

# 相 続 ド ッ ク NEWS RELEASE 2024年4月号

英和コンサルティング  
英和税理士法人

東京都品川区西五反田2丁目2番10号  
ポーラ第2五反田ビル7F  
PHONE: (03)3491-3811 <https://www.eiwa-gr.jp/>

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

## 2024年公示地価、脱デフレの転機となれるか？

公示地価、伸び率はバブル期以来！  
地価上昇、地方に波及！  
金利先高感、海外マネーに変調？



国土交通省が2024年公示地価を公表しました。株価や賃金に続き、地価にも上昇の動きが広がり、コロナ禍で落ち込んだ地点は一部を除き以前の地価まで回復しているもようです。

### 今年の公示地価は？



#### ●全国平均3年連続で上昇！

全用途の全国平均は前年比2.3%アップで3年連続の上昇。上昇率が2%を超えるのは1991年の11.3%以来で、33年ぶり。住宅地は2.0%、商業地は3.1%の上昇で、いずれも3年連続で上昇率も拡大しています。地域別の上昇率はほぼ全域で前年を上回っています。

#### ＜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   | 2.0 (1.4) | 3.1 (1.8) | 2.3 (1.6) |
| 三大都市圏 | 2.8 (1.7) | 5.2 (2.9) | 3.5 (2.1) |
| 東京圏   | 3.4 (2.1) | 5.6 (3.0) | 4.0 (2.4) |
| 大阪圏   | 1.5 (0.7) | 5.1 (2.3) | 2.4 (1.2) |
| 名古屋圏  | 2.8 (2.3) | 4.3 (3.4) | 3.3 (2.6) |
| 地方圏   | 1.2 (1.2) | 1.5 (1.0) | 1.3 (1.2) |
| 中核4市* | 7.0 (8.6) | 9.2 (8.1) | 7.7 (8.5) |
| その他   | 0.6 (0.4) | 0.6 (0.1) | 0.7 (0.4) |

\*札幌・仙台・広島・福岡の4市

#### ●株価、賃金の上昇に地価も続く？

バブル崩壊後、長らくマイナス圏内に沈んでいた地価も、足元では日経平均株価が史上最高値をつけ、物価や賃金が増加する中で流れが変わってきたようです。全国的に見て地価は景気が緩やかに回復している中、三大都市圏・地方圏ともに上昇基調を強めています。

#### ●地価上昇、地方へ波及！

昨年、28年ぶりにプラスに転じた地方圏は1.3%上昇で、伸び率もわずかに拡大。東京や大阪などの主要都市だけでなく、地方にも地価上昇の波が及んでいます。インバウンドの回復やインフラ整備、子育て支援などが追い風となり、地方の調査地点の5割弱で価格が上昇。

#### ●そもそも公示地価とは？



一般の土地取引の指標で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年ごとに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%          |

1月1日午前0時が基準なので、夕方発生した能登半島地震の影響は反映されていません。

#### ●最高公示地価は18年連続の・・・



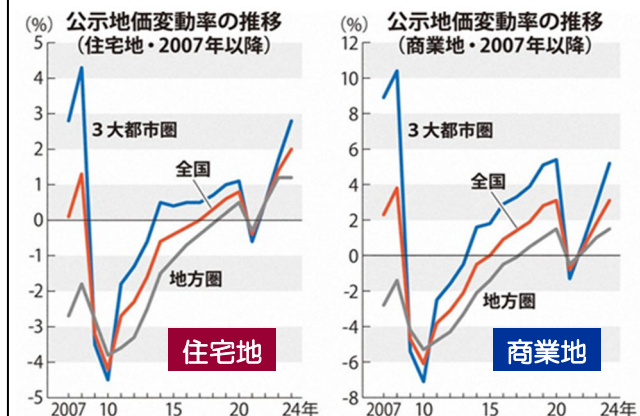
全国の最高価格地点は、18年連続で東京都中央区銀座の「山野楽器銀座本店」(商業地)で、1㎡当たり5,570万円(3.5%アップ)で前年1.5%から上昇率が拡大しています。

