

第2回 世代間資産移転の促進に関する検討会 支援対象及び具体的方策について (国土交通省説明資料)

国土交通省土地・建設産業局

平成25年1月17日

1. 高齢者が所有する資産移転の必要性、対象都市・資産の絞込の方向性【P3～】
2. 各都市における高齢者の資産移転の必要可能性分析 — 街区ベースの検討 —【P16～】
3. 参考となり得る取組【P22～】

1. 高齢者が所有する資産移転の必要性、 対象都市・資産の絞込の方向性

1. 高齢者が所有する資産移転の必要性、対象都市・資産の絞り込みの方向性

以下について、費用と効果の観点から分析・絞り込みを行い、対策の方向性を検討。

- ・少子化・高齢化の進展により、今後親から子供への資産移転が行われる不動産資産がどの程度存在するか
- ・上記資産を孫の世代に加速度的に移転することが経済の成長や社会経済的要請への対応に大きく資するのは、どのような地域のどのような種類の不動産であるのか



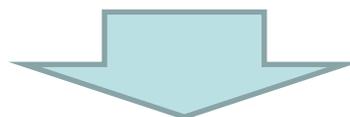
(1) 高齢者が保有する不動産資産の状況



(2) 中心市街地、住宅市街地におけるインセンティブの状況



(3) 経済成長、社会経済上の要請に資する資産移転の可能性



各都市における高齢者の資産移転の必要可能性分析

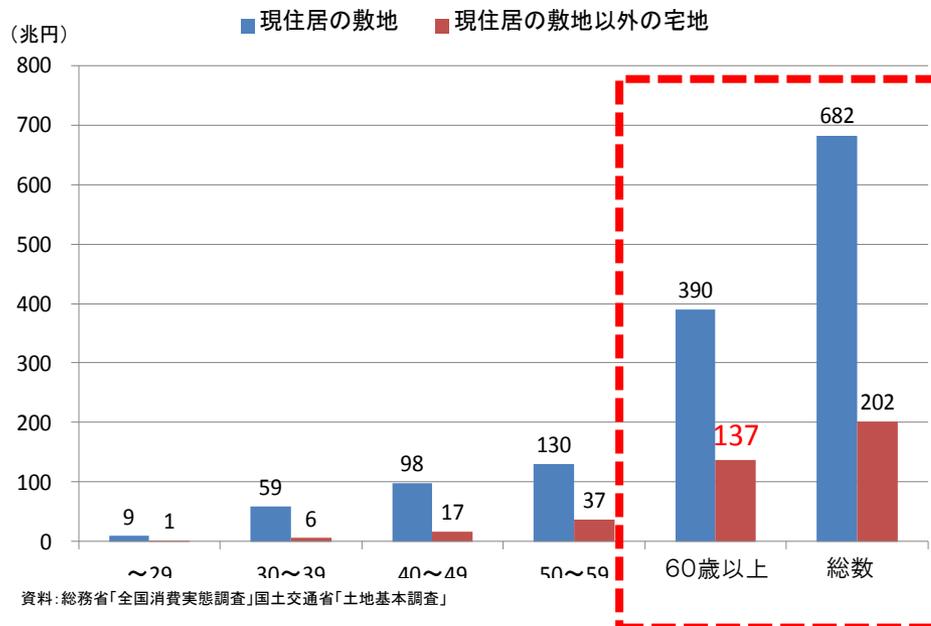
高齢化する人口の状況とミニバブル期の地価上昇の関係から類型化

※開発により地価の上昇可能性がある地域とそうでない地域からそれぞれ抽出して分類

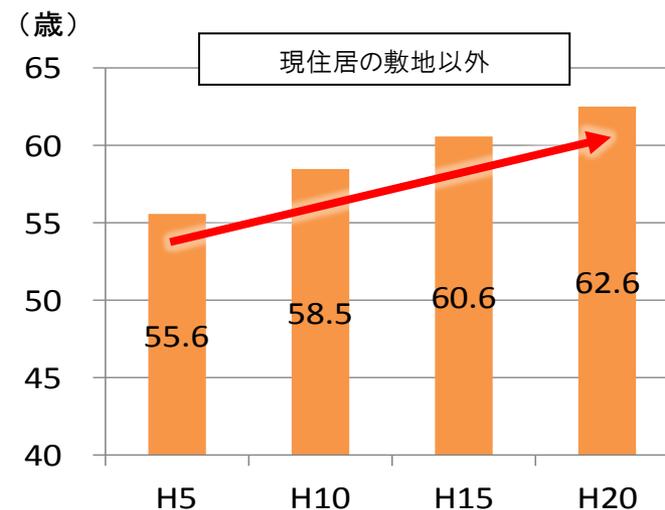
(1) 高齢者が保有する資産の状況

- 宅地資産の大半は高齢者が保有している。
- 相続・贈与で土地を取得した時の平均年齢は年々上昇している。

宅地資産の大半は高齢者が保有



相続・贈与により宅地を取得した世帯主の平均年齢は年々上昇



(資料) 国土交通省「土地基本調査」より推計

● 被相続人の高齢化が進んでおり、若年世代への資産移転が進みにくい状況

80歳以上の被相続人の割合

約4割

(平成元年)

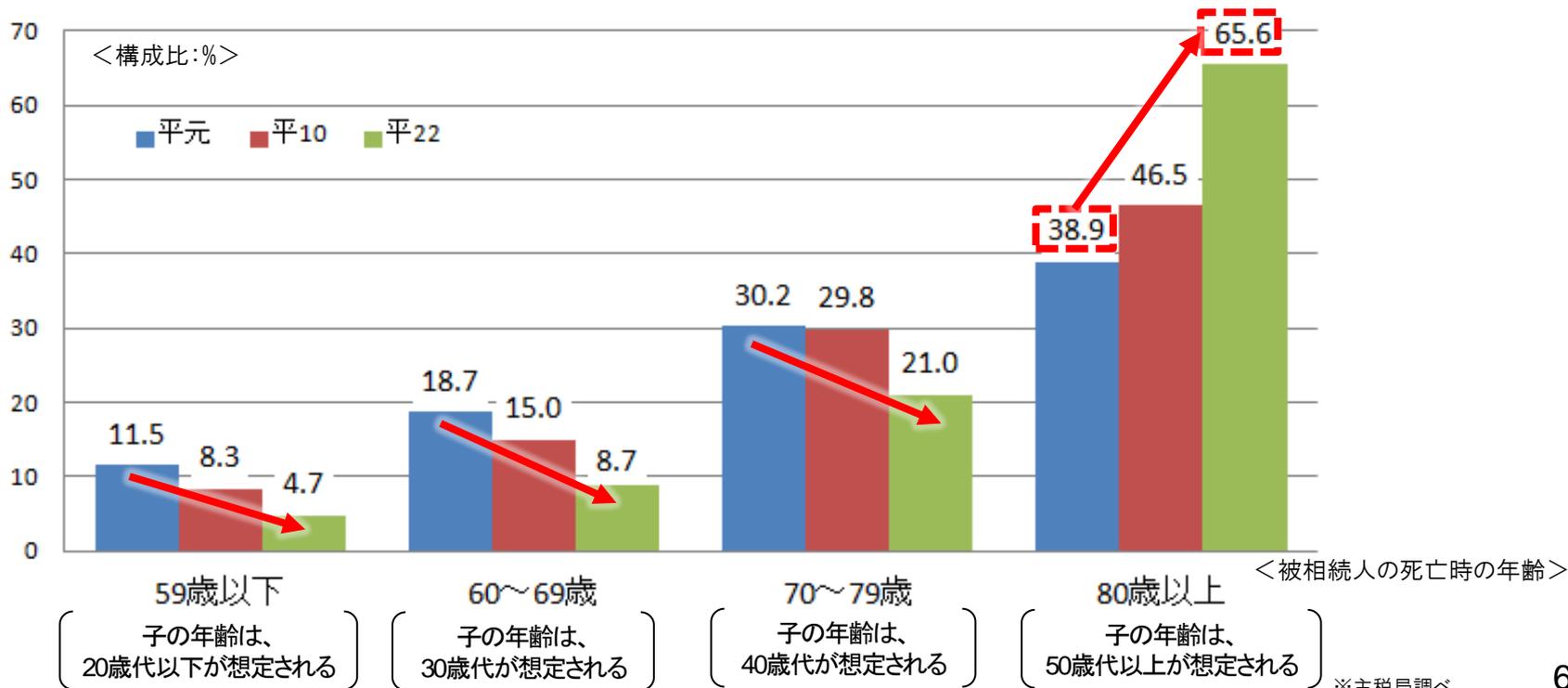


約7割

(平成22年)

