

3

March, 2016

# 不動産マーケットレポート

- 相続に関する概況と事前の相続対策など  
への関心について . . . . . 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
- 相続に関する地域別の概況 . . . . . 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 不動産業務部  
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

# 相続に関する概況と事前の相続対策などへの

近年、相続人、被相続人の数が増加基調で推移しています。また2015年1月の相続税改正における基礎控除額縮小の影響や、家裁への家事相談件数に占める相続相談の割合が高まっていることなども加わり、相続を円滑に進める上で、今後は事前の相続対策が一層重要になるものと思われます。以下、相続に関する近年の概況と、既往調査に基づく生前における相続対策への関心などについてご紹介します。

## ●近年、相続人、被相続人の数が増加基調で推移。相続財産の中で不動産は大きなウエイトを占めている

国税庁「統計情報」によれば、近年、相続人や、相続財産を残す被相続人の数が増加基調で推移しており、直近の2013年にはその増勢が強まっています[図表1]。

2015年1月1日の相続税改正における基礎控除(額)縮小の影響などにより、今後、課税対象者等の一層の増加が見込まれます。

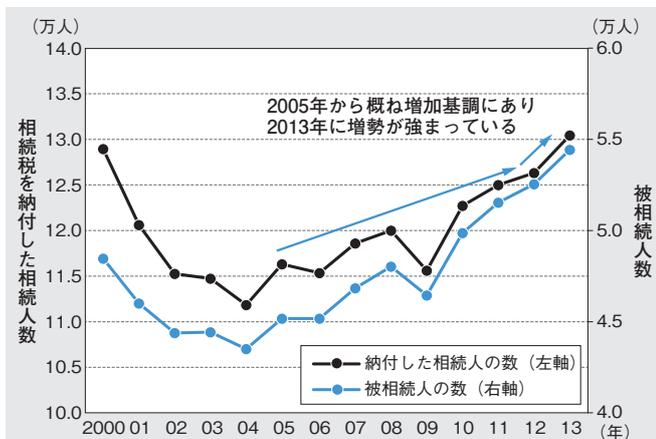
相続財産のうち土地や建物等の不動産の価額は、近年6兆円前後で推移しています[図表2]。不動産価格

の下落等を背景に土地・建物価額は多少減少していますが、それでも2013年には相続財産価額全体の5割近くとなっており、相続財産の中で不動産は依然として大きなウエイトを占めていることが分かります[図表3]。

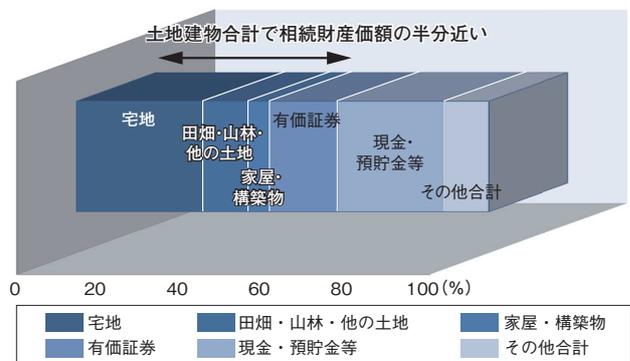
家庭裁判所における家事相談のうち相続に関する相談件数割合が年々高まっており、2012年には概ね3割にのぼります[図表4]。

相続を円滑に進める上で、今後は事前の相続対策が一層重要になるものと思われます。

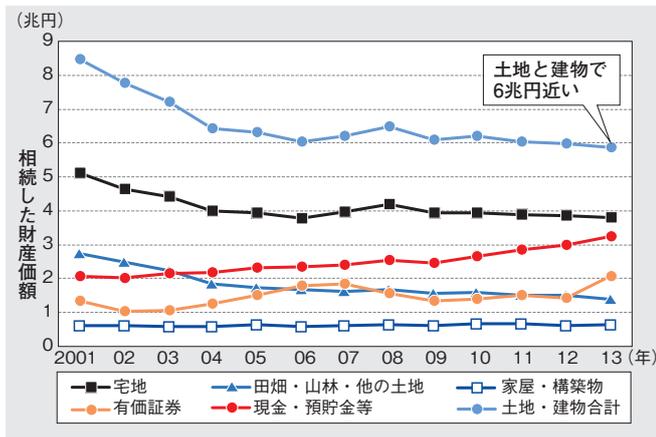
[図表1] 相続税を納付した相続人と被相続人の数の推移(全国)