## &lt;三大都市圏の最高住宅地区&gt;

前年比

|      |          |         |       |
|------|----------|---------|-------|
| 東京圏  | 東京都港区赤坂  | 535万円/㎡ | 4.5%  |
| 大阪圏  | 大阪市福島区福島 | 125万円/㎡ | 7.8%  |
| 名古屋圏 | 名古屋市中区栄  | 190万円/㎡ | 11.8% |

## &lt;住宅地、商業地とも上昇が鮮明&gt;



## ●地価上昇を分析すると・・・

|     |                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------|
| 住宅地 | 都市中心部や利便性・住環境が良好な地域は住宅需要が堅調で、地価上昇が継続                  |
| 商業地 | インバウンドが回復した繁華街や観光地で大幅回復、再開発事業が進展している地域も期待感から上昇が継続     |
| その他 | 大手半導体メーカーの工場進出で、関連企業の事務所や従業員住宅用地の需要が旺盛で、商業・住宅・工業地とも上昇 |

## ●地方上昇地点が32年ぶりに？

上昇地点は調査対象の全国約2万6,000カ所の65%とさらに増加し、三大都市圏は9割近くが上昇。地方圏は1992年以来32年ぶりに地方圏の上昇地点数が下落を逆転しています。

## &lt;上昇・横ばい・下落地点数の推移&gt;

|       |       | 全用途             |                |                |
|-------|-------|-----------------|----------------|----------------|
|       |       | 上昇              | 横ばい            | 下落             |
| 全国    | 2024年 | 16,660<br>(65%) | 3,162<br>(12%) | 5,783<br>(23%) |
|       | 2023年 | 14,849<br>(58%) | 3,802<br>(15%) | 6,940<br>(27%) |
| 三大都市圏 | 2024年 | 10,301<br>(86%) | 848<br>(7%)    | 893<br>(7%)    |
|       | 2023年 | 9,358<br>(78%)  | 1,355<br>(11%) | 1,312<br>(11%) |
| 地方圏   | 2024年 | 6,359<br>(47%)  | 2,317<br>(17%) | 4,890<br>(36%) |
|       | 2023年 | 5,491<br>(40%)  | 2,447<br>(18%) | 5,628<br>(41%) |
| 中核4市  | 2024年 | 1,308<br>(98%)  | 8<br>(1%)      | 16<br>(1%)     |
|       | 2023年 | 1,290<br>(97%)  | 19<br>(1%)     | 25<br>(2%)     |

## ●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24から29都道府県に増え、その中で青森、秋田

茨城、三重、宮崎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23から29都道府県に増え、秋田、福井、岐阜、静岡、三重、山口県が上昇に転じました。

## &lt;依然として下落が続く県も&gt;

人口減少などで下落が続く地方では、住宅地では17件（前年は22県）、商業地で15県（前年は23県）が依然マイナスのままです。

## 公示地価の個別事情



## ●圏別の地価動向をみる

## &lt;東京圏&gt; 東京23区すべてで上昇率拡大！

商業地は5.6%、住宅地3.4%アップでいずれも都内全区で上昇率が拡大。商業地は観光客回復で台東区が9.1%と高く、成田空港へのアクセスが良い荒川区が8.3%。住宅地は神奈川県小田原市などで下落から上層に転じた。

## &lt;大阪圏&gt; 回復鮮明、商業地2年連続で上昇

商業地6%上昇で、前年の2.5%に続いて2年連続の上昇。大阪府内の上昇率1位はインバウンド回復のミナミで25.3%。大阪府商業地の最高価格地点は4年連続で「グランフロント大阪南館」。住宅地は1.6%アップで3年連続の上昇に。