※69歳以下の構成比は半減

相続税の申告からみた被相続人の年齢の構成比

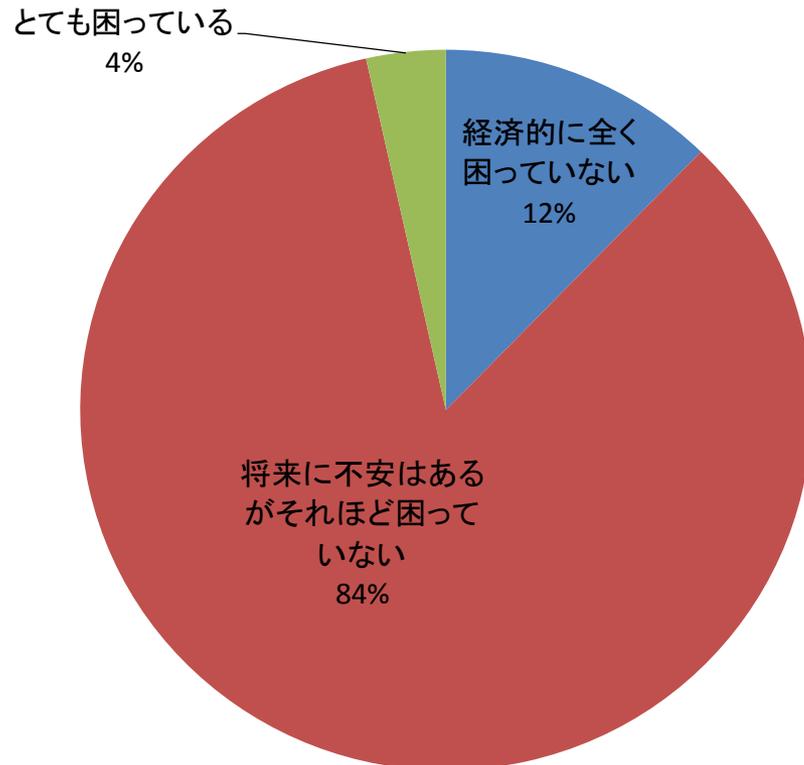


(2)資産移転のインセンティブ①(中心市街地の店舗所有者)

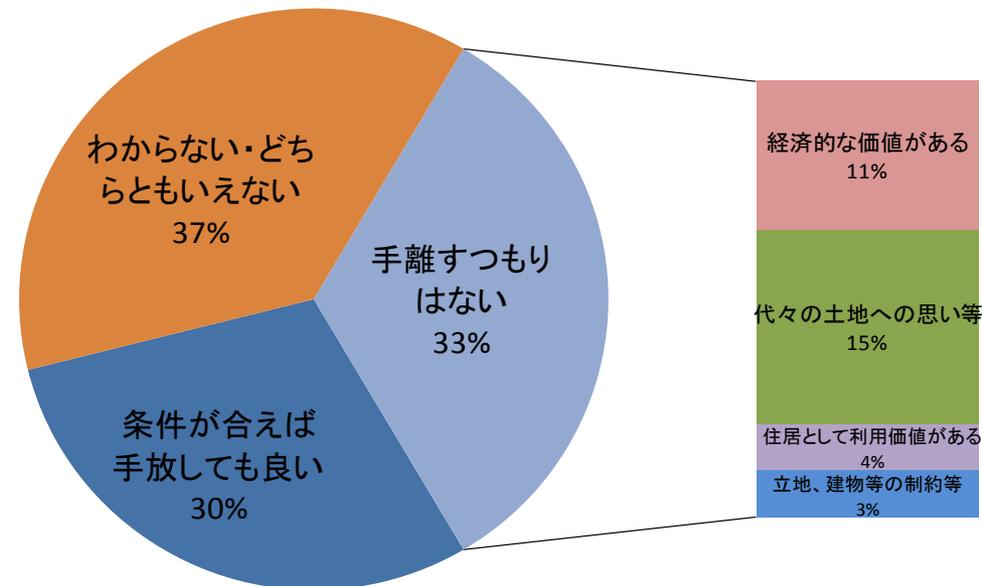
中心市街地の空き店舗所有者の意識①

- 中小企業庁「空き店舗所有者の意識等に関する調査・研究」では、全国の33商店街の空き店舗所有者114名に対して、インタビュー方式の調査を実施し、空き店舗の活用意向等について分析している。
- 空き店舗所有者の経済的な状況をみると、困っていないという回答が大多数を占めており、空き店舗を活用するインセンティブがない。
- 空き店舗売却意向をみると、「手離すつもりはない」という回答が約3分の1を占めている。その理由としては、「代々の土地への思い等」が多い。

空き店舗所有者の経済的な状況



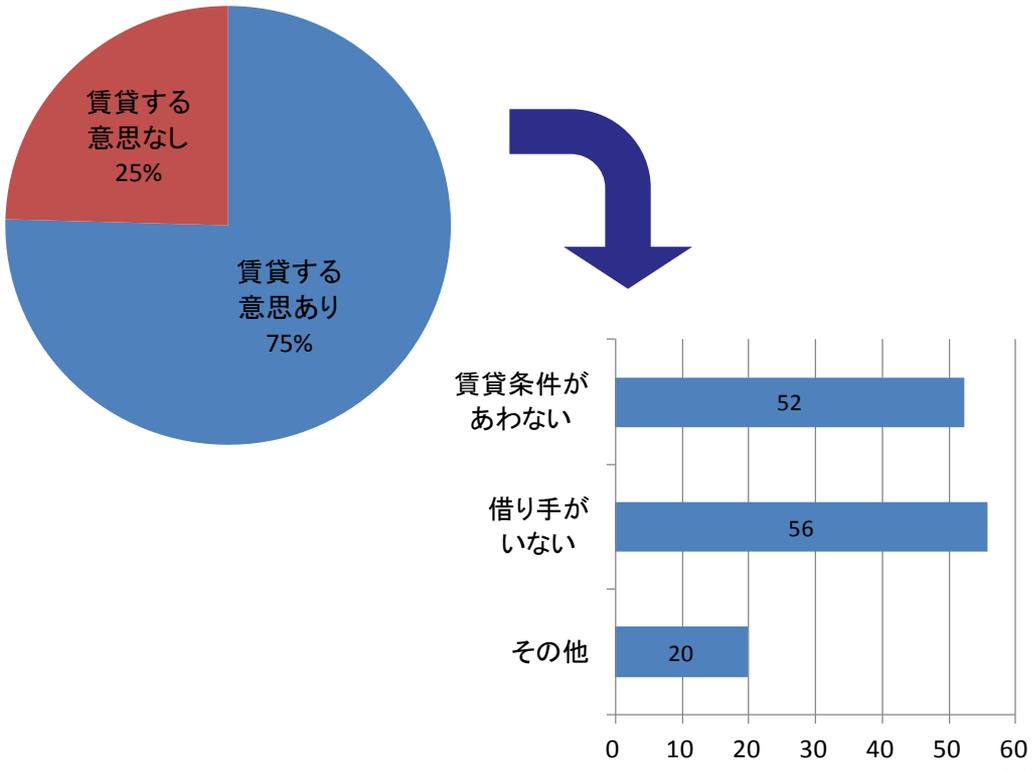
空き店舗の売却意向と売却しない理由



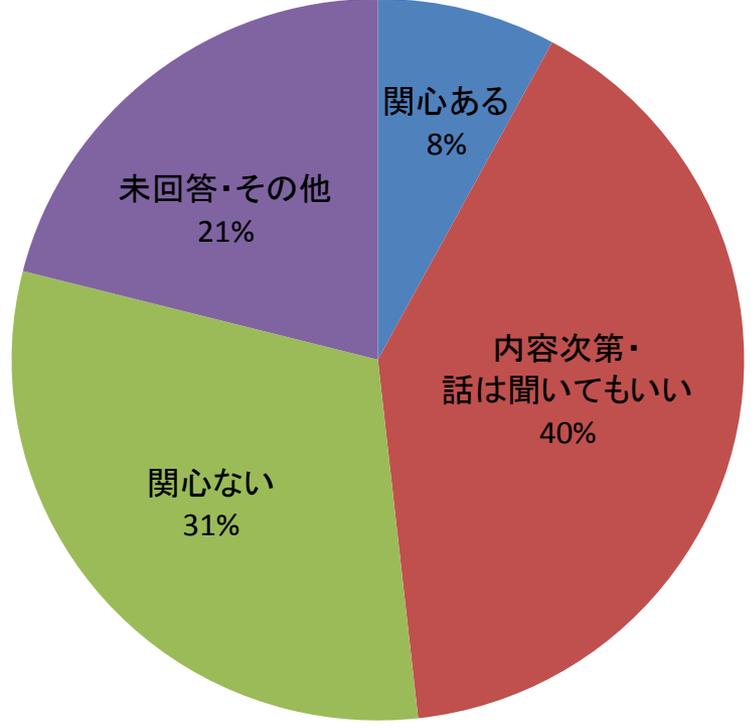
中心市街地の空き店舗所有者の意識②

- 空き店舗賃貸意向をみると、「賃貸する意思あり」という回答が約4分の3を占めている。賃貸する意向が実現できていない理由として、「賃貸条件があわない」、「借り手がない」がそれぞれその半数を占めている。
- 定期借地権を活用した商店街の再開発への関心をみると、「関心ある」、「内容次第・話は聞いてもいい」という回答が約半数を占めている。

空き店舗の賃貸意向と賃貸する意向が実現できていない理由



定期借地権を活用した商店街の再開発への関心



(2)資産移転のインセンティブ②(相続等による資産移転動機)

