

# 第1回 世代間資産移転の促進に関する検討会 (国土交通省説明資料)

---

国土交通省土地・建設産業局  
平成24年11月14日

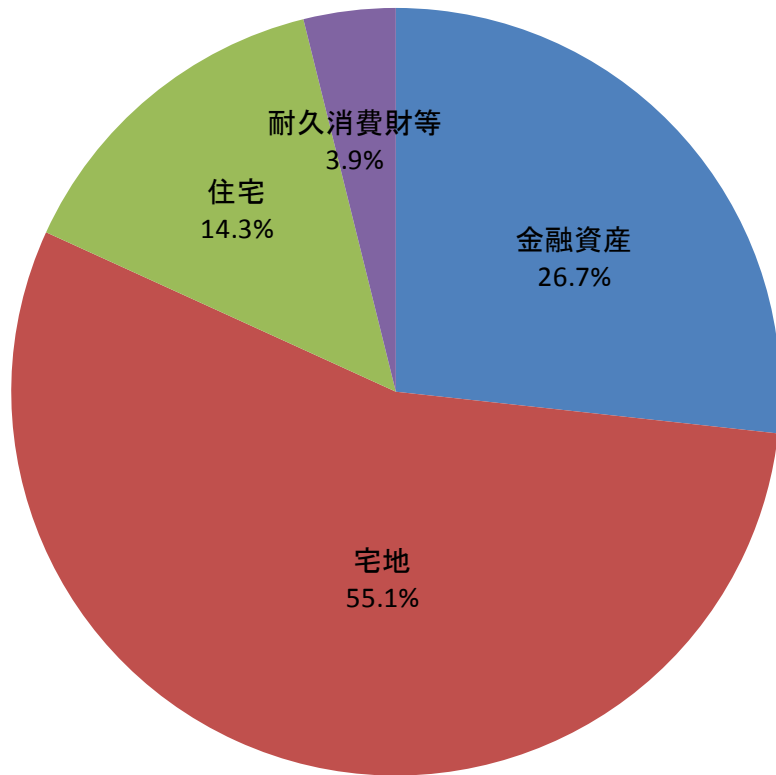
1. 世代間の土地所有状況に関するデータ【P2～】
2. 中心市街地、住宅市街地における  
不動産資産の状況【P8～】
3. 空き地・空き家の発生状況【P15～】
4. 現在の中心市街地等の活性化・再生手法【P21～】
5. 支援対象都市の特定に資するデータ分析【P25～】
6. 対応方策(資金スキーム等の観点から)【P32～】

