

～公示地価 札幌圏で上昇続く～

国土交通省は2023年の公示地価を3月22日に発表した。全用途の全国平均は1月1日時点で1.6%の上昇し2008年以来の伸び率となった。北海道の公示地価は、商業・住宅・工業の全用途平均が前年比プラス6.8%と7年連続で上昇し、上昇率は前年に続き全国の都道府県で最大だった。

札幌市市内の地価上昇や宅地供給不足により需要が波及しており、またプロ野球「北海道日本ハムファイターズ」の新球場を中心とした複合施設「北海道ボールパークFビレッジ」事業に伴う道路整備の進展や雇用と定住人口の増加への期待感など、札幌市や北広島市などを含む札幌圏の地価上昇が継続していると考えられる。札幌圏の地点の上昇率は住宅地が全国トップ100、商業地が全国トップ10を占めた。

住宅地は札幌市、北広島市、江別市、恵庭市、千歳市、石狩市の6市、商業地は北広島市、江別市、恵庭市、千歳市の4市が占めた。札幌市の周辺市は、相対的に価格水準が低いことで、少しの値上がりでも上昇率が大きくなる傾向にある。外国人人気が高いリゾート地でも、不動産への投資熱は上がりそう。すでに高額になっているニセコ地域の地価上昇は一服したものの、富良野市では外国資本や国内大手による宿泊施設の開発が活発だといひ、アジア圏やオーストラリアから物件を求める客足も回復している。ニセコ地域とは価格の開きがあり買い手が流入しておりまだ価値があがるだろう。

～2023年の日本経済はどうなるのか～

■2022年の国内景気

長引くウクライナ情勢の影響でエネルギーや食糧が高騰していることに加え、海外から輸入される原材料などが値上がりしたことにより消費者物価統計指数が第二次オイルショックの影響が続いていた1981年12月以来の高い水準となった。原材料高に加え、金利を急速に引き上げた米国と低金利を続けた日本との金利差によって、米ドルに対し約32年振りの円安水準まで進むこととなった。

一方で、3月にはまん延防止等重点措置が全面的に解除され、全国旅行支援や自治体による旅行割、水際対策の緩和など行われた。そのため、2月までは落ち込みを見せていた景気動向が3月以降は緩やかな改善傾向がみられた。

■2023年の日本経済はどうなるのか

新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが2023年5月8日から「5類」へ引き下げられるなど、ウィズコロナの生活様式が定着し、感染を警戒した消費活動の自粛が縮小することで、消費性向は上昇する見通しで先行きの個人消費は緩やかに回復する見込みだ。全国旅行支援の継続やインバウンド消費の拡大など、観光業界への政策的後押しも好材料となるだろう。また賃上げの動きや「デジタルトランスフォーメーション需要※1」(DX需要)の拡大などもプラスの材料だ。しかし、実質的な利上げを含む国際金融市場や海外経済情勢の先行き、ウクライナ情勢の展開や資源・原材料価格の動向、新型コロナウイルスによる個人消費や企業の生産活動に及ぼす影響などリスクを抱えながら、おおむね横ばい傾向で推移するとみられる。

※1 デジタルトランスフォーメーション(DX)とは、IT化やシステム化によって業務を改善すること。

道内主要都市の平均価格と平均変動率

	住宅地		商業地	
	価格	変動率	価格	変動率
札幌市	102,200	15.0(9.3)	376,800	9.7(5.8)
函館市	39,500	▼0.2(▼0.4)	66,200	▼0.6(1.3)
小樽市	17,200	0.6(0.3)	91,600	0.9(0.6)
旭川市	20,500	0.7(0.4)	52,300	0.3(▼0.7)
釧路市	17,900	0.2(▼0.1)	35,200	▼0.1(▼0.4)
帯広市	30,600	9.8(7.9)	52,900	5.5(2.5)
北見市	14,700	▼0.2(▼0.3)	39,600	▼0.5(▼0.5)
苫小牧市	16,600	1.5(0.8)	27,300	▼1.1(▼1.3)
江別市	41,700	27.5(16.9)	53,000	20.8(13.1)
全道平均	46,800	7.6(4.6)	178,700	4.9(2.5)

※価格は円/㎡、変動率は前年比%、()は2022年の数値、▼はマイナス



～インボイス制度 続報～

2023年3月末のインボイス登録件数は約268万件に達した。(申請ベースでは320万件)法人は約182.5万件(全体の63.5%)、個人事業主は約85.6万件(全体の16.0%)となっている。