相続等による資産移転の動機

1. 利他的動機

親が利他的に行動することを前提とし、子供の効用が高まることにより親が満足をするため、遺産の配分は、よりニーズの高い子供に多く配分される。

2. 利己的動機

親は利己的に自らの効用を最大にするように行動し、移転を行うとすれば、それは予想しない事情により「偶発的に余った遺産」か、自らの効用を高めるため(例えば、老後の世話、介護への期待)の行動の結果となる。

3. 王朝的動機

親は、自らの家系が続いていくことに効用を感じ、所得移転もそれを考慮して行われる。したがって、家業を継ぐ子供に多く資産が配分される。

理論モデル	子供間の資産配分	親の所得	子の所得	同居
利己的動機	移転はなし、又は偶発的	(+)	無関係	無関係
利己的動機 (交換動機)	援助や介護を多く行った子に 多く配分	(+)	(-)	(+)
利他的動機	均等、又はニーズの高い子に 多く配分	(+)	(-)	無関係
王朝的動機	家業を継ぐ子に集中的に配分	(+)	無関係	無関係

我が国における実証研究の例

チャールズユウジホリオカ(2008)

・遺産の配分

- 「均等」が多く、「同居」など子供の行動によって親が差を付けるという回答は1割程度。
- ・ 利己的動機が主であり、次いで利他的であり、王朝的動機を持っている者はほとんどいなかった。

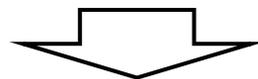


子供が「必要である」というだけでは、十分な移転がなされない可能性

(参考)

日本の譲渡所得税、贈与税、相続税体系(相続時精算制度)の特徴
米国の生前贈与は所得移転の2/3を占める。

(出典)「住宅取得における資金需要実態の経済分析」



親側への適切なインセンティブが必要

(3) 経済成長、社会経済上の要請に資する資産移転の可能性

— 都市内の特定エリアにおける需要・活力創出 —

都市の活力は、屋外に滞在している人々と密接な関係がある。モノやサービスへ歩いてアクセスすることに加え、こうした、都市空間におけるその他の行動は集合的に「Sojourning(一時的滞在)」と呼ぶことができる。歩行とSojourningは、都市生活の中心にあり、活気があり、魅力的で、繁栄した持続可能な都市に貢献することができる。

しかしながら、歩行は、すべての交通モードの起終点にあるにもかかわらず重視されてこなかった交通モードであり、政府の交通モビリティの統計において把握されておらず、通常計画及び政策形成において重視されてこなかった。

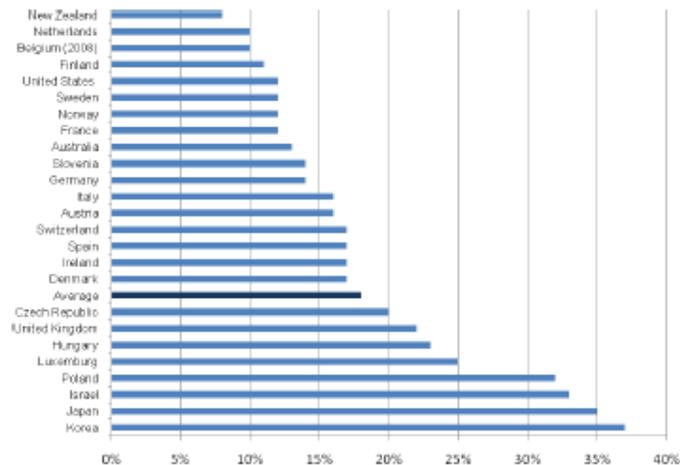
OECD-ITF (2012) “Pedestrian Safety, Urban Space and Health”

Share of journeys on foot as a percentage of all trips



Source: Various national travel surveys.

Figure 2. Pedestrian fatalities as a percentage of all road fatalities
26 OECD countries, 2009



Source: IRTAD

「歩きやすさ」プレミアム (Walkability Premium)

Walk Score

“Walk Score” は、学校、商店、レストラン、公園などへの距離をインデックス化したもの。(1/4マイル以内であれば1, 距離が遠くなるに従い逓減し、1マイル以上はゼロ。0-100の値となるよう全体を標準化)

Pivo and Fisher (2010) “Walkability Premium in Commercial Real Estate Investments”

The image shows a side-by-side comparison of two neighborhoods on the Walk Score website. The top half shows Normandy Estates with a Walkscore of 20, and the bottom half shows San Marco with a Walk Score of 80. Each neighborhood has a satellite map with a white star indicating the location and a list of nearby amenities with their distances.

Normandy Estates, Walkscore 20

Category	Item	Distance (Mi)
Grocery Stores	Lil' Champ	0.38
Restaurants	Grill Depot	0.30
Coffee Shops	Dunkin' Donuts	0.88
Bars	U-Haul Co: Neighbor	0.52
Movie Theaters	Murray Hill Theatre	5.27
Schools	North Florida High	0.49
Parks	Normandy Park	1.02
Libraries	West Regional Branc	2.71
Bookstores	Paxon Discount Chri	2.55
Fitness	Warm Spirit	1.02
Drug Stores	CVS/pharmacy	1.4
Hardware Stores	Bold City Hardware	0.52
Clothing & Music	Tippi Alterations a	1.84

San Marco, Walk Score 80

Category	Item	Distance (Mi)
Grocery Stores	San Marco Food Stor	0.11
Restaurants	Bones Cafe	0.06
Coffee Shops	3 Eclectic Chicks A	0.42
Bars	Sherwood Liquors In	0.2
Movie Theaters	San Marco Theatre	0.64
Schools	Dance Trance of San	0.11
Parks	Treaty Oak Park	0.32
Libraries	Women's Resource Li	0.05
Bookstores	San Marco Bookstore	0.57
Fitness	Curves	0.03
Drug Stores	Baptist Pharmacy	0.06
Hardware Stores	Jacksonville Brunin	0.60
Clothing & Music	Put'n On The Ritz	0.25

Walk Scoreが商業不動産価値に与える影響

Walk Scoreが80と20の街区では、オフィス、商業地の場合、不動産価格で50%以上、収益力(NOI)で40%以上の差が生まれる。

→ 環境に優しいだけでなく、資産価格にプラスの効果を与える。

Table 8▪ Summary of Results for 80 vs. 20 Walk Scores.

Property Type	Market Value	NOI	Appreciation per quarter	Income Return per quarter	Total Return per quarter
Office	+54%***	+42%***	1.92%*	--	--
Retail	+54%***	+42%***	--	-0.72%**	--
Apartments	+6%**	--	--	-0.54%***	--
Industrial	--	--	--	--	--

Notes: *, ** and *** indicate significance at the 5%, 1% and 0.1% levels, respectively.

Walk Scoreが住宅価格に与える影響

Walk Scoreが中位数(50パーセンタイル)から75パーセンタイルになることにより、住宅価格が\$4,000~\$34,000上昇する。

Joe Cortright (2009), Walking the Walk: How Walkability Raises Home Values in U.S. Cities,

Table 8: Contribution of Walk Score to Housing Values

	Walk Score Median	75% Percentile	Estimated Housing Gain from Moving to 75% Percentile
Arlington	71	82	19,028
Austin	62	74	24,871
Bakersfield	31	51	(2,242)*
Charlotte	54	71	33,763
Chicago	86	92	31,562
Dallas	46	51	4,278
Fresno	49	60	7,427
Jacksonville	35	51	12,951
Las Vegas	43	55	(7,157)
Phoenix	46	58	18,689
Sacramento	49	62	34,345
San Francisco	57	68	32,837
Seattle	68	82	19,789
Stockton	38	51	10,338
Tucson	51	66	10,841

Note: Value for Bakersfield not statistically significant at the 90% level.

都市(街区)開発の連鎖による波及効果の創出事例

- ・都市規模だけでなく、住居、商業空間の近接性が需要を創出する。
- ・連鎖型都市(街区)開発を生み出す都市開発が起点になる。

住宅等複合施設を整備した事例(香川県高松市)

平成19年度より高松丸亀町商店街C街区においてテナントミックス店舗・医療施設・オフィス・住宅の整備を実施。
 平成22年10月には、医療施設がオープンし、施設利用者が無料で巡回型の「まちバス」を利用できる等の取組も実施。
 丸亀町では街区毎に分けて開発する小規模連鎖型の再開発を推進。アーケード・商業ビル・ドーム・広場・街路が一体となった、快適で魅力ある商業空間として一新された。

<経済産業省の支援>
 第一種大規模小売店舗立地法の特例
 戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金

