

# 世代間の資産移転・活用による 経済活性化策(隘路とその突破策(素案))

---

「資産保有者にとっての資産活用の必要性」と「地域経済にとっての資産活用の必要性」が一致していない。(資産保有者は困っていないが、地域は困っている。)



## ➤ 外部経済の存在

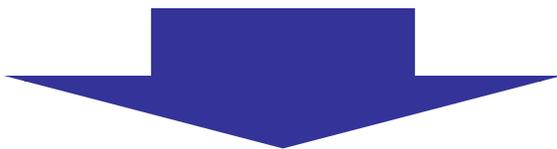
不動産資産は地域経済活動の資源とも言うべきものであり、その活用による便益は、その周辺にスピルオーバーする。

## ➤ 不動産に関する人口オーナス

特に、高齢者が資産を保有する場合、

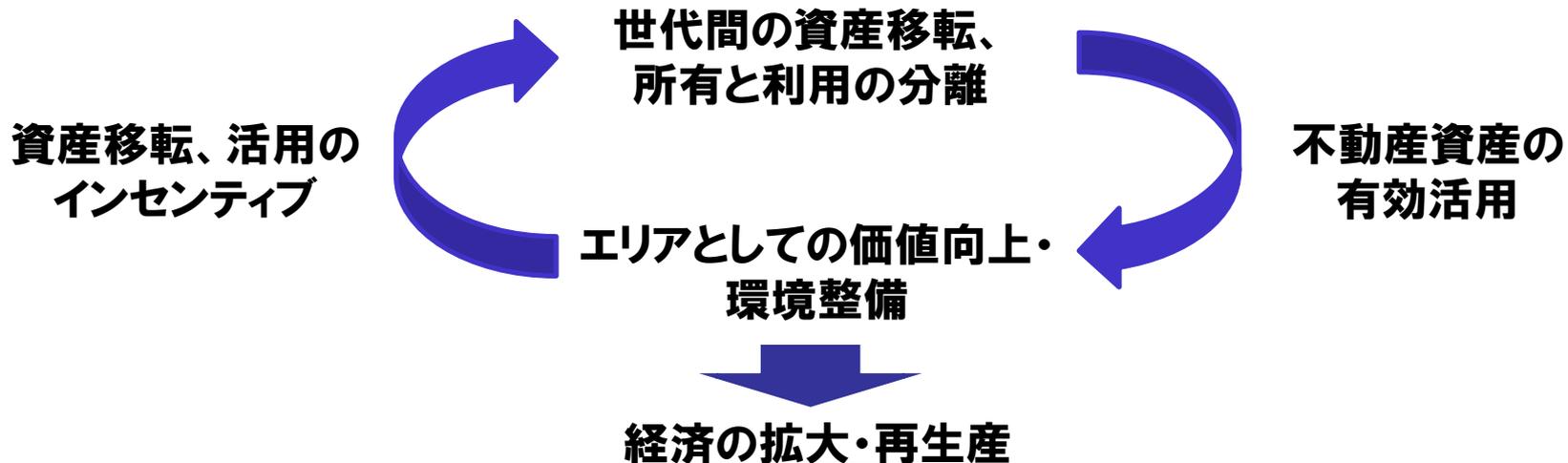
- 自ら利活用する必要性が小さい
- ファイナンスする際の限界がある

等によって、ミスマッチが生じている場合が多い。



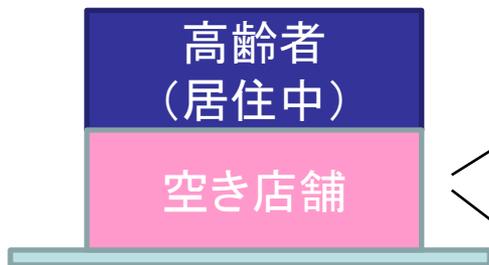
地域経済からマクロ経済への拡がりも視野に入れて、資産保有者の資産活用インセンティブと地域経済における必要性(経済合理性)ができるだけ整合し、資産保有者と地域経済がWin-Winの関係になるような仕立てを検討する必要がある。

