

T & M NEWS

第349号

2024. 10. 21

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・1128 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 NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE NEWS RELEASE

2024年基準地価！ 3年連続上昇で地方にも波及！

基準地価、全国平均1.4%上昇！
上昇幅バブル以来33年ぶり
再開発、半導体工場が押し上げ！



国土交通省が発表した「基準地価（9月17日公表）」は全用途平均が前年比1.4%上昇し、3年連続でプラスに。住宅や店舗の需要が堅調な大都市圏だけでなく、地方も含めた地価上昇が広がりつつあります。

今年の基準地価は？

●地方は32年ぶりの上昇！

基準地価（7月1日時点）の全用途平均の前年比上昇率は去年の1.0%から1.4%に拡大しました。地方圏は中核4市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）を除いても、全用途平均

＜基準地価の変動率＞ 前年比 □は前年

	住宅地		商業地		全用途平均	
全国平均	0.9	0.7	2.4	1.5	1.4	1.0
三大都市圏	3.0	2.2	6.2	4.0	3.9	2.7
東京圏	3.6	2.6	7.0	4.3	4.6	3.1
大阪圏	1.7	1.1	6.0	3.6	2.9	1.8
名古屋圏	2.5	2.2	3.8	3.4	2.9	2.6
地方圏	0.1	0.1	0.9	0.5	0.4	0.3
中核4市	5.6	7.5	8.7	9.0	6.8	8.1
4市除く	▲0.1	▲0.2	0.5	0.1	0.2	0.0

*中核4市：札幌市、仙台市、広島市、福岡市

均が前年比0.2%と、1992年以来となるプラスに。東京などの三大都市圏では3.9%と伸びが加速しています。

●基準地価は地価の中間発表！

基準地価とは？

各都道府県が不動産鑑定士評価をもとに毎年7月1日時点の基準地の価格を調査し、国交省がまとめて公表する。今年の対象地点は2万1,436カ所。区分は「住宅地」、オフィスや商業施設などの「商業地」の他、工場や物流施設などが立地する「工業地」などがある。

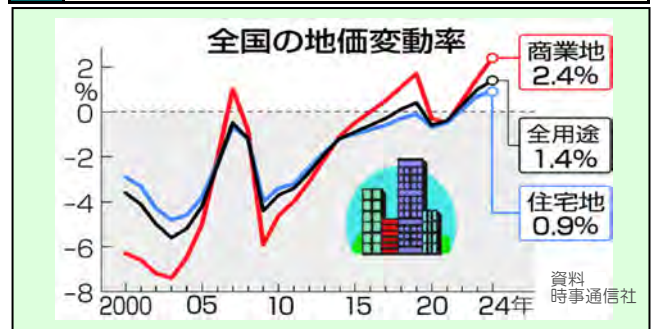
地価の指標として国土交通省が3月に公表する「公示地価」と、国税庁が7月に公表する「路線価」はいずれも1月1日時点の地価。

基準地価は7月1日を調査時点とするため、年半ばの地価動向の把握に役立ちます。

●緩やかな景気回復で上昇基調

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇幅が拡大または上昇傾向が継続するなど全体として上昇基調が強まっています。

商業地	主要都市で店舗・ホテル需要が堅調。オフィスも空室率低下、賃料上昇で収益性が向上し、地価上昇が継続。都市中心部付近はマンション需要との競合で、引き続き高い上昇率の地点がある。
住宅地	低金利の継続により、住宅需要は引き続き堅調で地価上昇が継続。鉄道新線等の開業による交通利便性上昇の向上で、上昇幅が拡大が見られる。
工業地	大手半導体の工場進出地域で、関連企業も含めた住宅や工業用地、店舗の需要が旺盛。eコマース市場拡大で大型物流施設用地の需要を背景に、アクセスが良好な工業地は引き続き高い上昇。



