

T & M NEWS

第346号
2024. 7. 22

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 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

2024年路線価発表！ コロナ禍からの回復基調続く

3年連続アップ、29都道府県で上昇！
訪日客・再開発が押し上げ！
相続登記義務化がスタート！

平均は前年比2.3%(前年1.5%)上昇し、3年連続で前年を上回りました。現在の算出方法となった10年以降で最大の上昇率です。

＜公的な土地価格の指標の違い＞



名称	基準地価	公示地価	路線価
調査	都道府県	国土交通省	国税庁
公表	国土交通省		
調査時点	毎年7月1日	毎年1月1日	毎年1月1日
調査地点	約2万2,000	2万6,000	31万5,000
公表時期	毎年9月	毎年3月	毎年7月
活用法	土地取引の指標		相続・贈与税の算定基準
対象の特徴	地方の調査地点が多い	主に都市計画区域内	主要道路に面した土地

2024年分の路線価(1月1日時点)が発表されました。全国平均は3年連続上昇で、昨年5月に新型コロナが5類に移行され、経済活動の活性化を受けて、地価の回復基調が鮮明に。

路線価とは？ 国税庁が毎年7月に公表し、その年の**相続税や贈与税の算定基礎**となる主要道路に面した土地1㎡あたりの標準価格(1月1日時点)。1992年度以降は**公示地価の8割程度**となるよう評定されている。調査地点は国土交通省が公表する公示地価(約2万6,000地点)より多く、**地価相場を詳細に把握**できる。

今年の路線価は？



●10年以降最大の上昇！

7月1日に今年の路線価が発表され、調査対象となる全国約31万5,000地点の標準宅地の

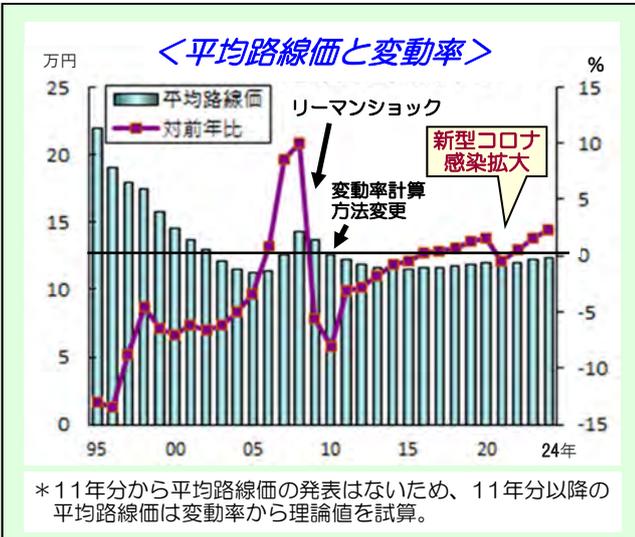
今年3月発表の公示地価(1月1日時点)の全国平均は2.3%(前年1.6%)3年連続の上昇で、路線価と連動した動きになっています。

●上昇の都道府県が29に拡大！



29都道府県で上昇し、福岡が上昇率5.8%で最も高く、沖縄が5.6%で続いています。都心のオフィスやマンション需要拡大が影響。青森、静岡は横ばいで、下落は栃木など16県で前年より4県減少。下落率も12県で縮小へ。

＜都道府県別の変動率の上位と下位＞



上昇率上位			下落率下位		
1	福岡	5.8 (4.5)	1	和歌山	▲1.0(▲1.2)
2	沖縄	5.6 (3.6)	2	愛媛	▲0.8(▲0.9)
3	東京	5.3 (3.2)	3	鹿児島	▲0.7(▲0.2)
4	北海道	5.2 (6.8)	4	富山	▲0.7(▲0.1)
5	宮城	5.1 (4.4)		福井	▲0.5(▲1.0)
				群馬	▲0.5(▲0.7)
				新潟	▲0.5(▲0.6)

*各都道府県の平均値 単位は% ()は前年、▲は下落。

●不動産のトップ10はいずれも上昇!

