

2023

夏号

DAIGO REPORT



 株式会社 大五

〒550-0011 大阪府大阪市西区阿波座2丁目4番23号 西本町大五ビル

はじめに

前回の春号では、今後、戸建住宅（特に戸建て賃貸住宅や戸建て分譲住宅）の需要が見込まれるといった住宅市場の動向をお伝えしました。

今号は、建築需要を支える不動産市場の実態と動向につきまして紹介させていただきます。

建築をするためには土地が必要であり、土地の動向も注視しておく必要があります。

現在の土地の動向（価格や流通）と、これからどのような動きを示しているのか、さらに現在の土地政策から、今後の土地の動向を推測いたします。

1. 地価の動向

土地の価格は、通常の商品と異なり“一物五価”となっています。

その内容は、

- ①公示地価・・・国が公表する土地の(目安)価格
- ②基準地価・・・都道府県が調査した土地の(目安)価格
- ③路線価・・・国税庁が調査した土地価格
- ④固定資産税評価額・・・市区町村が不動産ごとに算出した評価額
- ⑤実勢価格・・・実際に取引された土地の価格

といった名称で呼ばれ、それぞれ価格が違います。

それぞれの価格が持つ意味合いは次のようになります。

①公示地価

国土交通省が公表している価格で、標準地(全国約2万6,000ヶ所の都市計画区域や土地取引が活発な地域を選定。)として選定された土地の1月1日時点の更地の価格で、毎年3月に公表されています。

公示価格は一般的な土地取引の場合の目安とされたり、公共用地を取得する際の価格の算定基準とされます。

また、企業会計で資産を時価評価する際の基準価格としても活用されています。

調査の方法は、1つの調査地点に2人以上の不動産鑑定士が別々に評価し、その結果をもとに審査・決定しており、比較の実勢価格に近い価格となっているといえます。

②基準地価

都道府県が選定した基準地(全国で2万1,540ヶ所)の7月1日の更地の価格を調査した結果で、毎年9月下旬に公表されます。

基準地価は都市計画区域外も含まれるため、都市の郊外の土地価格もわかり、公示地価を補完する役割にもなっています。

公示地価とは調査の日時が異なることから、公示地価と基準地価を比較することにより、ある程度、地価の変化を見ることができます。

公示地価と同様、実勢価格に近い地価といえ、土地取引の際の目安価格として活用されています。

③路線価

路線等は、全国の民有地の宅地、田、畑、山林などを対象として定めています。

路線価で評価される宅地とは、住宅地、商業地、工業地などの用途にかかわらず、建物の敷地となっている土地をさします。

調査地点は全国で32万9,000地点に上り、1月1日を評価時点として、1年間の地価変動などを考慮し、地価公示価格を基にした価格の80%程度を目途に定められています。

路線価は、相続や贈与における宅地の評価額の基準となりますが、何らかの事象(例えば新型コロナウイルスのような新たな感染症により、再び社会活動が制約されることで地価が下落した場合など)納税者の不利益を防ぐため、基準地価が路線価を大きく下回った場合などに、路線価の修正がなされる可能性もあります。

地震や台風など自然災害の被災地におきましても、特定のエリアの土地の評価額を減額することが行われています。

④固定資産税評価額

市区町村が固定資産税の算定の基準とするため、公示地価の7割を目途として算定しています。

評価額は、3年に1度の評価替えにより変わります。(次回は令和6年です。)

⑤実勢価格

実際に取引された土地の価格であり、不動産鑑定士や不動産の詳しい者などによる評価を基に取引されるケースが多くなります。

など、土地につきましては、様々な価格(公的価格を含め)が存在しています。

公示地価は一般的な土地取引の他、相続税や固定資産税などを決める目安として活用されていますし、公共用地の取得や金融機関による担保評価、企業が保有している土地の時価評価の指標としても活用されています。