●商業地・住宅地トップは変わらず

商業地の最高価格は19年連続で東京・銀座2丁目の「明治屋銀座ビル」。1㎡あたり4,210万円で前年比5.0%アップ（前年は2.0%）。

住宅地は6年連続で「東京都港区赤坂1の14の11」で、同556万円で6.1%のアップ。

●商業地は28都道府県で上昇！

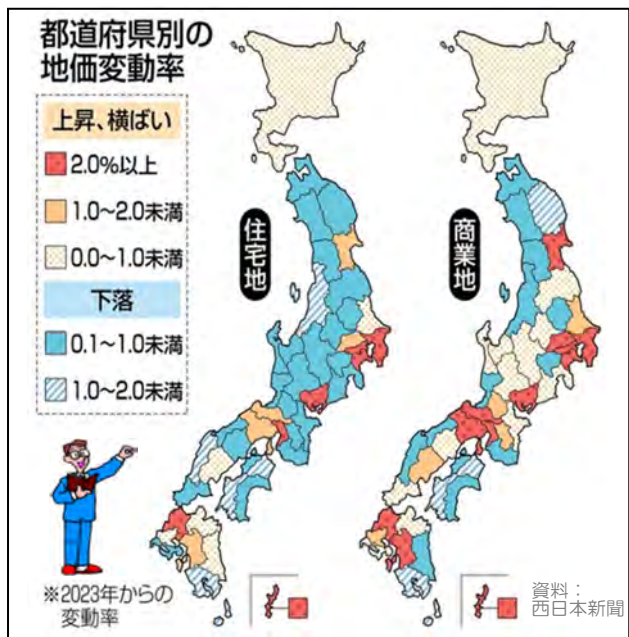
商業地は28都道府県、住宅地は17都道府県で変動率がプラスになっています。

＜変動率プラスの都道府県＞



商業地	住宅地
北海道・宮城・福島・茨城・群馬・埼玉・千葉・東京・神奈川・富山・石川・岐阜・静岡・愛知・三重・滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・岡山・広島・福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・沖縄	北海道・宮城・茨城・埼玉・千葉・東京・神奈川・愛知・京都・大阪・兵庫・広島・福岡・佐賀・熊本・大分・沖縄

*下線は上昇に転じた県



●全国5割近くの地点で上昇！

全国の調査地点のうち、上昇地点が48.3%と約半数の地点が上昇しており、下落地点は毎年減少しており、地価上昇基調が顕著だ。

＜全用途の上昇・横ばい・下落地点数＞ 単位：地点

	調査年	上昇	横ばい	下落
全国	2024年	10,031 (48.3%)	3,035 (14.6%)	7,694 (37.1%)
	2023年	9,241 (44.7%)	3,082 (14.9%)	8,355 (40.4%)
	2022年	7,700 (37.2%)	3,637 (17.5%)	9,387 (45.3%)
	2021年	4,665 (22.5%)	4,865 (23.5%)	11,216 (54.1%)

基準地価の個別事情



●商業地上昇、全国に波及！

大規模再開発や旺盛な住宅需要、インバウンドの増加で地価上昇が続き、商業地の上昇は地方にも波及しています。

＜東京圏＞ 上昇地点数が88%に増加！

全用途平均上昇率が4.6%と前年(3.1%)より伸びた。商業地は12年、住宅地は4年連続で上昇した。商業地はインバウンド増で東京・浅草周辺も上昇が顕著。住宅地は東京23区で上げ幅が拡大。都心へのアクセス良好な近郊も堅調だ。

●再開発が地価上昇に寄与！

＜大阪圏＞ 大阪・京都中心部の上昇が顕著！

商業地・住宅地の上昇は3年連続。第1位はJR大阪駅北側「うめきた」再開発の「グランフロント大阪」南館で、さらなる活況が見込まれる。京都市は観光客が多い中京区錦小路で22.9%上昇。住宅地は3年連続の1.7%アップに。