# 1. 世代間の土地所有状況に関するデータ

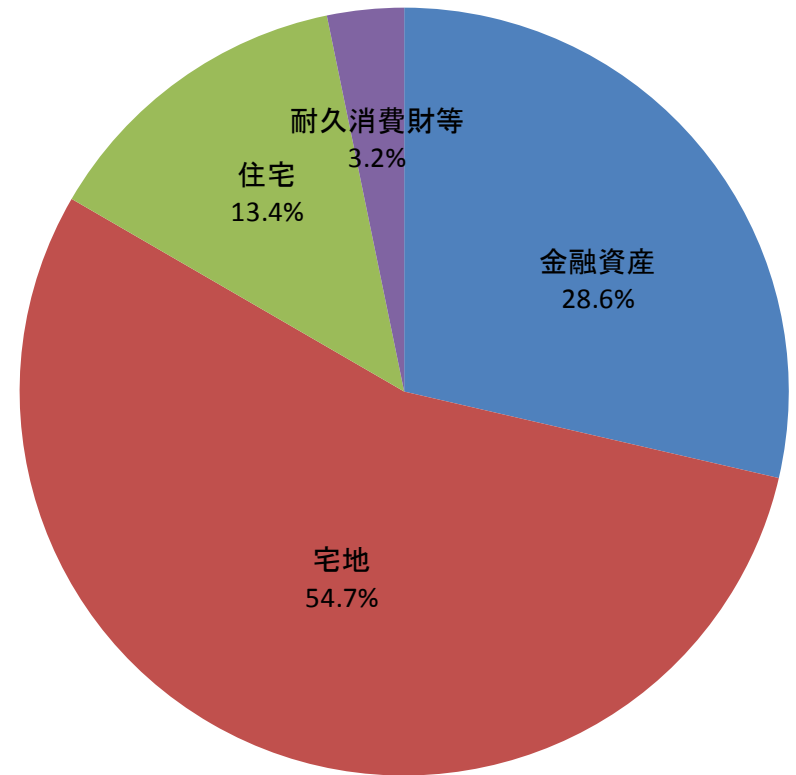
# (1)家計が所有する不動産資産

○ 家計の総資産に占める不動産資産の割合は約7割と引き続き高い。

## 平成16年



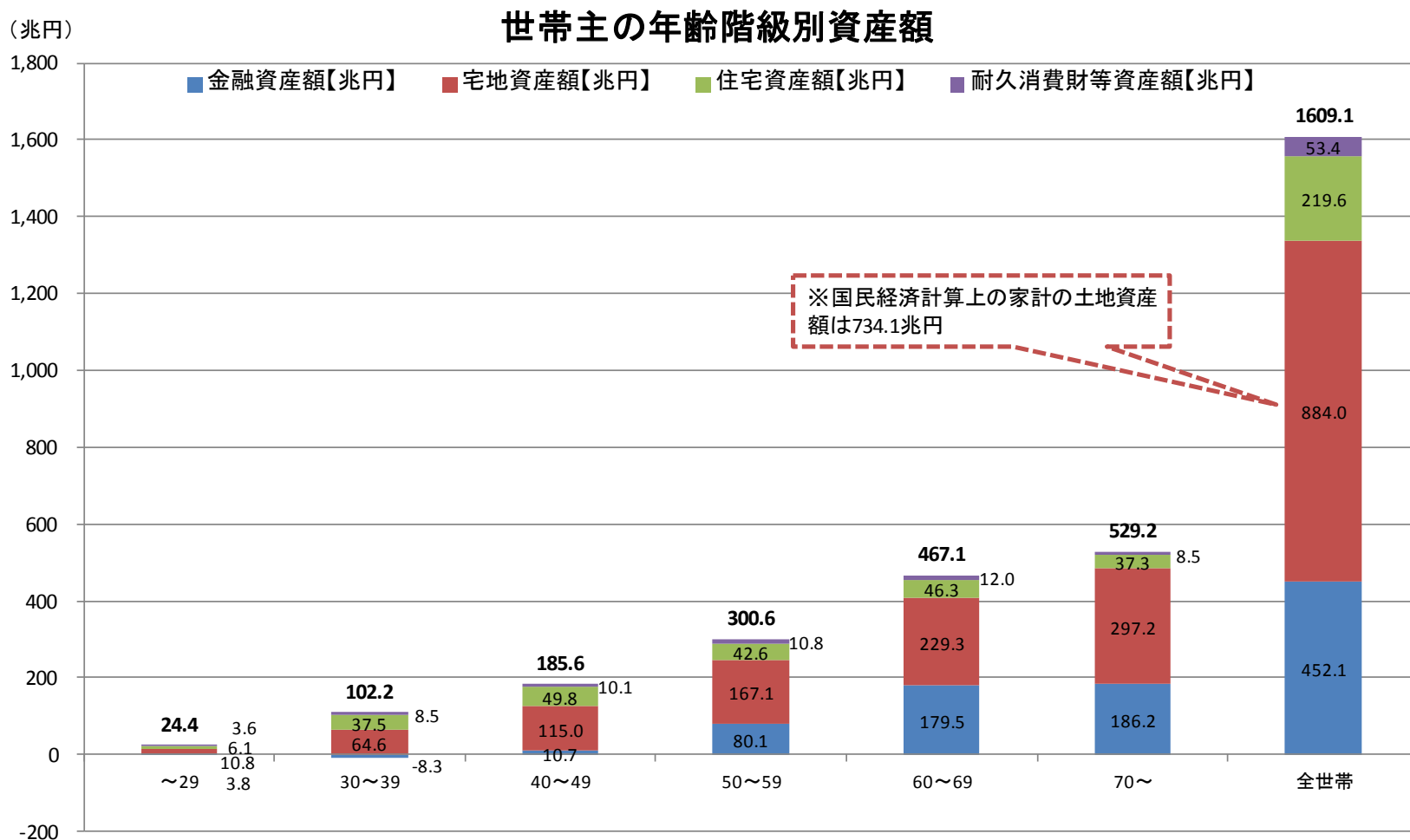
## 平成21年



(資料)総務省「全国消費実態調査」

# (2)家計の総資産に占める不動産資産の割合

○ 家計の総資産に占める不動産資産の割合を年齢別にみると、40代までは不動産資産の割合が非常に高い。

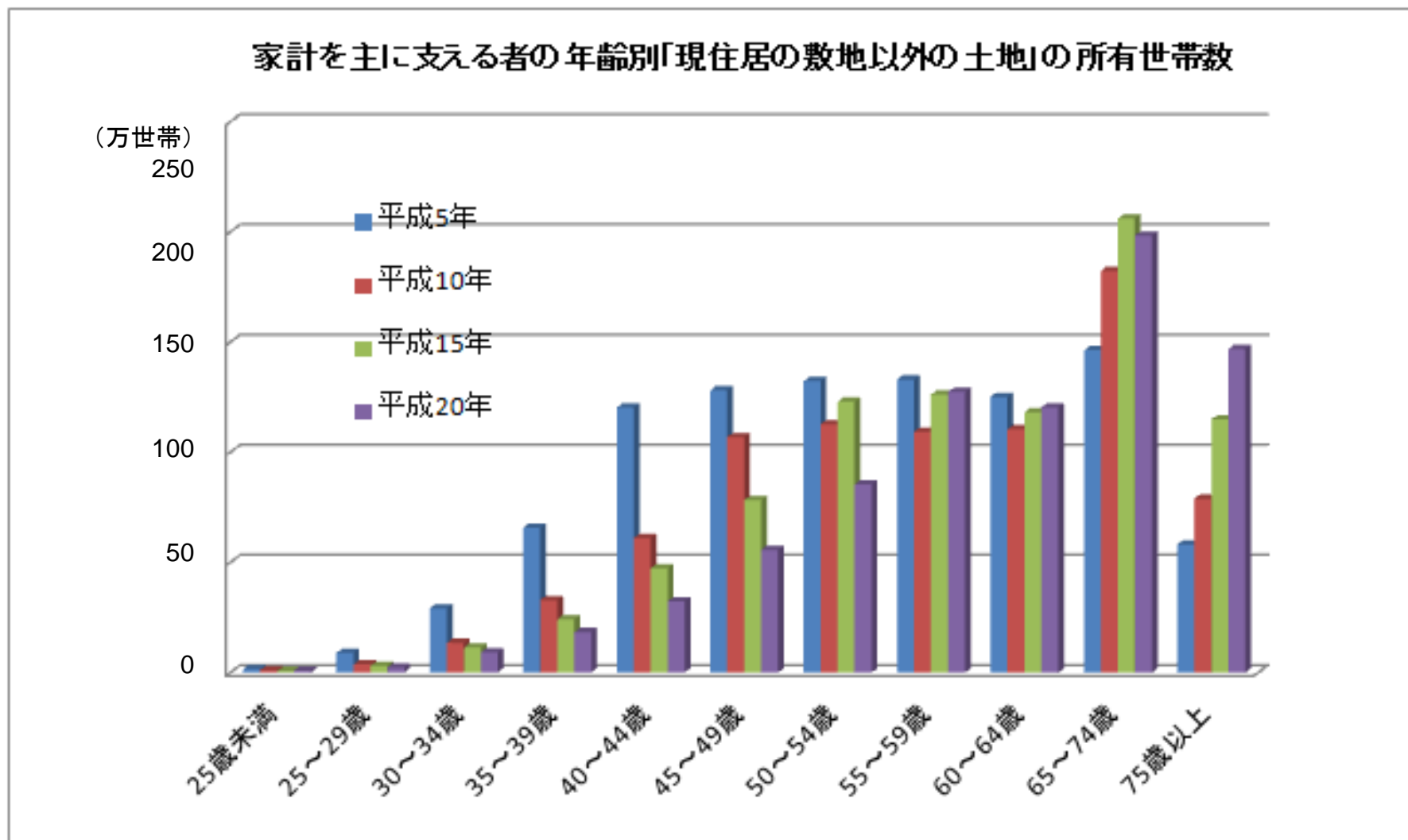


(資料) 総務省「全国消費実態調査」(平成21年)、総務省「国勢調査」(平成22年)より推計。

(注1) 世帯主の年齢が不詳の世帯は、各年齢階級に按分して推計。

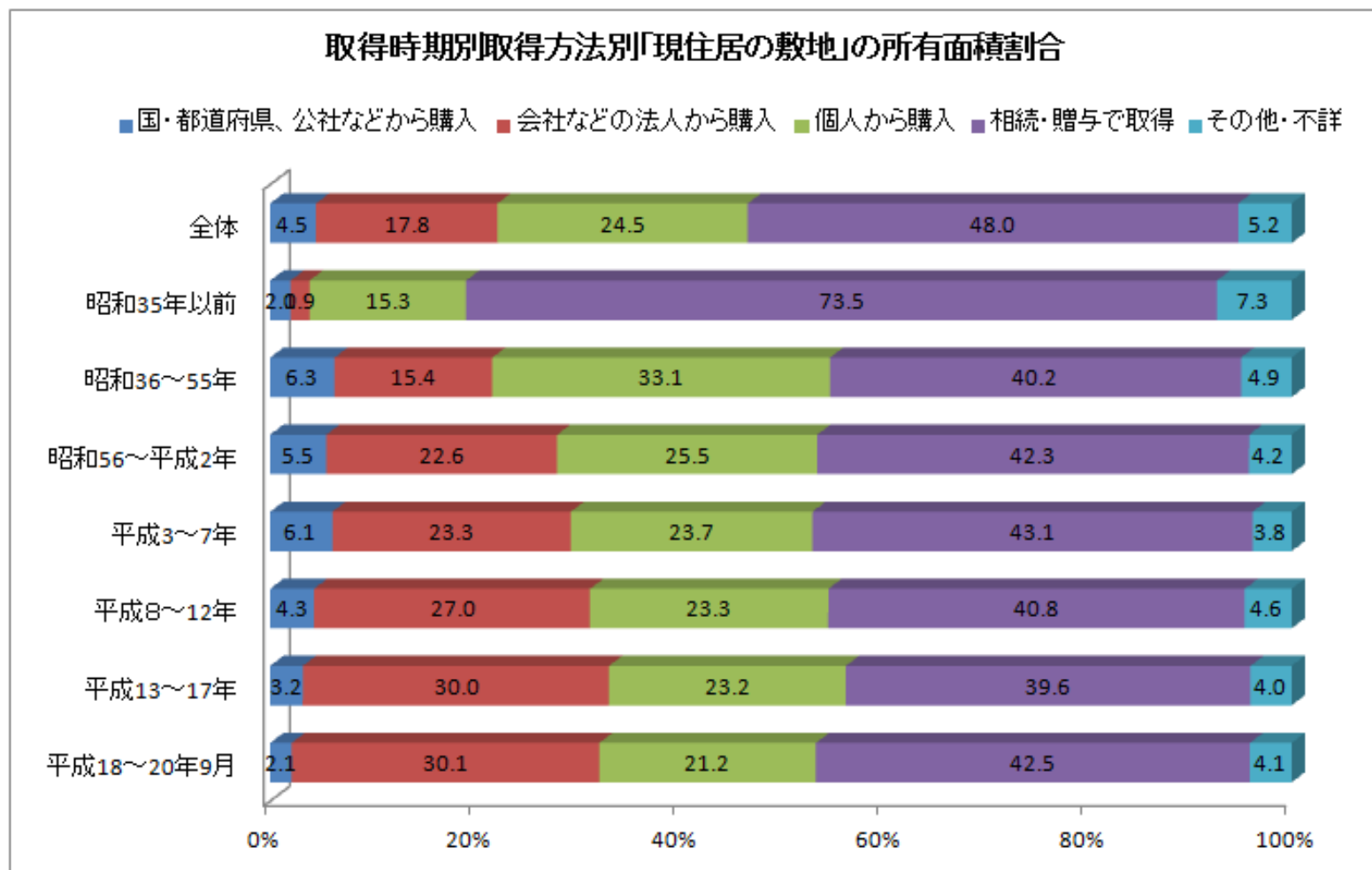
# (3) 年齢別土地保有動向

- 現住居以外の敷地について、平成20年と過去の面積を比較すると、75歳以上の階級は大きく増加している(15年で約3倍増)一方、25歳以上～55歳未満の各階級では大きく減少している。



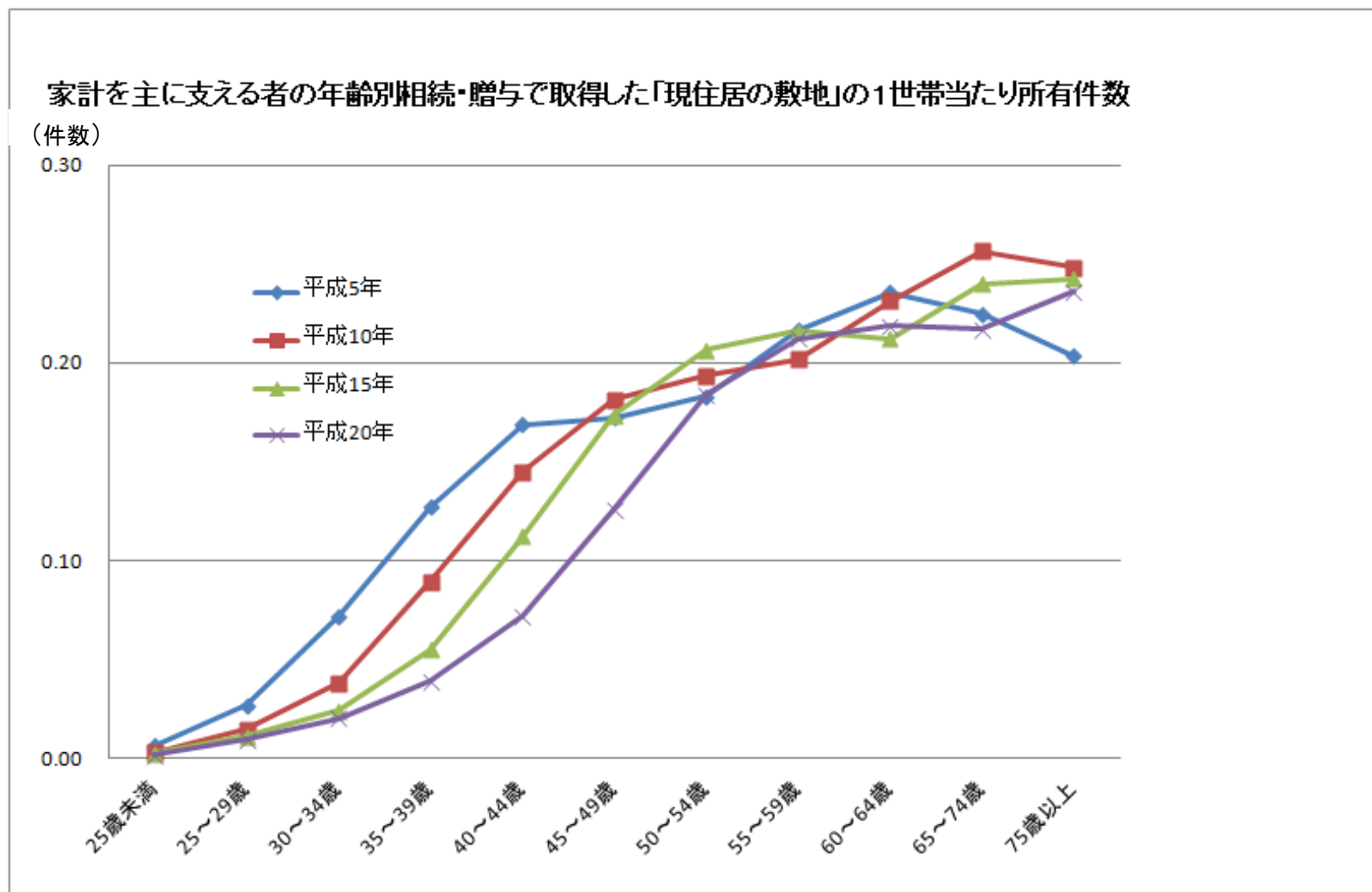
## (4) 時期別土地所有面積の方法別割合

- 取得時期が新しいほど「会社などの法人から購入」の割合が大きい。  
 「相続・贈与で取得」は取得時期によらず40%台であったが、平成18～20年は42.5%と若干ではあるが増加した。



# 相続・贈与による土地取得の高齢化

- 近年、特に35歳以上～50歳未満の階級において、所有件数が大きく低下しており、相続・贈与で土地を取得する年齢が上昇していることがわかる。



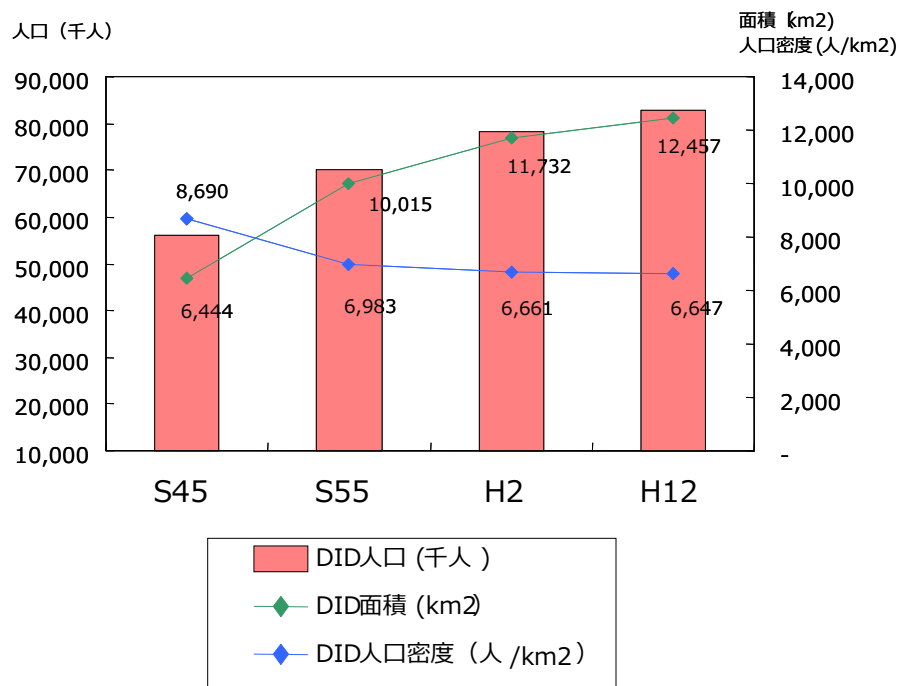


## 2. 中心市街地、住宅市街地における 不動産資産の状況

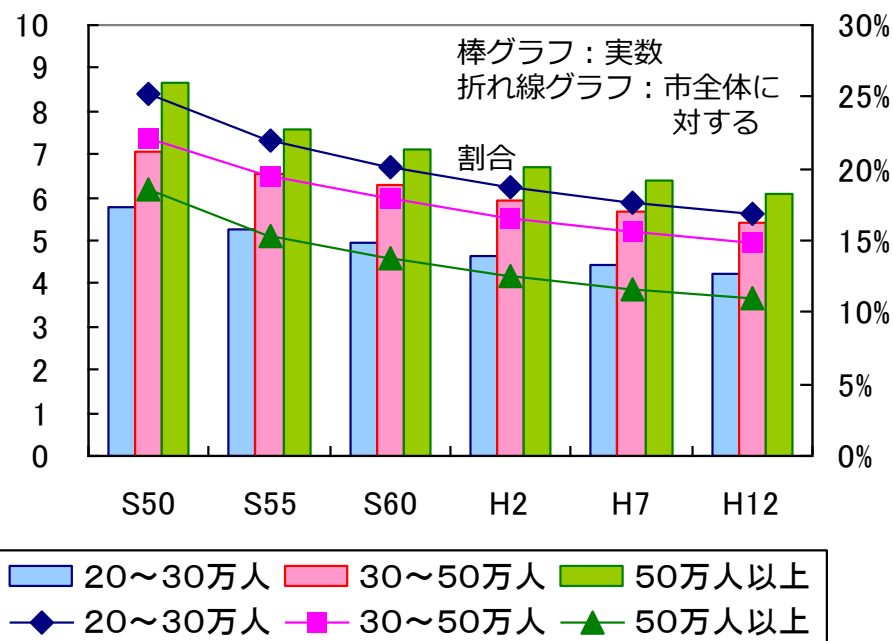
# (1) 地方圏における市街地拡散

- ・ 郊外への市街地拡大が進んだ結果、都市の低密度化が進んだ。
- ・ 特に、市中心部の空洞化が顕著になっている。

【市街化面積と人口との関係】



万人 【市中心部(3km×3km)の人口推移】



出典：国勢調査

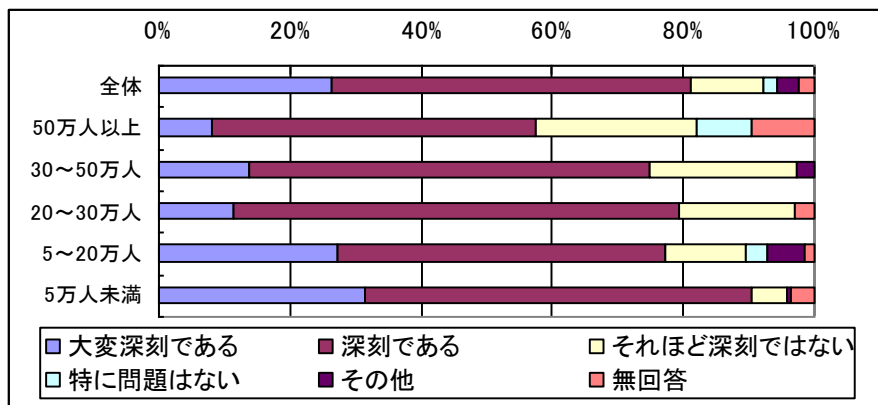
※三大都市圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）以外の地域における人口20万人以上の都市（政令指定都市を除く）を対象として国勢調査を集計。