このような一物五価の価格の中で、公示地価が基本の価格といえる位置づけになります。

この公示地価につきまして、国土交通省が3月に発表した今年の1月1日時点の結果は、住宅地や商業地といった全用途の価格が、全国平均で前年比1.6%上昇しました。

※全用途とは：2013年地価公示におきまして、用途区分を土地の利用現況に即して見直し、「住宅地」「宅地見込地」「商業地」「工業地」の4区分に再編されています。

公示地価の上昇は2年連続となり、リーマン・ショック前の2007年の1.7%の上昇に次ぐ水準となっています。

特に、コロナ禍からの脱却が視野に入るようになり、人の往来の回復とともに、国内外から資金が流入したことで、都市部の商業地の価格が伸長しています。

全国平均の上昇率は、2022年の0.6%を1ポイント上回り、コロナ禍前の2020年の1.4%を超えています。調査対象の全国2万6,000地点の内、上昇地点は58%と約6割の地点と過半を超えています。

ただし地方では価格の下落が続く地点が見られますし、海外の金融システム不安などによる資金の流入が鈍化することがリスクとなっていますが、今年の公示地価のポイントを整理しますと、

- ・商業地は全国平均で1.8%の上昇。この上昇は、オフィスや店舗が集中する都心部がけん引しています。
- ・特に東京、大阪、名古屋の三大都市圏の商業地は2.9%も上昇しており、昨年の公示地価が横バイだった大阪も3年ぶりにプラスに転じています。
- ・商業地の上昇は、コロナ禍からの経済社会活動の正常化が進み、人流の都心回帰の傾向を映し出していますし、さらにインバウンドが回復する見込みから東京の浅草や京都の祇園といった、インバウンドの好む観光地での地価の上昇が目立つ結果となっています。
- ・全国の住宅地は1.4%の上昇となっています。

都市部でのマンション価格が高騰していますし、コロナ禍での働き方の多様化により、テレワークが浸透したことで、交通の利便性といった立地よりも間取りや家の広さ、周辺環境などが求められ、郊外の住宅地の地価が上昇しています。

・近畿圏各県の用途別の公示地価をみますと以下の通りです。

※平均価格は、1平方メートルの価格

公示地価の詳細は、<https://www.land.mlit.go.jp/webland/>で検索できます。

(府県別・都市別・用途別の詳細が出ています。)

	住宅地		商業地		工業地		宅地見込み地	
	調査地点	平均価格	調査地点	平均価格	調査地点	平均価格	調査地点	平均価格
滋賀県	241	52,013	87	106,168	18	28,700		
京都府	452	149,911	147	743,862	29	100,802	1	25,700
大阪府	1,237	149,690	364	958,951	110	116,465	1	30,500
兵庫県	901	133,376	220	342,205	66	79,821	1	18,500
奈良県	317	67,839	75	149,260	9	48,333	4	18,850
和歌山県	114	42,089	61	84,020	4	23,950	1	12,700

いずれにしましても、現在の日本はデフレからの脱却のため日銀の金融緩和政策が続けられていますが、不動産市場におきましても低金利で資金調達できますし、投資利回り(物件の取得価格を年間の賃料収入で割った利回り)が安定して数パーセントを確保できる為、海外の投資家からも注目されており、コロナ禍の後、投資マネーが流れ込んでいるということも背景にあります。

(不動産サービス業大手のジョーンズラングラサル社によりますと、コロナによるパンデミックの始まった2020年の日本の不動産投資総額に占める海外投資家の比率は34%と高く、コロナ禍でも魅力的な市場と位置づけられていたことがわかります。)

このように地価が上昇し、海外からの投資も堅調に推移しているということは、それだけ土地が流通(取引)しているということになります。

土地の流通が活発であるほど、住宅・非住宅問わず建築物の需要が高まり、着工数が増加していくということになります。

2. 土地の流通実態

土地の取引(流通)の実態は、法務省の「登記統計」という土地の権利の移行といった、登記件数に基づく統計があります。この統計では、相続による所有権の移転や遺贈又は贈与による所有権の移転など、所有権や地上権、賃借権の設定など様々な土地の動きがわかりますが、登記上の土地の個数を表す単位である『筆』および『個』の単位の統計となっており、1つの土地が2筆に登記されていると、2件の取引とされるため、実際の売買件数とは異なったものになります。