＜名古屋圏＞ 再開発やマンション開発で上昇！

700カ所以上で上昇し、比較可能な上昇地点全体の83%を占めた。大型再開発計画やマンション開発が地価上昇に寄与。栄地区ではランドマークの「中日ビル」の改装開業で5.7%上昇。トヨタ自動車など関係者の住宅需要の強い愛知県刈谷市などでもマンション開発が進んだ。

●地方4市以外の地域がプラスに！

＜地方圏＞ 中核4市の伸びは鈍化した

全用途は0.4%上昇で、31年ぶりにプラスに転じた昨年続き、2年連続で上昇。中核4市の伸びは鈍化した。その他の地域は32年ぶりに上昇に転じた。住宅地の下落率ワーストは愛媛県▲1.2%で、商業地は徳島県で▲1.4%。

●特徴的な地価動向の各地点！

特徴	所在地	地価の動向(前年)
◆三大都市圏の最高価格地及び最大上昇率地点の動向		
交通利便性でマンション用地需要堅調	東京都新宿区 飯田橋駅(住宅地)	1,510,000円/㎡ 17.1%(4.9%)
インバウンド回復店舗需要が増大	京都市中京区 京都河原町駅(商業地)	2,580,000円/㎡ 22.9%(9.4%)
◆住宅地における地価動向(交通・生活利便性が決め手)		
交通・生活利便性 転入者が多い	千葉県流山市 流山 おたかの森駅(住宅地)	371,000円/㎡ 15.9%(15.1%)
「うめきた2期」開発マンション用地需要	大阪市福島区 福島駅(住宅地)	508,000円/㎡ 8.1%(6.6%)
◆店舗等の需要回復(インバウンド・人流回復の効果)		
インバウンド回復 飲食店需要	大阪市中央区 なんば駅(商業地)	5,500,000円/㎡ 21.1%(5.8%)
人流回復で飲食店ビル・ホテル需要	福岡市博多区 中洲川端駅(商業地)	2,450,000円/㎡ 20.7%(5.2%)

特徴	所在地	地価の動向(前年)
◆マンション需要との競合における地価動向		
大型商業施設進出 マンション需要旺盛	仙台市宮城野区 仙台駅(商業地)	855,000円/㎡ 14.0%(15.4%)
都心居住希望ニーズ 投資用マンション需要	大阪市西区 本町駅(商業地)	1,920,000円/㎡ 20.0%(10.3%)
◆リゾート地の地価動向(別荘、移住で地価上昇続く)		
外国人の別荘需要 円安で需要増大	北海道富良野市 富良野駅(住宅地)	40,600円/㎡ 20.1%(20.3%)
観光スポット近い 県外からの移住需要	沖縄県恩納村 真栄田庁(住宅地)	31,600円/㎡ 29.0%(28.9%)
◆インフラ整備・再開発等の進展で(駅周辺再開発)		
中野駅周辺再開発 繁華性の向上期待	東京都中野区 中野駅(商業地)	3,930,000円/㎡ 19.8%(ー)
広島駅南口再整備 利便性期待感	広島市南区 広島駅(商業地)	1,640,000円/㎡ 10.8%(8.8%)
◆大型物流施設用地の需要(アクセス良好な工業地)		
都内への交通利便性 と割安感	千葉県船橋市 二俣新町(工業地)	256,000円/㎡ 28.6%(19.9%)
空港へのアクセス 物流施設需要	福岡県宇美町 宇美駅(工業地)	53,000円/㎡ 23.3%(23.9%)

注目すべき地価の今後

●公示地価との共通地点は

基準地価は地価の中間発表とも言えます。公示地価との共通地点で年の前後半の変動率を見ると、住宅地では全国平均、東京圏、大阪圏は後半(2024年になってから)の方が上昇幅が大きく、商業地は名古屋圏以外は後半が上昇幅が大きく、上昇が加速傾向です。