<国土交通省の支援>
 民間都市開発推進機構による
 民間都市開発事業

<事業の効果>

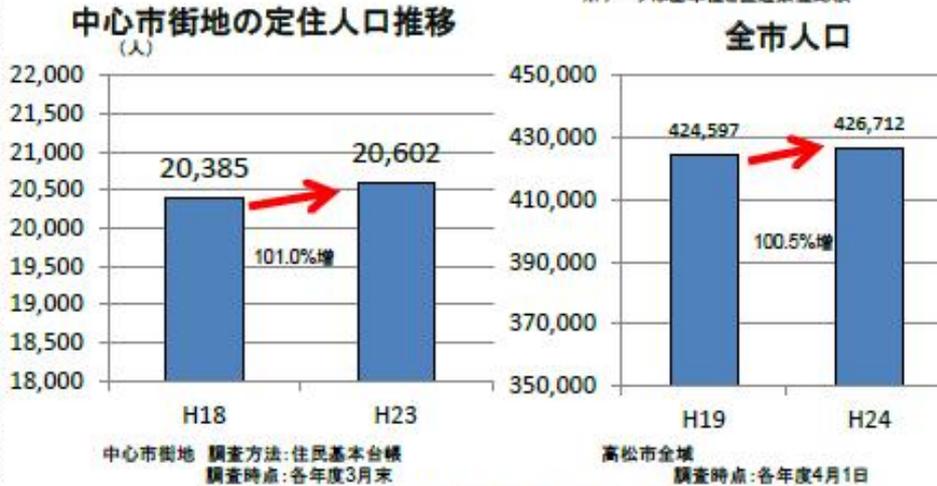
- ・C東街区(12戸)、C西街区(30戸)住宅部分は完売。
- ・同時期に周辺で、民間事業者の都市型住宅建築の動きもあり。
- まちなか居住の推進に寄与。中心市街地の定住人口も増加
- ・A街区に続きB・C街区と再開発ビルが完成したこと、新たに整備された店舗に魅力的なテナントが配置。
- 周辺部では平日・休日ともに5万人を超える集客力を持ち、中心部の通行量も増加

【丸亀町再開発計画概要図】

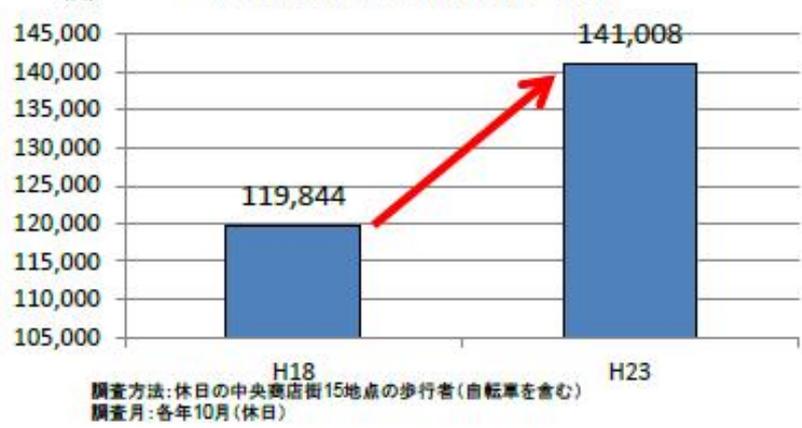


【平成24年4月 高松市中間フォローアップ報告書より抜粋】

※データは基準値と直近数値比較



中央商店街歩行者通行量推移

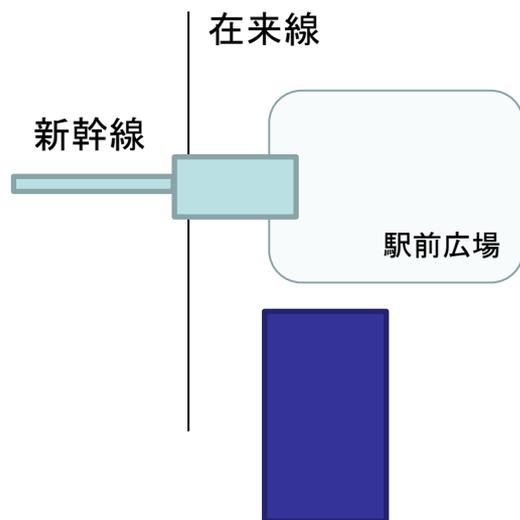


(出典:経済産業省(2012)「中心市街地活性化政策の見直しの方向性」)

2. 各都市における高齢者の資産移転の 必要可能性分析

－街区ベースの検討－

A市駅前



関連データ

(1) 周辺環境等

- ・新幹線・在来線駅に隣接(駅東口ロータリーに面して)する古くからのアーケード街の商店街を形成
- ・近年の新幹線開通に備えて商店街の活性化が進められてきたが、新幹線開業とともに来街者が減ってきており、近隣では再開発を実施
- ・一方で、駅から遠ざかるに従い、顧客、来街者が減少し、空地も見られる。

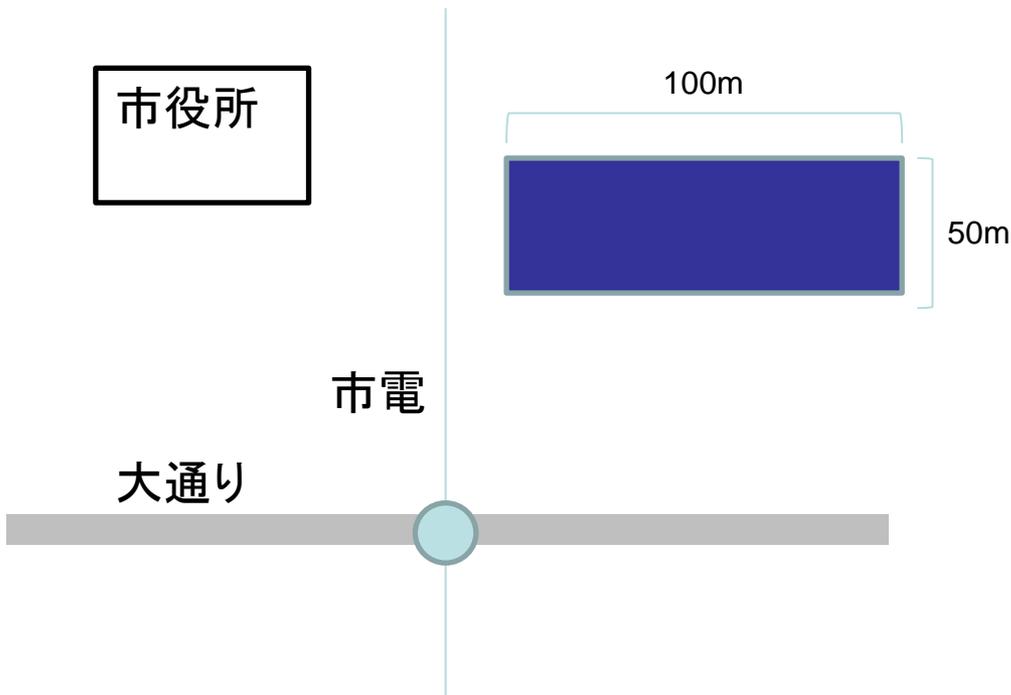
(2) 当該地区内の資産保有者の動向

- ・当該地区は、古くからの商店街で日常買い回り品を主体とした商品構成。所有者、営業者とも高齢であり、当事者にとって性急な開発は課題となっていなかった。(それほど困っていない。)

(3) 想定される開発効果、ポテンシャル等

- ・当該地区内で再開発の事業化が検討されているが、上層階まで商業施設等で埋めるだけの床需要はない。
- ・上層階は住宅になるとみられるが、現状では住宅デベロッパーの参入意欲は必ずしも高くない。

A市旧市街地(商店街)



- ・市役所及び市電の停留所に隣接した古くからの商店街

- ・細分された土地に老朽建物が密集する。時折り火災が発生するなど、防災安全性に問題を抱えている。

- ・周辺は市役所前という立地から、大通り沿いは高度利用が進んでいる。背後周辺地区においても中高層の共同住宅も見受けられる。

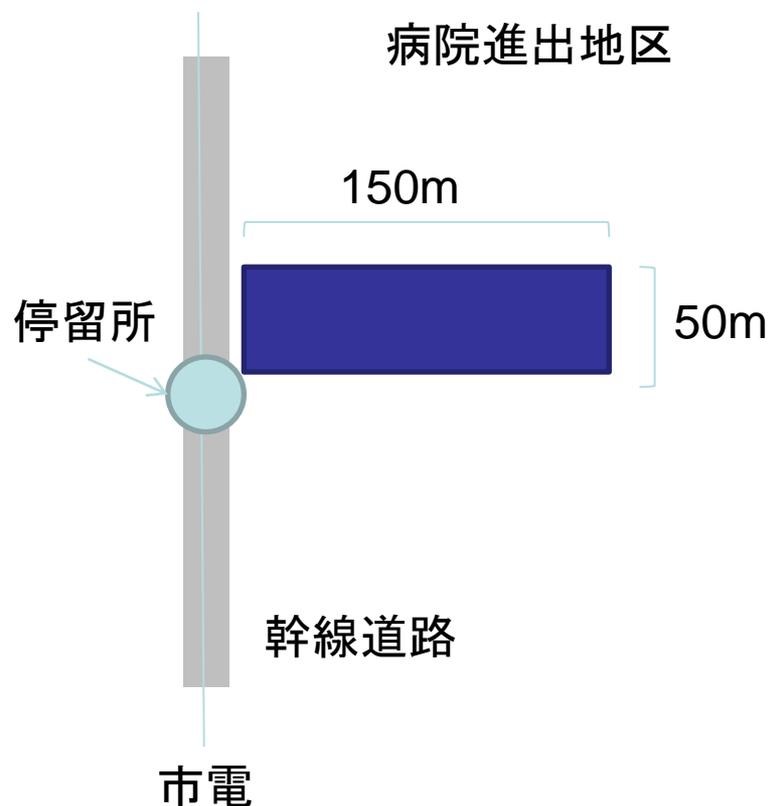
- ・道路付きの良い土地は一部に高度利用のビルがあるが、その他は取り残された土地