その為、土地取引のわかる統計として、国土交通省の「土地取引規制基礎調査概況調査」という統計で土地の取引件数と取引面積の確認ができます。

この統計は、土地の投機的取引や地価の高騰が生活に及ぼす弊害をなくすことと、適正かつ合理的な土地の利用を図ることを目的として、『土地取引の規制に関する措置』を定める「土地取引規制法」に基づいて実施されているもので、国土利用計画法に基づいた大規模な土地売買の契約をした場合の届出をベースにしています。そのため下記のように市街化区域での土地取引は、2,000㎡以上の取引に限定されており、50坪、100坪といった個人住宅(小規模土地)の売買の件数は含まれていません。

<届け出が必要な要件>

A 市街化区域	2,000㎡以上の土地取引
B 市街化区域以外の都市計画区域	5,000㎡以上 //
C 都市計画区域外	10,000㎡以上 //

また上記の要件以外では、個々の取引面積は小さくても権利を取得する者（購入者）が権利を取得する土地の合計面積が2,000㎡となる場合にも届出が必要とされ、下記の表のように1件平均の取引面積が上記の要件以下の面積になることもあります。

最近数年の取引状況を見ますと、2020年はコロナによるパンデミックに陥り、経済活動が大きく落ち込み取引件数は減少していますが、2021年以降コロナ禍の最中でも、大きく取引が減少するということなく、ほぼ通年と同様の取引が行われていたことがわかります。

今年はいよいよコロナ過が収束し、海外からのインバウンドの受入も再開され、経済活動が復活していることからさらに活発な取引が行われると推定されています。

このように経済活動が活発化し、土地の取引が増えるということは、市街化区域内の再開発が進んでいるということになります。

【近畿6府県の土地取引状況】

			2019年	2020年	2021年	2022年
全国	取引件数	(件)	1,543,388	1,486,427	1,558,772	1,525,152
	取引面積	(h a)	152,357	149,197	155,771	157,326
	1件当面積	(坪)	299	304	303	313
滋賀県	取引件数	(件)	16,595	16,960	17,366	16,960
	取引面積	(h a)	1,071	1,222	1,177	1,018
	1件当面積	(坪)	196	218	205	182
京都府	取引件数	(件)	12,032	12,144	12,534	12,612
	取引面積	(h a)	820	803	820	838
	1件当面積	(坪)	206	200	198	201
大阪府	取引件数	(件)	53,683	50,735	54,230	53,006
	取引面積	(h a)	1,027	1,070	1,175	1,159
	1件当面積	(坪)	58	64	66	66
兵庫県	取引件数	(件)	45,422	43,669	47,711	47,576
	取引面積	(h a)	2,999	2,744	3,233	3,035
	1件当面積	(坪)	200	190	205	193
奈良県	取引件数	(件)	13,406	13,077	14,144	13,394
	取引面積	(h a)	921	913	1,120	1,813
	1件当面積	(坪)	208	211	240	410
和歌山県	取引件数	(件)	11,934	11,534	12,324	11,757
	取引面積	(h a)	2,994	3,543	2,786	2,634
	1件当面積	(坪)	760	931	685	679

出典：国土交通省「土地取引規制基礎調査概況調査結果」

特に少子高齢化の現代におきまして、地方の再生には都市機能を高めることも重要となります。

その為、自治体で決められる高さ制限や容積率の緩和により地方再生を図る自治体が多く見られ、核になる都市で高層建築物が建てられるようにすることで、周辺の土地が再開発され新たな土地が生まれるという循環が始まっています。（地方の核都市でのタワーマンションの建設もこの流れです。）結果として、昔のように新たな埋め立てや山間部を切り開いての開発ではなく、『都市から金の産出ができる』という都市鉱山説と同様、都市部から新たな土地を生むことで、都市機能を高め都市の再生を図るという取組が各地でみられるようになっていきます。