都道府県庁所在地の最高路線価の前年比は、上昇が37(前年29)で、横ばい9(同13)、下落1(同4)と回復基調が鮮明。上位10位は変わらず、前年比はいずれも上昇。

<都道府県庁所在都市の最高路線価> (○)は前年順位

順位	所在地	価格(前年比)
1(1)	東京都中央区銀座5丁目中央通り(鳩居堂前)	4,424万円(+3.6%)
2(2)	大阪市北区角田町御堂筋	2,024万円(+5.4%)
3(3)	横浜市西区南幸1丁目横浜駅西口バスターミナル前通り	1,696万円(+1.0%)
4(4)	名古屋市中村区名駅1丁目名駅通り	1,288万円(+0.6%)
5(5)	福岡市中央区天神2丁目渡辺通り	944万円(+4.4%)
6(6)	京都市下京区四条通寺町東入2丁目御旅町四条通	752万円(+7.9%)
7(7)	札幌市中央区北5条西3丁目札幌停車場線通り	728万円(+9.0%)
8(8)	神戸市中央区三宮町1丁目三宮センター街	532万円(+6.4%)
9(9)	さいたま市大宮区桜木町2丁目大宮駅西口駅前ロータリー	529万円(+11.4%)
10(10)	仙台市青葉区中央1丁目青葉通り	363万円(+4.6%)

●39年連続トップは「鳩居堂前」

全国の最高路線価は39年連続で東京・銀座5丁目の「鳩居堂」前の銀座中央通り。1㎡当たり4,424万円(前年4,272万円)、前年比3.6%(前年1.1%)の上昇に。1万円札1枚分の広さで約54万円、ハガキ1枚分で約65万円とか。

今年の路線価、個別事情

●今年の上昇トレンドは?

<全国税務署別の上昇率トップ5>

順位	所在地	上昇率
1	長野県白馬村	32.1%
2	熊本県菊陽町	24.0%
3	大阪市西区	19.3%
4	岐阜県高山市	17.8%
5	東京都台東区浅草	16.7%

●観光地、インバウンド回復で!

インバウンドが回復したことにより、外国人旅行客の多い観光地で上昇が目立ちます。

<白馬村、海外スキー客増加で32.1%>

上昇率全国トップの長野県白馬村は冬は良質なパウダースノーを求めるスキーヤーに、夏は登山客の拠点として以前から人気が高いが、コロナ禍からの回復で外国人観光客が増加した。

<高山市3年前はワースト2位?>

3年前、コロナが直撃し観光客が激減した観光地、岐阜県高山市の「古い町並み」は全国下落率2位の▲12.7%だった。インバウンドが回復した今年は上昇率17.8%で全国4位に。

インバウンドの回復で、東京都内では浅草の16.7%が最も高い上昇率となっています。

●半導体メーカー誘致の効果

<熊本県菊陽町、路線価2年で1.5倍>

半導体メーカー「台湾積体回路製造(TSMC)」が進出した熊本県菊陽町の「県道住吉熊本線」の路線価は、23年に19%、24年で24%の上昇。22年と比べて47.6%の上昇で、2年間で約1.5倍になった。同社の進出で、工業用地や住宅地などの需要が高まっている。

●大阪、コロナ禍からの回復?

<大阪市トップの西区はビジネス街>

西区の大阪メトロ肥後橋駅前は近畿圏で最も上昇率が高く、19.3%アップ。金融機関などの企業ビルが立ち並びビジネス街で、高層マンションや飲食店も多く、人気のエリア。隣接する福島区に建築中のタワーマンション(46階建て)は平均販売価格が1億円超。

JR大阪駅の北側で大規模再開発地区「グラングリーン大阪」の建設が進み、マンションやホテルの需要が増えています。大阪ミナミの心斎橋周辺も前年の横ばいから10%超の上昇に転じ、コロナ禍で目立った空き店舗が再び埋まり、活気が戻っているようです。

<万博会場の夢洲地区、17.9%アップ>

25年の大阪・関西万博の会場となる夢洲地区は去年と比べ17.9%上昇したが、最高路線価は8万円にとどまっている。

●被災地に「調整率」で税軽減!

金沢国税局は1日、能登半島地震の被災地の路線価に「調整率」を適用すると発表しました。適用は阪神・淡路大震災や東日本大震災、西日本豪雨などに続き、災害では7例目。21年にはコロナ禍で大幅な地価下落が確認された大阪市中央区に適用しています。

<対象：23年2月28日~24年末の相続土地 23・24年に贈与を受けた土地>

路線価=24年1月1日時点路線価×調整率

(調整率は、輪島朝市の河合町や珠洲市中心部などで0.55(45%評価下げ)、液状化現象が激しかった内灘町は0.65(同35%)に。)

