

1

January, 2013

不動産マーケットレポート

- 最近の10年における相続の概況・・・2
- 経済トレンド・ウォッチ・・・4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ・・・6
- 相続財産を残す立場としての自分の財産把握状況や、相続対策実施の有無・・・8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部
 設楽 彰憲 TEL.03-3274-9340 (代表)

最近の10年における相続の概況

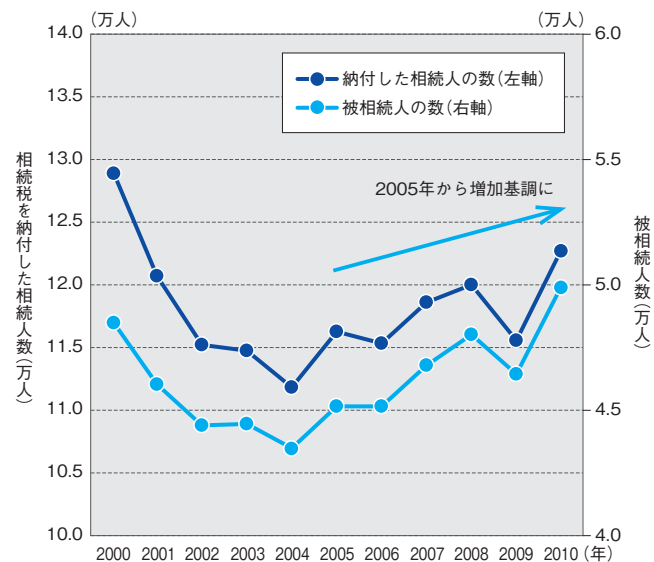
近年、相続税を納付した相続人等の数が増加基調で推移しており、相続財産価額の半分以上を土地や建物の不動産が占めています。また、相続財産を残す人(被相続人)とともに、相続する側の相続人においても高齢化が進行しています。

以下、最近の10年における相続の概況についてご紹介します。

●近年、相続人・被相続人数は増加基調。土地や建物で相続財産価額の半分以上に

国税庁の統計情報^{注1}によれば、2001年から2010年における相続税を納付した相続人数、および財産を相続させた人(被相続人)の数は、いずれも2005年から概ね増加に転じています[図表1]。

図表1 相続人数と、財産を相続させた人(被相続人)の数の推移(全国)



相続人が取得した財産価額は、2010年の全国合計で「宅地」が約4兆円となっており、「現金・預貯金等」(約2.7兆円)、「有価証券」(約1.4兆円)を大きく上回っています[図表2]。

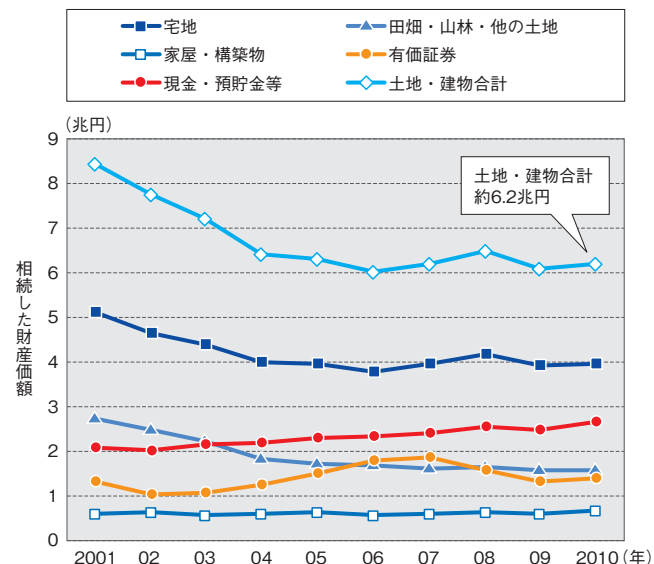
相続人が取得した財産価額の財産種類別の構成比をみると、2010年は「宅地」、「田畑・山林・他の土地」、「家屋・構築物」を合計した「土地・建物合計」^{注2}は、相続財産価額全体の半分以上(54%、約6.2兆円)を占めており、相続財産の中では依然として大きなウェイトを占めています[図表3]。