このような新たな土地を発掘できる“都市の鉱山”につきましては3つの政策から新しい鉱山が開発されつつあります。

3. 新たな土地を生む3つの政策

土地を生む都市鉱山の種類としまして、住宅市場における課題となっている事柄への対応政策により生まれてくるといえます。それは・・・

- ①生産緑地など、市街化区域内の農地から出る土地
- ②空き家対策法により創出される土地
- ③相続法改正により創出される土地

などが“鉱山”となります。それぞれの概要をみますと以下の通りです。

①生産緑地など、市街化区域内の農地から出る土地

「2022年問題」と呼ばれた生産緑地をめぐる動きは、生産緑地指定の解除も少なく、地価の下落も招かずに済んだということがいえます。

1992年に生産緑地制度で指定され農地の内、昨年2022年に約8割が30年の期限を迎え、これに伴い多くの生産緑地が指定を解除され、解除された場合、市街化区域内の農地に宅地並み課税が課されることになるということが危惧されていました。

生産緑地の指定を受けるには、営農に適していることは当然ですが、500㎡以上の広さがあり、公共施設等の敷地としても適していること（30年間の指定期間の中で、営農ができなくなった場合、公共施設に転用しやすい土地であることという視点でも審査されていました。）

さらに地域の良好な生活環境を保つ効果が期待される土地であることなども要件とされていました。生産緑地指定が解除されますと、

- ・農家は生産緑地での農業の継続が難しくなった場合、市町村に対して時価で買い取ることを申請できますが、財政難の市町村では買取りがなされた実績はほとんどありません。
- ・市町村が買い取らない場合、他の農家へ買い取ることの斡旋を自治体を中心となって行いますが、他の農家も高齢化と人手不足であり、買い取る余裕は少ないということになります。
- ・他の農業希望者への斡旋も不調に終わりますと、ようやく生産緑地法による制限が解除され、土地の開発や売買が可能になります。

このように農業の継続が難しいということになった場合、買取り申出⇒他の農業希望者への斡旋⇒行為制限の解除⇒生産緑地指定の解除という手続きの流れとなります。

- ・都市部の緑地が減少し、環境変化が起きる事
（生産緑地は、市街化地域内の農地を農地並みの課税にすることで農地を保全するという政策であり、市街地の緑化に繋がっています。）
- ・緑地には環境を保全する機能により、都市部の持続可能性（SDGs）に貢献するとされていますし
（都市部のヒートアイランド現象の緩和、CO₂の吸収、生物多様性の確保などの観点から重要な緑地とされています）
- ・何よりも宅地が増加することで、周辺の地価が下落し、周辺の土地の担保価値が低下するなどが懸念されていました。

このような危惧から国土交通省・農林水産省を中心に生産緑地への特別制度が構築され、各自治体と一体となって推進された結果、大きな問題が発生することが抑えられたということになりました。

国の対応策を整理しますと、以下の通りです。

(1) 特定生産緑地制度の創設

生産緑地の指定から30年を経過する前に、所有者の同意を前提として、市町村長が“特定生産緑地”の指定を行うことができることになりました。

この指定によって生産緑地の買取り申出の時期は10年延期ができ、10年経過後は改めて繰り返し10年の延長ができることになりました。

税務面におきましても、贈与税・相続税の納税猶予が特定生産緑地にも認められましたし、固定資産税の軽減も引き続き認められるようになりました。

(2) 生産緑地に指定できる最低面積の300㎡への引下げ

生産緑地指定の最低面積は500㎡以上でしたが、市町村の条例により300㎡以上まで引き下げることができるようになりました。

この改正は、従前の制度では指定の対象とならなかった小規模な農地でも、生産緑地に指定することによって緑地保全の役割を果たすことが期待できるため、生産緑地制度を広く活用できることを目的とした措置になります。

生産緑地の一部を公共事業に活用したり相続により一部の指定が解除された場合、残された土地が500㎡という面積要件を下回ることで、その生産緑地地区全体が解除されてしまうことを防ぐために指定要件の面積を引き下げています。

(3) 生産緑地内に設置できる施設の追加

生産緑地でも設置が可能とされていた施設としましては、

- ・温室や出荷のための集荷場など
- ・農業などの資材の保管や貯蔵施設
- ・穀物乾燥場といった農産物の処理施設
- ・従事者の休憩所

などとされていました。これらに加えて

- ・農産物を原材料とする製造、加工の施設（例えばジャムの製造工場など）
- ・農産物を販売する直売所
- ・農産物を活用した料理を提供するレストラン

といった施設も作る事が可能となり、農業以外の営利事業がしやすくなりました。

(4) 生産緑地の貸付けを容易にする新法の制定

一定の基準を満たした生産緑地の貸借につきましては農地法の規制を適用しないこととすることで、生産緑地の貸付けが容易にできるという新しい法律も作られました。（平成30年9月に施行された『都市農地の貸借の円滑化に関する法律』）

