

いちょうレポート



No.183 2016年3月 (有)アクティ 公認不動産コンサルティングマスター 室 和允
TEL: 042-652-3389 FAX: 042-651-4617 URL: <http://www.acticonsult.co.jp>

—地価格差広がる—

今年の公示地価の発表がありました。土地価格の地域格差が際立ってきました。歴史的金融緩和策で想定どおり株式や大都市商業地へ投資の金が入って、商業地での全国平均は前年より0.9%伸び、上昇となりました。住宅地は0.2%の下落です。都市の国際競争力強化の動きもあって、都心部ではビルの建て替えや再開発ラッシュとなっています。一方で、大都市圏を除く人口減少が続く多くの地方では住宅地、商業地とも下落が続き、大都市との地価格差は、都心部が上昇するほどに際立ってきました。地方銀行はその存続のため、県を越えて経営統合へ加速しています。大都市の賑わいの外にある地方の現状こそ日本です。

1. 減価しにくい固定資産税

市町村税の収入に占める固定資産税の割合は全国平均で42%であり、貴重な安定財源です。評価方式が価格減に対応できていない状況です。「閉店10年今も固定資産税」という見出しで報道された事例です。北海道芦別市の駅前パチンコ店は、この10年以上買い手がなく閉店したままです。建物は解体費が1000万円超となるため、そのままです。物納も認められずに固定資産税年額76万円を毎年納め続けています。

愛媛県山林の事例です。2013年、大阪府の会社員男性のもとに、愛媛県にある見知らぬ山林の固定資産税の納付を求める「納税通知書」が届きました。亡くなった祖父の弟名義の土地(約12000㎡)です。名義人は祖父の弟のまま、相続の権利があった祖父と父が30年以上固定資産税を納めてきました。その父が亡くなったため、県の自治体は大阪の男性を新たな「相続人代表者」に指定して納税を求めてきました。名義人の死後約80年、相続手続きをしない間に相続権をもつ親族は増えて38人となっています。処分するためにも、名義変更には全員の同意が必要です。3人の返事がないため、やむを得ず裁判で決着をつけることにしました。弁護士費用と不動産登記手続きに130万円ほど必要です。固定資産税の100年分です。

先のバブル崩壊以降、事業不振となった案件で固定資産税評価額について自治体と争う事例が続いています。島根県のゴルフ場は、06年、クラブハウスなど固定資産税評価額約8億1千万円は時勢価格より高いとして訴え、松山地裁は評価額を4億7千万円に下げる判決を出し、12年に最高裁も支持して確定しました。最高裁は08年にも、「市場価値の低下」を理由に、鳥取県のショッピングセンターの評価額の減額を認める判決を出しています。地方では、実際の下落に公示地価が追い付いていないとも指摘されています。評価する自治体は現実に市場で売れる時価についてどのように理解しているのか、疑問があります。

2. 増える買い手なし

地方や郊外では、処分したくても買い手がない物件が増えており、また相続の意思があっても登記料がかかるため亡くなった人の名義のままの物件も珍しくない状況です。処分ができずに相続放棄地、人手がなく農業ができない耕作放棄地が増えています。

3. 荒地の再生

耕作放棄地を地域団体、行政と協働し、環境保全活動をしている飯島博さん(霞ヶ浦保全のNPO代表)がいます。牛久市の西の端、谷地には「谷津田」と呼ばれる田んぼがあります。谷津田は湧水に恵まれ、水源にもなります。企業の力を借りて人海戦術でこの耕作放棄地の復活に取り組んでいます。保全再生事業には農業法人を立ち上げる計画で、荒地は農業法人が耕作します。神奈川県三浦市の「小網代の森」は、慶応大名誉教授の岸由二さん(NPO法人小網代野外活動調整会議代表)が30年かけて荒れた里山を鮎が遡上して昆虫が豊かになった環境を取り戻しました。既存の枠組みにない新しい発想と視点で、地域団体や行政を外のプロジェクトでネットワークを使いながら、多様な人々を結び新たな価値を創造する考え方が生まれています。各地に地域興しの活動が広がっています。荒れた土地(経済資源)をどのように活かせるのか、その考え方のベクトルが次なる成功と地方再生につながっていくはずです。