# (2) 中心市街地の衰退

## 《市街地拡散の一方で中心市街地が衰退》

- 都市の規模に関わらず、**中心市街地の空洞化による「まち」の衰退は深刻**
- 広域的な都市機能の拡散は、**中心市街地の一層の衰退を招くばかりか、「まち」の質的低下と防災、防犯、子育て環境等、多様な問題へ**

### ① 中心市街地問題の深刻度



国土交通省「中心市街地活性化の要因と方策に関するアンケート」(平成16年1月)

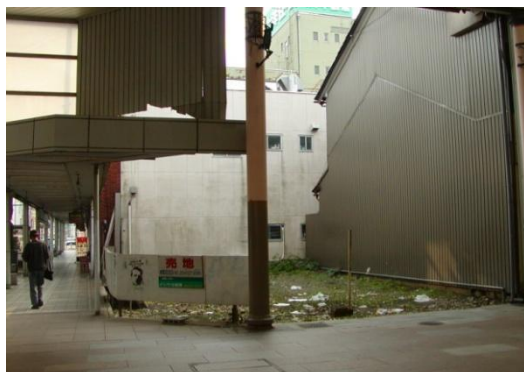
### ④ 危険な生活道路



### ② 人通りのまばらな商店街



### ③ 空き地の増加



### ⑤ 広範に広がる低未利用地



# (3) 都市の拡散と中心市街地活性化(現状～方向性)

これまでの都市の拡大成長を前提としたまちづくりの結果

居住・公益など様々な都市機能が郊外へ拡散

まちなかの公益  
施設



移転



市役所、病院、学校の郊外移転



郊外型ショッピングセンターの増加

中心市街地の空洞化



中心部のシャッター商店街



都市の拡大成長を前提としたまちづくりの弊害

- 自動車依存型の都市構造による**高齢者等の生活利便性低下**
- 拡散した都市構造による**各種公共サービスの効率性低下、都市経営コストの増大**
- 広域的都市機能の立地による道路計画上想定しない**交通渋滞の発生**
- 都市機能の拡散に伴う公共交通の衰退、自動車利用の増加による**環境負荷の増大**



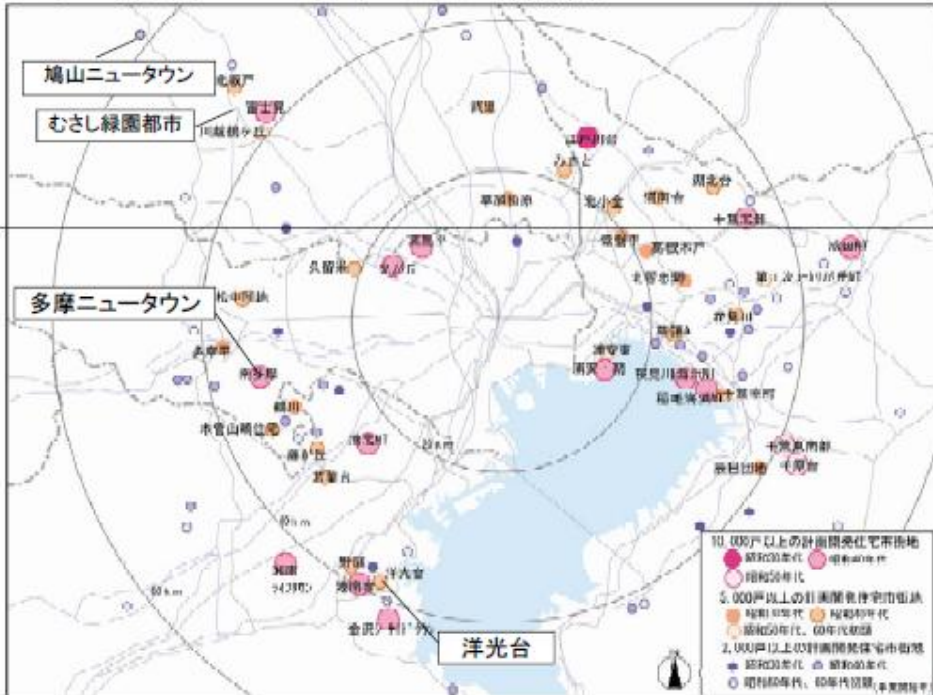
人口減少・超高齢社会を迎える今後のまちづくりの方向性

様々な都市機能がコンパクトに集約した、歩いて暮らせるまちづくりを進めることが必要

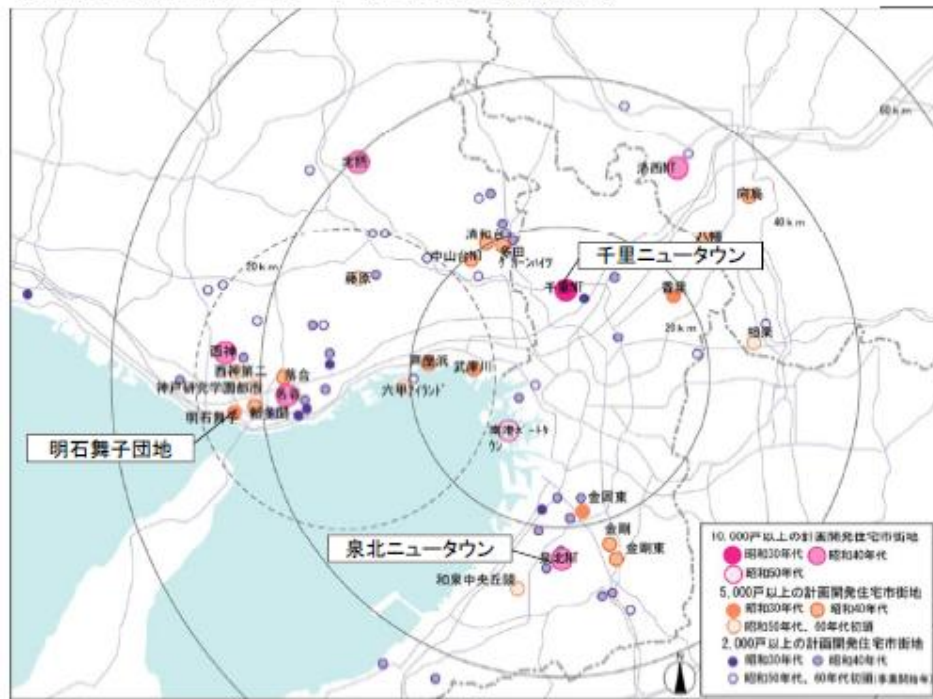
# (4) S.40年代以前に開発されたニュータウンの特徴

- 大都市圏郊外部での開発(首都圏30km圏域以遠、近畿圏20km圏域以遠での開発)
- 丘陵部での開発が多い
- 大規模開発が多い
- 同時期に大量かつ画一的な住宅供給、インフラ整備が行われている
- 多様な主体が関係

参考:主要な団地・ニュータウン位置図(首都圏)



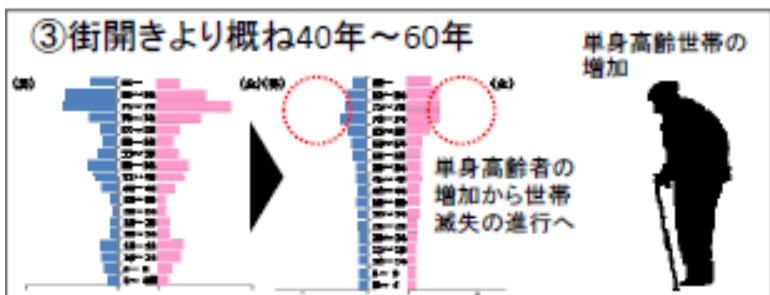
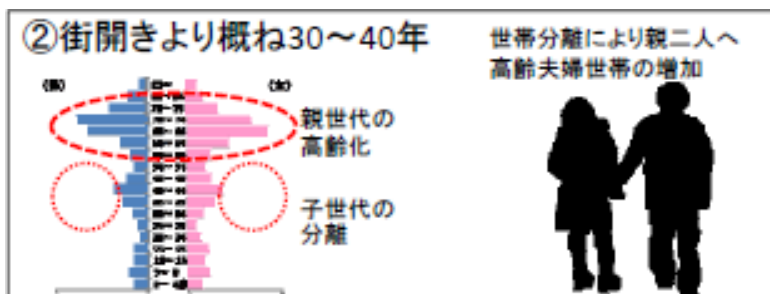
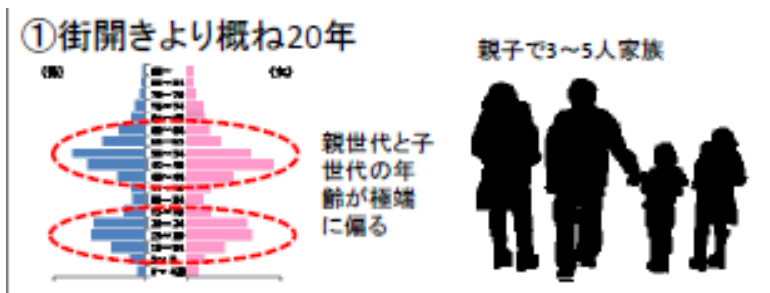
参考:主要な団地・ニュータウン位置図(近畿圏)



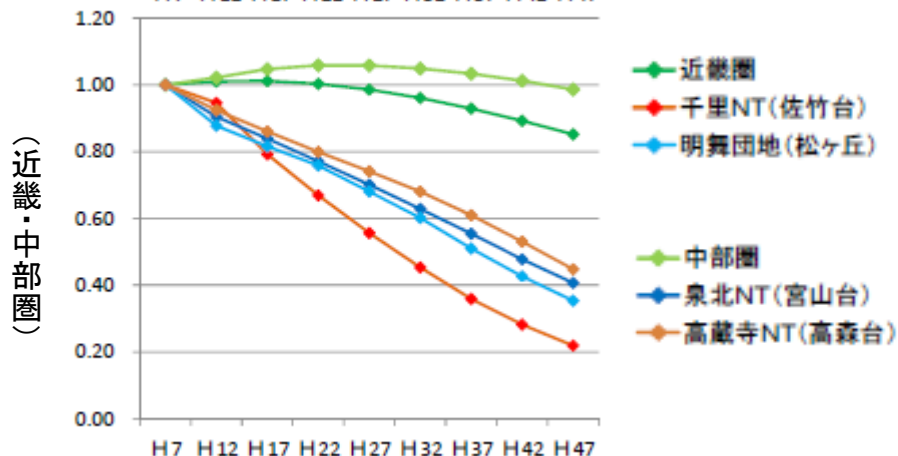
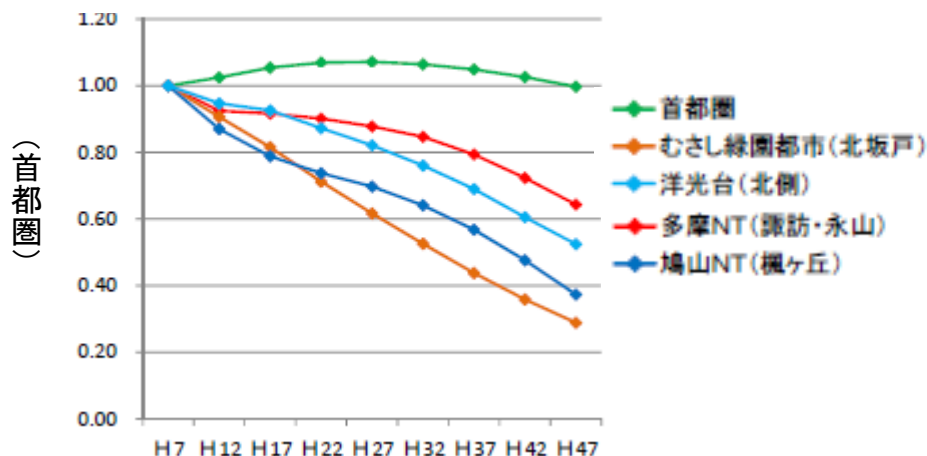
- |                                 |           |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| ・10,000戸以上の計画開発住宅市街地            | ● :昭和30年代 | ○ :昭和40年代 | ○ :昭和50年代 |
| ・5,000戸以上の計画開発住宅市街地             | ● :昭和30年代 | ○ :昭和40年代 | ○ :昭和50年代 |
| ・2,000戸以上の計画開発住宅市街地<br>(事業開始年度) | ● :昭和30年代 | ○ :昭和40年代 | ○ :昭和50年代 |

