対前年変動率の平均値

	(▲はマイナス)	
	2023年分	22年分
全国	1.5%	0.5%
北海道	6.8	4.0
青森県	▲0.3	▲0.4
岩手県	0.1	▲0.2
宮城県	4.4	2.9
秋田県	0.2	▲0.6
山形県	0.2	▲0.1
福島県	0.4	0.5
茨城県	0.4	▲0.6
栃木県	▲0.1	▲0.5
群馬県	▲0.7	▲1.0
埼玉県	1.6	0.4
新潟県	▲0.6	▲0.7
長野県	0.0	▲0.4
千葉県	2.4	0.8
東京都	3.2	1.1
神奈川県	2.0	0.6
山梨県	▲0.6	▲0.8
富山県	▲0.1	▲0.4
石川県	1.1	0.2
福井県	▲1.0	▲0.9
岐阜県	▲0.5	▲0.9
静岡県	▲0.3	▲0.7
愛知県	2.6	1.2
三重県	▲0.4	▲0.9
滋賀県	0.0	▲0.8
京都府	1.3	0.2
大阪府	1.4	0.1
兵庫県	0.5	▲0.2
奈良県	▲0.2	▲0.7
和歌山県	▲1.2	▲1.3
鳥取県	▲0.3	▲0.7
島根県	▲0.2	▲0.4
岡山県	1.3	0.3
広島県	1.4	0.9
山口県	0.4	0.1
徳島県	▲0.7	▲0.9
香川県	▲0.6	▲0.9
愛媛県	▲0.9	▲1.1
高知県	▲0.3	▲0.4
福岡県	4.5	3.6
佐賀県	1.9	1.1
長崎県	0.6	0.5
熊本県	2.3	0.6
大分県	0.7	0.1
宮崎県	▲0.2	▲0.4
鹿児島県	▲0.2	▲0.6
沖縄県	3.6	1.6

出典:日本経済新聞

ながっているものとみられます。

東京都はマンション価格の上昇も顕著です。不動産経済研究所(東京・新宿)が20日発表した2023年1~6月の新築分譲マンションの平均価格は、東京23区内が前年同期に比べ約6割高い1億2962万円と、上半期では1973年(昭和48年)の調査開始以来、丁度半世紀で初の1億円突破となっています。

また、今後も路線価上昇の要因があります。コロナ禍の収束に伴い日本でも2022年10月、水際措置の大幅緩和が図られました。その後は東アジア、東南アジア、欧米の各国・地域からの訪日旅行者もV字回復しており、2023年1月から5月の間では864万人と、2019年同期の6割超の水準にまで回復しており、今後も大幅な増加が予想されます。

増税や物価高等、昨今の経済状況が一般家庭のお財布を直撃しており、社会保障負担を含めた国民負担率も50%に近づいています(2023年2月財務省が47.5%の見込みと発表)。今後も地価が高騰すると、「衣・食・住」全てで家計を圧迫し、いよいよ江戸時代の五公五民で一揆のレベルです。

何とか暮らしやすい日本に近づける様、政治家の皆様には(より)「一層の努力」をお願いしたいです。

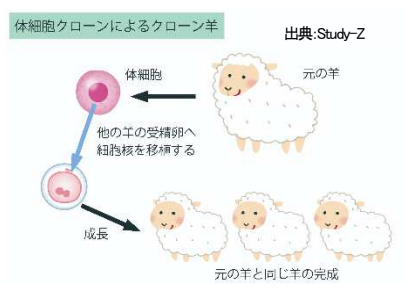
羊の皮を被った狼

今から27年前(1996年)の7月5日、英国で「ドリー」と名付けられたクローン羊が誕生し、世界中で大ニュースとなりました。「クローン」とは、「遺伝的に同一である個体や細胞(の集合)」を指します。わかりやすく言うと、「細胞や生物をコピーすること」だと言えます。

生物の発生には、雌雄両性が関与する「有性生殖」によるものと、雌雄両性の関与がない「無性生殖」によるものがあります。人を含む哺乳類は、「有性生殖」により子孫を残しますが、体細胞クローンは「無性生殖」により発生します。無性生殖では同じ遺伝子が受け継がれるため、有性生殖の場合のように偶然の組み合わせによる多様性はなく、同じ親から産生された個体同士はすべて同じ遺伝子を持つクローンとなります。

