

総論

土地をはじめとした不動産は従来、「資産」としてとらえられていたが、経済成長の低下にとともに、経済活動を生み出す「資源」として捉える必要。人口減少、高齢化社会において、その「資源」を最大限活用する必要。

1. 対象都市・対象資産の絞り込み

- 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

○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析

<留意点>

- ・高齢化により、相続が高齢者間で行われるようになっており、子育て世代が必要とする資産とのニーズのミスマッチが生じている。
- ・高齢者を中心とする資産所有者の資産活用に関する考え方と、市場・地域のニーズは必ずしも一致しておらず、地域経済のニーズを踏まえて資産が有効活用されることのメリットについて明確化が必要。
(資産保有者は、自分では現状に不満がないことも多い、賃料ミスマッチ等)
- ・資産移転パターンの類型化
(中心市街地、郊外、原野等の各パターンを含む。)

今後の論点(案)

2. 対象地域ごとの適切な手法の検討

地域の高齢化の状況、成長可能性等を踏まえつつ、持続可能な事業スキームを描き資産の有効活用策を検討

○世代間の資産移転を促進する様々な手法の類型化

贈与の容易化、現物出資、リバースモーゲージを含む手法の整理・検討

○空間的要素(エリア概念等)も踏まえた対応策の検討

将来の資産価値に対する不安を払拭するため、一定のエリアの中での「都市全体」の価値向上策を検討する必要。

※開発スキームだけでなく、開発資金が循環して回収できるような土地利用手法も含めて検討

○不動産を譲渡、取得、保有するコスト、遊休化させるコスト等の整理とインセンティブ

○空き地、空き家等資産活用についての取り組みの事例

<留意点>

・政策的に支援を行う場合、資金・資源の逐次投入では効果がなかなか現れないおそれがあり、十分な政策効果を挙げうるクリティカル・マスを意識したパッケージを検討する必要がある。

・年収の伸び悩み等により、購入を通じた若年層の取得能力が低下しており、購入による資産の世代間移転を促進するインセンティブについても考慮。

3. 資金スキームを適切に評価する手法の検討

・資産移転に当たって重要となる資産の評価のあり方を検討
(不動産鑑定士によるまちづくりへの関与のあり方)