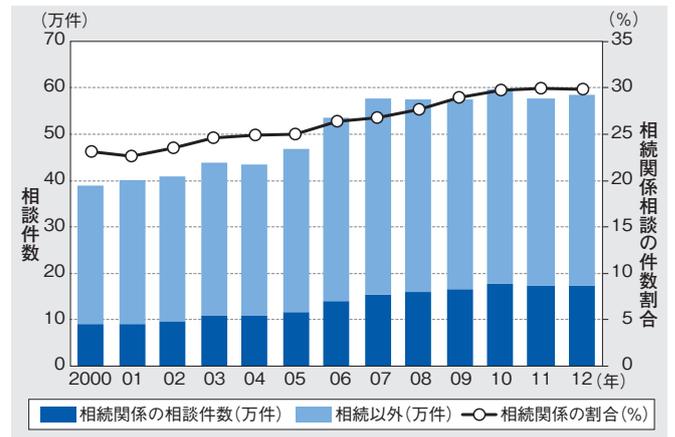
[図表3] 相続財産に占める財産種類別の構成比(全国、2013年)



[図表2] 財産種類別相続財産価額の推移(全国)



[図表4] 家事相談における相続関連相談の推移(全国)



データ出所: 図表1~3は国税庁「統計情報: 相続税(各年分)」

データ出所: 裁判所「司法統計年報(家事事件編、各年分)」

# 関心について

## ●相続対策をしている人は2割程度。未実施の人のうち半数以上は対策を必要と感じている。 その内容は生前贈与などへの関心が高い。

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・贈与・投資に関する意識調査」では、相続財産を残す立場としての事前の相続対策への関心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。

相続対策の実施有無については、回答者の約16%が実施しており、世帯の貯蓄額等が大きいほど相続対策を実施している人の割合が高くなっています[図表5]。

実施している相続対策は、「生前の定期的・計画的な贈与69%」、「生命保険の活用41%」、「遺言書の作成25%」、「納税資金の確保23%」、「不動産購入15%」などとなっています[図表6]。

相続対策をしていない約84%の回答者のうち、5割強

は今後、相続対策が必要と感じています[図表7]。

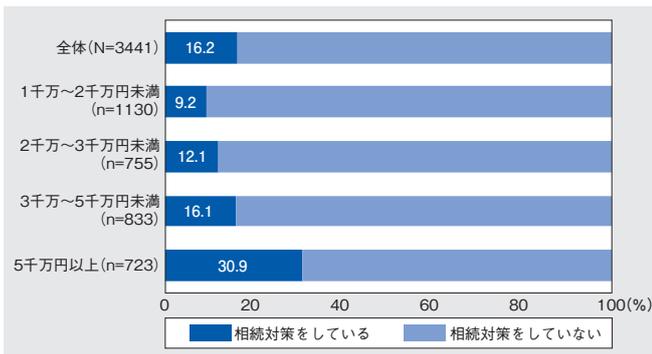
必要とする相続対策は、「生前の定期的・計画的な贈与」、「遺言書作成」、「生命保険の活用」、「納税資金の確保」、「不動産購入」の順に高くなっています[図表8]。

相続対策として関心が高い生前贈与は、回答者の約16%に実施した経験があり、その生前贈与資金の用途は「家・車等の購入支援」とする人の割合が最も高くなっています[図表9、10]。

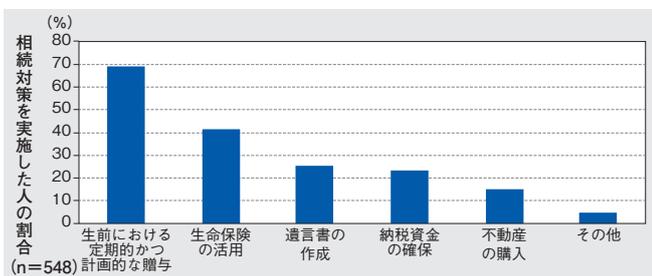
今後、相続財産を残す立場として生前贈与する意向を持つ人は、「贈与したい、贈与予定あり」と「機会があれば贈与してもよい」をあわせると7割近くにのぼります[図表11]。