この新法よりまして、農地を所有していない農業希望者が都市近郊で農業を営むことができるようになり、農家の後継者不足の問題に対して一つの解決策が提供されたこととなります。

このような措置を2022年の5年前の2017年から順次導入し、指定解除により地価の暴落がないように準備していたこととなります。

いずれにしましても懸念されていた2022年問題は、早い措置があったことで大きな問題になりませんでした。生産緑地を持つ農家に取しましては今後も課題が残っています。生産緑地から、特定生産緑地へと切り替わった農地の実態（面積）を確認しますと、

<生産緑地面積>

<特定生産緑地>

単位 ha	2014年 決定面積	2022年 決定面積	2022年12月 決定面積
近畿計	4,176	2,591	2,312
滋賀県	0	0	0
京都府	855	160	133
大阪府	2,100	1,526	1,397
兵庫県	534	422	381
奈良県	615	483	401
和歌山県	72	0	0

出典：国土交通省「2022年12月 特定生産緑地指定状況」

※滋賀県には生産緑地の指定を受けた農地はありませんでした。

和歌山市には、指定の農地がありましたが、2022年には指定を受けた農地がなくなりました。

近畿エリアで2014年に4,176haあった生産緑地が、2022年には約6割の2,591haまで減少しています。

- ・2022年から開始されました特定生産緑地制度に移行した面積は、旧生産緑地面積の89%にも達していますが、次の更新までの10年間で指定面積はさらに減少する見込みです。
- ・農家の高齢化により営農を続けられない農家が増加することが見込まれますが、そのような農家の救済措置として農地の賃貸を円滑に行えるようにしていますが、貸し手の農地をすべて借り受けられず小規模(300㎡以下)な農地が出てくることで販売に転じるとが推測されます。
- ・市街化区域内の特定生産緑地、生産緑地、指定のない農地による緑地の確保は、環境面から重要といえますが、新たな施設用地(例えば近郊の植物工場など)、新たな住宅用地というニーズは消えることもなく、今後も散発的に売り物件が出てくるといえます。

いずれにしましても近郊の農地が転用され、売りに出されるといことが今まで以上に多くなるといえます。

②空き家対策法により創出される土地

住宅・土地統計調査という、国内の住宅の実態につきまして5年ごとに確認する調査があります。

今年2023年は調査の年であり、10月1日現在の住宅の実態につきまして確認されます。

この調査項目の中に確認された“空き家”数がカウントされています。

5年前の2018年の空き家数を確認しますと、右記のように全国に約850万戸の空き家が存在しており、今年の調査では1,000万戸を超える空き家が各委任されるのではと推測されています。

これらの空き家を建物の種類別にみますと、下記の表のようになり、41%が持家の空き家となっています。

	<住宅総数>	<空家数>	<空家率>
全国	6242万戸	849万戸	13.6%
滋賀県	62万戸	8万戸	12.9%
京都府	134万戸	17万戸	12.7%
大阪府	468万戸	71万戸	15.2%
兵庫県	268万戸	36万戸	13.4%
奈良県	62万戸	9万戸	14.5%
和歌山県	48万戸	10万戸	20.8%

※出典：2018年住宅・土地統計調査

【住宅の種類別空家数】

単位：戸

		合計	別荘	賃貸物件	売却用物件	持ち家
全国	合計	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
	一戸建	3,183,800	267,200	227,300	170,700	2,518,500
滋賀県	合計	81,200	7,200	32,800	2,800	38,300
	一戸建	37,200	5,500	900	1,900	28,800
京都府	合計	171,800	7,000	76,700	6,900	81,300
	一戸建	65,300	5,000	3,100	5,000	52,300
大阪府	合計	709,400	10,600	453,900	35,800	209,200
	一戸建	132,900	5,000	14,300	16,000	97,600
兵庫県	合計	360,200	11,900	177,700	18,600	151,900
	一戸建	122,500	8,700	6,900	9,500	97,400
奈良県	合計	87,200	3,200	35,200	3,200	45,600
	一戸建	40,000	2,300	2,200	2,200	33,200
和歌山県	合計	98,400	7,400	34,000	2,600	54,400
	一戸建	53,900	3,800	2,400	1,900	45,800