資料: 図表1～3は、いずれも国税庁(WEBサイト)「統計情報: 相続税(各年分)」のデータより都市未来総合研究所作成。

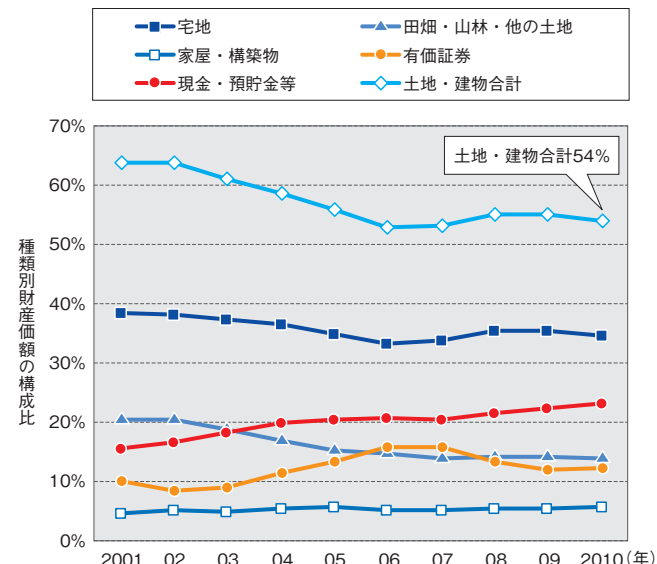
注1: 本統計は国税庁が、ある年(暦年)に相続が開始した被相続人から、相続、遺贈、または相続時精算課税にかかる贈与により財産を取得した人について、翌年10月31日までの申告または処理による課税事績を集計したもの。本稿作成時における最新の公表データは2010年分。

注2: 図表2、3の「土地・建物合計」は、「宅地」、「田畑・山林・他の土地」、「家屋・構築物」の合計。

図表2 財産種類別相続財産価額の推移(全国)



図表3 財産種類別価額構成比の推移



●相続財産を残す被相続人とともに、相続する側の相続人も高齢化が進行

国土交通省「世帯に係る土地基本統計」によれば、近年、現住居の敷地を相続・贈与で取得した全国の世帯の中で、世帯主の相続時の年齢が60歳以上である世帯の数が増加傾向にある一方、40歳未満の世帯の数は減少傾向にあります〔図表4〕。

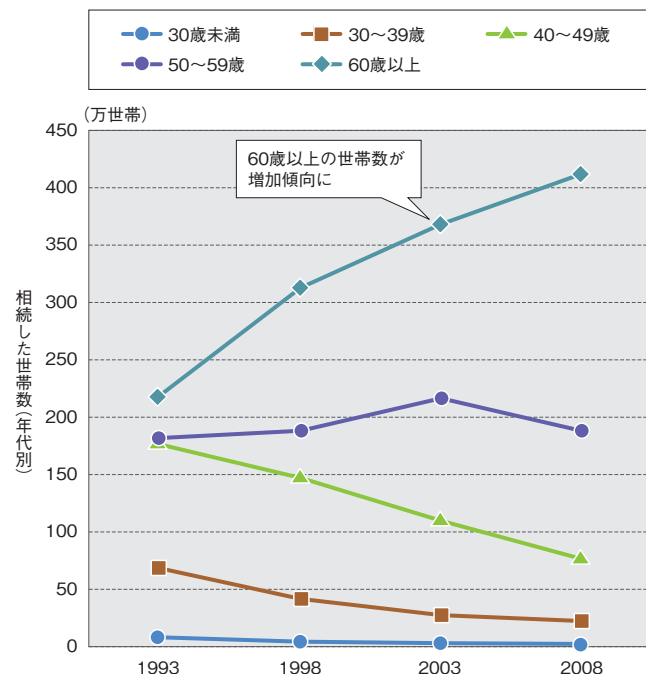
これを、同じく世帯主の相続時の年代別構成比でみると、60歳以上の世帯の割合が著しく上昇しており、2008年には6割近くに高まっています〔図表5〕。