不動産相続の最新事情



●タワマン節税封じの影響？

24年1月からの相続ではマンションの相続税評価額の算定ルールが見直されています。実勢価格と評価額の差を利用した節税を封じるものですが、節税目的ではない自宅マンションの評価額でも2倍近くになるケースも！

<要注意！都心・高層マンション、高層階・築浅>

- 被相続人：母 ●相続人：子2人（母と別居）
- 財産：自宅マンション（築13年、総階数29階
所在階数12階、敷地利用権面積9.33㎡、
区分専有面積55.79㎡

評価乖離率が1.67以上の場合
 $評価額 = 従来の相続税評価額 \times 評価乖離率 \times 0.6$

時価	100,000,000円
改正前評価額	23,222,755円
改正後評価額	42,037,830円



●相続登記の義務化スタート！

2021年4月に不動産登記法が改正され、相続登記義務化制度が今年4月1日から施行に。

<背景に「所有者不明土地」、国土の24%>

以前は相続登記は義務でなかったため、相続後土地が未登記で放置され、先祖名義のまま相続関係者が増え、持ち主が特定できない土地の増加が深刻な社会問題に。面積は九州全土を上回る。

●よくあるケースにご用心！



- 「固定資産税の納税通知書」にすいぶん前になくなった祖父の名前が記載されている。
- 数年前に母が亡くなったが、相続税もなく、遺産分割協議書もつくらなかった。
- 税理士に頼んで申告と納税は済ませたが、相続登記はしなかった。

- 音信不通の相続人がいたり、相続人間でもめており、遺産分割協議がまとまっていない。

●過去の相続分も義務化対象に！

①3年以内の登記申請が義務化

不動産の相続人に対し、取得を知った日から3年以内の相続登記申請を義務付ける。

②怠った時は10万円以下の過料

③すでに相続が発生している場合も義務化

2027年3月末までの猶予期間がある。

●遺産分割がまとまらない場合は？

遺言の有効性や遺産の範囲などで係争中だったり、音信不通の相続人がいたり、相続人間でもめていて、3年の登記期限に間に合わない場合には救済策があります。

<相続人申告登記制度> 2024年4月1日施行

自分が相続人あることを申し出れば、法務局が職権登記（持ち分記載なし）し、過料は免れる救済措置が。複数相続人がいても、単独で申し出ができ、又、オンラインでの申し出も可能。通常の登記で必要な押印や電子署名も不要に。

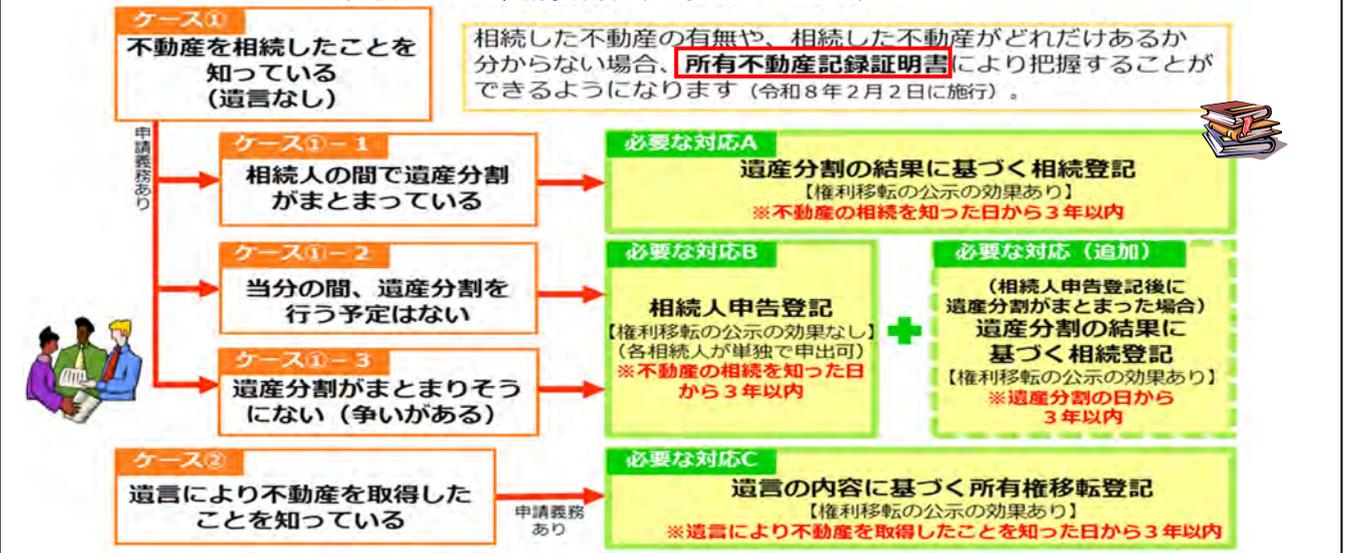
分割協議の成立後、3年以内の登記が必要です。この制度では「私は登記名義人のひとり」と名乗り出るだけで、不動産の所有権を取得したことにはならないので、売却や担保提供には正式な相続登記が必要です。