# 地域資産と経済の循環(地域資産デフレ・スパイラル)と転換シナリオ



# 世代間資産移転の隘路(中心市街地等)

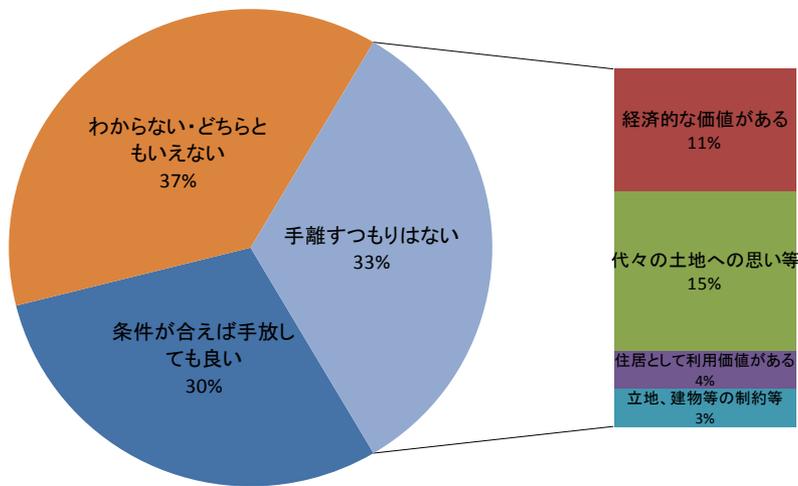
## (例) 中心市街地の店舗兼住宅



### 自ら所有したまま活用

- 自分自身はあまり困っておらず、活用するインセンティブがない
- 事業をやるにはリスクが大きく、高齢者に対してローンを貸してくれる金融機関もない
- 賃貸する場合の賃料が期待を下回る。

## 空き店舗の売却意向と売却しない理由



### 子・孫に資産移転

#### 1. 実物資産の場合

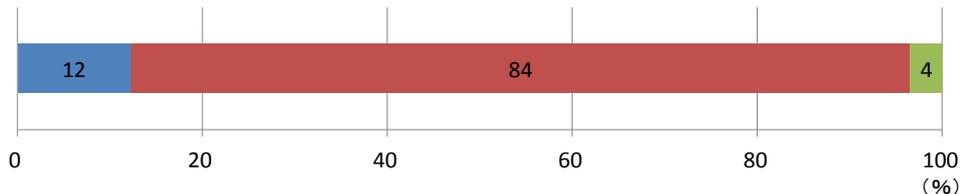
- 子、孫は、実家に戻って事業を営む意志を持っていない
- 資産移転の際の負担が大きい