相続財産を残す被相続人の高齢化とともに、近年はそれを相続する側の相続人においても高齢化が進んでいることがうかがえます。

被相続人、相続人の高齢化に伴い、例えば代襲相続^{注3}が増加し、共同相続人の数が増えるケースが多くみられるようになりました。被相続人・相続人のいずれの立場においても相続がより複雑となり、今後は、あらかじめ相続への備えが必要となるケースが増えていくものと考えられます。

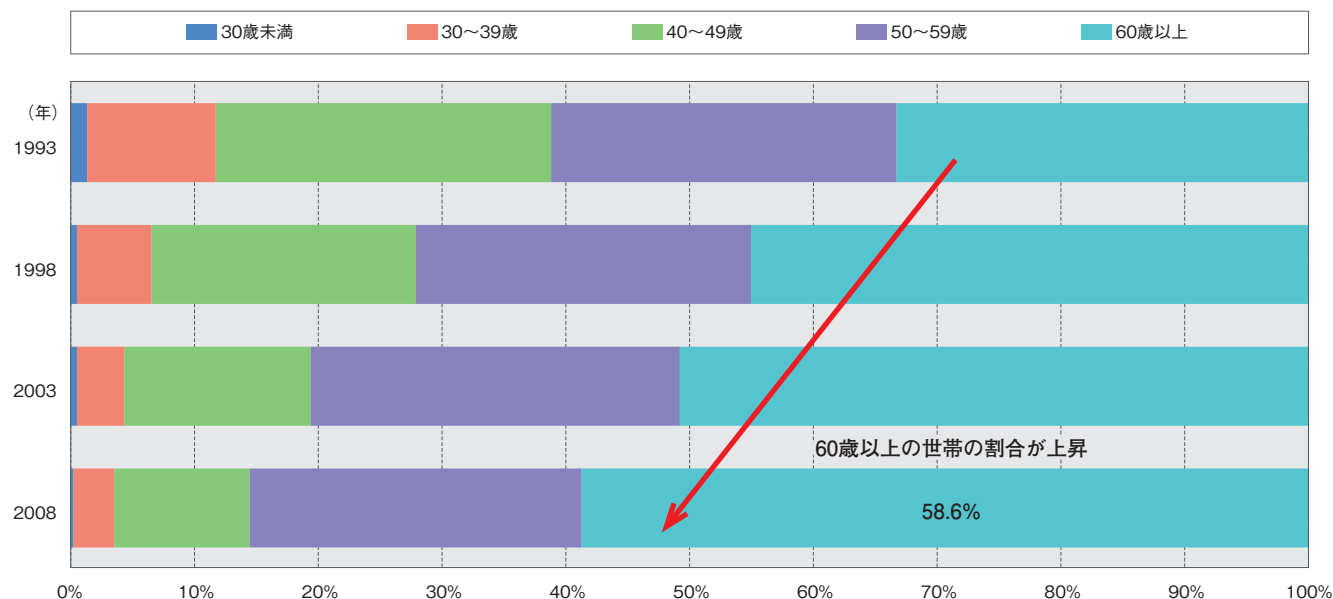
(以上、都市未来総合研究所 池田 英孝)

図表4 住宅敷地を相続した世帯主の年代構成の推移(年代別の世帯数)



注3: 代襲相続とは、被相続人が死亡するよりも先に相続人が死亡すること等により、その相続人の直系卑属が相続人に代わって相続すること。

図表5 住宅敷地を相続した世帯主の年代構成の推移(世帯数の年代別構成比)

