

第1回 世代間資産移転の促進に関する検討会・議事要旨

1. 日時：平成24年11月14日（水） 13:00-15:00
2. 場所：中央合同庁舎2号館低層棟 国土交通省共用会議室6
3. 出席者：＜委員＞清水千弘座長、赤井厚雄委員、足立慎一郎委員、海老原忠委員、櫻田直樹委員、堤盛人委員
＜オブザーバー＞内閣官房地域活性化統合事務局 宇野参事官、国土交通省都市局まちづくり推進課 浪越企画専門官、国土交通省住宅局住宅政策課 中井住宅投資推進官
＜事務局＞国土交通省土地・建設産業局企画課 長橋課長、同課 要藤不動産市場企画専門官、同局総務課調整室 武藤企画専門官
4. 主な議題
 - ・会議設置趣旨説明、意見交換等
5. 議事概要
 - 事務局から「資料1 世代間資産移転の促進に関する検討会の開催について」及び「資料2 国土交通省説明資料」について説明が行われた。
 - 出席者から意見等をいただいた。
 - 今後のスケジュール等について確認が行われた。

<主なご意見>

(全般)

- ・従来、土地をはじめとした不動産は資産として捉えられていたが、資源として捉えることもできる。不動産の捉え方は経済成長に応じて転換するべきであり、現在のような低成長期においては、資源として捉える必要がある。また、資源として捉える上では最大限活用しなければならない。
- ・資産デフレは他の要因によるデフレに比較して長期化するとの報告もある。資産デフレを向き合うことは国際的にみても重要なテーマである。
- ・相続のみによる資産承継には限界がある。資産を積極的に移転・取得することについて検討しなければならない。
- ・人口オーナス（人口学的重荷）に関する論文によると、人口の減少によって資産価値が下落するという問題が指摘されている。これについては、相続の問題と分けて考えないといけない。
- ・子供が受け取って困る資産の一つに農地がある。議論対象となるかはわからないが、国

レベルでは農地等の分野の土地が活用されないのは損失。

(相続の問題点)

- ・高齢化により、相続が高齢者間で行われる老老相続になってきているが、資産を相続したときには子育ては終わっている場合もあるため、子育て世代のような資産を必要とする世代に対しての資産移転を促進することが望ましい。
- ・相続による資産移転においては、土地が細分化され、土地の利用効率が低下するという研究成果もある。相続により土地の利用効率が下がらない施策が必要。
- ・老老相続では相続の受け取り側の資産活用に対するインセンティブやモチベーションが低い。仮に高かった場合でも、年齢がネックとなり融資を受けることができない。
- ・遠隔地に居住する人が資産を相続する場合、実際に居住していないものの資産としての認識は持っていることから、再開発の合意形成に支障が生じているケースもある。相続が発生する前に資産を移転すること等、必要な合意形成を図るための工夫が必要。

(資産価値の捉え方)

- ・収益を担保とした資産評価の手法についても検討する必要がある。無担保資産はバーゼルのリスク量の与え方が違うため、金融機関のコストが高くなり、金利が上昇してしまうという懸念がある。
- ・資産を空間的に捉えることも必要。不動産は空間的に移転できず、都市計画等の都市政策の実施や自治体の負債等が資産価値に影響を与えることもある。また、土地だけではなく、長期優良住宅等も資産として捉えてみてはどうか。
- ・将来の資産価値に対する不安を都市計画的なアプローチで払拭する必要がある。エリアの資産価値をトータルで向上させ、それを全体でうまく配分する仕組みをつくるべき。都市全体の価値向上は概念としてはあったが、この機会に定量的に把握することも議論していきたい。
- ・事業継承の価値を評価するためには、不動産鑑定士等プロの手助けが必要。高額納税者には中小企業の経営者も多くいるが、資産が継承されていないことを懸念。
- ・鑑定評価の技術を活用しながら、不動産鑑定士がまちづくりに関与する道筋を考えたい。不動産鑑定評価部会とも成果を共有したい。

(資産移転の対象)