- ・権利者約90人中、10数名が所在不明。

全体の意向は、個別タイプ(そのまま利用及び単体改修)と共同化事業タイプ(建て替え等)の割合がほぼ同じ。3番街区内に居住する者は、建て替え意向が3分の1と少ないが、建替えの割合が少ないのは、建替え時に移転などの必要が生じることが、要因の一つと考えられる。

建物の立地上から見ると、街区内通路のみにしか接していない場所は、比較的共同化の意向を有する者が多い。

B市商店街

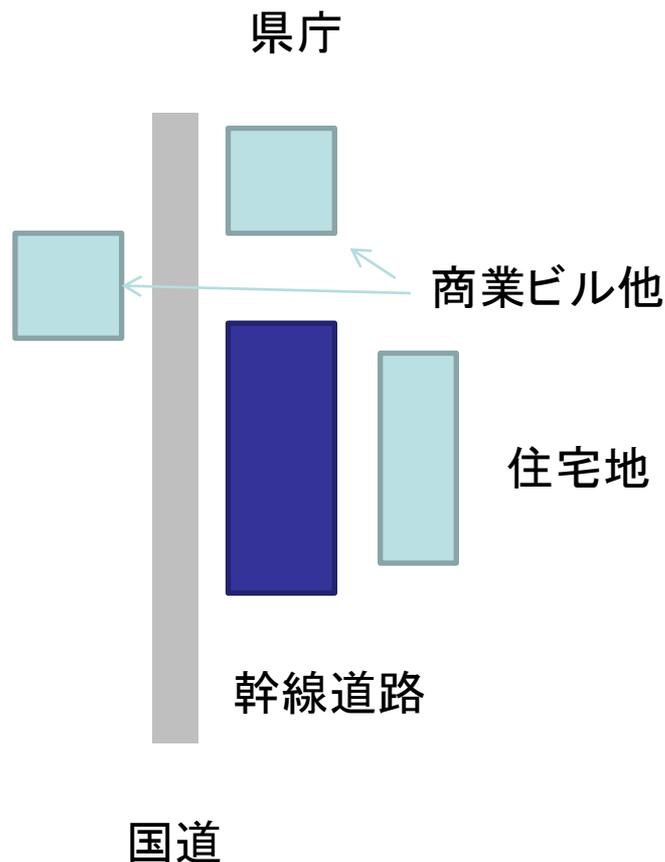


・当該地区は整備されたアーケードが架かり、商店街の一角にあるが、高齢化が進行して業態・サービス内容が時代遅れとなっており、客足が遠のき、空き店舗が埋まらず、商業的な魅力が失われ、さらに客が減少するといった悪循環から抜け出せていない。

・近年、隣接する小学校が統廃合に伴い廃校となり、跡地に病院の移転が決まった。当該地区においては、病院の移転の関連施設の立地の可能性も含め、地区再生の好機と捉えられている。

・一方で、地権者の高齢化が進んで店舗等資産は現地にあるものの、居住等の生活は郊外で営んでいる者も多く、まちづくり組織の組織化も円滑に運べない状況である。

C市国道沿い商店街



・市の中心部、古くから城下町として栄えたところである。沿道背後は、戸建て住宅地域を形成しているところが多い。

・沿道において、一部高層マンションの建築も見受けられるが、高度利用は希である土地利用で推移しているといえる。

・比較的古くからの地権者が多く、また郊外にも資産を持っている地権者も多く、現状としては特別には困っている状況にない。一方で、街全体としては、衰退に歯止めをかける必要性から、なんらか手を打たねばならない状況にあるが、沿道沿いの商業者と背後住宅地域との温度差がある。

・土地の高度利用を想定した場合、上層部はすべて住宅(マンション)利用にならざるを得ないが、前提となる土地代等との関係で住宅デベロッパーの積極的進出には乏しいマーケットとなっている。

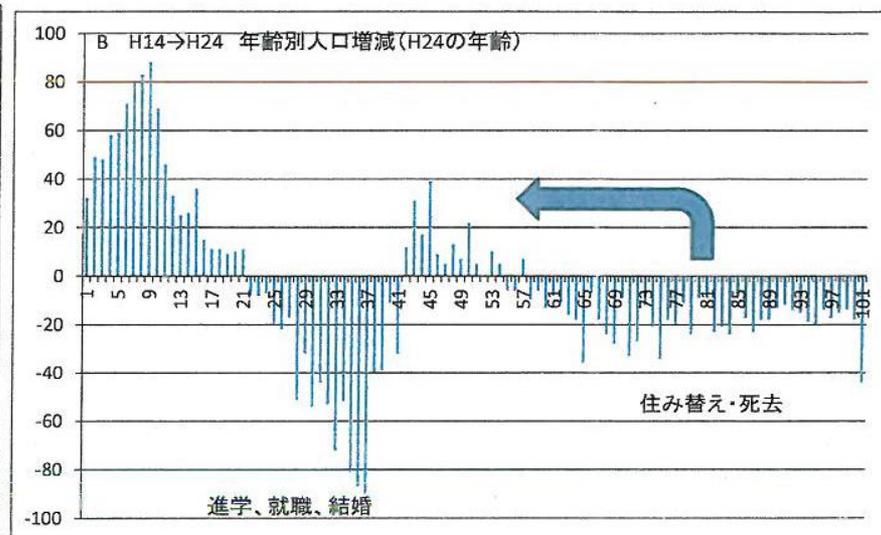
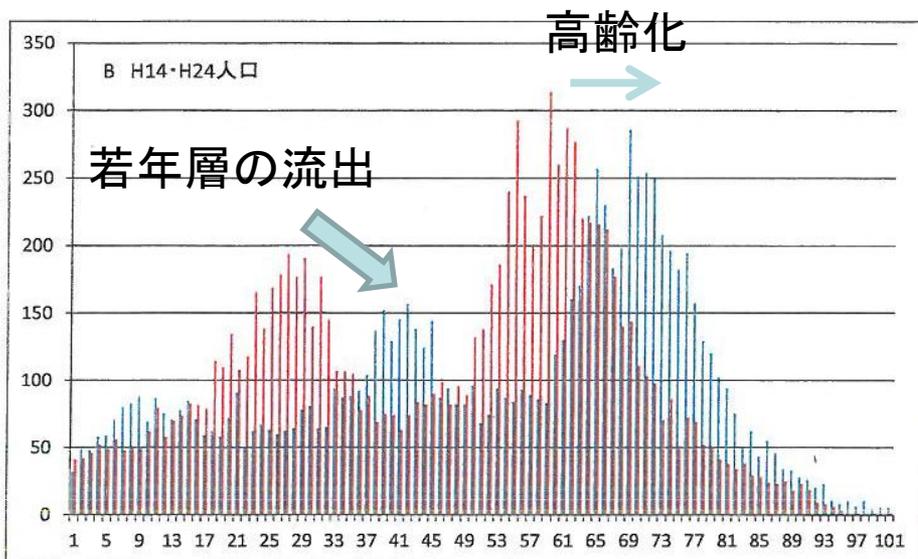
郊外住宅市街地の事例

・D市の郊外住宅地Aは、1965～1975年頃に民間開発により開発された良好な居住環境を有する住宅市街地

・最寄り駅から都心までは約50～60%であるほか、最寄り駅までもバスで15分程度の距離

・2005年頃までは空き家率が1%を切る水準で推移していたが、近年、若年人口の流出に伴い空き家率が上昇

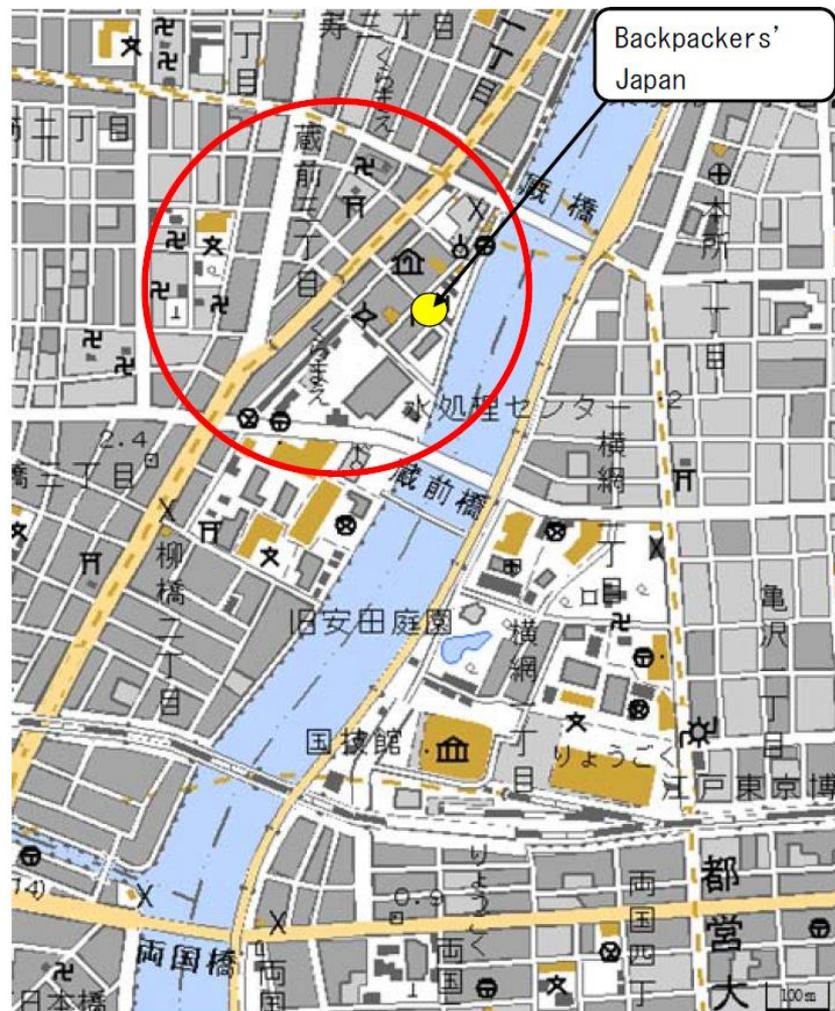
・高齢化率も急速に増大する中、どのように住宅市街地を維持していくか、自治会等で検討中