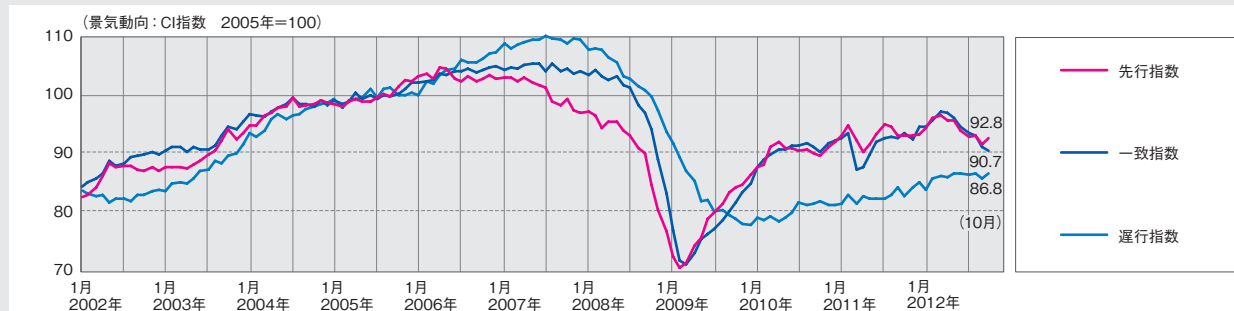


資料: 図表4、5は、国土交通省「世帯に係る土地基本統計」のデータに基づき都市未来総合研究所作成

図注: 1993年の調査は総務庁が国土庁の委託を受けて「土地基本調査世帯調査」として実施した。1998年以降は、総務庁が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」の結果を転写・集計して統計としてまとめたもの。2008年調査の概要は、国勢調査に基づいて区分し抽出した全国約21万の調査単位区から、合計約350万住戸・世帯を抽出して調査対象としたもの。現住居の敷地の取得方法・取得時期等を調べて、世帯主の年齢とクロス集計したものであり、相続税の納付状況にはかかわらない。

■ 景気の動向 (全国)

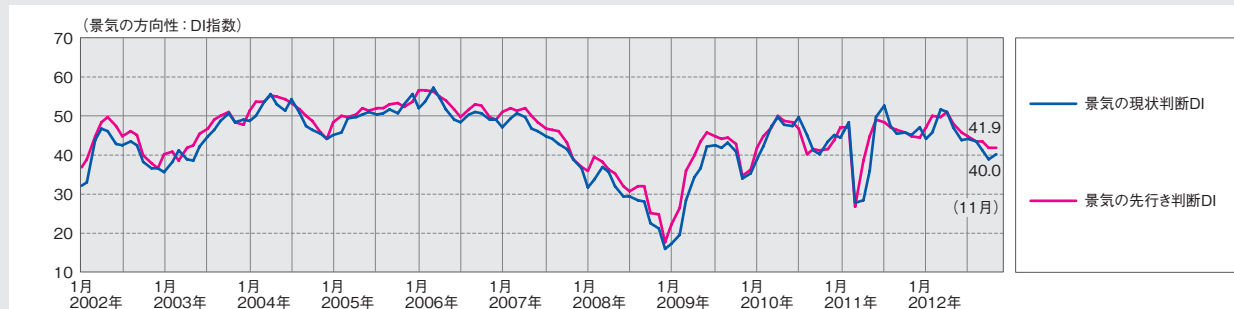
図1 景気動向指数



注: 図の指数は第10次改定の値。

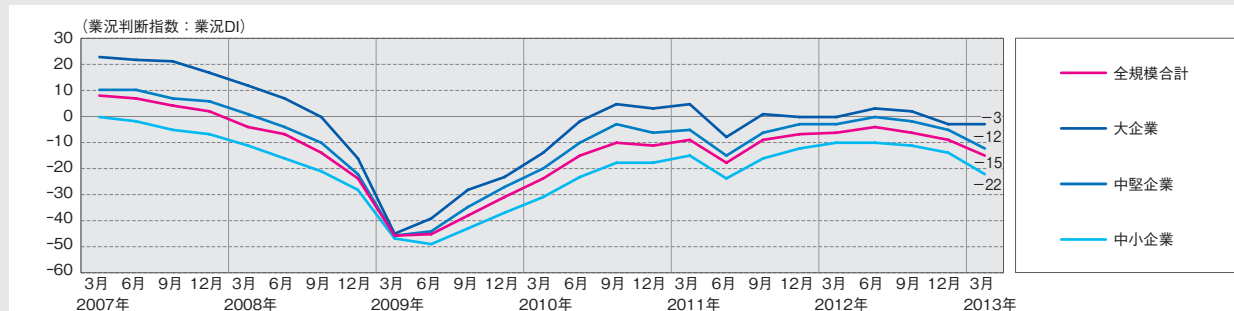
資料: 内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



資料: 内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注: 「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。
2013年3月は、2012年12月調査時点の「先行き」の値。

資料: 日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI: コンポジット・インデックス)

: CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

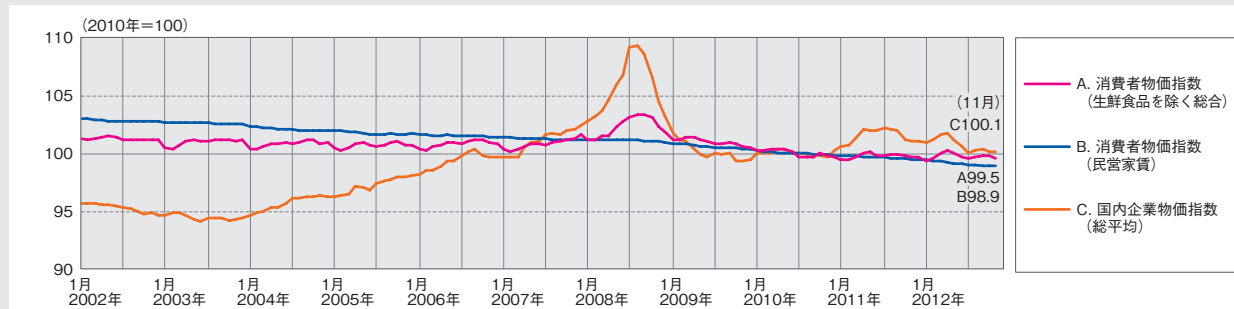
: 景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

: 業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

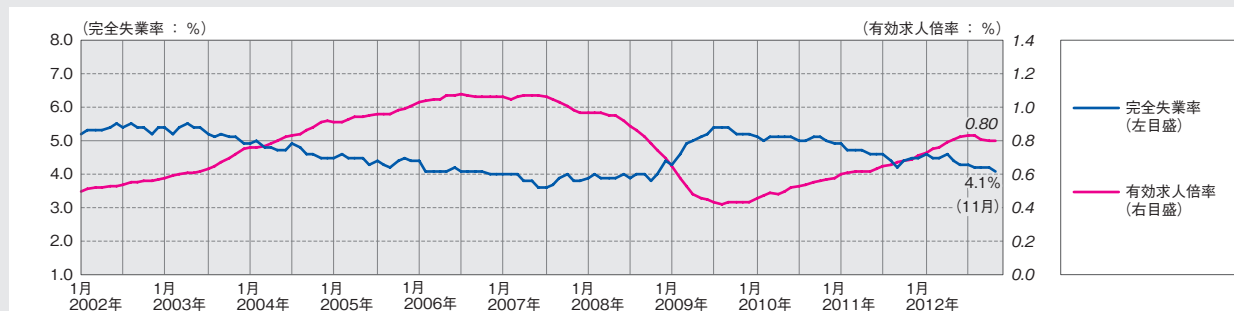
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の11月は速報値。

資料：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

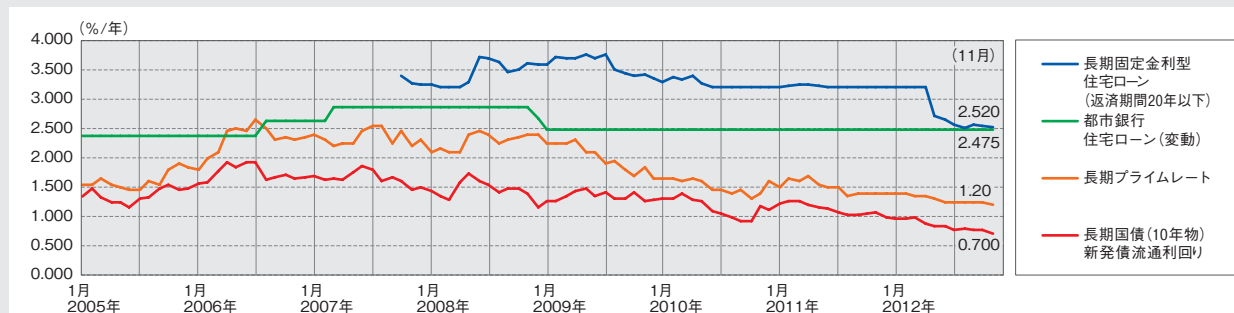
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果（11月は速報値）。