# (5) ニュータウンと高齢化の進行

- 同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、入居世帯の年齢階層が極端に偏っている。
- 親世代の高齢化と子世代の世帯分離が一斉に進み、急激な高齢化と人口減少を迎える。
- 高齢者となった親世代が一斉に死期を迎える。
- 住宅需要が低い場合、子世代等新たな入居が進まず、更に人口減少や世帯減少が加速する。
- 大都市圏域では平成30年頃まで人口増加傾向が続くが、各ニュータウンでは人口減少が進む。



●平成7年を基準とした場合の人口推移



(資料) 平成17年度まで国勢調査。平成22年度以降は人口問題研究所による推計値  
(各住区は国土交通省調査による推計値)

# (6) 顕在化しているニュータウンの課題の例

## ●住宅の老朽化・陳腐化

昭和45年～50年ごろに建てられたものが多く、設備の老朽化や間取りの陳腐化した集合住宅も多い。特に昭和56年以前に建てられたものは、旧耐震基準によるため、耐震改修が必要となっている。

また、住性能の低下により、若年層を中心として人口世帯が流出している。



・EV未設置の住棟

## ●生活環境の悪化

人口減少による需要減等により、スーパーや戸割店舗の維持が困難となり、空き店舗が増加している。このため、徒歩圏域の生活利便性が低下している。



・シャッター通り化した近隣センター

## ●高齢者の生活利便性の悪化

丘陵地開発のため、急勾配道路や歩行者専用道路で階段等が多く、高齢化に伴い大きな障害となっている。



・バス停と住宅地を繋ぐスロープ



・敷地内随所にある階段

## ●空き家・空き地の増大

より利便性の高いところへの移転や代替わりなどにより、空き家等が増加傾向にあり、未管理の空き地、空き家の増加等による住環境の悪化・防犯性の低下が進んでいる。



・空き地となった街区。

### 3. 空き地・空き家の発生状況



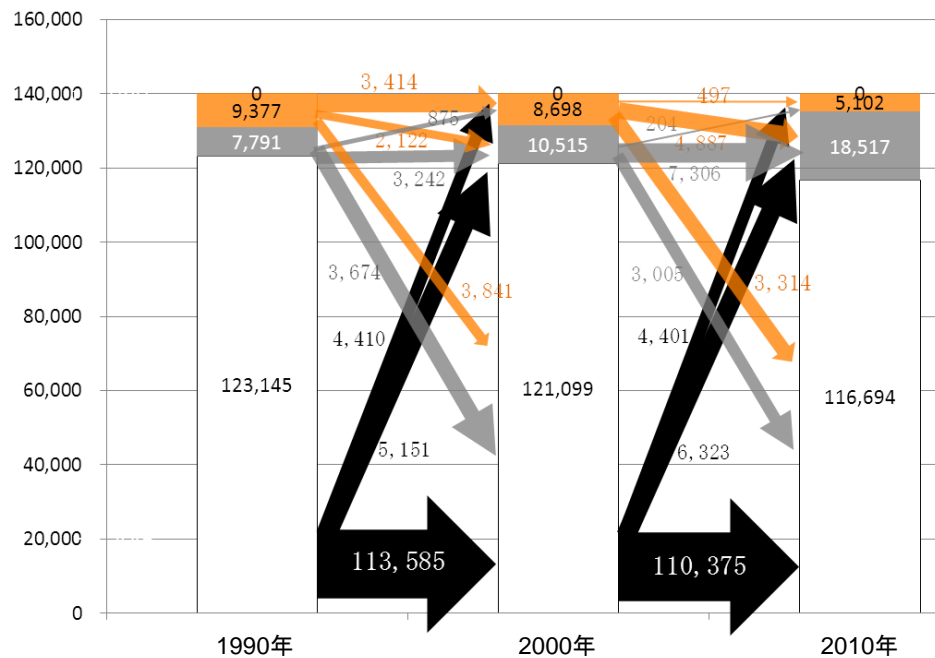
# (1)三大都市圏の中心市街地における空き地の発生消滅の実態

- 駅前であり一定の駐車場需要があることから、空き地の種別として駐車場が多い。
- 景気の停滞と低リスク運用等を背景に、空き地(特に駐車場)は増加傾向にある。
- 中心市街地であるため、住宅地に比べ空き地のままでも売買が多くなされており、企業が取得した上で空き地のままだしているケースも散見される。

D地区における土地利用変化



D地区における空き地面積の変化

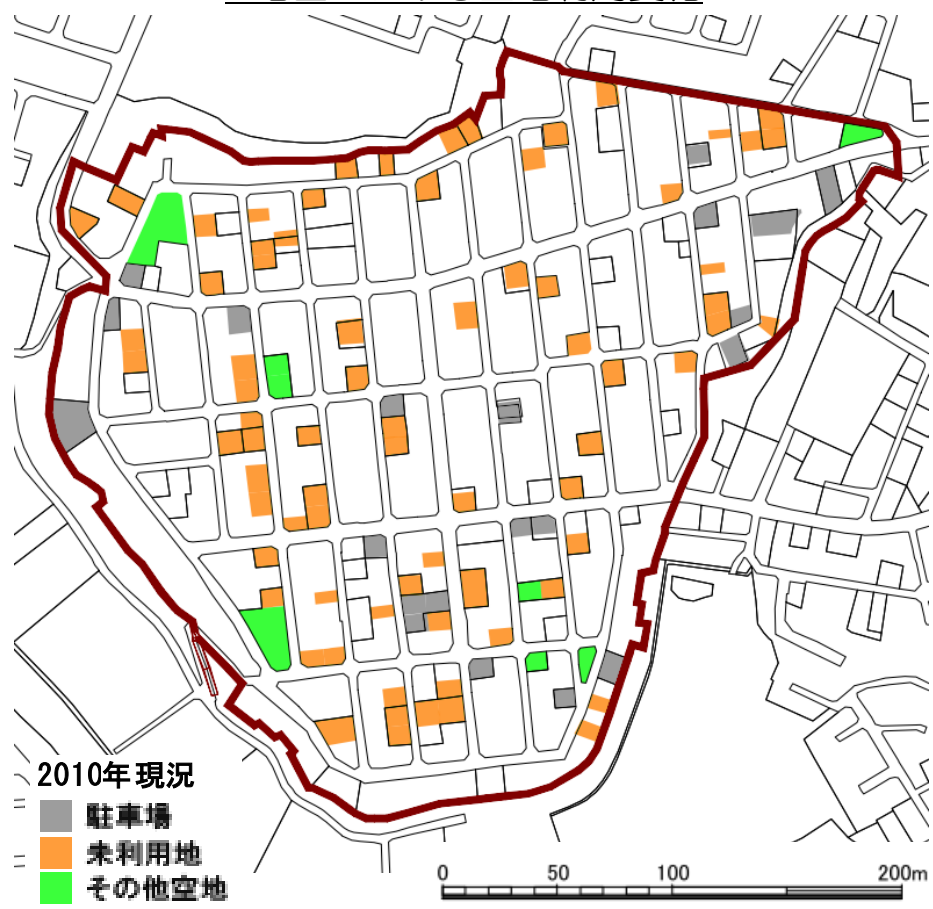


(出典)国土交通政策研究所「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査研究」

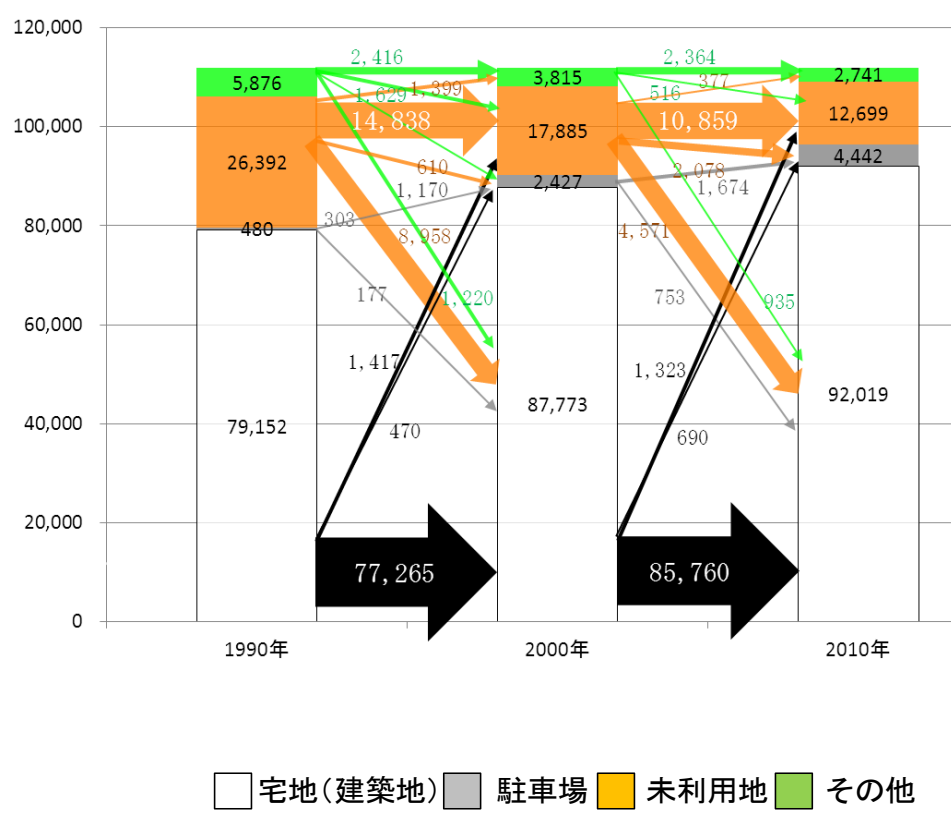
# (2)三大都市圏の計画住宅地における空き地の発生消滅の実態

- 開発当初から空き地が存在するが、宅地化のスピードが鈍り、空き地が長期化。空き地の中では、駐車場が増加。
- 宅地から空き地への変化は、建替え等の一時的なものが多く、長期化するものは少ない。
- 居住者が隣地の空き地を利活用するケースも散見される。
- 入居後以降だけでなく、開発当初から隣地もあわせて取得しているものもある。

B地区における土地利用変化



B地区における空き地面積の変化



(出典)国土交通政策研究所「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査研究」

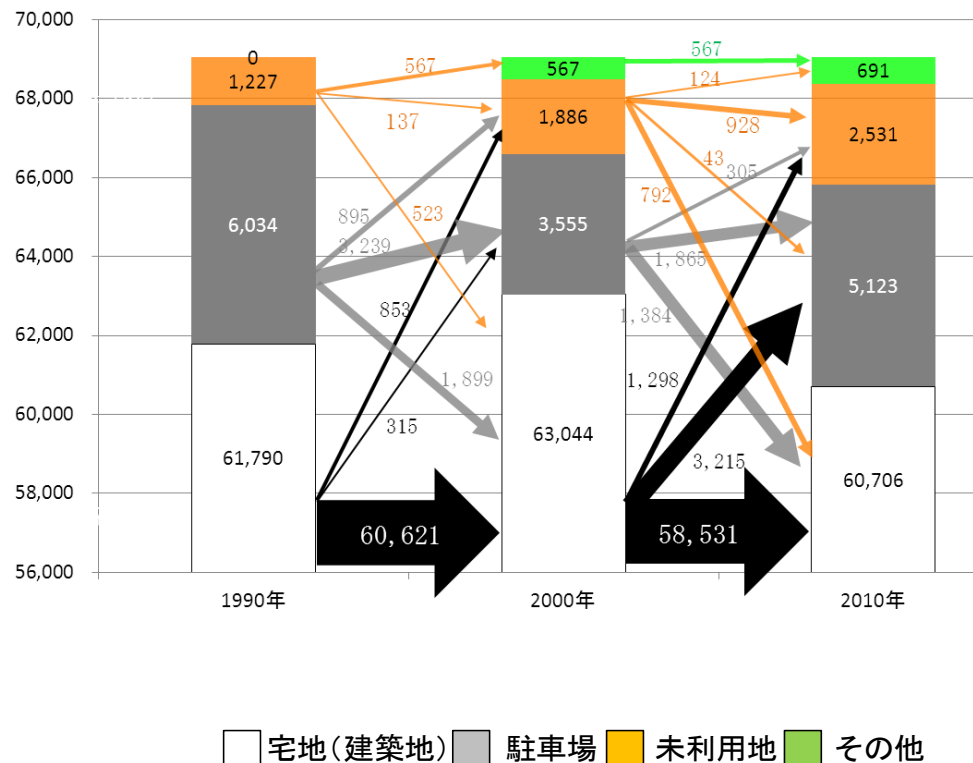
# (3)三大都市圏の既成市街地、住工混在地域における空き地の発生消滅の実態

- 住工混在地域では、中小規模の工場が撤退し、駐車場等に転換するものが一部見られる。
- 空地化の要因としては、相続後に未利用となるものが多い。
- 密集市街地では、敷地規模が小さく道路付きも悪く活用が難しい宅地が空き地となるケースが散見される。
- 各区画は小さいにも関わらず、地主が大規模に所有している場合がある。