持ち家の空き家の72%は一戸建て住宅であり、この空き家の存在が近年、大きな問題となっています。空き家に対する対策を早急に打ち出さないと、15年後の2038年には住宅総数の3割が空き家になるという試算も出されていますし、自治体別にみますと首都圏よりも近畿圏の方が空家率が高い地域が多くなっています。

※2018年の市町村別種類別建て方別の空き家数は

統計名：平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 全国・都道府県・市区町村
表番号：35-2

表 題：空き家の種類、腐朽・破損の有無、建て方、構造別空き家数

下記のURLから、

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&toukei=00200522&tstat>

平成30年住宅・土地統計調査【684件】⇒■住宅及び世帯に関する基本集計【318件】 全国・都道府県・市区町村【273件】⇒表番号35-2という手順で、表番号35-2のエクセルデータを選べばダウンロードできます。

その為、国としては現在会期中の通常国会で「空き家対策特別措置法」の改正案の成立をめざしています。この国の改正案とは別に特に注目されますのは、京都市が2026年度までに導入する予定とされる空き家への新しい課税制度「非居住住宅利活用促進税」に対し、国としても理解を示し法定外税として認める方針を出している事といえます。

京都市の新税は、名称が「非居住住宅利活用促進税」とされているように、日常的に「住まい」として利活用していない物件（空き家）の所有者を課税対象とし、

- ・空き家の評価額を700万円未満、700万円以上900万円未満、900万円以上と区分し
- ・資産価値の低い家屋ほど税率を下げ、評価額が100万円未満の資産価値の低い物件は、導入から5年間は課税対象外とする。
- ・京町家といった歴史的建造物や事業所として使用するもののほか、賃貸用の空き家も一定の条件を満たせば対象から外す

など、課税対象とする物件をできるだけ絞り込んだもので、年間約10億円の税収を目指しています。現在審議中の国の新たな空き家対策では、

- ・窓や壁の一部が壊れているような管理不全の空き家については、固定資産税の軽減などの税優待の対象から外して「増税」すること
- ・中心市街地など空き家が多く存在する区域を対象に、建築規制を緩和し建て替えを後押しするといった内容が盛り込まれています。

いずれにしても、大きな社会問題となっている都市部の空き家（特に老朽空き家）が取り壊され更地の売却が進むことが予想され、これらから有効な土地が出てくるといえます。

ここでも「空き家」という都市鉱山が発掘されることとなります。

③相続法改正により創出される土地

来年2024年4月から、「相続登記の義務化」が施行されます。

今までは、亡くなった方（被相続人）から不動産を相続した場合、不動産の名義変更をいつまでに行わなければならないかという期限につきましては法的な決まりがありませんでした。

今回の不動産登記法の改正で相続登記につきまして具体的な期限が定められ、行わなかった場合はペナルティを課すという相続登記の義務化が2024年4月1日から開始されます。

不動産登記法の改正後は、相続の開始および遺産分割協議などにより所有権を取得したと知った日から3年以内に相続登記をすることとされています。

ただし、亡くなった方が不動産を所有していたということを知らなかった場合、この知らなかった期間は、3年の期限に含まれないものとされています。

また、複数の相続権者が存在する場合、もっとも遅く相続を受けることを知った相続者が知った日から3年以内と計算されます。

期限内に登記しなかった場合、過料が課せられます。

- ・3年以内に登記しなかった場合、10万円以下の過料を求められる可能性があり、
- ・不動産の所有者に氏名・住所の変更があった場合、2年以内に変更手続きを済ませないと、5万円以下の過料が請求される可能性があり、
- ・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おきましても、相続登記を完了させていない場合、改正法の施行日（2024年4月1日）から3年以内に相続登記をしなければなりません。
- ・改正法が施行されてから、不動産を相続すると認知した場合は、認知した日から3年以内に相続行う必要があります、
- ・氏名・住所などの変更手続きに関しても、改正法の施行日から2年以内に行うことになります。