資料：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



資料：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

図4 消費者物価指数
国内企業物価指数

：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。

図5 完全失業率

：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

有効求人倍率

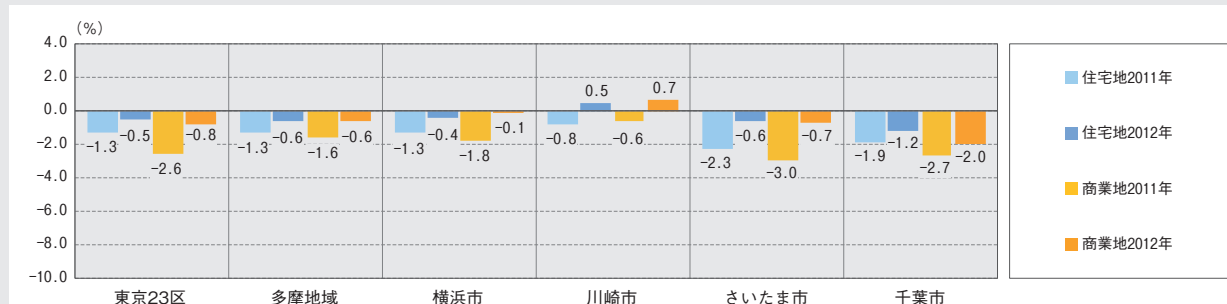
図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り

：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

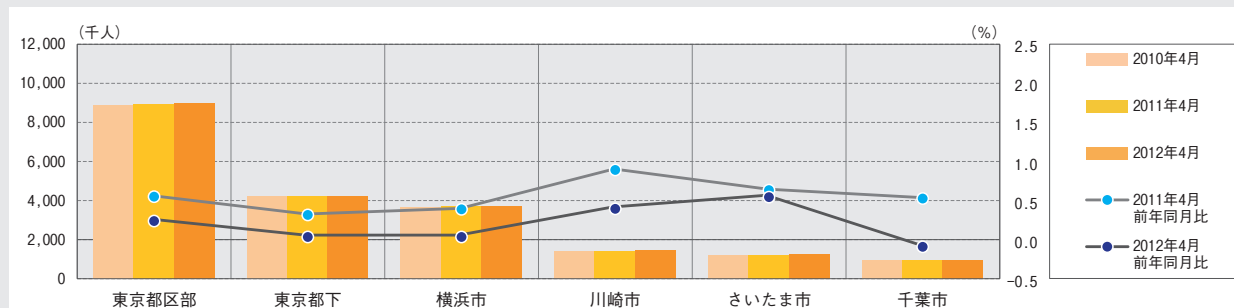
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

資料：国土交通省「都道府県地価調査」

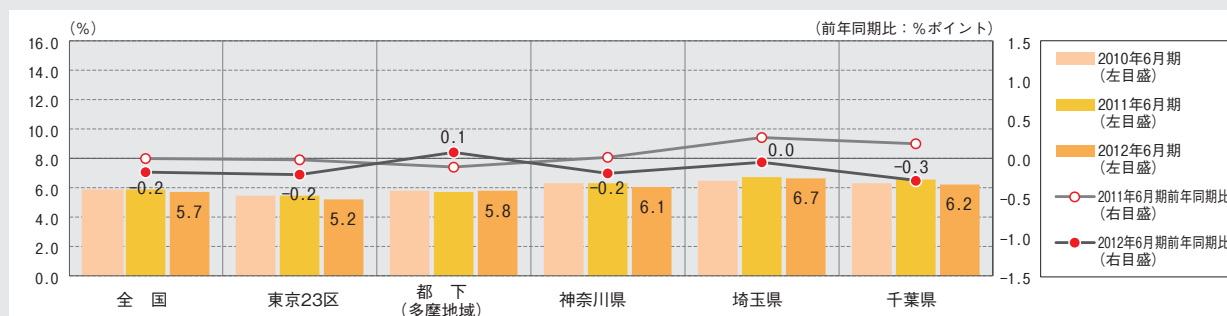
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

資料：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2012年6月末までの決算資料による。

資料：都市未来総合研究所「ReiTREDA (リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(基準地価)