E地区における土地利用変化



E地区における空き地面積の変化

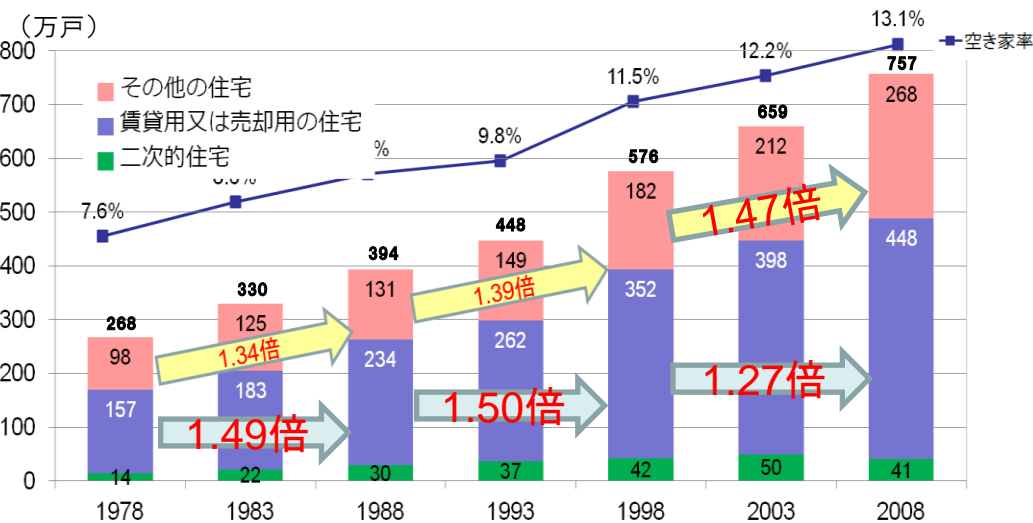


(出典)国土交通政策研究所「オープンスペースの実態把握と利活用に関する調査研究」

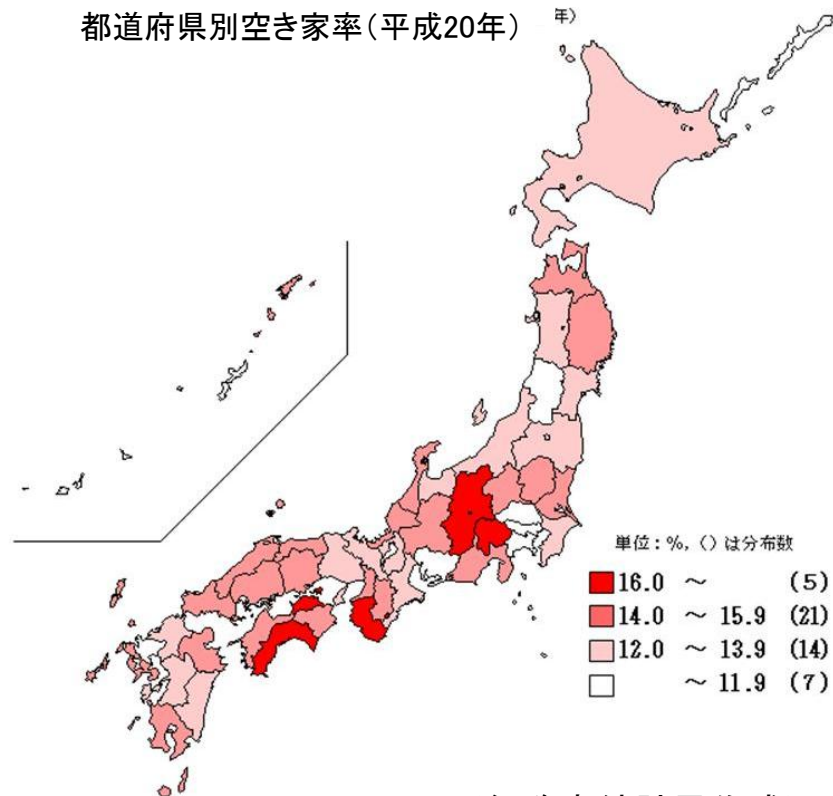
# (4) 空き家の現状(平成20年住宅・土地・統計調査(総務省))

- 平成20年10月1日現在における全国の総住宅数5,759万戸に対して、空き家は757万戸となっており、空き家率は13.1%と過去最高であり、平成15年調査から97万戸の増加。
- 空き家の総数は、この20年で倍増。空き家のうち「賃貸用又は売却用」の増加率は減少しているが、「その他の住宅」の増加率は増大している。
- 都道府県別の空き家率についてみると、最も高い山梨県で20.3%、最も低い沖縄県でも10.3%と、すべての都道府県で空き家率が1割以上となっている。

空き家数及び空き家率の推移-全国(昭和38年~平成20年)



都道府県別空き家率(平成20年)

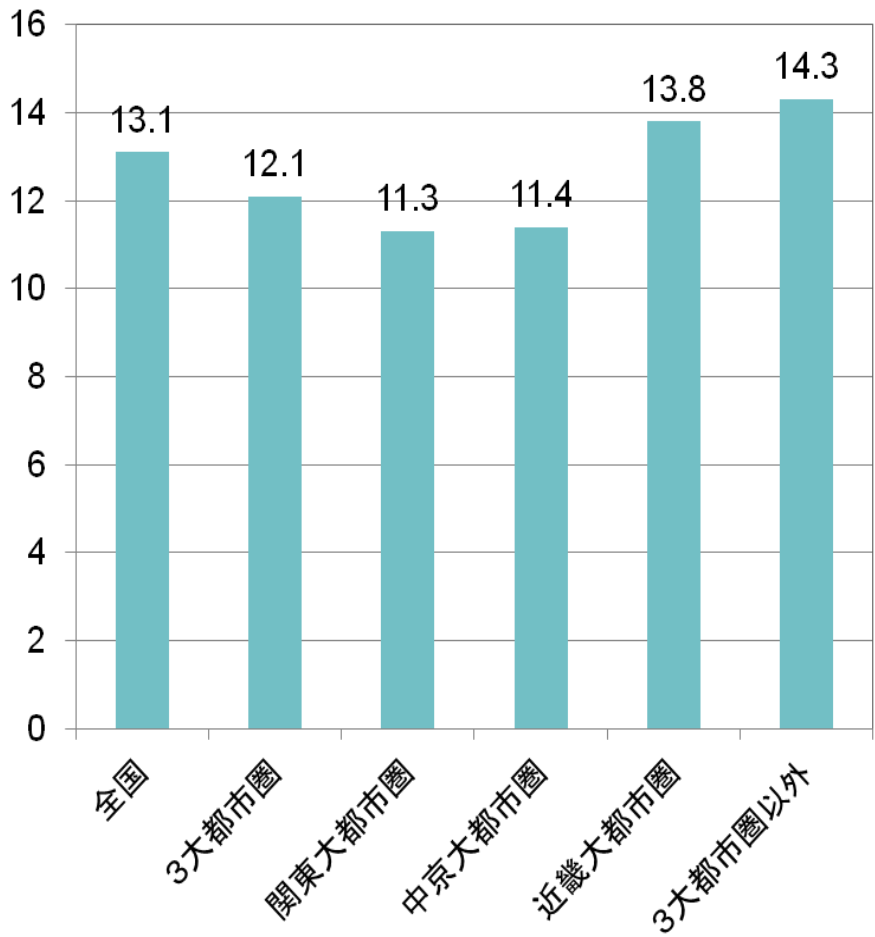


二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)  
 賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅  
 その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

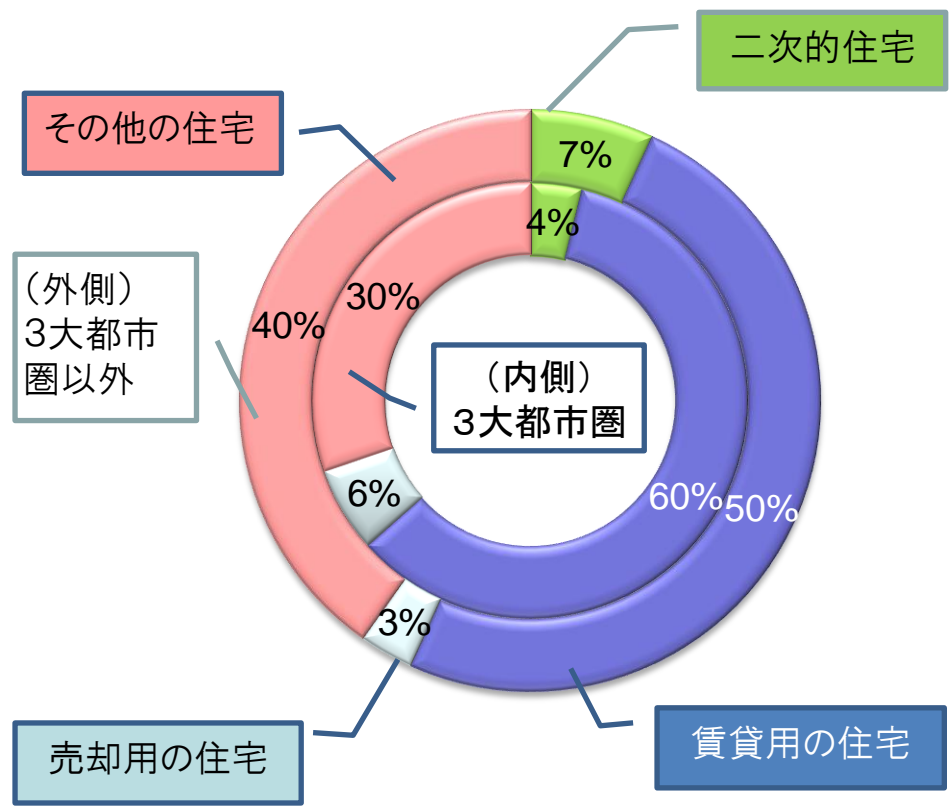
# (5) 空き家の増加 — 空き家の状況(3大都市圏とその他の地域)

○ 空き家率は、3大都市圏でも12.1%に及び、そのうち、長期不在・取り壊し予定の空き家(「その他の住宅」)の割合は 空き家の30%を占める。

空き家率—全国、3大都市圏



空き家の内訳



## 4. 現在の中心市街地等の活性化・再生手法

## にぎわいの促進

### ○市民交流センターの整備

衣料品店の撤退跡地に図書館や子育て支援センター等を含む**市民交流センターの整備**を行い、あわせて隣接する**ウィングロードビルとの連絡通路を整備**することにより、よるにぎわいの促進を図る。



【まちづくり交付金 H22年8月開業】

### ○ウイングロードビルの改修

**テナントミックスや店舗改装等**を行ない、中心市街地の核店舗として、商店街の活性化を先導する。



【暮らし・にぎわい再生事業 H22年6月開業】

### ○公園と観光案内センターの整備

市民や観光客等の交流の場として、「**森の駅**」をコンセプトとした公園を整備するとともに、**ワイナリーフェスタ**など各種イベントを開催し賑わいの創出を図る。あわせて、隣接して整備する**観光案内センター**では観光案内や**特産品の販売**も行う。



「森の駅」をコンセプトとした公園



ワイナリーフェスタ

【まちづくり交付金 H19~H23】



中心市街地: 110ha

### ○古民家の再生整備

空き店舗となっている**古民家を有効活用**し商店街に不足する**レストランやコミュニティスペース**等として再生整備することにより、さらなる集客を図る。



現状



再生整備後

### ○歩いて楽しい道整備

歩道整備にあわせて、**ポケットパークや花壇、街路灯を設置**し、安全で快適な歩行環境を確保する。

【まちづくり交付金 H19~H22】 【市街地再開発事業 H23~H25】

## まちなか居住の推進

### ○市街地再開発(塩尻駅南地区)

塩尻の玄関口にふさわしく、「**森の駅**」を基本コンセプトに緑と花に囲まれた、**1階に商業施設を備えるホテル棟、高齢者介護施設を備える住宅棟の再開発**を行う。



【市街地再開発事業 H22~H24】

### ○共同住宅の整備(大門銀座通り地区)

大門銀座通りの空き地空き店舗が集中する区域において、その敷地を活用して**共同住宅を整備**し、街なか居住の推進を図る。



【優良建築物等整備事業 H23~H24】

### ○大門中央通りでのイベント開催

「**ハッピーハロウィンinしおじり**」や「**塩尻玄蕃まつり**」などのイベントを継続的に開催し、集客とイメージアップを図る。



「ハッピーハロウィンinしおじり」



塩尻玄蕃まつり

まちなか観光の推進

○観光施設整備事業(結ステーション内)  
 ・旧小学校跡地に観光用駐車場等を備えた観光拠点整備(バス20台、普通車50台)  
 【まちづくり交付金 H21~H22】

