

地方の土地活用 その現状は…

最

近、久々に地方都市の現場を調査する機会を得た。地方都市といっても、東京から車で2時間ほどで着くところにある。

依頼人である長男のSさんは、金融関連の仕事をしてきた関係で海外勤務が多かったということもあり、「実家の土地をすべて見て回ったのは今回が初めてですよ」と話してくれた。

Sさんは、「相続する」という立場で先祖代々の土地を丹念に調べてみて、自分の故郷の変化に改めてビックリした様子であった。

昨今の地方の土地活用は東京に負けじと活気がある。

土地活用が盛んであれば、路線価がアップする。今年の公示価格が16年ぶりに上昇に転じたことは周知のことであるが、地方でも道路整備が進んだ区画のエリアでは、路線価は高水準なのである。



▲建築基準法上の道路に接道しない広大な畑

そうなる気になるのはやはり相続税だ。環境が整備されて価値の上がった市街地農地の土地評価は、ビックリするほど高い評価になる。

問題は評価額だけではない。今回の案件でも、現場調査を進めていくと、さらにいくつかの問題が発覚した。

街道に面して自宅と古い貸家が並び、その区画の奥に何と1000坪ほどの畑がある。

その畑は農道（赤道）には面しているが、建築基準法上の道路には接道しない土地。街道に面した土地に建つ古い貸家を壊して開発道路を入れるか、あるいは自宅の門を壊して自宅と蔵の間に開発道路を入れれば、奥の土地の接道問題はクリアできる。

しかし、築100年以上の由緒ある古民家の敷地をアスファルト道路で分断するのは何とも切ない限りだ。

幸い、Sさんの今回の相続税の納付額は、預貯金で対応が可能であったため、土地売却という問題にはならなかったが、次回の相続時には、土地売却は避けて通れないということが分かった。

さらに土地の調査をしていくと、やはり接道しない畑が他にも2カ所ほどあり、いずれも、周辺の土地所有者と共同で道路の開発をしないと利用できない土地であることも

判明した。

広大な畑であっても土地の価値が低く、土地利用など夢というような時代から一転して、現在は、地方都市の土地の価値は急激に変化してきている傾向がある。

市街化区域の畑で、今まではアパート建築や流通店舗の進出など考えられなかった場所が、計画道路が1本完成するだけで激変するのだ。地方の土地活用は、場所によっては東京より元気であるということを実感しつつ、現場を後にした。



えりぐち きちお

1950年東京生まれ。大学卒業後インドを放浪し、ヒッピーとなる。帰国後、ミニコミ新聞社を経てミサワホームに勤務。2000年にFPとして独立。相続FPの提唱者でもある。相続FP研究会理事、相続支援ネット代表。