

第3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 25 年 3 月 18 日（月） 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 2 A
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鈴木まちづくり企画調整官、国土交通省住宅局住宅政策課上羽住生活サービス産業振興官
＜事務局＞国土交通省土地・建設産業局総務課調整室小善室長、企画課要藤不動産市場企画専門官、総務課調整室武藤企画専門官
4. 主な議題
・とりまとめ案について
5. 議事概要
○ 事務局から資料「世代間資産移転の促進に関する検討会報告（案）」及び「世代間資産移転の促進に関する検討会報告について（資料編）（案）」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。
○ 報告案については、今回の議論を踏まえて修正し、最終的には座長一任となることについて了承。

<主なご意見>

【資産移転の社会経済的な意義】

- ・ 報告書案では、家賃そのものが直接効用関数に入るべきであるかのように読めるが、所得制約を通じて間接効用関数に入るとというのが一般的ではないか。
- ・ 住宅は消費財として消費されており、持ち家の帰属家賃は経済学的に測定されることから、帰属家賃は理論上効用関数に含まれるべきという考え方がある。
- ・ 日銀の西村先生の講演によると、日本においては 1980 年代前半の団塊世代が労働人口のピークであった頃に住宅需要が高まり、少し遅れてバブルが始まったが、これは一つの流れとして、モーゲージとしての資金需要が一気に高まったことにより、経済波及効果が大きい住宅もその影響を受けたものであり、アメリカやスペインでも同様の現象が起こっている。しかし、人口が減少する局面になったとき、2025 年と 1970 年の人口は

同程度となるものの、労働人口は減り方が大きく、少ない生産人口の中で高齢者を抱えなければならないことから、住宅資金需要が大きく低下するだけでなく、非生産要素への支出が増え、日本経済が苦しくなるというもの。

- 資産としての土地か、資源としての土地か、という考え方については学者の中でも意見が分かれるところであるが、重要になるのは、GDPで測定できるような部分とそうでない部分があるということ。資産移転の議論をするときに、資産効果により消費が増えるという面などは、GDPの成長をもって測定でき、数字として分かるもの。一方、一人あたりの住宅の規模などの面においては、GDPでは見えない社会全体の経済厚生価値、いわゆる welfare がどれだけ上昇するかという議論になる。現在、若い世代の welfare は非常に低くなっており、資産移転を行うことによって、消費効果が起こる可能性以上に、社会全体の経済厚生が高まるという説明をすると議論が分かりやすくなると思う。
- まちをコンパクト化するには、結局、既存の中心市街地を活用することになるため、資産の移転がないとそれが進まないということも関連づけられるのではないかと思う。
- 資産移転によって経済が浮揚するかどうかについては慎重な議論が必要になる。不動産は利益の最大化のみならず、社会的な価値も最大化していく必要があるため、空間に対する責任があるといえるが、その社会的なコストが顕在化していないことが問題。社会的コストの概念として、資産を使っていないことに対する機会費用を測定し、社会的な無駄が発生していることを示すといったことを含めて、資産が移転することの意義を考えていかなければならない。

【資産保有者へのインセンティブ付けの方向性】

- 高齢者へ資産が偏在している状況においても、資産を保有する側と事業として活用する側や入居する側の目線が折り合っていけば資産は循環する。その中で、価格面で折り合わない面やインセンティブ付けが資産移転に対して後押しするようになっていないなど、何箇所か折り合わないところがあり、現状が放置されている。
- 一部の被災地においては、出店のニーズやモチベーションもあるものの、高齢者が土地の貸借や譲渡に消極的であるなど、土地がまとまらないことにより建設が進まず、事業者側が確保した資金を全く使えていないという状況にあると聞いている。
- バブル後のこの20年間の間に、不動産の価格や賃料がどのように変動しているかが広く共有されておらず、市場の透明性が低いため、現場と現実とで異なる相場観であっても荒唐無稽と思われにくいところがある。市場の透明性の向上には時間がかかるため、並行して目先のインセンティブをどうつけるかという工夫が必要となるが、追い出しは地元の合意が積み上がらなければ難しく、ハードランディングな方法。
- 今回、資産と資源という軸足を論点として打ち出しているが、実際のところは、今いる物件を手放したくないという思いは、資産とも資源ともつかない状態。それを既存の社会資本を有効活用するため、資産なり資源なりに舵取りをしていくということを意識