【まちづくり交付金 H21~H22】  
 ・旧柳廼社社務所を移築しグリーンツーリズムの拠点として「越前おおの農林楽舎」を整備  
 【市単独 H20~】

・まちなか観光・商店街情報(市)等を提供する「輝(キラリ)センター」を商工会館に併設



まちなか散策ツアー



七間朝市

【戦略補助金 H20】  
 ○街なみ環境・石畳整備等事業

寺社群や伝統的な建物が残る地区を道路景観整備(石畳)及び歴史的施設(百間堀)の復元・保存し回遊コースとする。

【街なみ環境整備事業 H17~H26】



七間通り石畳



百間堀

○湧水池・御清水整備等事業

市民の誇りである清水や水路、遊水池の整備し、市民や観光客が自然や歴史を体感できる空間を形成し回遊コースとする。

【まちづくり交付金 H20】

○商店街七五三事業

七間・五番・三番商店街が、四季折々の味覚市等やライトアップ等、統一的雰囲気づくりを行い、商店街の魅力を高める。



御清水 名水百選



旧柳廼社社務所



商工会館・輝センター

まちなか生活の充実

○五番街商店街活性化対策事業  
 倒産したスーパーを地元商業者グループで再生し、店舗と公共施設を備えた住民サービスの場として整備  
 【戦略補助金 実施時期未定】



○保健・医療・福祉サービス拠点  
 中心市街地で一体的なサービスを受けることができる拠点施設の整備  
 【まちづくり交付金 H20~H23】

○空き家・空き店舗を活用した福利施設の設置事業

空き家、空き店舗等を活用して、高齢者支援施設や子育て支援センターを開設する者に対して家賃補助や改装経費を補助する。

【中心市街地活性化ソフト事業(総務省) H20~H24】

○地域交流センター整備(結ステーション内)

結ステーション内の旧有終西小学校施設を街の景観に配慮した外観に改修した上で、様々な団体が利用し、交流できる多目的ホールを設置する。

【まちづくり交付金 H20】

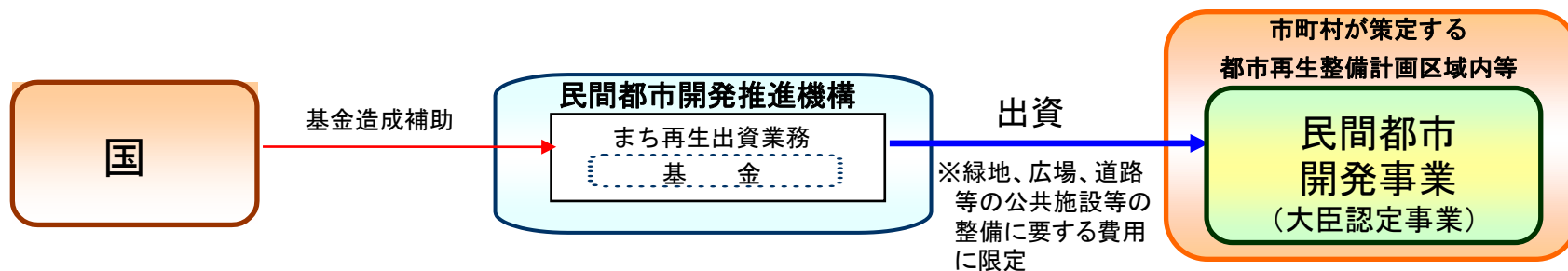
○まちなか居住の推進  
 中心市街地に居住する者や景観に配慮した家を建築する者へ市が支援する。  
 ・まちなか町家暮らし支援事業  
 ・越前おおの定住促進事業



# まち再生出資業務

## <業務概要>

市町村が作成する都市再生整備計画の区域内等において行われる国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に対して、民都機構の出資により立ち上げ支援を行い、地域の活性化に貢献。



## 支援要件

### <対象事業者>

- ・専ら認定事業の施行を目的とする株式会社、合同会社又は特定目的会社
- ・専ら認定事業者から建築物等の取得を行い、管理及び処分することを目的とする株式会社、合同会社又は特定目的会社等

### <支援限度額>

次の①～③のうち、最も少ない額

- ① 総事業費の50%
  - ② 資本の50% (東日本大震災の被災地においては80%)
  - ③ 公共施設等整備費 (※)
- (※) 公共施設整備費のほか、都市利便施設 (駐車場、ロビー等) 及び建築利便施設 (エレベーター、共用通路等) の整備費を含む。

### <事業採算性>

出資後10年以内に配当を行うことが確実であると見込まれること。

## 具体例

### 武蔵ヶ辻第四地区第一種市街地再開発事業 (石川県金沢市)



写真出典: (一財)都市みらい推進機構HP  
「平成24年度土地活用モデル大賞選定結果について」

#### ○支援内容

- (1) 支援先  
武蔵ヶ辻第四地区市街地再開発組合
- (2) 出資額 1億円 (平成20年度)
- (3) 概要

老朽木造家屋の密集区域を再開発し、市場、物販店、飲食店を含む「近江町いちば館」を整備。

#### ○事業内容

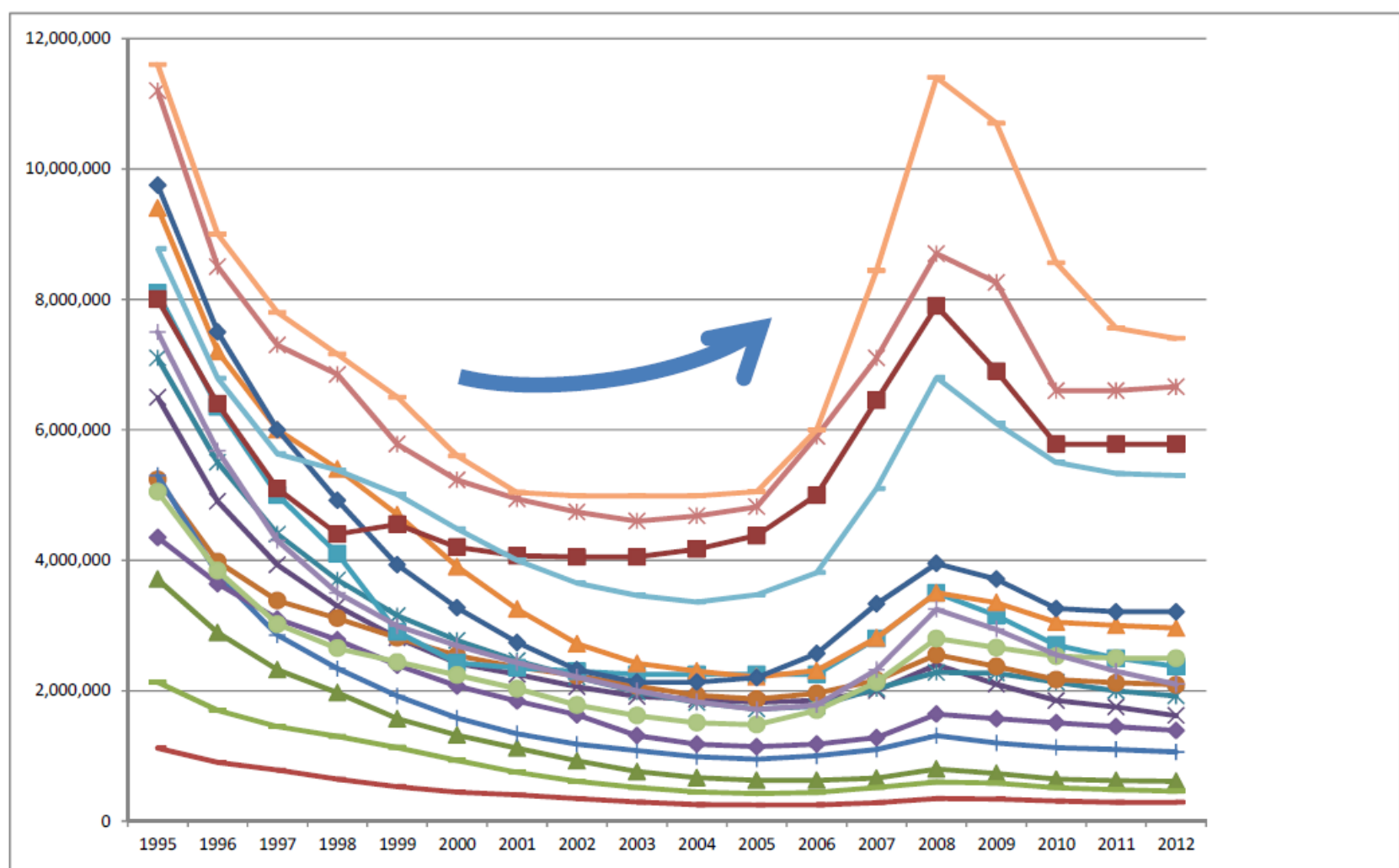
- (1) 規模 地上5階建
- (2) 用途 店舗・事務所
- (3) 工期 平成19年2月  
～ 平成21年3月

