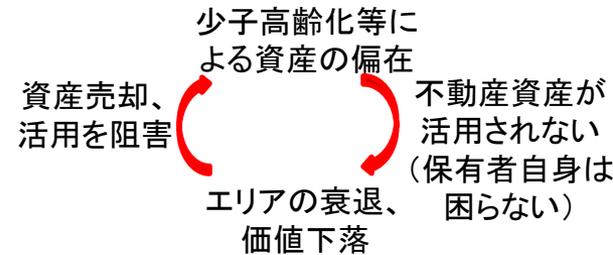


世代間資産移転の促進に係る検討会報告(概要)

背景・課題

60歳以上の高齢者層が約530兆円の住宅・宅地資産(全体の約60%)を保有。特に、高齢者等が保有する不動産資産が有効活用されない状態となっている。**(高齢化とエリア不動産価値下落のスパイラル)**



高齢者が保有する資産有効活用の隘路(特に中心市街地)

① 「困っていない」資産保有者
中心市街地等の不動産資産保有者は、郊外に自らの住居を保有している場合もあり、特段利活用されていなくても自らは困っていない。(開発リスクを負いたがらない。)

② 資産活用をコーディネートする者の不在
高齢者が保有する不動産の活用について、行政と地権者の間に立ってコーディネートを行う主体が不在。

③ 資産評価におけるバブルの爪痕
地方主要都市においては、バブル期と比較して大きく地価が下落している例があるが、その当時からあまり取引がない現状において、資産保有者と活用する側で希望する賃料、資産価格等に乖離がある。

対応策

① 資産保有者に対する適切なインセンティブ付け
資産を保有する側にも作用する適切なインセンティブの構築
→不動産活用により良好な空間を形成し、エリアの不動産価値が高まることにより、自らにリターンが生まれるような形を支援

② エリアの不動産資産マネジメントのための枠組み
行政と地権者の間に立って、一定の長期的コミットメントに基づくマネジメントを行う者を支援

③ 資産価値のとらえ方、指標の開発等
エリアの不動産価値の向上を目指すような資産価値のシミュレーションや「歩きやすさ指標」の開発を検討

※ 世代間の資産移転・活用に関し、郊外住宅地等におけるストックの活用・再生方策を含め、さらなる検討が必要。