：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。
都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

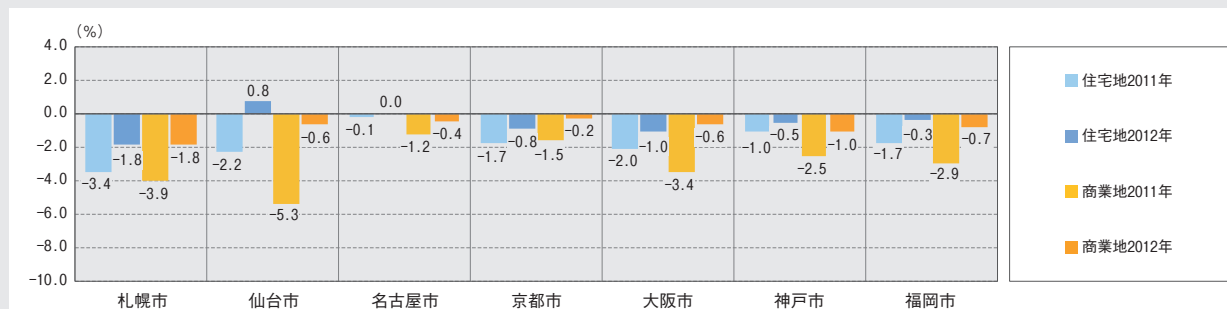
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

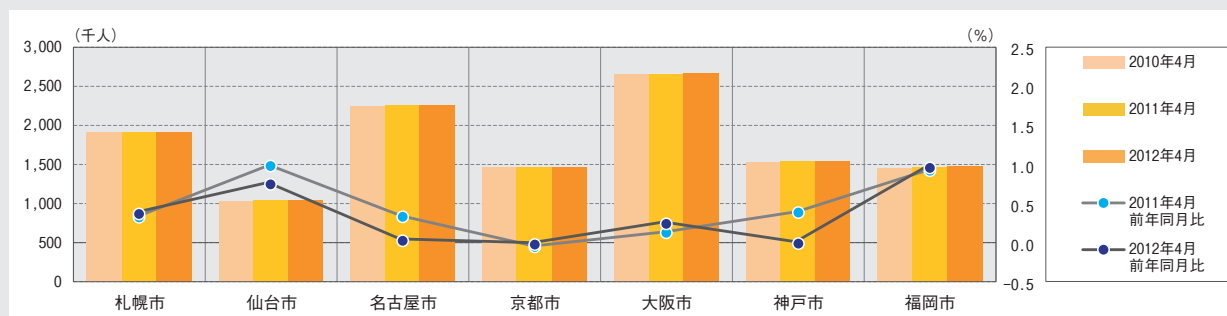
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

資料：国土交通省「都道府県地価調査」

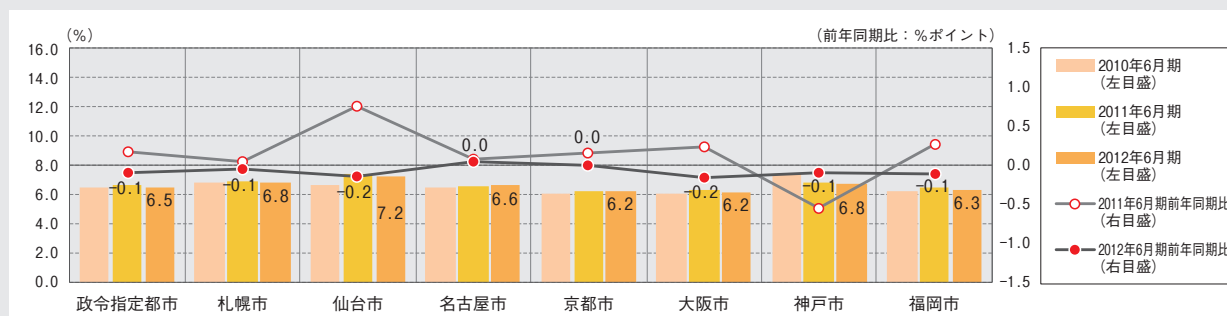
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