## 実績

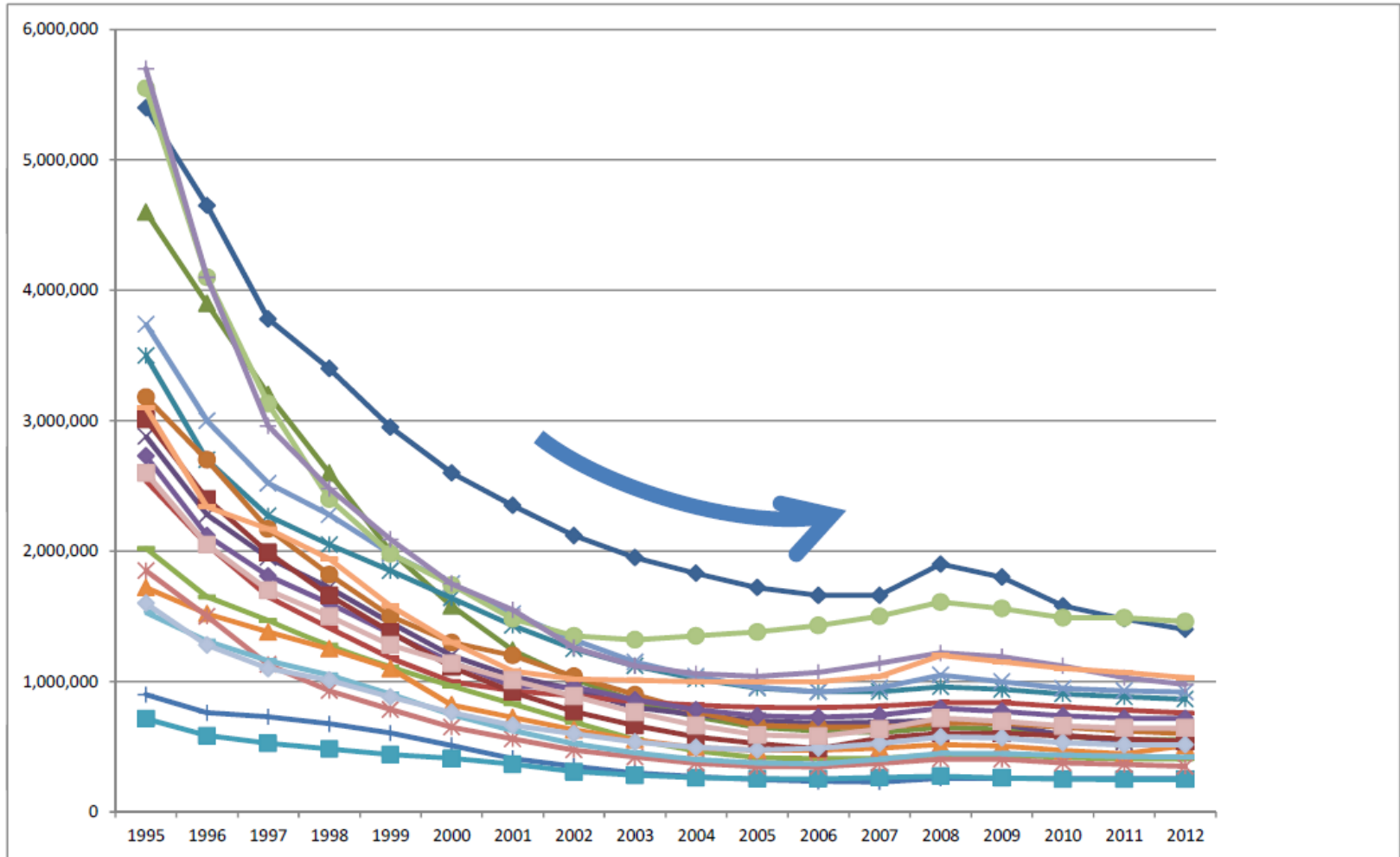
2005年度～2011年度末  
支援件数 27件 支援総額266億円

## 5. 支援対象都市の特定に資するデータ分析

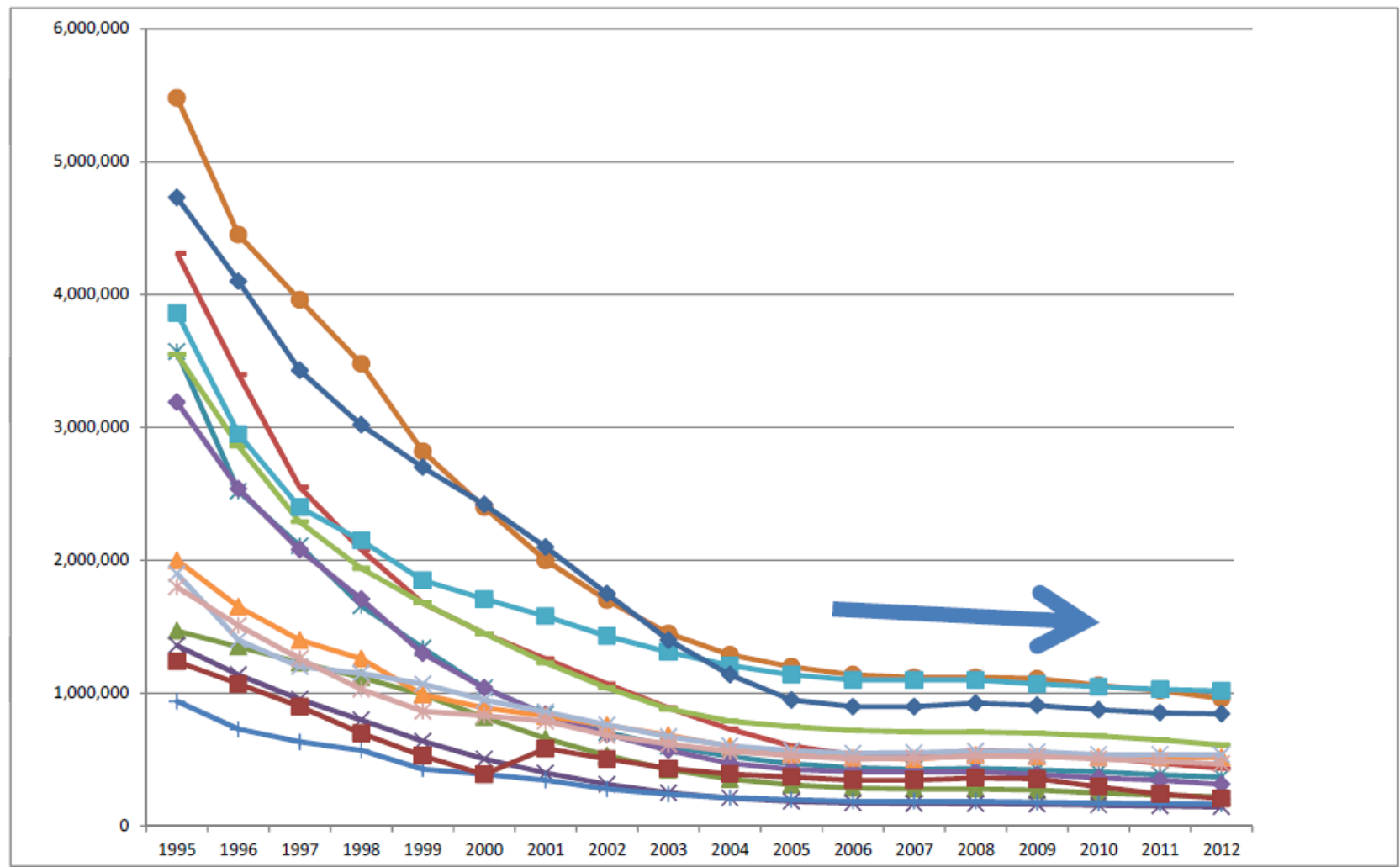
各都市公示価格比(2008年/2005年) = 125%以上



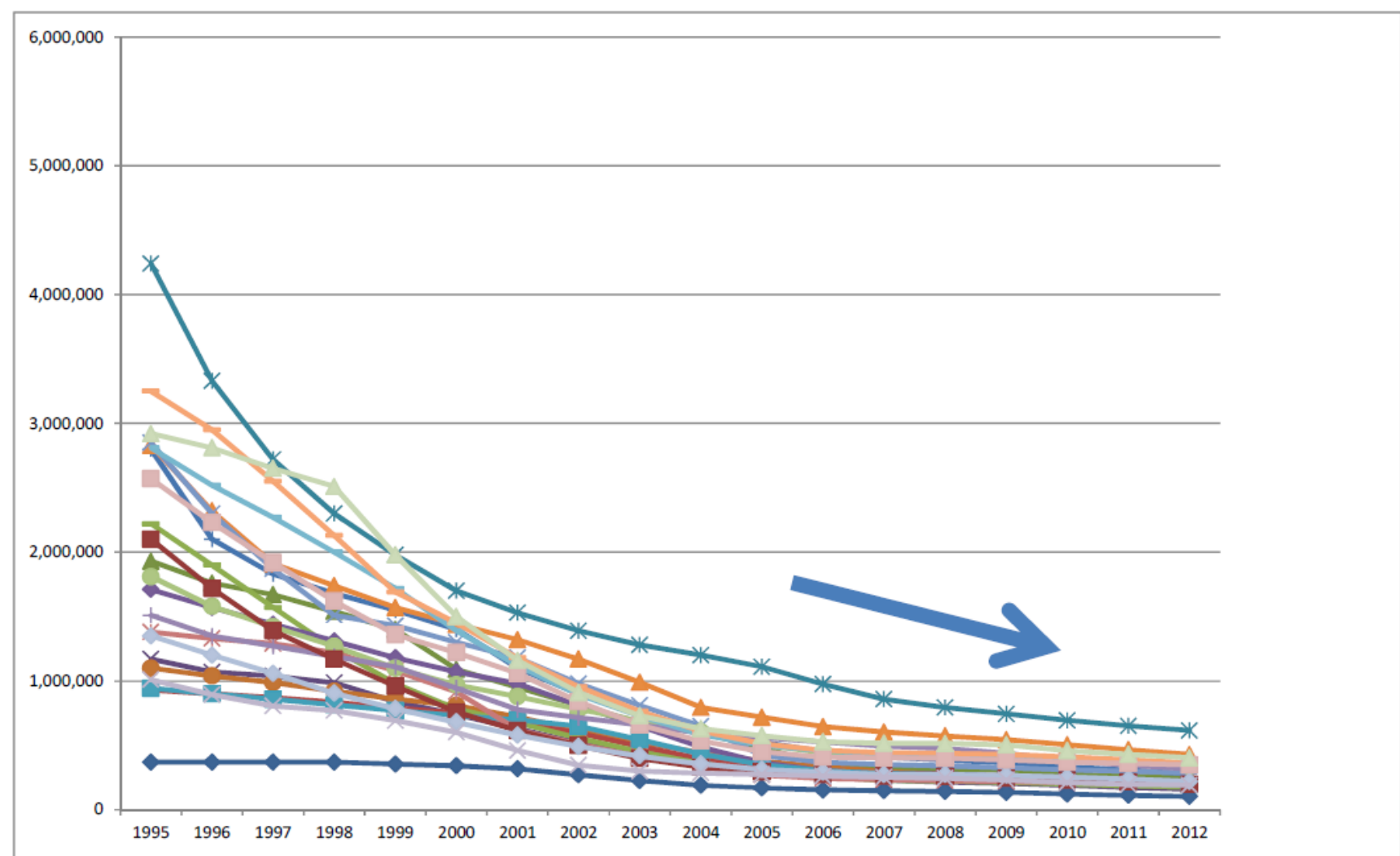
各都市公示価格比(2008年/2005年) = 100%以上



各都市公示価格比(2008年/2005年) = 90%以上



各都市公示価格比(2008年/2005年) = 90%未満

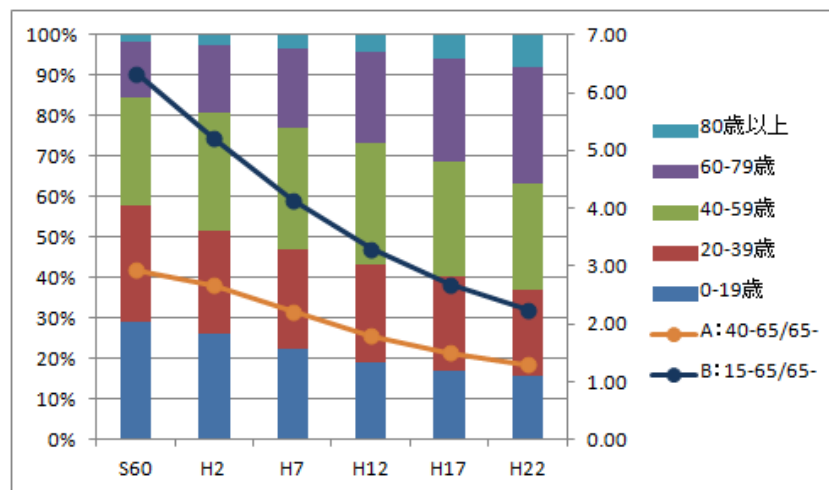


# 世代承継率(仮称)の推移

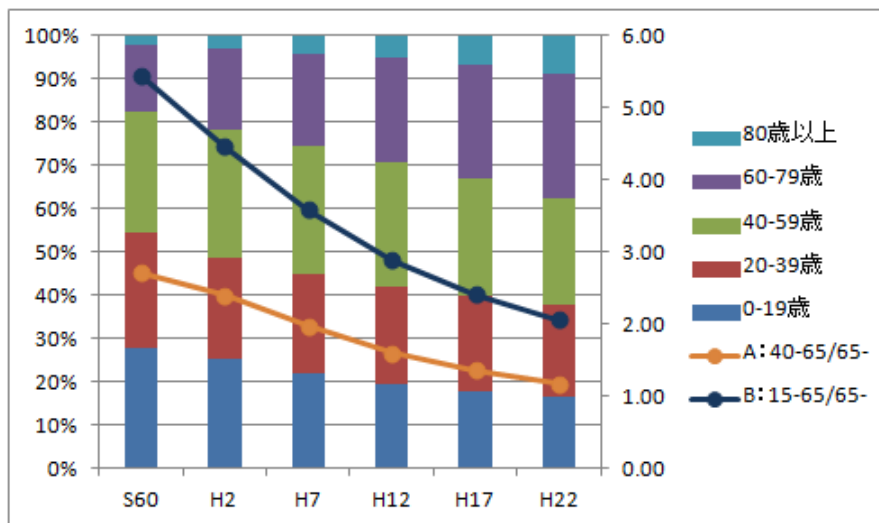
世代承継率(A) = 40~65歳人口 / 65歳以上人口

世代承継率(B) = 15~65歳人口 / 65歳以上人口

平成22年の世代承継率: A: 1.29, B: 2.24



平成22年の世代承継率: A: 1.17, B: 2.06



# ミニバブル期地価上昇率と世代承継率のマトリクス

## 世代承継率(仮称)B

15～65歳人口  
／65歳以上人口  
(H22年度)