	住宅地			商業地		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
全国平均	1.5	1.6	3.2	2.3	2.7	5.1
三大都市圏	1.9	2.0	3.9	3.2	3.7	7.1
東京圏	2.2	2.4	4.7	3.3	4.0	7.5
大阪圏	1.1	1.4	2.6	3.3	4.2	7.7
名古屋圏	1.9	1.5	3.5	2.6	2.1	4.8
地方圏	1.1	1.0	2.2	1.2	1.5	2.7
中核4市	3.5	2.8	6.5	3.8	4.2	8.2

*公示地価(毎年1月1日時点)との共通地点(1,576地点、うち住宅地1,078地点、商業地496地点)での集計
前半:2023年7月1日~2024年1月1日の変動率
後半:2024年1月1日~2024年7月1日の変動率

上昇幅、後半の方が大きい 上昇幅、前半の方が大きい

●半導体関連投資が押し上げる!

北海道千歳市千歳駅周辺の地点の上昇率が住宅地・商業地・工業地でいずれも北海道1位に。

<北海道内の上昇率トップ1位>

特徴	所在地	地価の動向(前年)
千歳駅周辺で、「ラピダス」の従業員や進出予定の関連企業の共同住宅、ホテル、事務所用地の需要が旺盛。	北海道千歳市 千歳-3(住宅地)	120,000円/㎡ 23.5%(30.7%)
	北海道千歳市 千歳5-3(商業地)	127,000円/㎡ 24.5%(30.8%)
	北海道千歳市 千歳9-1(工業地)	10,500円/㎡ 19.3%(29.4%)

<ラピダス> 次世代半導体の国産化をめざす
ソニー、トヨタ自動車、デンソー、NTT、NEC、ソフトバンク、三菱UFJ銀行等が出資し、半導体の専門家集団が設立する半導体新会社。

●九州に半導体パーク構想!

九州で台湾をモデルに「半導体パーク」の建築構想が浮上しています。台湾積体回路製(TSMC)の熊本進出効果を最大化するのが狙い。熊本では21年4月以降、50件以上もの半導体関連投資で、農地の用途転換には時間がかかり、確保できる大規模な土地は無いとか。

<商業地・工業地の上昇率全国1位>

特徴	所在地	地価の動向(前年)
TSMCの第2工場 の進出決定。旺盛な 需要により、地価上 昇が継続している。	熊本県大津町 大津5-1(商業地)	120,000円/㎡ 33.3%(32.4%)
	熊本県大津町 大津9-1(工業地)	32,000円/㎡ 33.3%(31.1%)

<TSMC> サムソン超え、世界シェア50%超

1987年創業で台湾政府等が設立に関わり、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。ニューヨーク証券取引所と台湾証券取引所に上場。時価総額はサムソンやインテル超え。

●日本市場はまだ美味しい?

不動産サービス大手の米Zillowの調査によると、日本の不動産投資額は24年1~6月期で約2.6兆円と前年同期と比べ1.2倍に拡大。

<世界の不動産投資額、首都圏がトップ>

同時期の世界の都市別投資額は、日本の首都圏が前年比19%増の110億2,000万ドルで世界首位。日銀は7月に政策金利を引き上げたものの、緩和的な金融環境が続くと見込まれ、「高金利の欧米に比べ、日本市場は相対的に魅力的」とか。

●海外マネーで高騰する不動産!

不動産研究所(東京・新宿)発表の2023年の新築分譲マンションの平均価格は、東京23区が前年比39.4%高い1億1,483万円と、1974年以降で初めて1億円を突破しました。

<新築マンションの平均価格の推移>



高騰の理由の1つには資材費や人件費といったコスト高の転嫁があり、次には海外投資マネーの流入です。為替相場が一時円安に振れたことでさらに割安感が強まったようです。

インボイス制度開始一年～あらためてポイントを確認～

●8月末現在、458万事業者が登録！

2023年10月にインボイス制度がスタートして一年が経過しました。2024年8月末時点では“458万事業者”が登録しています。

東京商工会議所が6月に実施したアンケートによれば、制度導入前免税事業者だった事業者のうち、企業間取引を行う（BtoB）事業者の73%がインボイス発行事業者登録を行っています。また、制度登録した事業者の54.9%が“減収した”と回答しました。