## &lt;名古屋圏&gt; 開発相次ぐ栄地区がけん引！

商業地は4.3%上昇で、名古屋市中区栄地区が前年から上昇。愛知県内の上昇率トップは「トヨタホーム栄ビル」で15%。住宅地は2.8%上昇した。名古屋市中心部のマンション需要が底堅い。

## &lt;地方圏&gt; 商業地、中核4市の上昇続く！

商業地は1.5%上昇で3年連続。中核4市はいずれも前年から上昇幅が拡大。住宅地は1.2%上昇。リゾート地としてインバウンドに人気の高い北海道富良野市は上昇率全国トップで27.9%。

## ●変動地点の個別事情！

( ) は前年

| 要因                         | 所在地                  | 地価と変動率                      |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| ◆3大都市圏の最高価格、最大上昇率地点の地価動向   |                      |                             |
| 交通・生活利便性で住宅需要が堅調           | 千葉県流山-25 おおたかの森(住宅地) | 320,000円/㎡<br>17.2%(8.3%)   |
| インバウンド回復で店舗需要回復            | 大阪中央5-19 なんば駅(商業地)   | 6,200,000円/㎡<br>25.3%(1.0%) |
| ◆住宅地の地価動向 (交通便利性向上が決め手)    |                      |                             |
| 相鉄新横浜線開通 利便性向上             | 横浜保土ヶ谷-14 西谷駅(住宅地)   | 252,000円/㎡<br>13.0%(5.2%)   |
| 北大阪急行延伸 新駅開業期待             | 大阪府箕面-19 千里中央駅(住宅地)  | 276,000円/㎡<br>8.7%(5.8%)    |
| ◆インフラ整備、再開発の進展 (賑わい向上へ期待感) |                      |                             |
| 渋谷駅周辺 複数の再開発事業             | 渋谷5-22 渋谷駅(商業地)      | 31,300,000円/㎡<br>9.8%(2.5%) |
| 広島駅南口広場 再開発効果              | 広島南5-9 広島駅(商業地)      | 2,550,000円/㎡<br>9.4%(7.9%)  |

| 要因                          | 所在地                   | 地価と変動率                      |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| ◆観光地の地価動向（観光客とイパウンドの大幅回復で）  |                       |                             |
| 観光客増加で<br>店舗需要高まる           | 熱海5-1<br>熱海駅(商業地)     | 206,000円/㎡<br>13.2%(11.7%)  |
| インバウンド回復<br>店舗需要拡大          | 京都東山5-7<br>祇園四条駅(商業地) | 3,890,000円/㎡<br>14.4%(6.3%) |
| ◆大手半導体メーカー進出地（工場周辺がごっそりアップ） |                       |                             |
| ラピダス進出決定<br>土地需要旺盛          | 北海道千歳-19<br>千歳駅(住宅地)  | 76,500円/㎡<br>23.4%(21.6%)   |
| JASM開始見据え<br>関連企業進出         | 熊本県菊陽5-1<br>三里木駅(商業地) | 95,500円/㎡<br>30.8%(21.7%)   |

## 今後の地価動向は？

### ●コロナからの回復鮮明

昨年5月には新型コロナの感染症法上の位置付けが「5類」となり、行動制限が撤廃されました。人流回復を受けて店舗需要が増えたほか、オフィス需要も底堅いのが現状です。

#### <訪日客コロナ前の8割に回復>

23年の訪日客数はコロナ前の19年の8割ほどの水準に戻した。青森市の商業地は32年ぶりにプラスに転じた。クルーズ船再開や「青森ねぶた祭」で観光客を引き寄せた。

#### <在宅勤務縮小でオフィス回帰>

東京は在宅勤務の縮小などでオフィス回帰が鮮明に。東京23区の商業地は平均7%プラスで、大型オフィスのテナント誘致が好調。

### ●新築マンション、初の1億円超え

マンション人気が地価を押し上げています。不動産研究所(東京・新宿)によると23年の東京23区の新築マンション平均価格は1億1,483万円と、初めて1億円を突破。高価格帯でも利便性が高く、再開発などで将来の資産価値が期待できる物件が富裕層から人気とか。