(以上、都市未来総合研究所 池田 英孝)

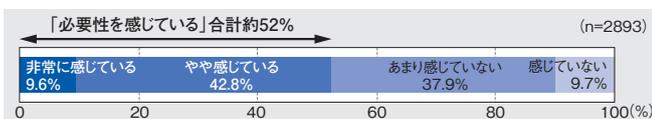
[図表5] 相続対策の実施状況(世帯貯蓄等残高別)



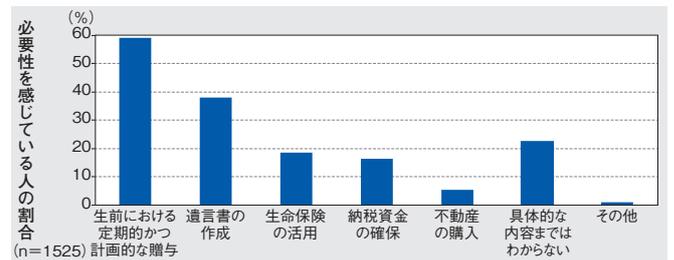
[図表6] 図表5で実施している場合、具体的な相続対策は



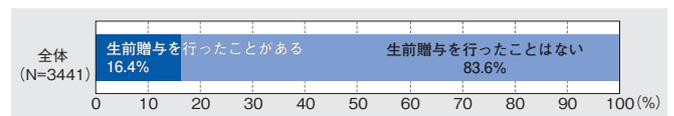
[図表7] 図表5で実施していない場合、相続対策の必要性を感じているか



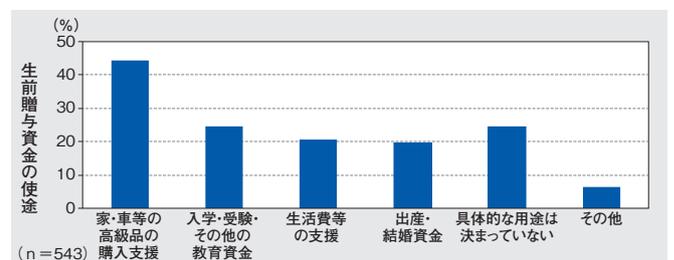
[図表8] 図表7で必要と感じている場合、具体的な相続対策は



[図表9] 生前贈与の経験有無



[図表10] 生前贈与資金の使途



[図表11] 今後の生前贈与の意向

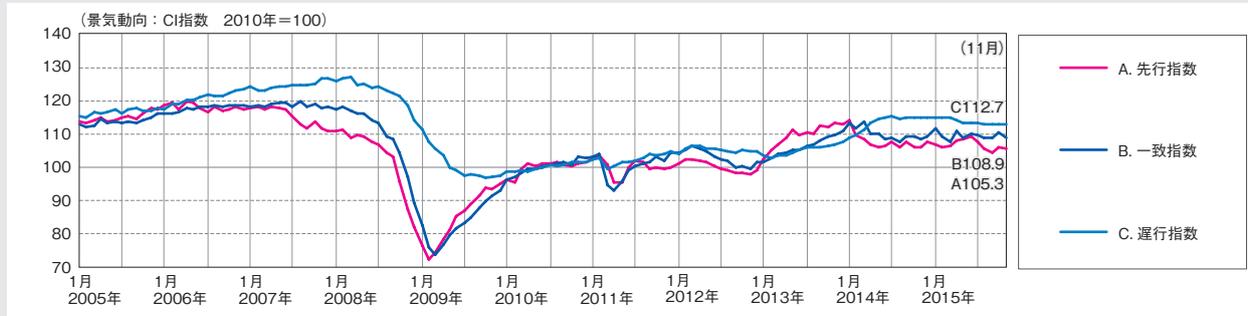


データ出所：図表5～11は、(一社)信託協会「相続・贈与・投資に関する意識調査」

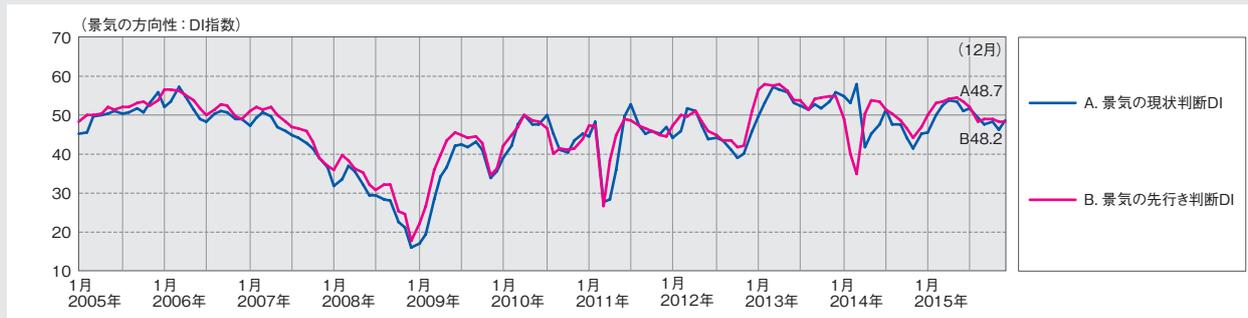