資料：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2012年6月末までの決算資料による。

資料：都市未来総合研究所「ReiTREDA (リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(基準地価)

：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。
都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

相続財産を残す立場としての自分の財産把握状況や、相続対策実施の有無

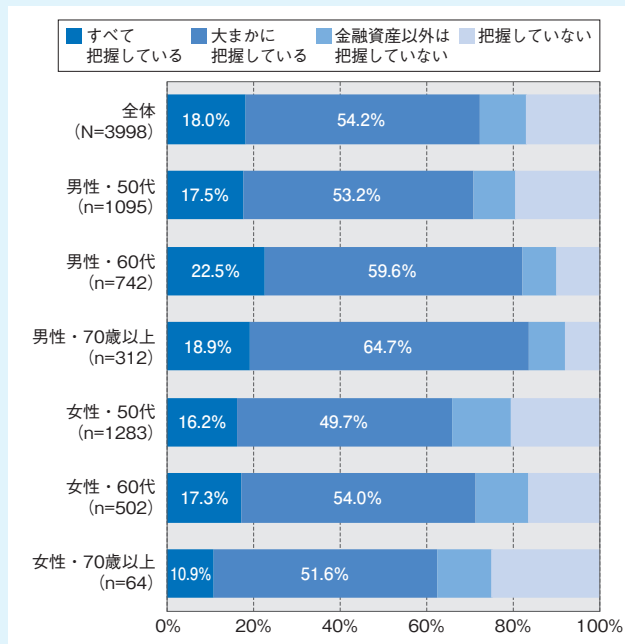
一般社団法人信託協会が全国の50歳以上の人を対象に実施した「相続に関する意識調査」^{注1}では、相続財産を残す立場としての自分の財産の把握状況や相続対策実施の有無などについて、以下のとおり分析されています。

相続財産を残す立場として、自分の財産の内訳と価額を「すべて把握している」人は全体の2割程度にとどまっています[図表1]。また、全体の8割近くは自分の財産の「相続対策をしていない」としています[図表2]。

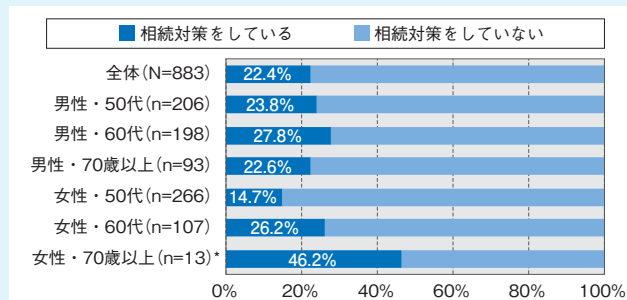
「相続対策をしている」人が実施している相続対策の具体的な内容として最も割合が高いのは「生前贈与」（6割近く）、次いで「遺言書の作成」、「生命保険の活用」、「相続税の節税」の順となっています[図表3]。

注1：全国の50歳以上の既婚者を対象に、相続の経験や今後の可能性、相続対策の実態、相続税等改正論への意識などを把握して、今後の施策づくりへの一助とする目的で、2012年5月に実施した調査。（回収数3,998）

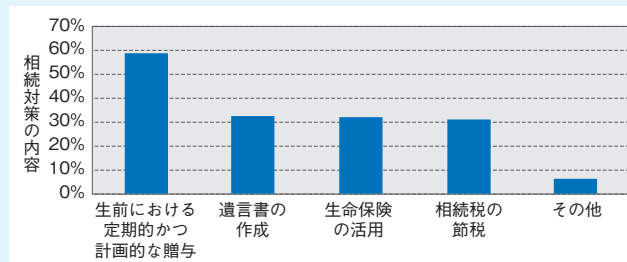
図表1 自分の財産の内訳と価額を把握しているか



図表2 相続対策実施の有無



図表3 実施している相続対策の具体的な内容



資料：図表1～3は、いずれも一般社団法人信託協会、「相続に関する意識調査」のデータより都市未来総合研究所作成。

図注：[図表3]の相続対策の内容の該当者割合は、[図表2]で「対策をしている」人のうち内容を回答した198人に占める割合。

[図表2]の女性・70歳以上の回答者数(13人)は少ないため参考値とする。

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社