- ・地価の下落や高齢化の進行がみられる地域が対象となることも考えられるが、大都市の経済をより活性化していくという考え方も必要。資源の逐次投入で効果がなかなか現れないために潰れてしまうケースがよくあるので、そうならないようにしたい。
- ・デフレ脱却のためには大きなモノを動かす必要がある。教育資金の移転も大事であるが、不動産は経済の中で非常に大きな位置を占める。政策資源や補助金の投入にあたっては、

どこに資産を投入すればマクロの効果が高まるのか、費用対効果を考えなければならない。

- ・資産移転に値する資産をいかに作っていくかということも重要。個別不動産では長寿命住宅や、その集合体としてのまちづくりなどが考えられるが、移転されてしまって困るケースもある。
- ・議論の中心は、ハードである都市について、どこでどのようなことをすると経済的な効果があるのかということ。政策的な事業はどうしてもちまちました感じになってしまうことが多いため、モデル事業を実施するという議論もある一方で、マクロの経済効果についてクリティカル・マスを測らなければならない。

(資産移転の手法について)

- ・資産移転の手法としては、贈与の容易化、現物出資、リバースモーゲージなどが考えられる。
- ・リバースモーゲージは高齢者の収入確保のための手法として活用されていたが、世代間資産移転の手法として位置づけることもできる。相続で土地が分割されると土地の利用効率が落ちるといった議論があったが、その土地の一部をリバースモーゲージで現金化して移転するというのも有効かもしれない。
- ・地域の自立的な試みを事例として収集してみてもどうか。千葉県柏市の「カシニワ制度」においては、行政が土地所有者と使用希望者のマッチングを行っている。遊休化した資産を安く貸すことを出発点とし、コーディネーターを介してエリア全体が活性化するというストーリーをきっかけに、どういうエリアならテコ入れできるかという議論をしてはどうか。
- ・資産移転の方策について、社会全体がハッピーになるのはどうしたら良いか考えることが必要。地方中心市街地においては、住民が全然困っておらず、活性化することに懐疑的な意見もあった。どこで問題意識が集約されて、こうした試みをするのかという整理は重要。また、誘導的な内容にするか、規制的な内容にするか、難易度のハードルの設定といった観点もある。
- ・空き家のマッチングではうまく機能していない例もあるようだが、現在、どのような資産の登録制度があるのか、うまくいっている事例をしてみる必要がある。
- ・高齢者に資産を手放してもらおう手法もあるが、若年層に資産を取得してもらおう努力も必要。
- ・供給サイドの議論だけではなく、需要があるのかどうかという議論も必要。需要がないと資金供給も意味がない。
- ・オーナーの希望で入居業種が限られている場合や、賃料が少し下がれば賃貸ニーズが発生するなど、賃貸ミスマッチによって有効活用が進まない事例もある。
- ・資産移転を誰が実施するのか、という人材の問題もある。相続の場合、複数の相続者が

いると資産が動かなくなる場合がある。

(資産の流動化)

- 日本は不動産を放置するコストの方が安いと、不在地主が問題となっている。
- 都市に居住する人が地方の土地を相続しても、所有者は地方の中心市街地が衰退しても特に困ることはなく、安く貸しても厄介なだけ、という考え方もある。このような状況を動かして、誰にどのような良いことがあるのか、どこにどう手を入れればいいのかという議論が必要。
- 不動産を流動化させるだけの市場規模の確保も課題。手段としては、情報を充実させて資産移転のマッチングをすることが考えられる。個人情報に配慮しながら、インターネット等で情報をオープンにしていくことなどが考えられる。
- 既存住宅の流通というテーマにおいては、仲介業者が扱わないような低価格のものは市場から放置されてしまうという問題がある。また、賃貸住宅市場の整備という問題もある。海外では、賃料の高い住宅が資産価値の高い住宅と捉えられており、売却しなくても借り手がついて賃料が得られれば良いという考え方であるが、日本ではうまく機能していない。
- 国際比較では、日本は取引にかかる税金などが高く、資産移転コストの高さが問題。

(今後の論点について)

- 対象地域の絞り方については大都市も含めて検討する。
- 相続、譲渡、売買、賃貸、ファイナンス等、承継パターンを類型化して分析する必要がある。リバースモーゲージや不在地主についての論点もある。

(以上)