(同調査は全国の、子供のいる50歳以上の既婚者で金融資産1千万円以上の人を対象に、相続対策等に関する実施状況や意識などを把握して、今後の施策づくりへの一助とする目的で、2015年5月～6月に実施した調査(回収数3,441)。各図表の( )内の回答者数は、国勢調査の性別、年代の構成比に合わせた補正をしていない数を記載した。同調査は財産を受け継ぐ子供への調査も並行して実施している。)

## ■ 景気の動向 (全国)

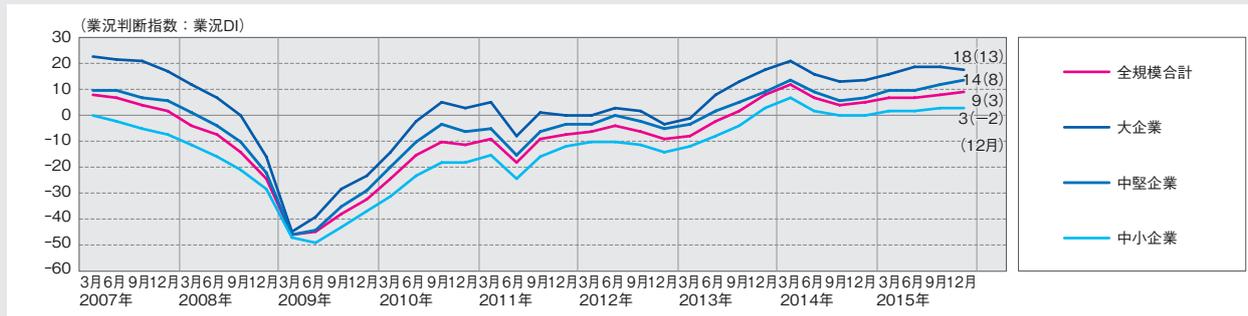
### 図1 景気動向指数



### 図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



### 図3 企業の業況判断指数



#### 【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

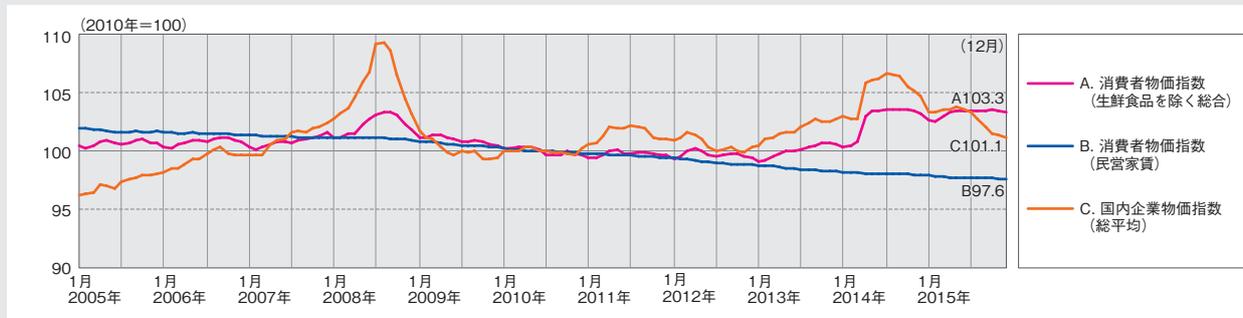
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。  
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