●26年開始、名寄帳の進化版？



不動産登記の義務化に合わせ、「所有不動産記録証明制度」が新設されました。登記名義人の情報さえあれば、法務局で全国の登記簿から不動産情報を名寄せした同一名義の不動産をリスト化した証明書を受け取れます。

<相続登記の申請義務化、対応フローチャート>



2023年度査察事績—コロナ禍前の水準へ

●査察件数は、ほぼ2019年並みに！

2023年度に全国の国税局が実施した査察調査では、着手件数、処理件数や脱税規模などがコロナ禍前の2019年の水準に戻っています。

着手件数は154件（2019年は150件）、処理件数は151件（同165件）、脱税総額も119億8千万円（同119億8,500万円）とそれぞれほぼ同水準でした。

1件あたりの脱税額は8,800万円で、2019年の8,000万円より増えました。



査察の処理件数と告発率の推移



- ◎ **処理案件**：査察調査を開始後、検察庁へ告発するかどうかの判断が済んでいる案件
- ◎ **告発案件**：処理案件のうち、検察庁へ告発した案件
- ◎ **告発率**：処理件数に占める告発件数の割合

●4つの重点チェックポイント

査察は次の事案を重点に実施されます。

- ①消費税法事案
- ②無申告事案
- ③国際事案
- ④社会的波及効果が高い事案



2023年査察の重点取組事案の告発件数

(件)

区分	2019	2020	2021	2022	2023
消費税法事案	32	18	21	34	27
うち不正受還付	11	9	9	16	16
無申告ほ脱事案	27	13	16	15	16
うち単純無申告	11	7	4	6	11
国際事案	25	27	17	25	23

●一審はすべて“有罪判決”

査察事件の一審判決は83件すべて有罪、9人は実刑判決に。最も重いのが懲役4年、他の犯罪との併合事件では懲役6年でした。また、過去3年間261件の一審判決もすべて有罪でした。



告発の多かった業種

2023年度		2022年度		2021年度	
業種	件数	業種	件数	業種	件数
不動産業	18	建設業	22	建設業	19
建設業	16	不動産業	13	不動産業	15
人材派遣	6	小売業	12	卸売業	4
小売業	5	人材派遣	5	-	-

◆ 告発事例 ◆

◆ 脱税請負人への架空支払手数料で脱税

脱税請負人Aは、B社に対する虚偽の経費を計上し、所得を少なくする脱税スキームをX社などに提案。X～Z社はそのスキームを利用し法人税を脱税していた。



◆ 無申告の詐欺行為による所得も課税！

いわゆる詐欺行為で被害者に虚偽の事実を伝えて金銭をだまし取り、多額の収入を得ていたが所得税は無申告だった。手に入れた金銭は、すべて飲食店等での個人的な遊興費に費消してしまった。

※実は、犯罪行為による所得でも課税対象です。詐欺の犯人は、詐欺行為に対する刑罰のほかに、脱税でも厳しい指摘を受けることに。



◆ 土木建築業で架空外注加工費を計上

架空の外注加工費を計上するなど2期分の所得2億3,700万円を秘匿し、法人税等5,400万円を免れた【過少申告ほ脱犯】。

また、消費税は1,200万円を免れ、1,000万円の還付まで受けていた【過少申告ほ脱犯、受還付犯】。



◆ 不動産賃貸業者が貸付金を業務手数料に仮装

本来、資産計上すべき貸付金を“業務手数料”に仮装して計上することで、2期分の所得3億5,700万円を秘匿し、法人税等8,900万円を免れた【過少申告ほ脱犯】。

また、同期間分の消費税1,900万円を免れたうえ、3,000万円の還付まで受けた【過少申告ほ脱犯、受還付犯】。

◆ 漫画家による3年分の所得2億6千万円の無申告

漫画家Aは、所得税の確定申告書を提出せずに放っておき、3年分4,700万円の所得税を免れた【単純無申告ほ脱犯】。