このように氏名、住所の変更手続きは2年以内、相続登記は3年以内と明確に期限が定められましたが、相続におきましては、遺産分割協議が難航し、定められた期間内に氏名変更や登記ができない可能性も考えられます。

その為、「現在の登記名義人に相続が発生したこと」と「相続人が判明していること」の申し出をし、暫定的に登記簿に記載をしてもらおう制度（仮称ですが“相続人申告登記”などとされます。）が新しく作られました。このような暫定的な手続きを行っておくことで、期限内に相続登記していない場合の罰則を免れることができます。ただしこの措置は相続が発生したこと、その相続人が判明していることを証明するだけであり、遺産分割協議の時間を作れるということであり、最終的な登記がなされることにはなりませんので、放置しておくことはできないということになります。

また今年の4月からは『相続したが使えない』などといった、不要な土地を国に返す「相続土地国庫帰属制度」という制度も新設されています。ただし国に返すからといって、無条件で土地の相続の放棄ができるということではありません。

- ・建物が建っている土地
- ・他人が通る通路として使用されている土地
- ・土壌汚染のある土地
- ・権利争いのある土地
- ・担保権が設定されている土地

などは、相続土地国庫帰属制度の申請ができないとされています。

以上のように都市部から、従来以上に“好立地の土地”が発掘されることが多くなります。

今後は、このような土地を活用した建築需要への積極的な対応が必要となります。

例えば、春号でご紹介しました戸建て賃貸住宅や戸建て分譲住宅による活用の提案であったり、次回の秋号でご紹介しますが、木造非住宅による活用を提案するなど、様々な活用方法が考えられます。

新たに出てくる土地を、買う（仕入れる）・借りる・売る（媒介する）・利用への提案をするなど関与を高める必要があります。

【 自治体別 2022年特定生産緑地面積 】

単位:ha

	2014決定 面積	2022決定 面積	2022特定 生産緑地		2014決定 面積	2022決定 面積	2022特定 生産緑地
京都府	855	622	564	大阪狭山市	50	33	31
京都市	630	462	431	富田林市	63	48	44
宇治市	52	41	36	藤井寺市	23	19	18
城陽市	15	11	10	和泉市	92	66	61
向日市	17	11	10	茨木市	53	42	35
大山崎町	4	—	—	高槻市	76	54	48
長岡京市	67	52	45	吹田市	54	32	30
木津川市	4	—	—	摂津市	17	14	13
京田辺市	5	—	—	池田市	12	10	9
八幡市	15	13	11	豊中市	43	33	32
亀岡市	36	32	21	箕面市	67	50	46
南丹市	10	—	—	兵庫県	533	422	381
大阪府	2,100	1,526	1,397	神戸市	110	91	77
大阪市	80	57	55	芦屋市	2	2	2
交野市	66	53	50	伊丹市	101	77	72
四條畷市	20	16	14	三田市	7	6	6
守口市	10	8	7	西宮市	76	60	55
寝屋川市	66	44	40	川西市	79	63	59
大東市	23	21	18	尼崎市	80	63	58
東大阪市	120	83	74	宝塚市	78	60	52
柏原市	45	37	35	奈良県	615	483	401
八尾市	150	111	103	奈良市	109	85	62
枚方市	104	72	69	宇陀市	9	—	—
門真市	18	15	13	橿原市	85	61	55
羽曳野市	45	34	31	葛城市	31	—	—
河内長野市	71	57	52	五條市	58	59	51
貝塚市	83	67	65	御所市	41	35	30
岸和田市	120	96	84	香芝市	33	27	20
高石市	14	10	10	桜井市	67	58	53
阪南市	48	36	33	生駒市	42	33	27
堺市	172	72	68	大和郡山市	13	12	9
松原市	46	35	32	大和高田市	61	51	44
泉佐野市	152	122	107	天理市	66	62	50
泉大津市	32	22	21	和歌山県	72	0	0
泉南市	66	57	49	和歌山市	72	0	0