3. 参考となり得る取組

(1)商業地等における土地活用

台東区隅田川沿いにおける土地活用



※この背景地図等データは、国土地理院の電子国土 Web システムから配信されたものです。

・浅草と浅草橋の間にある蔵前周辺の隅田川沿いの地域においては、これまで大きな商店街等はなく、オフィス、事業所、倉庫等が主に立地していたが、東日本大震災後は、当地区の地盤が硬いことや災害時には都心から徒歩で帰宅が可能であること、また、昨年の東京スカイツリーの開業等もあり、マンション等の需要が増大。

・さらに、浅草周辺の外国人観光客が増大する中で、安く宿泊できる施設へのニーズが高まっている。



こうした中、一部倉庫等を改装してホテル、飲食店(カフェ)を開業する動きがあり、賃貸又は賃貸後譲渡によって再活用がなされている。
(再活用物件が連鎖をして来街者を呼び込む可能性)

旧倉庫を改装し、ホステルを開業した例

Backpackers' Japanが経営するホステル(多人数宿泊施設)



8人用ドミトリー



ロビーを兼ねるカフェ・ラウンジ



個室の例

・若者を中心に旧倉庫を改装してホステルを営業し、浅草、東京スカイツリー等を訪れる外国人観光客をはじめとした客層に低廉な宿舎を提供している。

・周辺には別の地権者の建物を利用したカフェ等も開業しており、周辺の主婦層などが新たに訪れる地域となっており、従来、オフィス、事業所のみであったエリアに賑わいを生み出している。

<海外事例1> 街区の格付けシステム(LEED-ND)の内容



単体としてのグリーン建築の概念に加え、交通近接性、地域社会との調和など、地域環境における環境負荷の低減と近隣区域との調和を評価する格付け



必ずしもCO2削減等のエネルギーだけでなく、健康的で、維持可能であり、低廉で、環境に優しい建物のデザイン・建設を促進することを目的としている。

LEED® for Neighborhood Development	
Total Possible Points**	110*
Smart Location & Linkage	27
Neighborhood Pattern & Design	44
Green Infrastructure & Buildings	29
<i>* Out of a possible 100 points + 10 bonus points</i>	
<i>** Certified 40+ points, Silver 50+ points, Gold 60+ points, Platinum 80+ points</i>	
Innovation & Design Process	6
Regional Priority Credit	4

評価項目

- ・立地の適切性とリンク (Smart Location & Linkage)
- ・近隣の状況・デザイン
- ・環境に良いインフラと建築物



(参考)CASBEEまちづくり

目的:都市再生・まち再生における総合的な環境性能向上に資する

→「環境」を第一に捉えた指標であり、目的や評価項目が大きく異なる。

パイロットプロジェクトの具体事例

メリーランド州ロックビル市 Twinbrook駅(ワシントンDC近郊)

地下鉄駅周辺に店舗を1階に持つ住宅を整備

→ LEED ND- Pilot Project でGoldを取得

TWINBROOK | STATION™



LEED® Facts

Twinbrook Station
Rockville, Maryland

LEED for Neighborhood Development (Pilot)
Certification date November 19, 2008

Gold 66*

Smart Location & Linkage 20/30

Neighborhood Pattern & Design 30/39

Green Construction & Technology 10/31

Innovation & Design Process 6/6

Certification Type/Stage Certified Plan, Stage 2

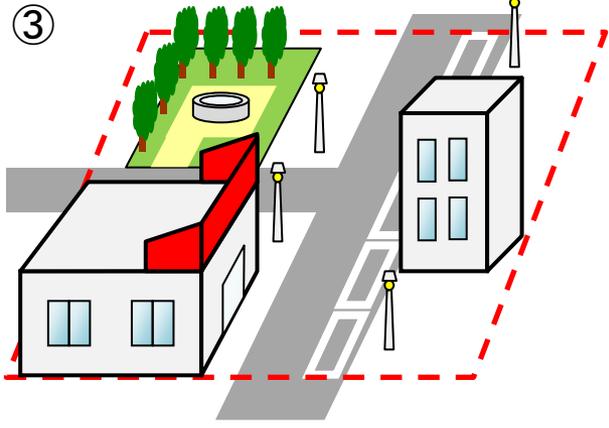
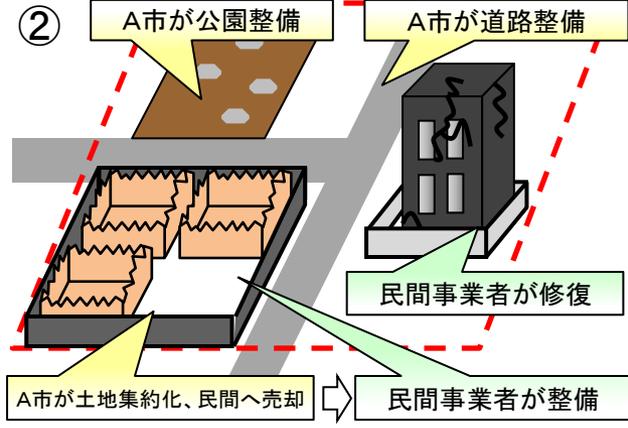
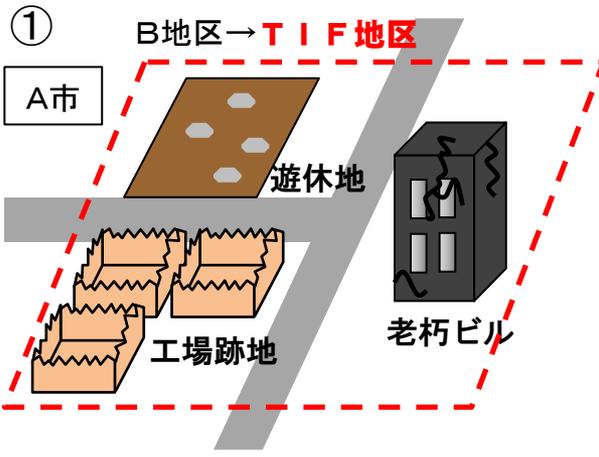
*Out of a possible 106 points

SITE PLAN



<海外事例2> TIF制度のイメージ

TIF制度のイメージ

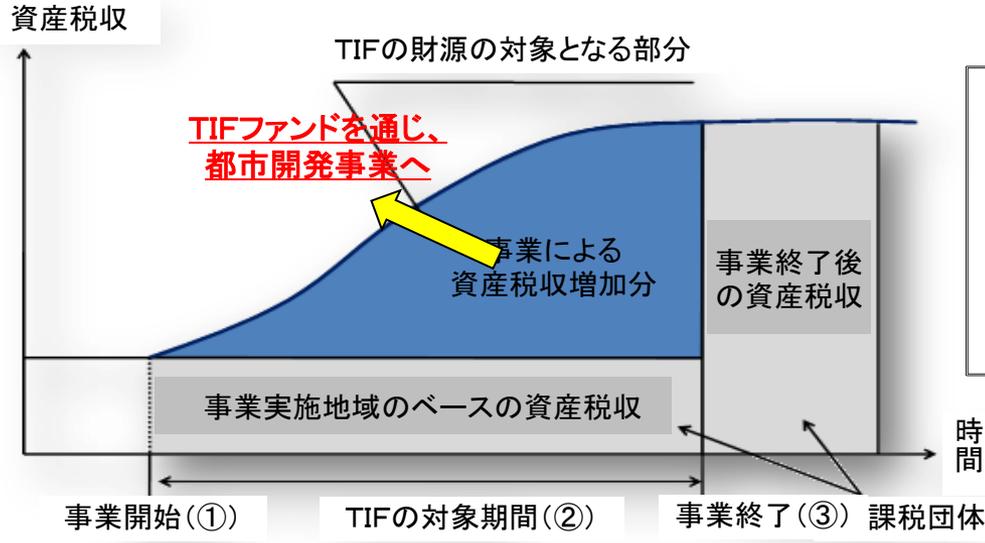


○A市がB地区において再開発計画を策定。条例によりTIF地区を指定。

○民間事業者が老朽ビルの修復、工場跡地等の整備の事業を実施。
○A市が再開発(土地集約化)や、道路(街路灯、駐車スペース、歩道等)、公園等のインフラ整備を実施。

○各種事業の実施により、TIF地区内の資産価値が上昇。

資産税収増加のイメージ



○TIF地区内の資産税収増加分(左図の青色部分)は、すべてTIFファンドに帰属。
(※税率は増加しない)
○TIFファンドが、A市によるインフラ整備費や、民間事業者への補助金を支出。