また、使用できる体細胞の数には限りがないため、理論上、クローンを無限に産生することができると考えられます。そのため、例えば、肉質の良い牛や乳量の多い牛の大量生産や、病気の治療に必要な医薬品を乳の中に分泌する羊の大量生産が可能になるかもしれませんし、トキやサイ、パンダなど、絶滅の危機にある動物の絶滅を回避できる可能性もあります。

但し、問題となるのは、このクローン技術が、ヒトへも応用可能(クローン人間)だということです。当然人間の尊厳に関わるものであり、人格権の侵害につながる可能性



も考えられます。したがって、倫理・哲学・宗教・文化・法律等様々な側面からクローン人間の作製は慎重に判断しなければならないのは、言わずもがなです。

さて、羊といえば「羊の皮を被った狼」ということわざを聞いた事がありますか。元々は新約聖書が語源だそうですが、「親切そうにふるまっているが、内心ではよからぬことを考えている人物のたとえ」とされています。

これを初めてもの（車）にも例えた人が、日本のモータージャーナリストだった三本和彦氏（1931年12月22日 - 2022年7月16日）です。三本氏は、東京新聞の記者時代の1964年（昭和39年）に、紙面に当時プリンス自動車だった「スカイライン 2000GT」を評してこう表現したそうです。当時のプリンスの副社長は、「一生懸命作った車に対し狼とは何事だ」と激怒したそうですが、三本氏の例えは上記の意味合いではなく、「見かけは平凡に見えても、中身はスポーツカー並かそれ以上の性能を持つクルマ」という良い意味の表現として使用したようです。

このスカイラインは、現在では日産 GTR という独立したブランドが確立し、600馬力、1千万円オーバーと世界最高峰の「スーパーカー」ですが、1964年当時は、最高出力は僅か125馬力、車重は1トンを超える、いわゆる普通のファミリーカーでした。

当時の日本は高度成長期で、新・三種の神器（カラーテレビ（Color television）・クーラー（Cooler）・自動車（Car））の3種類の耐久消費財。これら3種類の耐久消費財の頭文字が総じてCであることから、3Cとも呼ばれた）の一つにも選ばれた車の販売数は増加の一途でした。折しも、前年から三重県に完成したばかりの鈴鹿サーキットにて「グランプリ」レースが開催された際、活躍した車種が軒並み売れていったこともあり、第2回グランプリレースでは国産メーカーは皆、レースに勝利するため本気で取り組んできました。

当時のプリンス自動車は、このレースに勝利するために秘策を練りました。当時のスカイラインのコンパクトな車体に不釣り合いな高馬力のエンジン（4気筒から6気筒へ変更）を載せるため、何とフロントを20cm無理やりに伸ばすという「荒療治」を施します（車体のバランスや剛性、操作性等は度外視）。

これでレースに勝利できると思った矢先、とんでもないライバルが出現しました。ライバルとは、ドイツの名門ポルシェが送り込んだ「904」です。このポルシェ 904 は、公道でも走ることができるものの、元々は GT2 クラスのレースに参戦するために作られたモデルです。強力な180馬力の水平対向4気筒エンジンを搭載したものの、車重は僅かに650kgと超軽量でした。デザインも近未来を思わせる流線形、FRP成型ボディで軽量化を図るといふ生粋のレーシングマシンで、エンジンに手を加えただけの「市販車」スカイラインに到底勝ち目はない状況でした。

しかし迎えた第2回日本グランプリのGT-IIレースに出場したスカイラインGTは、904GTSを抑えてポールポジション（トップ）を奪取することに成功しました。決勝では性能に勝る904GTSの圧勝でしたが、スカイラインGTは僅か1周ながら、904GTSを追い抜いてトップを走る



ことができました。しかも、優勝は逃したものの上位を独占する活躍を見せることもできました。

一瞬とはいえ、王者ポルシェを抜いた事実は、サーキットの観戦者達の脳裏に焼き付き、やがて伝説として語り継がれることになりました。その後、このレース車をベースにした「スカイライン 2000GT」が市販されて大人気となります。この車こそが、冒頭三本氏が「羊の皮を被った狼」と表現したスカイライン 2000GTです。

プリンス自動車は、この快挙から僅か2年後に日産自動車に吸収合併され、残念ながらプリンスという社名は歴史の表舞台から姿を消してしまいましたが、日産になってからもスカイライン（現在はGTR）は60年近く（お馴染みの「丸いテールライト」もスカイラインのアイデンティティとして）経った現在も最速で走り続けています。

トリニテシステム業務提携先（令和5年8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：06-6676-7330