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (94%, 3.69)</li> <li>▪ (96%, 3.21)</li> <li>▪ (99%, 3.19)</li> <li>▪ (96%, 3.05)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (108%, 4.11)</li> <li>▪ (121%, 3.39)</li> <li>▪ (108%, 3.68)</li> <li>▪ (110%, 3.49)</li> <li>▪ (117%, 3.34)</li> <li>▪ (101%, 3.2)</li> <li>▪ (120%, 3.14)</li> <li>▪ (100%, 3.08)</li> <li>▪ (110%, 3.07)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (189%, 4.17)</li> <li>▪ (180%, 3.93)</li> <li>▪ (190%, 3.67)</li> <li>▪ (136%, 3.48)</li> <li>▪ (177%, 3.42)</li> <li>▪ (138%, 3.4)</li> <li>▪ (196%, 3.31)</li> <li>▪ (156%, 3.3)</li> <li>▪ (133%, 3.27)</li> <li>▪ (140%, 3.14)</li> <li>▪ (180%, 3.1)</li> <li>▪ (132%, 3.05)</li> </ul>
3.0	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (85%, 3.35)</li> <li>▪ (85%, 3.02)</li> </ul>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (85%, 2.99)</li> <li>▪ (75%, 2.67)</li> <li>▪ (85%, 2.94)</li> <li>▪ (73%, 2.66)</li> <li>▪ (72%, 2.87)</li> <li>▪ (75%, 2.64)</li> <li>▪ (90%, 2.76)</li> <li>▪ (88%, 2.63)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (75%, 2.72)</li> <li>▪ (84%, 2.63)</li> <li>▪ (88%, 2.7)</li> <li>▪ (89%, 2.51)</li> <li>▪ (69%, 2.69)</li> <li>▪ (81%, 2.5)</li> <li>▪ (80%, 2.68)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (97%, 2.93)</li> <li>▪ (92%, 2.77)</li> <li>▪ (94%, 2.73)</li> <li>▪ (99%, 2.68)</li> <li>▪ (95%, 2.66)</li> <li>▪ (90%, 2.59)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (117%, 2.98)</li> <li>▪ (105%, 2.94)</li> <li>▪ (122%, 2.91)</li> <li>▪ (102%, 2.76)</li> <li>▪ (109%, 2.73)</li> <li>▪ (120%, 2.71)</li> <li>▪ (116%, 2.7)</li> <li>▪ (115%, 2.61)</li> <li>▪ (106%, 2.54)</li> <li>▪ (104%, 2.51)</li> </ul>
2.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (78%, 2.5)</li> <li>▪ (90%, 2.45)</li> <li>▪ (72%, 2.45)</li> <li>▪ (64%, 2.32)</li> <li>▪ (84%, 2.06)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (93%, 2.49)</li> <li>▪ (90%, 2.44)</li> <li>▪ (99%, 2.39)</li> <li>▪ (98%, 2.24)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ (101%, 2.47)</li> </ul>
2.0				

地価上昇率  
(ミニバブル期)



## 6. 対応方策(資金スキーム等の観点から)

# (1) まちづくりにおける資金的な隘路と対応

■地価が下落リスクを抱えた状態において、土地の有効利用による土地のバリューアップを前提にしたファイナンスが機能しない。

地価を顕在化させて事業の梃子にする手法から、  
地価を顕在化させない資金調達手法へ

〈これまでの典型的事業の仕組み〉

事業実施(土地有効活用)によって、従前地権者が持つ資産の総和よりも大きい資産を生み出す。



生み出された資産の差分により  
事業資金を完済

見込み通りの資金  
が得られれば事業  
資金のファイナンス  
が終了

見込みが外れれば、  
事業資金の回収が極めて困難

■地権者等の高齢化が進む場合、リコースローンが困難になりがち。

実物資産の保有者は高齢者であったとしても、  
当該資産が生み出すキャッシュフローを評価して資金を供給できる手法へ

開発のためにファイナンスする資金を最小化し、永続的に生み出される資金をベースに償還するスキームを検討

## 目的

地域におけるまちなかにおいて居住・雇用の場の供給を促進するため、現物出資手法を活用した民間による敷地共同利用プロジェクトを支援

## 具体的事例(案)

土地所有者が一定の地権者団体を設立して、当該会社に対して土地を現物出資し、当該団体が一定のプロジェクトを実施する。

## 現物出資の有効性など

### ①プロジェクトの事業主体にとって

- 用地取得費、借地権取得費が不要であり、初期投資額が縮減
- 借入に際し、出資された土地を担保とすることが可能であり、資金調達が円滑化
- 地代支払いがないため、借地方式と比べ早期の借入金返済が可能

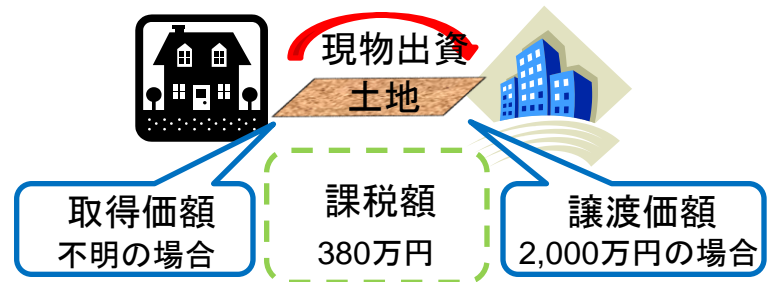
### ②土地所有者にとって

- 土地を売らなくても事業実施が可能

土地取得手法の違いによる事業費用と課題の整理

土地の利用手法	現物出資	売却	定期借地
事業主体の初期投資額	建設費のみ	建設費 + 土地取得費	建設費 + 権利金等
事業主体の土地を担保とした借入	可能	可能	困難な場合が多い
課題	売却と異なり、出資時の譲渡益課税の支払い原資(現金)がない	減価等により売却意向がない場合も多い	

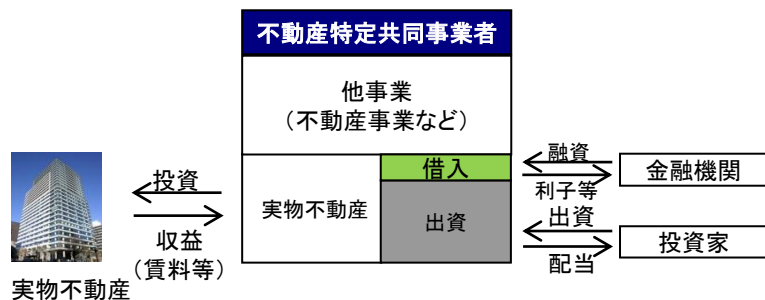
(例) 取得金額不明(所有期間5年を超える土地)の場合  
 課税額 = 譲渡価格 × 95% × 20% (15% + 5%)



# 不動産の活用に資するファイナンス手法

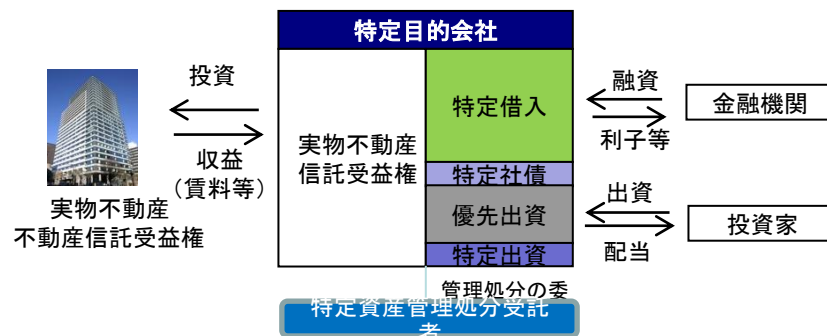
## 不動産特定共同事業

主務大臣・知事の許可を受けた事業者（不動産会社等）が、投資家から資金を集めて不動産の取得、譲渡、賃貸等を行い、その収益を分配する仕組み。



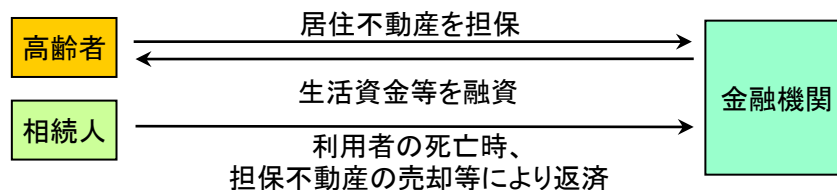
## 特定目的会社 (TMK)

資産の流動化のために設立され、内閣総理大臣に届出を行った特定目的会社 (TMK) が、予め定めた「資産流動化計画」に基づき、投資家から資金を集めて資産を取得し、その収益を分配する仕組み。



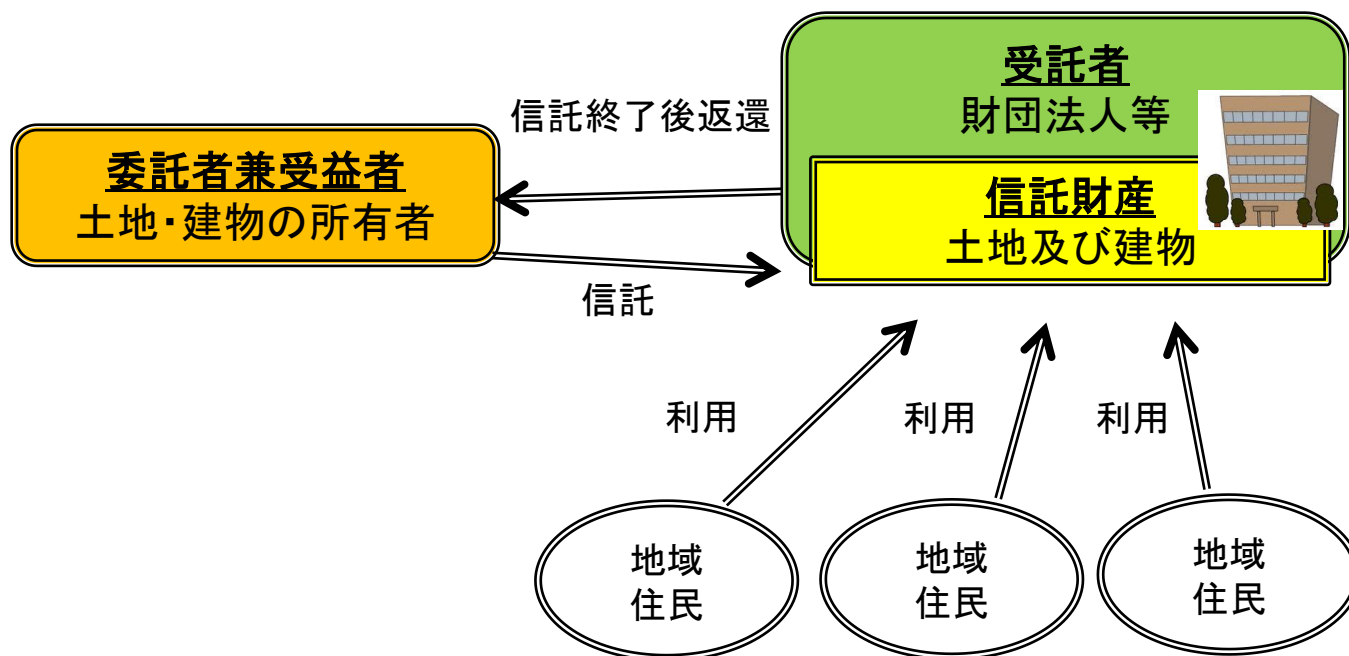
## リバースモーゲージ (Reverse Mortgage)

- ・ 高齢者が保有している住宅を担保として融資 (“Mortgage”) を受け、借入者の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローン。
- ・ 時間の経過に伴い債務残高が増加する通常の住宅ローンとは逆 (“Reverse”) に、時間の経過に伴い債務残高が増加するローンであるため、リバースモーゲージと言う。



## 世代間移転促進等のための信託の活用想定事例

所有者が土地や空き家を地域の子供の遊び場等として地域住民のために役立てたいと考え、利用しない一定の期間に信託を設定し、地域住民に開放。



# (4) 税制その他のインセンティブ

## (参考) 小規模宅地の相続税の見直し(平成22年度税制改正)

### (概要)

相続人による事業や居住の継続を容易にするため、相続又は遺贈によって取得した財産に、相続開始の直前において被相続人等の事業の用又は居住の用に供していた宅地等で建物等の敷地の用に供されているものがある場合に、相続税の課税価格に算入すべき税額の軽減を図ることができる制度

### A 小規模宅地の特例の主な改正点

①非継続の場合の軽減が原則なしに \*網掛けの×印が、4月以降廃止された部分

宅地等		上限面積 (平方メートル)	軽減割合(%)	
居住用	居住継続	240	▲80	
	×非継続	×200	×▲50	
事業用	事業継続	400	▲80	
	×非継続	×200	×▲50	
	貸し付け 不動産	事業継続	200	▲50
		×非継続	×200	×▲50

(注) 改正後も配偶者は居住継続要件なし。被相続人(亡くなった人)に配偶者や同居親族がおらず自宅を持たない子供などは、別居でも80%軽減の対象

### ②宅地の取得者ごとに適用を判定

例) 配偶者と居住しない子が共同相続すると…

＜従来＞

配偶者 ▲ 80%  
居住しない子 ▲ 80%

(一部でも配偶者が相続すれば  
居住しない子も ▲ 80%だった)

＜4月以降＞

配偶者 ▲ 80%  
居住しない子減額無し

### ③宅地上の1棟の建物のうち、居住用と貸付用がある場合は案分計算

例) マンションを建てその一室に居住していると…

＜従来＞

居住用 ▲ 80%  
貸付用 ▲ 80%

(一部でも居住用があれば全体が  
▲ 80%だった)

＜4月以降＞

居住用 ▲ 80%  
貸付用 ▲ 50%

(参考) 小規模宅地の相続税の特例について

### (適用件数)

41,572件(平成19年) → 相続税の課税件数46,820件の89%を占める

※ 内訳(重複があるため、合計は41,572件とはならない)

事業用宅地... 事業継続: 3,570件 事業非継続・不動産貸付: 9,503件  
居住用宅地... 居住継続: 29,648件 居住非継続: 5,208件

参考: 税制調査会第3回専門家委員会  
(平成22年4月7日)資料