セントラル・リバーフロント再開発(ミネソタ州・ミネアポリス市)

ミネアポリス市の中心部は、ミシシッピ川に面した地区で1930年代までは工業で栄えたが、産業構造の転換等とともに1960年代までに荒廃が進んだ。1970年代に、複数の再開発が計画され、徐々に都市の再整備が図られた。特にセントラル・リバーフロント再開発においては、資金の過半をTIFで調達してインフラ整備等を行い、公的投資の5倍以上の民間投資を呼び込んだ。



1975年から段階的に再整備を実施

公的資金2.99億ドル

{ TIF資金: 1.59億ドル

{ その他公的資金: 1.40億ドル



15.6億ドルの民間投資誘発

(約5.2倍の民間投資)

整備前(ミル地区1990年代前半)



放棄された工場跡地で、一般の人がアクセスできない状況

整備後(ミル地区:2007年)



住宅・オフィスが立地し、河岸へのアクセスも確保

<ミル地区における整備効果>

	整備前	整備後(2007)
住宅	7軒(1980)	1000以上の住宅
雇用	N/A	2000人の常時雇用
資産税収	0.25億ドル	3.34億ドル(2006) (13.4倍)

ミレニアム・パーク(シカゴ)

シカゴ・ダウンタウンの湖畔に面した地区にあるミレニアム・パークは、鉄道線及び駐車場を地下に移設しつつ、約10万平方メートルの大規模な敷地にコンサートホール、劇場、噴水、アイスリンク等を備えた公園として整備された。2004年7月のオープン以降、観光、市民の憩いの場となっている。整備に当たっては、計画の遅延、費用の増大を繰り返し、急遽の費用追加を補填するためにTIFが用いられた。

整備前の状況

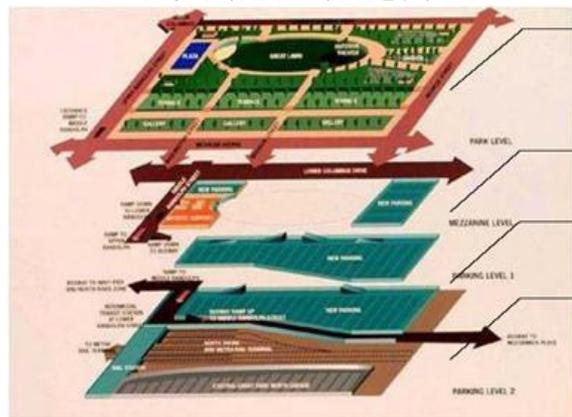


現在の公園の状況



公園整備の設計概略

(地下に駐車場と鉄道軌道を移設)

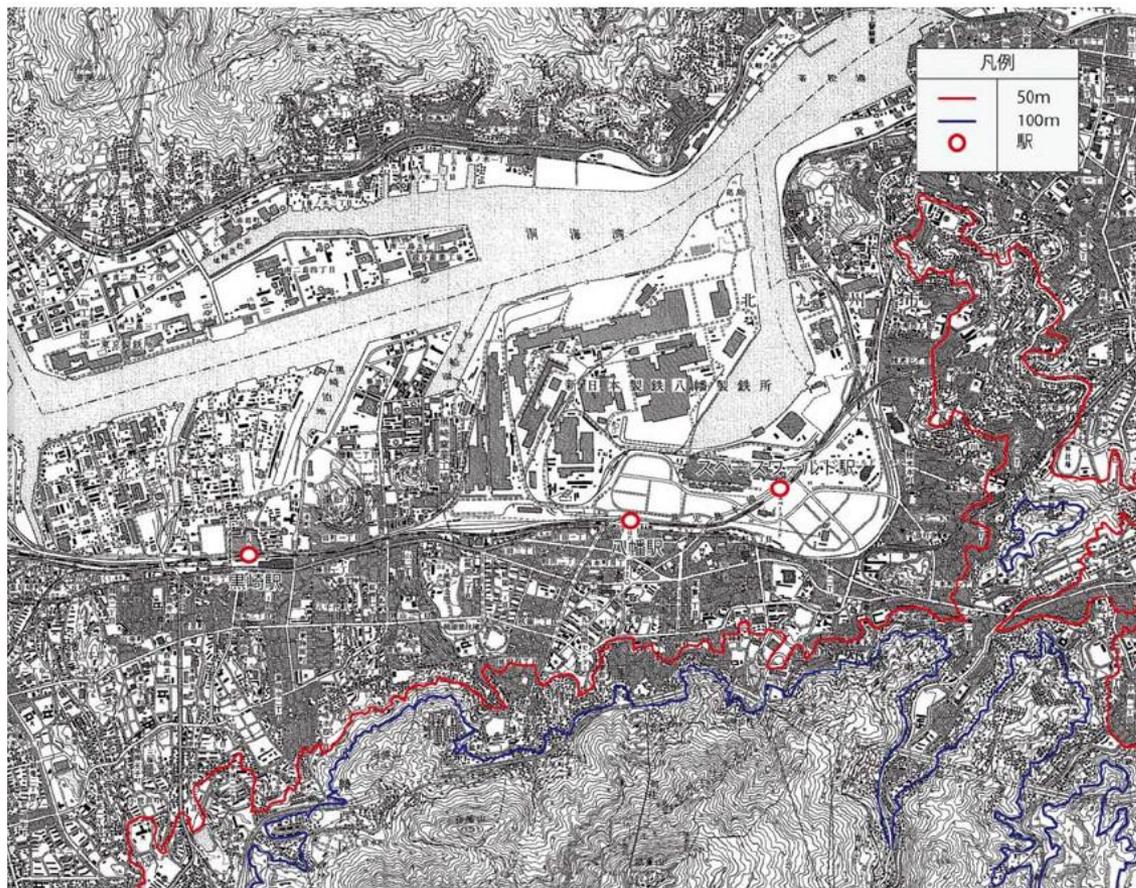


Park Level
Mezzanine Level
Parking Level 1
Parking Level 2

- 1998年3月 Daley市長が公園計画を発表
(総費用1.5億ドル(公共1.2億ドル、民間0.3億ドル)、2000年完成予定の計画)
- 2000年1月 設計変更・追加等により費用が2.3億ドルに増大
- 2000年5月 3500万ドルをTIFから捻出することを決定
- 2001年8月 ゼネコンの変更等により費用が3.7億ドルに増大する中、TIFからさらに追加支出することを決定
- 2004年7月 正式にオープン
総費用が4.9億ドル(うち公共2.2億ドル、民間2.7億ドル(寄付を含む))
このうち、TIFからは0.95億ドルが支出された。

(2)住宅地等における土地活用、資産移転の促進

北九州市における移住等土地活用の取組



・北九州市では、昭和40年代頃に斜面地に開発された住宅市街地が広がるが、高齢化が急速に進行しており、身体能力の衰えた高齢者にとっては、日々の移動が大きな負担になるほか、接道条件の悪さから住宅更新が進まず、域外住民により相続されているものの、空き家として放置される場合も少なからずみられる。

((株)環境デザイン機構報告より。)



NPO等により、斜面地の高齢者を、企業の遊休地である平地に誘導しようとするプロジェクトが進められる。

(出典)(株)環境デザイン機構

「コミュニティで創る新しい高齢社会のデザイン」
平成22年度採択プロジェクト企画調査終了報告書

※(株)環境デザイン機構が実施した居住者アンケートによる傾向

・斜面度が大きくなるに従って、住み替えを考える人の割合は増大し、また、住み続ける上で斜面地であることが問題とする声も大きいが、全体で見ると半数以上の者が「特に困っていることや不安がない」としており、住み替えについて考えたことがない者も相当数ある。

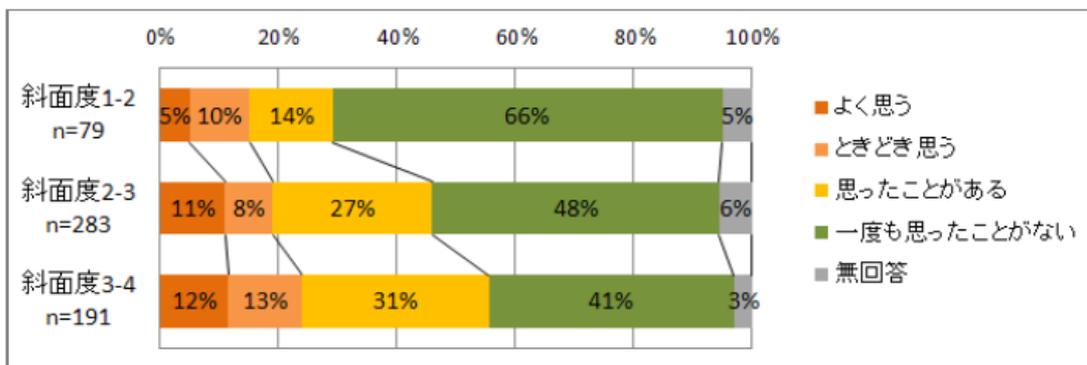


図 5-15 平均斜面度別に見た住み替えに対する意識 (N=582)

