

第2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1月17日（木） 15:00-17:00
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1
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
 - ・ 支援対象及び具体的な方策等について意見交換等

5. 議事概要

- 事務局から「資料1 今後の論点」及び「資料2 支援対象及び具体的な方策」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>

(不動産を動かすことと日本経済との関係)

- ・ 日本経済が抱えている現実上の課題として、特に経済の拡大・再生のためには資産や資金などを動かしていかなければならないことが重要であり、それぞれの分野で取り組みも進んでいるが、不動産という非常に大きな市場を動かすことが経済の再生の課題。
- ・ 資産移転の議論の起点は、極めてジェネライズされた言い方をすれば、資産価値が高いと思っているために活用が先送りされているものあり、それが大きな規模となって経済全体の足を引っ張っている可能性があることから、そのような資産を動かしていこうということ。
- ・ かつて資産が高いときに購入したり、大昔に相続をしたりしたゆえに今の現実が見えず、公共的、経済全体に対するインセンティブとの需給ミスマッチが放置されているという現状がある。
- ・ 相続や資産移転というイベントは、もともと遺産動機がスタートにあるが、経済の状態

等により非常にランダムに起こる。これを放っておくと、人口の高齢化・減少による人口オオナスという状態となり、経済そのものが小さくなってしまう。

- ・資産は効用関数や生産関数に含まれていないと一般には思われているため、経済政策上軽視されがちであるが、実際には、資産から生み出すサービスである帰属家賃は効用関数に入っており、資産はサービスを生み出す資源として経済政策上も重要。また、オールドカンパニーや高齢者は生産性が落ちてしまうとわかっているため、経済政策上もきちんとしたところへ資産を移転することはメリットが大きい。
- ・資産の移転によって、一生涯を通じてどれだけ消費をするかという消費の拡大効果もみえてこない、資産の移転による効果が過小に評価されることになってしまうので、そのことも強調することが必要であり、マクロな点での整理になると思う。

(経済合理性の追求)

- ・資産移転を経済活動として考えるときには、総論の資産としてではなく、生産要素における労働、資本、土地、不動産という資源として捉えていかなければならない。一方、資産としては、鑑定における最有効使用の概念などのように、どちらかというとなら経営や会計に近いもの。
- ・本検討会において目指すべきものとしては、不動産の所有者間の権利移転というものを通じ、どのように合理性を達成するか、という経済合理性の追求が論点としてある。また、経済合理性と同時に、需要自体を作り出すことも重要。人口減少により需要が減少する中で経済合理性といってもミスマッチが起きるため、最低限今のレベルを維持、又はプラスになるような新たな需要創出も考えるべき。
- ・相続は、企業のようなゴーイングコンサーンが無いために発生する。企業であればパスできるような資産移転プロセスをどのように作るのか、経済と街づくりにはどういう主体が出てきて、経済合理性を進めるような制度指針は何かあるのかを整理することが必要。また、人間の考え方としての王朝的継承や、再開発に参加せずとも利権を得るといったような様々な考え方をこの検討会で整理することが次回以降の課題と考える。

(地域における資産の有効活用、マネジメント手法)

- ・衰退した中心市街地等における遊休民間施設・公共施設等について、商業コンサルタント等が主体となり、施設をコンバージョンのうえで地域のビジョン等に沿ったテナント誘致や地域関係者との交流等を進め、当該施設のみならず周辺地域全体を再生する試み(＝「家守事業」)を実施している事例がある。
- ・資産移転や経済成長に向けた過渡的な取組として、「家守事業」のように、マスターリース/サブリース等を通じて外から第三者が入ってくることによりエリアの価値を上げていくような取組も一考に値するのではないか。
- ・一足飛びに資産移転を目指すのではなく、資産流動化に至るまでの過渡的な取組として、

家守のモデル事業等により資産活用の成功イメージをつくって、資産流動化のインセンティブ付けをするというような草の根的な取組も重要。

- ・資産の移転というのは、住み替えをするのか、空いているところに居住者が来るのかという、大きく分けると2パターンであり、公的な立場からすれば、空間の再構成となるということに尽きる。財政的な観点に立つと、社会資本の全部を維持更新することは難しくなっているため、この点も付け加えた上で、それを踏まえた空間の再構成のためにも資産移転という形で権利移転をやっていくことが重要。

(資産移転の阻害要因、インセンティブ付け)

- ・研究の結果等をみると、資産移転を進めるためのインセンティブ付けの考え方としては、資産を持っている側のインセンティブ付けを工夫していくことが重要。
- ・資産移転の阻害要因はたくさんあるが、その典型的なものとしては税制が考えられ、居住環境の改善のために手厚い措置がなされているが、個人が困っていることを意識していなくても、実は社会全体が困っているということがある。このため、資産の有効活用のためには、タウンマネジメントのマネージャーのような人が情報提供や説明を行い、理解させることが重要だと思う。場合によっては、税金をどのようにとるかということも含めて考えていかなければならないということが、経済合理性というところ。
- ・再開発は、経済合理性に則った形で個々の資産を集約化し、街として価値を高めていく一つの事業であるが、再開発事業そのものが高齢者からの資産移転につながるわけではない。地権者の心理としては、誰かが再開発してくれれば10年後に資産価値が上がるかもしれないという期待もあるため、自分は再開発に参加しなくてもよいと考えるケースもありうる。それでは、若い世代に相続や譲渡をするかということ、不動産の譲渡所得は個人にとっては大きく、相続や売却をしなくても良いと考え、将来への根拠のない不動産の値上がり期待も含めて、結果的に、土地利用が促進されないのではないか。このため、子や孫のためではなく、自分のためにインセンティブを与えるという考え方が必要となり、その一つとして税制も大きいのではないか。
- ・不在地主の問題について、何かの団体があって不在地主が安心して任せられるような仕組みや、一方で、不在地主が放置しているところには税金を上げたり、地元の人に売れば税金を安くしたりする仕組みなども考えられ、所有権をスムーズに移していく形ができたと思う。
- ・税制による誘導策を付けるときには、エリアを限定するときにLEED-NDのラインやコンパクトシティの範囲等の形でリンクしていくと面白いこともできるのではないか。