すると、提言のストーリーとして分かりやすいと思う。

- 空き家や空き店舗に対して課税するという議論もあるが、それに限らず、中心市街地であって、既存の社会資本整備により税金を投入した資源に対してきちんと徴収を行う仕組みがないために、仕方なく固定資産税で代替しているのが現状であり、資産移転の検討を進めるためには、これを資産保有者に認識してもらうことやお金のベースで感じてもらうための仕組みが必要。
- 資産の保有者は実際に困らないと動かないことが多いと思う。また、我が国は所有権の権利が強く、正面から資産を取得しづらいという状況がある。そのため、中心市街地に資産があることでメリットを受けている分の対価を課すムチの部分と、一方で、資産を活用するための資金や誰かの手助けのようなアメの部分の両方セットで提案できれば良いのではないかと思う。

【地方における資産活用に向けた論点】

- 現地調査を行った地方都市の状況を鑑みると、資産の移転は体系的に地方に共通な課題としての裏付けられたと思う。
- 再開発事業は補助金が入るものの、保留床を処分すれば終了する事業。しかし、被災地での再開発においては、マンションデベロッパーは短期で床を分譲できるが、長期で資金を出して保留床を買う主体がない状況。都市部であれば民間企業がリスクをとって人と資金を出して再開発が進むが、例えば被災地ではこの部分が抜け落ちており、再開発に対する後押し的な要因ともなっている。これはおそらく他の地方都市も同じような状況なのではないかと思う。
- 民間企業が参入しない状況を打破するためには、再開発事業だけを行うのではなく、長期にわたり事業を継続していく地権者会社のような主体がどうしても必要になる。しかし、地権者は高齢な場合も多く、長期的な事業実施や借金が難しいことから、被災地においては、現物出資や土地の貸出など持っている土地を提供しようという動きがあるが、地権者が持っているのは土地のみであるため、資金の提供者としての金融機関やノウハウを持つ民間企業コンサルなど行政と地権者の間に立って動く主体が必要であり、それがひとつの会社になれば永続的な主体となり得る。
- また、現時点で解決策があるわけではないが、単発のプロジェクトに資金を投入するのではなく、小さいプロジェクトを複数行うなど、エリアに対してある一定の時期にある一定の資金を投下することでエリアの不動産価値を上げていくような資金還流の仕組みができれば良いと考える。いずれにせよリスクは伴うため、民間でやっていくには難しく、地権者・行政・資金提供者が一体にならなければ難しいこと。

【第三者の活用に向けた論点】

- コーディネーターのような仲介役をどうするのかという観点については、市長村や地

元、あるいは地域金融機関の役割もあり得るものであり、プラス不動産鑑定士のような不動産に関して専門的な知識を持っている主体の活用ということが考えられる。これらの主体のポテンシャルが今後上がってくることが予想されるが、実際のところは鑑定士等も動いていない場合も多く、これからどうするかは今後の議論となるだろう。

- エリアの不動産マネジメントの枠組みについては、何年も前から処方箋的に言われ続けてきたことであるが、アクションとして起こしていくことが難しい。コミュニティを守る、地域の価値を上げるといっても、実際には事例をみて資産をどうするのか判断される場合が多いように感じる。それを民間物件だけに頼るのではなく、地方においては公共が良い土地や物件を保有している場合があることから、そこを安く提供し、マッチングして活用し周りに展開するなど、きっかけとなるアクションを起こしていくことを念頭に置いてほしい。
- 事業を行う上では、行政と民間、地権者をつなぐという観点において、一人のプロフェッショナルが頑張るという構図は難しいため、外部からのプロフェッショナルに常に頼るのではなく、行政と個別の地権者を結ぶために地元で立ち上げる組織をつくっていく必要があると感じている。そのような組織があつて初めて、プロフェッショナルのノウハウや場合によっては外部の資金としてファンドなりが適用されるのだと思う。

【客観的な資産評価を行うための方策】

- 資産の移転や中心市街地のありようを変えることに際し、収益や価値が何らかのメルクマールとなるという意味においては、不動産鑑定評価の役割は大きいと思う。しかし、事業に参加する地権者等の様々な主体が事業性を判断する指標は非常に多様であり、また、曖昧になっていることもあるため、個人が適正な判断ができるような指標についてアドバイスをを行うといった、地権者を育てるようなアプローチが必要なのではないか。
- その前段では、不動産の価値を適切に把握することが必要になるものの、中心市街地においては、不動産取引が減少し市場がフリーズ状態となっており、不動産の価値の相場が分からないために価値が非常に曖昧となっていることから、取引に頼らず、取引に代わる情報を整備することが重要であると考え。「地価 LOOK」の作成過程においては、不動産鑑定士が様々な方法をもってして取引に代わる情報をつくらうという思考で対応しているように、不動産鑑定士の役割の一つとして、非常に不足している情報を補完し、情報をつくっていくというような職能のあり方もあるのではないかと思う。
- 資産移転における客観的な尺度に関する論点としては、例えば、開発を行う際の受益者負担金や開発負担金を導入することについて、アメリカでは、事業を行うことによる資産の増床や固定資産税の増加、周辺地価への波及効果などを算定し、これとコストとの差分があつて初めて負担金を取れるという最高裁判決があり、ナショナル・ネクサス・テストとして負担金に関する手続も明確にされている例がある。このように、法的な手続や数量的な意味での透明性を測定するために、様々な情報を用いて市場をつくっていく