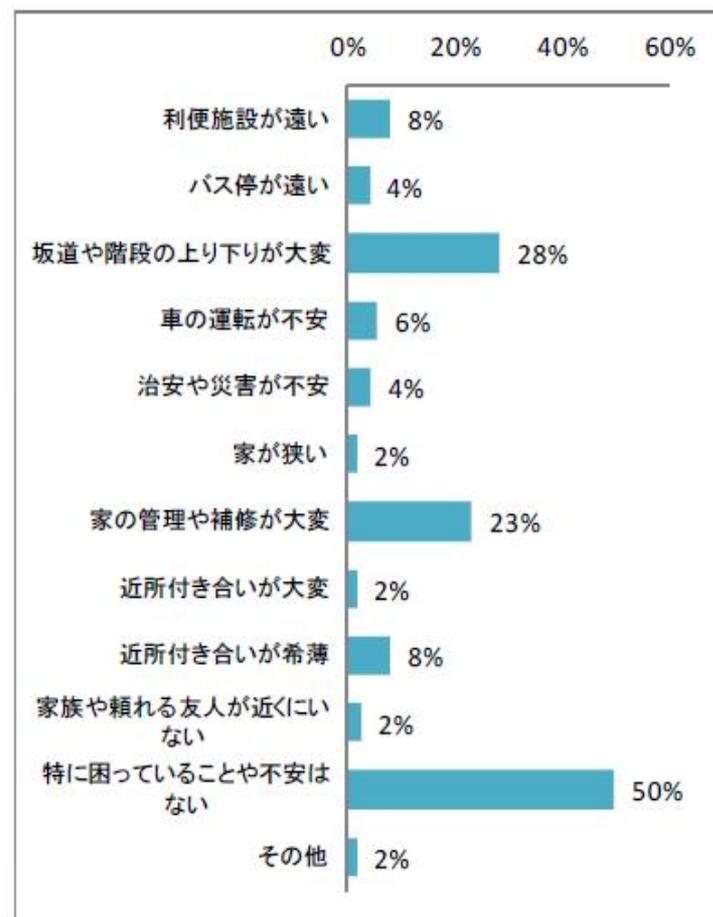


図 5-7 住み続ける上での問題点 (N=251)

<海外事例3>各国におけるリバースモーゲージ(1)

	アメリカ (HECM)	イギリス (ライフタイム・モーゲージ)	韓国 (住宅年金)
沿革	<ul style="list-style-type: none"> ・1989年に上限数を定めた5年間のパイロットプランとして開始 ・1998年度より恒久制度化 ・2008年ファニーメイ(連邦住宅抵当公庫)が国有化され、HECM債権の買取り停止や住宅価格の下落等により、利用者数が激減 	<ul style="list-style-type: none"> ・1980年代後半から1990年代前半にかけ、インフレ・土地価格の急落により多くの契約者が損失を被り、社会問題化 ・SHIP(業界団体)がノンリコース(NNEG)等を含む遵守規定を定めたことにより信頼回復が進み、2000年代に再度増加 ・金融危機後は、多くの金融機関がマーケットから撤退 	<ul style="list-style-type: none"> ・2007年導入 ・2009年には住宅ローンの1/3程度(金額ベース)に達するまで普及が進んでいる。
利用状況	2009年度:114,841件 2010年度:79,757件	2007年:29,293件 2009年:20,493件	2007年:602,509 2009年:1,747,445 (単位:百万ウォン。件数非公開)
担保割れリスクへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ○HUD(連邦住宅・都市開発省)の下部組織であるFHA(連邦住宅庁)による公的保険 ○HECM債権を証券化し、売却(HMBS) 	<ul style="list-style-type: none"> ○公的な損失補償制度なし ※ 各事業者の商品設計において対応(結果、融資限度額が不動産評価額の50%以下になっていることが多い) ○債権を固定金利商品として売却 	<ul style="list-style-type: none"> ○韓国住宅金融公社による保証
公的機関等による関与	<ul style="list-style-type: none"> ○FHAによる利用者に対する支払保証、HECM貸出機関に対する担保割れ損失補償(保険) ○GNMAによるHMBS購入者への配当補償(別途保険料が要) ※GNMA :政府抵当金庫:ジニーメイ 	<ul style="list-style-type: none"> ○FSA(金融サービス機構)による事業者の監視・規制 	<ul style="list-style-type: none"> ○韓国住宅金融公社による金融機関への保証 ○税制上の優遇措置 ・財産税25%減免 等

※NNEG : Negative Equity Guaranteeの略

各国におけるリバースモーゲージ(2)

	アメリカ (HECM)	イギリス (ライフタイム・モーゲージ)	韓国 (住宅年金)
利用者等に関する要件	<ul style="list-style-type: none"> ・62歳以上 ・一戸建て住宅、HUD承認の共同住宅を所有し、居住していること等 	<ul style="list-style-type: none"> ・65歳以上 ・所有権を有する不動産 	<ul style="list-style-type: none"> ・本人・配偶者が60歳以上 ・住宅を1棟(9億ウォン以下)のみ所有し、居住していること等
融資方法	5タイプ ①終身 ②確定期間融資 ③極度額融資 ④終身+極度額 ⑤確定期間+極度額	3タイプ ①一括型 ②個別引出し型 ③収入型	終身型のみ2タイプ ①終身支給型 (一生毎月一定金額の支給) ②終身混合型 (一定限度の個別引出しを許容)
資金の用途制限	なし	なし	あり
返済額と返済上限	○元本+利息+FHA保険料 (利息) :固定又は変動の選択が可能 (保険料) :前払い保険料(融資限度額の2%)及び 1年あたり融資残高の1.25%の元本への加算 ○ノンリコース	○元本+利息 (利息) :年利6.5% ※ NNEGの設定された商品には、 さらに0.5%程度の上乗せがあると 言われている。 ○ノンリコース ※ NNEGの設定された商品	○元本+利息+保証料 (利息) :3ヶ月CD金利+1.1% (保証料) :初期保証料(担保住宅価格の 2%)及び保証料(1年あたり補 償金額の0.5%) ○ノンリコース
返済方法	利用者の死亡、担保となっている 住宅の売却された場合に一括返 済	①契約終了後に一括で返済、 ②毎月利息のみ返済し契約終 了後に元本を返済、③事前に 合意した利息金額(固定額)と 元本を一括返済の3タイプ	利用者の死亡後に住宅処 分価格で一括償還 (途中償還も可) ※ 剰余分がある場合、加 入者(相続人)が保有

(3)原野等の保全：日本ナショナルトラスト協会の活動

(公社)日本ナショナルトラスト協会の活動

(同協会ウェブサイトhttp://www.ntrust.or.jp/gaiyo/gaiyo_kyokai.htmlに基づく)

同協会は、自然環境の保護や国土保全を目的とした団体であり、寄付金等を用いて、すぐれた自然環境を有する民有地を取得し、その保存及び活用を図る活動を実施するもの。

・1992年の設立当初は、自ら土地を所有せず、各地のトラスト団体への情報提供や全国大会の開催、普及啓発やロビーイング等を通じて全国組織としての活動を実施。

・生態系の保護や風景の維持が急務となる中、公益団体への財産の遺贈・寄贈への関心も高まり、2007年に方針を転換し、同協会では、豊かな自然や美しい風景、開発の危機にある自然地などの取得を進めており、土地の取得にあたっては、「トラスト基金」として積み立てた一般からの寄付を充てている。(例えば、1000円で、秩父の水源の森約10m²(6畳分)を買い取ることが可能とされている。)

(参考)ナショナルトラスト活動に対する税制措置

- ・公益社団・財団法人に対する寄付金にかかる所得税・法人税優遇措置(所得控除等)
- ・公益社団・財団法人に対して贈与された相続財産に係る相続税の非課税措置
- ・自然環境保全法人(公益社団・財団のうち、環境大臣又は都道府県知事により認定された法人)に対する不動産取得税、固定資産税の減額措置(※)

※ その他法人についても、同様の減額措置が受けられる可能性はあるが、認定基準等が必ずしも一定でない。

天竜・ギフチョウの森トラスト

浜松市北部に位置する渋川自然環境保全地域内の森です。市の天然記念物にも指定されている「春の女神」ギフチョウが生息する森です。ナショナル・トラストの活動に賛同する静岡県内在住の個人の方から譲渡の申し出を受けて取得しました。

所在地 静岡県浜松市
面積 6,999㎡
地目 山林
取得日 2012年5月1日
取得方法 購入



有馬の森トラスト

六甲山の北側に位置し、日本三古湯の一つである「有馬温泉」に近い、約13haの広大な森です。保健保安林にも指定されている豊かな森は、県内にお住まいの個人の方より「自然を守るために活かして欲しい」というお申し出があり、寄贈を受けました。

所在地 兵庫県神戸市
面積 133,476㎡
地目 保安林
取得日 2012年10月4日
取得方法 贈与