### ●半導体投資が地価をけん引！

地方の投資も勢いついています。半導体企業の進出が相次ぎ、国内の関連投資額は29年までに9兆円規模に上る見通し。新たな雇用が生じる地域で住宅需要や消費が活発になり、住宅地や商業地の地価も上向く好循環。

#### <TSMC>サムソン超え、世界シェア50%超

1987年創業で台湾政府が設立に関わり、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。時価総額5,597億ドル超(トヨタの2倍)で世界第11位、サムソン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

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8社が出資し、半導体の専門家集団が設立した半導体新会社。日本政府も700億円の開発費を拠出。

### ●半年ごとの動向でみると！

基準地価との共通地点で年の前後半の動きを見ると、年の後半(2023年7月～)の方が上昇幅が大きく、回復基調の加速が鮮明です。

#### <公示と基準地価の共通地点の半年ごと動向>

|       | 住宅地     |     |     | 商業地     |     |     |
|-------|---------|-----|-----|---------|-----|-----|
|       | 2024年公示 |     |     | 2024年公示 |     |     |
|       | 前半      | 後半  | 年間  | 前半      | 後半  | 年間  |
| 全国平均  | 1.4     | 1.5 | 3.0 | 1.9     | 2.3 | 4.3 |
| 三大都市圏 | 1.6     | 1.9 | 3.5 | 2.6     | 3.2 | 5.9 |
| 東京圏   | 1.9     | 2.2 | 4.2 | 2.6     | 3.3 | 6.0 |
| 大阪圏   | 1.1     | 1.1 | 2.2 | 3.0     | 3.3 | 6.4 |
| 名古屋圏  | 1.6     | 1.9 | 3.5 | 1.9     | 2.6 | 4.6 |
| 地方圏   | 1.1     | 1.1 | 2.2 | 1.0     | 1.2 | 2.2 |
| 中核4市  | 3.2     | 3.5 | 6.8 | 4.0     | 3.8 | 8.0 |

\*基準地価(毎年7月1日時点)との共通地点(1,576地点、うち住宅地1,079地、商業地497地点)での集計  
前半：2023年1月1日～2023年7月1日の変動率  
後半：2023年7月1日～2024年1月1日の変動率

### ●海外勢の投資3割減少！

今後の地価動向の懸念材料は日銀のマイナス金利解禁が及ぼす影響です。海外投資家は低金利下の日本で資金調達し、不動産に投資するメリットが大きかったのですが、利上げへ動く投資環境は変わってきます。

#### <金利上昇の警戒感から不動産売却>

23年の国内不動産投資が前年比4%伸びた半面、海外勢の投資は32.5%減少。利上げ警戒感から日本の不動産を売却する動きが見られ、好調な株価を念頭に投資対象が株式などに移行も。

### ●バブル期の3～4割の水準！

日経平均はバブル超えでも、当時2千百兆円に膨らんだ地価総額の戻りはまだ半分程度。

#### <バブルの山は高かった>



地価については利上げや建設コスト上昇の影響があると懸念されます。経済を底上げして地価上昇の勢いを持続できるかが今後の焦点になります。日本経済が脱デフレの転機を迎えるのか、今後の動向を見守りたいものです。

# 給付金か定額減税かー物価高対策の効果のほどは？

## ●給付金と定額減税あわせて5兆円規模

“手取りを増やして家計を支援”する物価高対策は、合計所得1,805万円超(給与収入2千万円超)の高所得者を除く全世帯が対象。給付金は1世帯10万円で3月から支給開始。定額減税は6月からで、3人家族なら12万円(所得税9万円+住民税3万円)の減税と魅力的ですが、大きな手取り増にならない可能性も…。