2022年12月23日に「2023年度税制改正の大綱」が閣議決定され、インボイス制度について、以下の方針が示された。インボイス当該事業者が2023年4月1日以後に困難な事情の記載がない登録申請書が提出されたとしても、2023年9月30日までの申請については、インボイス制度が開始する2023年10月1日を登録開始日として登録されることとなる。注意点としては、2023年9月30日までに登録申請をすれば2023年10月1日からの適用にはなるが、申請してから登録されるまでに書面の場合には約1ヶ月、e-Taxの場合でも約3週間かかるため、2023年10月1日時点で登録通知が届いておらず番号が分からないためインボイスの発行が出来ない。そのため登録通知が来たら2023年10月1日までさかのぼり取引先に消費税だけを請求することになってしまうため、早めに登録が必要である。

～相続登記の申請義務化～

2024年4月から義務化される「相続登記」だが、正確には「相続を原因とする所有権移転登記」である。不動産は、国の機関である法務局が登記記録によって管理している。その不動産の所有者が死亡すると相続が発生し、所有権が相続人に移転する。この所有権の移転を登記記録に記録し、公示することを「所有権移転登記」と言う。なお、所有権移転登記は相続人等からの登記申請が必要であり、法務局が所有権移転登記を自主的に行ってくれることはない。

2016年の地籍調査によって、所有者の所在が確認できない土地が日本全体の約20%に及ぶことが明らかになった。所有者不明土地が増える主な原因として考えられているのが、相続時の未登記問題である。現行法では、相続が発生しても相続登記の申請は義務ではない。これが所有者不明土地増大の元凶であると見られる。そのため、2021年4月、所有者不明土地等の発生予防と利用円滑化を目的として、「民法等の一部を改正する法律(2021年法律第24号)」と「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律(2021年法律第25号)」が成立し、それに伴い不動産登記法も改正された。これによって2024年4月1日から、不動産の相続登記の申請が義務化される。しかも相続登記の義務化が施行される以前に相続した不動産についても、遡及して適用される。相続発生を登記に反映させるため、「所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から3年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。」

このように相続の開始及び所有権を取得したことを知った日から3年以内という期限が設けられて、相続登記が義務化されるに至った。今回、相続登記未了の罰則として「申請をすべき義務がある者(相続人等)が正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料に処する」とされた。今まではするか任意であった相続登記だが、今後はしなければならないもの、さらには怠った場合には最高で10万円の過料を科せられるものとかかなり厳しくなったといえる。

この設備があれば周辺相場より家賃が高くても
入居が決まるランキング

〈単身向け〉		〈ファミリー向け〉	
1位	インターネット無料	1位	インターネット無料
2位	オートロック	2位	追い炊き機能
3位	高速インターネット	3位	オートロック
4位	宅配ボックス	4位	高速インターネット
5位	浴室換気乾燥機	5位	システムキッチン
6位	独立洗面台	6位	宅配ボックス
7位	システムキッチン	7位	浴室換気乾燥機
8位	24時間利用可能ゴミ置き場	8位	ガレージ
9位	防犯カメラ	9位	ホームセキュリティー
10位	追い炊き機能	10位	24時間利用可能ゴミ置き場

※全国賃貸住宅新聞調べ

～台湾旅行者向けセミナーin沖縄～

3月29日に弊社の運営する「E-horizonResortコンドミニウム瀬底」において台湾旅行社(13社28名)を対象としたセミナーを開催した。今回のセミナーは沖縄県北部エリアの観光資源や情報についてと沖縄県の不動産事情についてのセミナーであった。また弊社が運営管理する宿泊施設の査察や不動産販売物件の内覧会もおこない盛況であった。新型コロナウイルスの影響が緩和されたこともあり外国人観光客の増加が著しい。台湾旅行社の1団も沖縄県北部エリアを大きなビジネスチャンスと捉えており期待の高さが伺える。不動産購入に関しても積極的にセミナー参加者達は各々に購入する機会を検討していた。今年に入ってから外国人からの不動産販売物件の問い合わせや内覧数が増えており今後益々増加することが期待される。



E-horizonGroup

～躍動し共感し創造する～



E horizon channel
チャンネル登録はこちら