#### 2. 金銭資産に転換して贈与する場合

- 期待どおりの譲渡所得が得られない
- 譲渡した際の負担が大きい

## 空き店舗所有者の経済的状況

■ 経済的に全く困っていない ■ 将来に不安はあるがそれほど困っていない ■ とても困っている



# 世代間資産移転の隘路(住宅市街地等)

## (例) 郊外住宅地の住宅宅地資産

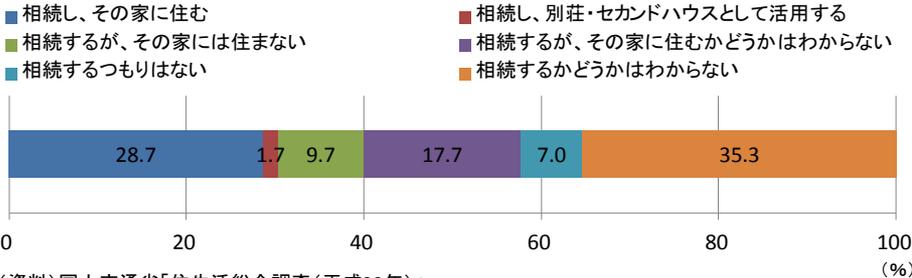


## 高齢者が保有する専用住宅資産額

自己居住 : 約364兆円  
自己居住以外 : 約67兆円

(資料)総務省「全国消費実態調査」「国勢調査」  
国土交通省「土地基本調査」より推計

## 相続可能性のある住宅の活用方法



(資料)国土交通省「住生活総合調査(平成20年)」

### 1. 実物資産の場合

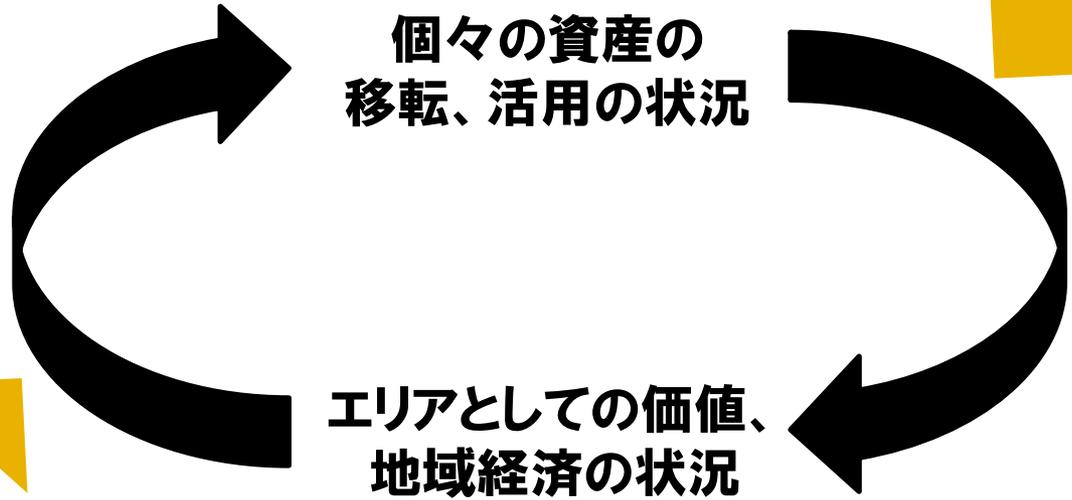
- 子、孫は、実家に戻って居住する意志がない
- 建物は老朽化していて市場価値を持たず、耐震性等の面も含めて更新投資しなければ利用が困難

### 2. 金銭資産に転換して贈与する場合

- 期待通りの譲渡所得が得られない。
- 負担が大きい
- 建築等の規制

# 地域資産デフレ・スパイラル転換のための突破策

資産を保有する側、活用する側  
双方に対し、エリアとしての価値  
を増大させるために適切なイン  
センティブを付与



エリアとしての価値の増大が資  
産移転、活用の判断に反映され  
るような評価の方法等

# エリアとしての価値を増大させるインセンティブ付与の着眼点

## 基本的な空間的要素

- ◆ エリア内人口密度、人口構成
- ◆ 商業アメニティの立地
- ◆ 交通機関の状況

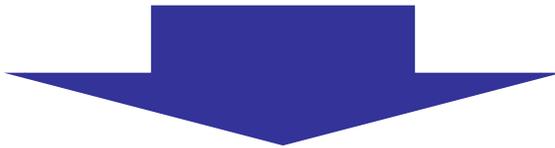


## 内的要因による変化

- ◆ 人口減少、少子高齢化
- ◆ 施設の老朽化
- ◆ 財政の逼迫による空間的変化の要請

## 外的要因による変化

- ◆ 交通インフラの整備
- ◆ ランドマークとなる施設の設置
- ◆ 東アジア経済圏、観光交流
- ◆ 耐震化等の防災・減災への対応
- ◆ 生物多様性、環境への配慮
- ◆ 商業形態の変化(郊外型大型店舗→ネットショッピング)



これらの要素を考慮しつつ、一定のエリアの中で、(一過性ではなく)持続的に、不動産資産の価値を維持していくため、

- どのような地域・エリアで
- どのような資産に対して

資産移転をすることが、地域経済、ひいては日本経済の浮揚に寄与するかを検討。

# インセンティブ付与のターゲット

## これまでの「土地有効利用」

## 今後の方向性

### 商業地等

高度利用を前提とし、単体の利用容積を増大させることが基本的な方向性

市街地としての連鎖、エリアとしての価値最大化をもたらすインセンティブ付け

### 住宅地等

- **都心共同住宅**  
高層マンションに代表される高度利用
- **郊外住宅地**  
広く、緑地空間が確保された「良好な」住宅市街地の形成

商業地等における様々なアメニティを享受できる環境を想定したインセンティブ付け

### 原野等

都市、農地以外の土地の利用について十分なインセンティブ付けがされていない状況

自然環境、風景の保全などを含め、宅地や農地として利用しない際のインセンティブの適正化

- **ビル等の不動産単体のマネジメントから地域不動産のマネジメントへ**  
衰退した民間ビル一棟をマスターリースしつつ再生する取組  
→ 地域社会経済に資するエリアとしての価値向上の取組へ（Cf. 家守事業）
- **エリアとしての価値、環境性能が持続可能であることを評価する格付の開発**  
街区としての価値を適切に評価することによって、「困っていない」資産の所有者が、一定の目標に沿って資産を活用する方向付けを行う
- **第三者による適切な評価とマネジメント**  
賃料や譲渡価格について、第三者による適切な評価が行われることにより、地権者が資産移転、又は賃貸に踏み切ることができ、有効利用が図られる
- **「建物が資産価値を持つ」ことを前提とする適切な評価の方法と流通市場の確立**  
建物が消費財として認識されてしまうと、結局、土地は資源ではなく資産であるという認識につながり、有効活用されない  
→ 住宅等の建物も含めて資産として意識される必要がある