データ出所：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)。

データ出所：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



データ出所：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】

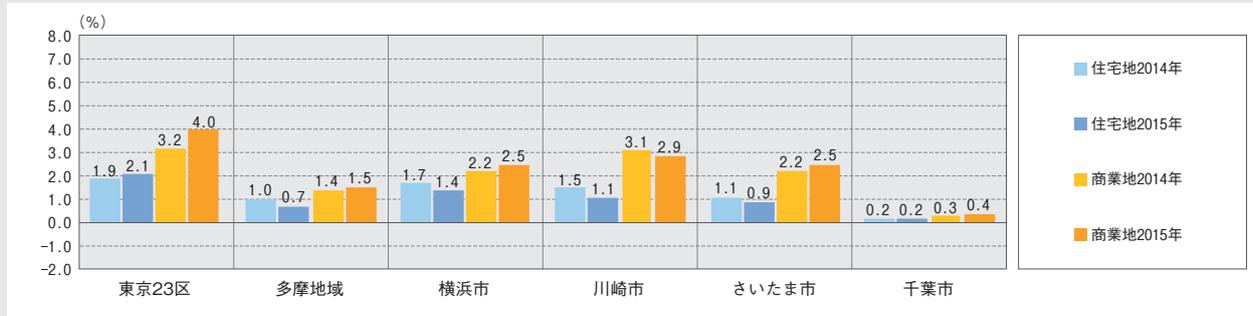
- |   |   |
|---|---|
| <p>図4 消費者物価指数<br/>国内企業物価指数</p> <p>図5 完全失業率<br/>有効求人倍率</p> <p>図6 長期固定金利型住宅ローン<br/>都市銀行住宅ローン(変動)<br/>長期プライムレート<br/>長期国債新発債流通利回り</p> | <p>：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br/>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。</p> <p>：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br/>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。</p> <p>：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。(保証型は含まない)<br/>：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。<br/>：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。<br/>：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。</p> |
|---|---|

注記：図1から図6はいずれも2016年1月末日時点で入手できたデータに基づき作成

# 不動産市場トレンド・ウォッチ

## 東京圏

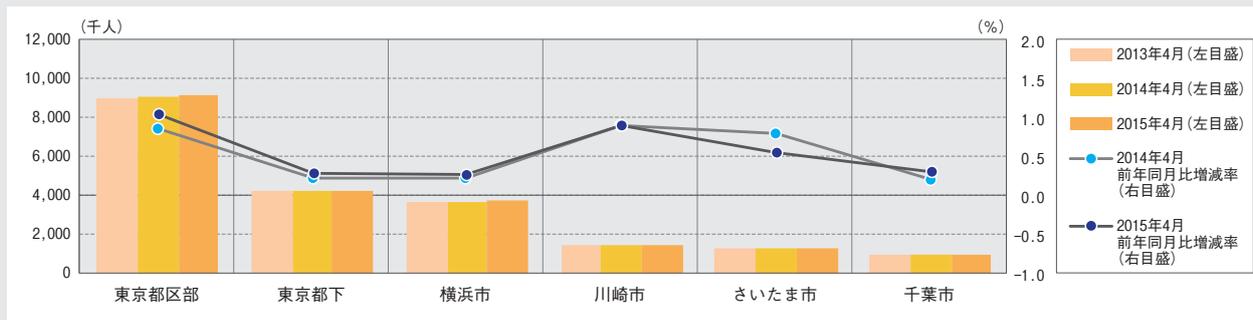
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