👉 年収：低

年収：高 👉 (年収2千万円超)

| 低所得者層：給付金を支給                                    |                                    | 住民税所得割/所得税課税世帯：定額減税                               |                                                  |
|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 住民税：非課税世帯<br>(23(R5)年度)<br>追加7万円+給付済み<br>3万円/世帯 | 住民税：均等割のみ<br>(23(R5)年度)<br>10万円/世帯 | 定額減税：<br>所得税：(本人+扶養親族※)×3万円<br>住民税：(本人+扶養親族※)×1万円 | 定額減税なし<br>：合計所得<br>1,805万円超<br>(給与収入：<br>年2千万円超) |
| 24年度から新たに住民税非課税等となる世帯<br>(退職などで収入減少) 10万円/世帯    |                                    | 給付金 (24年)<br>(減税しきれない額を<br>見込み計算し給付)              |                                                  |
| 子育て世帯にはこども加算あり (18歳以下 1人5万円)                    |                                    | ※扶養親族は国内居住者に限る                                    |                                                  |

## ●住民税減税の仕組み

サラリーマンの住民税減税は1年間かけて行われます。  
①6月の住民税を0とし、②7月から来年5月まで11回分割で減税後の住民税を給料から引くことに。  
家族3人で9万円のはずの減税でも、月々は▲2,700円の減税でしかなく、手取増は実感しにくそうです。  
ちなみに、事業所得者は6月の第1期納付額から、年金所得者は10月分の特別徴収税額から、減税分が調整されます。



## ●サラリーマンの所得税減税の仕組み

### ◆給与計算の現場は大混乱に！

サラリーマンは、6月からの給料・賞与で“源泉所得税を徴収しない”方法で減税されます。6月で減税しきれなければ、7月以降年末調整まで月々減税を受けることになります。



減税事務はかなり複雑で、6月からの給与計算や年末調整ではかなりの混乱やミスが懸念されます。国税庁では研修動画や特設サイトを開設。勿論給与計算システムも更新が必要、なんとも現場泣かせの制度です。

### ◆減税しきれない人には併せて給付金支給あり

月収35万円で扶養家族3人のケースでは、月々の源泉所得税額が3,400円で、減税額▲9万円を給料から差引くことは不可能です。

そこで各市区町村では、23年度の所得税をもとに減税しきれない見込みの納税者を抽出し、不足額を“給付金”として支給することが決まっています。

もし、年末調整後に給付金に不足が出た場合は、24(R7)年に追加給付されることに…(万一過大になっても、返金調整しないもようです)。

## 6月からの定額減税には落とし穴がいっぱい！

### ◆定額減税と年末調整の違いに注意

定額減税は本人、扶養親族とも“居住者”に限定。扶養控除にならない16歳未満の子も対象となるなど、通常の扶養控除と考え方が異なり、注意が必要！

### ◆給料での減税対象：6月1日在籍者

月々の減税は6月1日時点在籍の社員だけが対象。その後入社した社員は年末調整で対応します。

### ◆もし7月以降に家族が増えたら？

月々の減税は“6月1日時点の扶養親族数”で行い、その後の異動は年末調整で調整します。

### ◆給与年収が2千万円超。減税しないでほしいが…

事業主は甲欄適用者について全員減税手続きをする義務があるため、選択の余地はありません。

## ●最後は確定申告で調整



### ◆事業所得、不動産所得のある方

確定申告する方は、原則、来年の確定申告で定額減税を計算します。ただし、予定納税があれば、本人分3万円は第1期予定納税額(納期限：9月30日まで)から控除され、控除しきれない金額は第2期予定納税額から控除されます。

### ◆公的年金の受給者

6月1日以後受け取る年金の源泉徴収税額を徴収しない、というやり方で12月まで減税されます。

### ◆富裕層は確定申告で減税分を調整

定額減税は合計所得1,805万円超の方は対象外、予定納税や給料で減税を受けても、所得オーバーなら減税されなかったとして確定申告します。