くことも含めて検討することが必要。公示地価はその重要なインフラとして使えるかもしれない。

【総括・今後の取り組みにおける課題】

- ・ 不動産市場の透明性を中長期的なビジョンとして持ちつつ、現実的な手前の対応として、インセンティブ付けをどのようにするのか、また、資産を動かしていくための主体をどこからソーシングして活用するのかという論点を集約することにより、今後の進め方がみえてくると思う。また、エリアの特性により個別の論点が出てくことや、コンパクトシティの考え方からも街全体を一つの景観と捉えることが重要となること、中古住宅の価値をどう評価し、どう流通させるのかが一つのインフラ部分となることなどの論点が出てくると考えられる。
- ・ 地方都市におけるケーススタディを通じ、ある程度全国共通的な問題として見えてきたものについては、税制など全国一律の制度で対応することが可能であろうが、そうでない独自の問題への対応についてはもう少し深掘して議論する必要がある。
- ・ これまでの検討段階で、各地方都市における不動産価格の変動と資産承継率の変動をあわせた視点があったように、資産は全国一律には動かないため、一つのモデル的なものを提示してみる必要があると思う。一方で、税制は深掘しなればいけない全国一律の議論であるため、税制で対応する部分とそうでない別のインセンティブ付けで対応する部分とを分けた上で、後者を何らかの形で後押しすることが必要。
- ・ 事業においてどのように専門家を登用するのかという論点については、資産の所有者と利用者の間に入りつつ、永続的に事業リスクをとる主体をいかにサポートするか、ということが大切。安く借りて高く貸すというビジネスモデルは現実には最初からうまくはいかないため、行政からのかさ上げ支援などにより、その場限りのコンサルテーションで終わるものを排除する、というような視点もあれば良いと思う。また、事業のサステナビリティの確保のためには、は金融機関を川上からアドバイザーとして活用することなども考えられる。
- ・ 都市計画の観点からは、中心市街地でも急速に人口が減っている状況を見ると、例えば市街化調整区域においても不要な特例をなくすといった方向性が必要であり、自治体にとっても将来的な行政コストの削減につながるのではないかと。
- ・ 中心市街地の地域づくりにおいて、容積移転がよく活用されていることから、地方版の容積移転の仕組みづくりもあり得るのではないかと。
- ・ 中古住宅に関しては、建物の劣化という観点からは一級建築士等によるフィジカルな評価が必要である一方、市場の価値についても考えていかなければならない。
- ・ 資産移転においては、市場メカニズムを通じて解決できる部分と、解決できない部分がある。市場の失敗のような、市場がうまく機能していないことにより起きる問題に対しては、教科書的な意味では公的セクターの介入が必要であり、これが本検討会開催の

経済学的な理由。

- 市場メカニズムを通じて改善しなくてはならない問題としては、専門家を介入してコンサルティング行うことなどにより解決できる部分があると思うが、これに対してフィーが入らないと、専門家は関与する価値を見出せず、参入してこないのではないか。コンサルティングは契約成約前などの事前段階において労力を要するため、これに対する国の支援など、報酬体系も含めた検討が必要になるかもしれない。
- また、市場をつくる際には、資産保有者のための勉強として地権者勉強会や見学会の実施を行うなど、専門家の介入だけではなく、地権者も含めたマーケットをつくっていく必要がある。
- 資産を所有している高齢者が困っていないということが議論の出発点であり、不動産を持つことの社会的責任と負担を再定義する必要があると考える。資源は利用する価値であり、利用しなければ価値は生まれない。所有者個人は困っていないが、社会としては希少な資源であるため、その効用を最大化するのが国民の最低限の義務ではないか。
- また、個人は自分自身だけでなく、都市の空間に対する責任を持っており、その責任のコストを払うべきであると考えられることから、固定資産税以外でも、負担の適正化を図ることが重要ではないかと思う。
- この10年に起こることとそれ以後に起こることを区別すべきであり、2035年頃を過ぎると高齢者の比率が高まり、これまで重要だった資産移転に関する議論がなくなることも考えられるが、これから先は次のステージの課題が我々には与えられている。そのため、優先順位の問題として、時間軸を持った政策的な対応を行っていくスケジュールが必要であることを明確に入れるべき。

(以上)