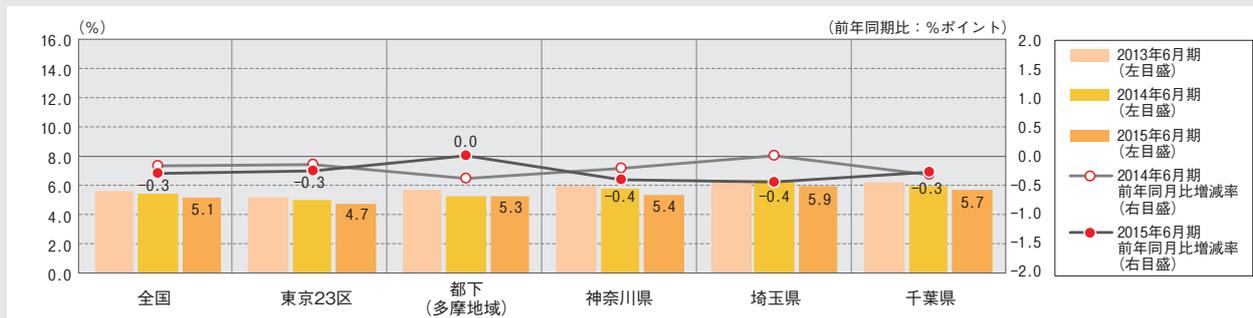
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：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2015年6月末までの決算資料による。

データ出所：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、国土利用計画法施工令に基づき、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

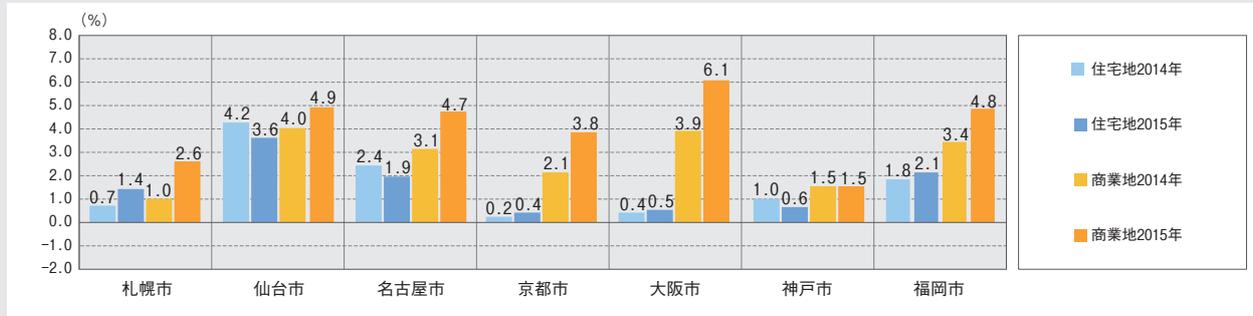
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

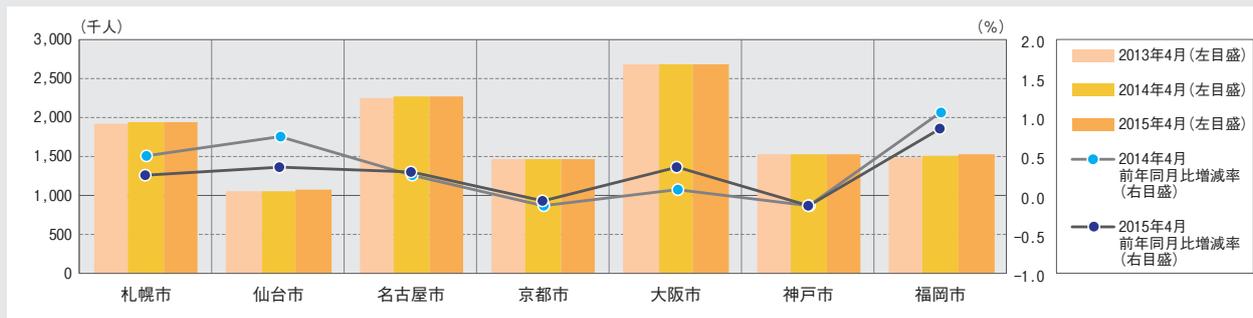
### 図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：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。

データ出所：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2015年6月末までの決算資料による。

データ出所：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、国土利用計画法施工令に基づき、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。