●事業者の8割が事務負担増と回答

82.2%の事業者がインボイス制度導入で事務負担が増えたと回答。●仕入先の登録状況の確認（66%）、●インボイス登録番号の確認（57.8%）、●記載要件の確認（54.3%）、●消費税率・税額の確認（46.6%）、●インボイスの保管（44.1%）が挙げられています。

一方、インボイス制度で増えたコスト負担は、●システムの改修費用（32.4%）、●税理士への報酬（25%）、●事務スタッフの残業代（23.7%）などでした。

「事務負担は増えても売上増には寄与せず、貴重な時間が奪われている」、「依然要件を満たさない請求書等を発行する事業者が多い、政府にもっと周知してほしい」、「制度が複雑でわかりにくい」などの声が寄せられています。

●事務負担を減らすには？

受領した請求書や領収書がインボイスにあたるかどうかの確認には、どうしても時間をとられます。

原則だけでなく特例を頭に入れておくことで、業務時間の短縮と効率化につながります。

インボイスに必要な6項目

① (株)〇〇御中 登録番号 T1234567890123

② ××年11月分

11/1	牛肉 ※	5,400円
11/2	小麦粉 ※	2,160円
⋮	⋮	⋮
11/30	ビール	6,600円

③ ※ 軽減税率対象 ④ 合計 87,200円

⑤ うち消費税 7,200円
消費税 4,000円
消費税 3,200円

⑥ △△(株)

- ①インボイス発行事業者の氏名・名称と登録番号、
- ②取引年月日、③取引内容、④税率ごとの対価の額と適用税率、⑤消費税額等、
- ⑥発行相手の氏名・名称（ただし小売、飲食店、タクシーなどは省略可）

●インボイス保存なしで済む取引

インボイスがなくても帳簿に必要事項を記載することで仕入税額控除できる次のような取引があります。

帳簿には「支払先の名称、日付、内容、金額」のほか、「特例により帳簿保存で課税仕入を計上した旨」を記帳することになります。

3万円未満の鉄道、バス、船舶利用料、自動販売機での購入や銀行ATMの手数料等

入場券等で回収されるもの

インボイス発行事業者であるタクシー会社のタクシー利用代金

フリマアプリでの匿名の免税事業者からの仕入れ（仕入先アカウント名、フリマアプリ名称の帳簿記載でOK）

●免税事業者からの課税仕入れ処理の省略

免税事業者からの課税仕入れは、経過措置で「あと2年間は80%」、「その後3年間は50%」の控除が認められています。

ただ、事業者が経過措置がないものとして課税仕入れを計上しない場合は、仮払消費税等の額がないものとして、法人税の所得金額の計算を行うことが認められています。

●インボイス確認保存が必要ない事業者

消費税の計算方法	保存義務
原則課税	あり
簡易課税/2割特例	なし※

※簡易課税や2割特例の適用事業者はインボイス確認や保存は必要ありません。但し、次の場合は必要に。

◆法人税法上の“書類保存義務”はあり、帳簿への記載内容の根拠として“領収書や請求書など”の保存は必要です。

◆電子取引データは保存義務があり、要件どおり保存する必要があります。

●インボイス保存1回でOKな取引も！

インボイスは取引ごとの保存が原則ですが、1回だけ済む取引もあります。

●ETCの利用証明書

高速道路会社ごとに利用証明書を1回分だけアップロード保存すれば、以後はカード利用明細書の保存でOK。

●金融機関の振込手数料

金融機関ごとに、通帳（または取引明細）と一緒に任意の一取引分の簡易インボイスを保存すれば、以後は保存不要で、仕入税額控除の適用がOKに。