(資産の評価に関する第三者の関わり方)

- ・公民連携によるまちづくり関連事業において、事業諸元の設定から契約行為に至るまで、資産の有効活用を支援するという観点から、鑑定評価のノウハウを活用して不動産鑑定

士がまちづくりをサポートした事例がある。

- 地方の中心商店街の事例によると、高齢者はメリットの有無よりも有効活用事業に付随して発生するリスクを許容できないことが事業推進のネックになることが多く、こうしたリスクを受け止められる仕組又は回避する対策が必要になると思われる。敷地共同化による有効活用の事例から考えると、地権者に高齢者が含まれていても有効活用事業を実現できることも多く、こうした事業の中では資産移転が事業の障害とならないよう協定等で様々な対策を講ずる。このような成功事例によると、地域コミュニティを基盤とする共同化スキームがリスクを受け止める仕組としても効果があり、メリットを生み出す資産として相続・贈与による資産移転の対象となっているように思われる。
- 資産移転を促進するためには、資産が有効に活用できるものであることが必要であり、そのためには、有効活用の是非や資産移転の妥当性を判断しなければならない高齢者をサポートする主体がいると有効活用等につながるのではないか。例えば有効活用の利益を全く享受しない第3者の立場から、不動産鑑定士が客観的にことも考えられる。
- 事業等を行うことで地権者にこのようなメリットがあるときちゃんと説明できる能力が市役所にはない。市役所の職員は街を整備したいと思っているが、自分はリスクを負わないため、最終的には地権者にリスクを負わせなければならない点が、公と民で違うところ。そこを鑑定士等の主体が、資産活用の合理性をきちんと説明し、エビデンスを提示できるようなコーディネーターがないと物事は動かないと感じた。
- 再開発を進める一つの方策として、市役所の方がわかりやすく説明するということが議論されている中で、アメリカの街区格付けシステムであるLEED-NDを用いて、日本の評価システムであるCASBEEをわかりやすい評価制度として改善するなど、説明しやすいツールとして生かすこともできると思う。
- 市役所の職員をより機能させるための教育や、第三者としての関わり方も大事。市役所が取れるリスクには限界があるため、専門性を高めることも重要であるが、それを支える不動産鑑定士等の専門スタッフを活用することによっても資産移転やまちづくりが進むのではないか。
- まちや建物をつくっていくときに、価値が持続することの評価として、環境や災害への耐性といった観点からの新しい指標づくりの動きもあり、そういったことも新しい方向性になるのではないかと思う。
- 住宅の空き家が増加しているように、住宅等の建物については、土地に対するほどの価値の意識を持っていない場合が多く、資源として活用しようという意識も乏しい。住宅等の建物について、資産としての価値と活用としての価値を個人にどのように理解してもらえるかということも別のテーマとして考えられる。

(今後の議論の整理：とりまとめに向けて)

- 様々な事例があると思うが、世代間資産移転を促進することにより、どういう論理に基

づいて課題を解決すると位置付けられるのかを考えなければならない。税制改正等、色々な要望をするにしても、経済の再生にこのような形でつながっていくと説明できるような論理構成を構築していく必要があると感じる。

- 経済合理性の追求と、新たな需要創出という論点について、関係主体を明示しながら図表を用いて整理してみると良いと思う。その中で色々なパターンがあり、本検討会の施策の一つの方向性としてよりフィットするもの、短期的・中長期的に他省庁との連携を得てやらなければならないもの、対応できないものといった形での論点提示になる形で事例があるといいと思う。
- 高齢化が進展する中で「高齢者に資産が集中し、彼らの判断が働くことにより、社会全体としての経済合理性とは異なる資産移転が発生している」ことが重要なテーマであると認識され、また、その結果としての経済の低迷・地域の閉塞感が骨身にしみて認識されたのもここ1, 2年のことであり、資産の移転についてそうした意識を明確にもって取り組まれた過去の事例を探しても見つからないことはある意味で当然のこと。そのため、過去の事例に学ぶというよりも、現状直面している課題を丁寧に分析する中で、何らかのソリューションスペースが現れてくるのではないかと思う。過去の事例も、改めてこういう観点で見直していくと、政策としてこれから何ができ、どういう効果が期待できるのかというところの議論をまとめやすいのではないか。
- 実現可能性のあるものとそうでないものを分けてマッピングし、所有者や現地権者が困っていないという判断を、全体とどう結び付け、日本の経済を考えたときにどこから手を付ければ全体としての効果が上がるのか、という観点に結びつけるという報告になるのではないか。

(以上)