注記：図1から図6はいずれも2016年1月末日時点で入手できたデータに基づき作成

## 相続に関する地域別の概況

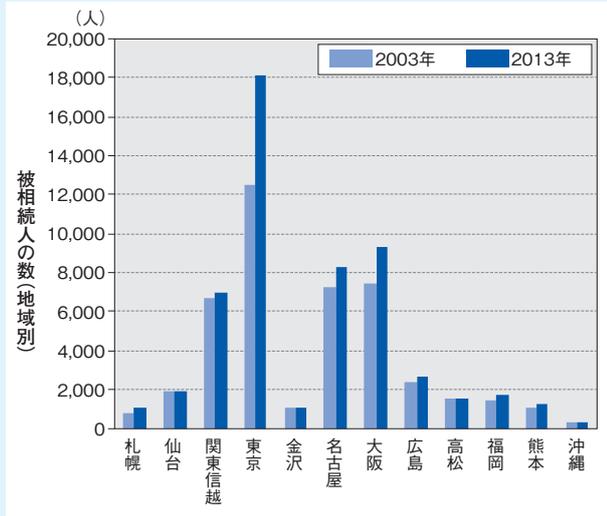
相続財産を残した被相続人の数について、国税局が所管する地域別に2003年と2013年の増減をみると、東京、大阪などの大都市圏を中心に増加しています〔図表1〕。相続税納付額についても、上記と同様の傾向となっています〔図表2〕。

納付税額の全国合計に占める地域別の構成比で見ると、東京は03年、13年とも全国合計の4割強と最も高い水準を維持しています〔図表3〕。

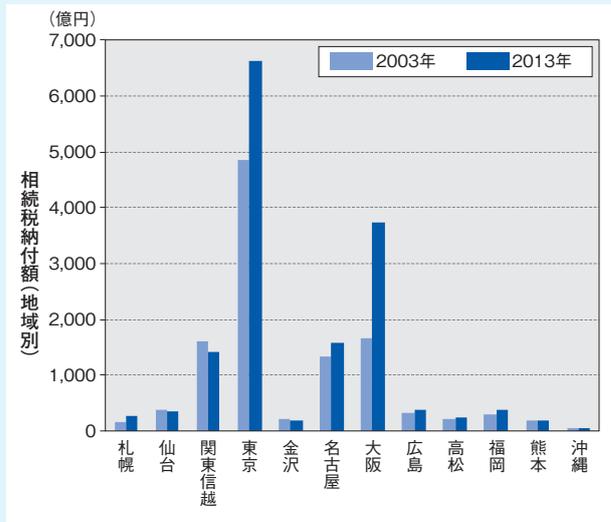
なお大阪で2013年に、納付税額が大幅に増加し構成比も高くなっているのは主に、同年、当該地域で大口の相続\*が複数重なったため、納付税額が大幅に増加したことによります。

\*課税価格階級で最大の100億円超に該当する大口の被相続人4名にかかる納付税額の合計が約1,590億円。

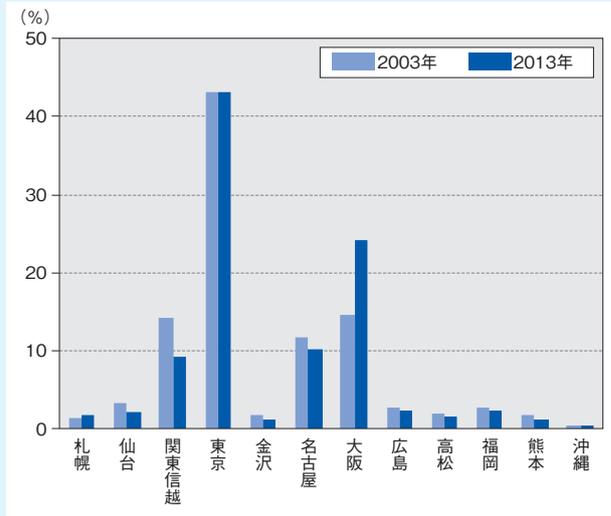
〔図表1〕地域別の被相続人の数(2003年、2013年)



〔図表2〕地域別の納付税額(2003年、2013年)



〔図表3〕納付税額の地域別構成比(対全国合計、2003年、2013年)



データ出所：図表1～3はいずれも国税庁「統計情報：相続税(各年分)」

## 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

## 不動産マーケットレポート 2016.3

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<http://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。