

● 地価公示、全国平均地価が8年ぶりに上昇（国土交通省）

国土交通省が3月22日に公表した地価公示によると、2016年1月1日時点の地価は、全国平均（全用途）で対前年比0.1%上昇し、2008年以来8年ぶりのプラスとなった。大都市圏の商業地の地価上昇がけん引役となった。

全国の商業地は0.9%上昇し、8年ぶりのプラスとなった。一方、住宅地は0.2%下落で8年連続のマイナスとなった（マイナス幅は前年の0.4%から縮小）。

特に大都市圏の商業地の上昇率が高く、三大都市圏は2.9%、札幌、仙台、広島、福岡の主要4都市平均も5.7%上昇した。

住宅地は三大都市圏で0.5%上昇し、3年連続のプラス、札幌や福岡など主要4都市は平均2.3%上昇と三大都市圏を上回った。しかしながら、地方の住宅地は0.7%とマイナスが続いている。

過去の商業地価の上昇期においても、「東京→大阪・名古屋圏→地方中核都市」という時差を伴う地価上昇の流れが観察されている。2015年7月の基準地価、今回の地価公示と続けて、4都市（札幌、仙台、広島、福岡）平均の商業地価上昇率が、三大都市圏を上回った。これは、過去の「波及」サイクルに鑑みると、地価上昇サイクルも終盤に差し掛かっていることを示すものなのだろうか。

日本経済新聞は3月24日から26日まで「地価上昇は本物か」という3回の特集記事の中で、都心の商業地の収益率が訪日客の爆買いにより高まったこと、REITの投資マネーが容易になった低利の資金調達により不動産市場に流入したことを挙げつつ、他方、マンション価格の高騰が購入者の取得能力を超える状況になって来たこと、富裕層向けのタワーマンションに、国税庁の節税見直し報道から買い控えが生じる逆風が吹き始めたことを指摘した。

また、こうした中、上記特集では、金融庁がマイナス金利の下で、地銀などが不動産やREITへの融資に傾斜しないか注意を払い始めたとの注目すべき記述がなされている。さらに、日銀は地価公示の公表に合わせたかのように、金融レポート別刷を公表し、貸家業融資の妥当性を担保するため必要な指導に乗り出す意向を明確にした。金融緩和マネーがバブルの引き金を引かないよう、金融当局は、今回、予備的な対応を用意周到に行っているように見える。

		2016年	2015年
住宅地	全国平均	△ 0.2	△ 0.4
	東京圏	0.6	0.5
	大阪圏	0.1	0.0
	名古屋圏	0.8	0.8
	地方平均	△ 0.7	△ 1.1
商業地	全国平均	0.9	0.0
	東京圏	2.7	2.0
	大阪圏	3.3	1.5
	名古屋圏	2.7	1.4
	地方平均	△ 0.5	△ 1.4
全用途	全国平均	0.1	△ 0.3
	東京圏	1.1	0.9
	大阪圏	0.8	0.3
	名古屋圏	1.3	0.9
	地方平均	△ 0.7	△ 1.2

[地価公示（国土交通省）](#)

● 相続放棄件数の増大

日本経済新聞 3 月 22 日の報道によれば、最高裁判所事務総局がまとめた司法統計年報によると、家庭裁判所への相続放棄の申立件数は 2014 年に 18 万 2 千件とこの 20 年間で約 3 倍に増えた。司法書士らの感触では、以前は親が残した借金の放棄などが目立ったが、最近は維持費用や固定資産税の負担を嫌い、実家の相続を放棄したいと希望するケースが増えているという。昨年 5 月に「空き家対策特別措置法」が全面施行され、自治体は一定の手続きを踏めば倒壊の恐れがある危険な空き家を行政代執行で強制撤去できるようになり、その費用は所有者に請求できるが、相続人全員が相続放棄すれば自治体が負担するしかなくなる。こうした中、費用が全て自治体持ちになるような安易な相続放棄に歯止めをかけるため、対策に乗り出す自治体も出始めた。富山県高岡市は 13 年度、倒壊などの危険性が高い空き家の解体費の一部（最大 50 万円）を補助する制度を導入。これまでに 10 件の利用があった。市建築指導課は「相続人には放棄する前に補助制度の活用などを呼びかけた」としている。



出所：日本経済新聞 3 月 22 日朝刊