

3
March, 2022

不動産マーケットレポート

- 不動産に関連する相続の概要について
～令和2年(2020年)分 相続税の
申告事績の概要を中心に～ 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
- 地域別にみた相続の概況 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
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

不動産に関連する相続の概要について～令和2年

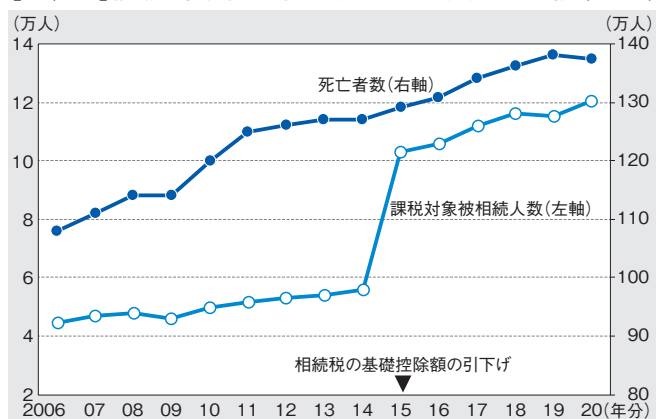
2021年12月に国税庁から「令和2年(2020年)分の相続税の申告事績の概要^{※1}」が公表されました。相続税の課税対象被相続人数^{※2}は、2015年に基礎控除額の引下げ等で急増した以降も増加傾向にあり、また、相続財産価額を種類別にみると土地・家屋が引き続き最大のウェイトを占めています。本誌では、主に国税庁の資料にもとづき不動産に関連する相続の概要を整理しました。また、8ページでは、地域別の状況についてみています。

●課税対象被相続人数は増加し、課税割合も上昇

国税庁によれば、全国における令和2年(2020年)中の死亡者数は約137万人(前年比-0.6%)で、このうち、課税対象被相続人数は約12万人(同+4.4%)でした。課税対象被相続人数は、基礎控除額の引下げが行われた初年度である2015年の10.3万人から、2020年には12.0万人と、5年間で1.7万人増加しています[図表1]。

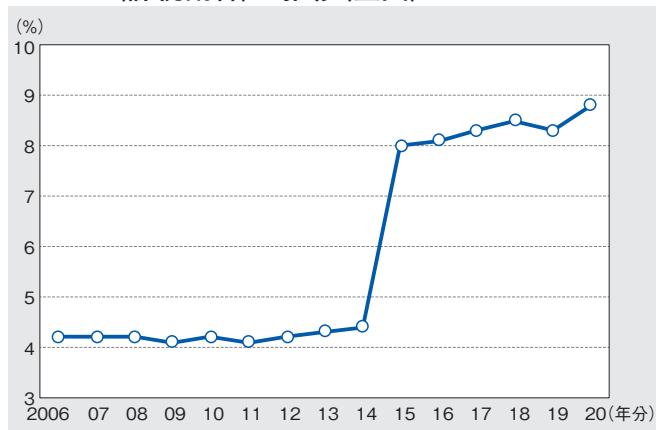
また、2015年に大幅上昇した課税対象被相続人数の死亡者数に占める割合^{※3}も上昇傾向にあり、2020年は過去最高の8.8%(同+0.4% pt)となりました[図表2]。

【図表1】課税対象被相続人数と死亡者数の推移(全国)



(注) 図表1の死亡者数は、厚生労働省政策統括官(統計・情報政策、労使関係担当)の「人口動態統計」による。

【図表2】課税対象被相続人数の死亡者数に占める割合(課税割合)の推移(全国)



●相続税の課税価格と税額は増加、税額は2兆1千億円に

2020年中の相続税の課税価格は約16兆4千億円(同+3.8%)で、税額は約2兆1千億円(同+5.9%)でした[図表3]。

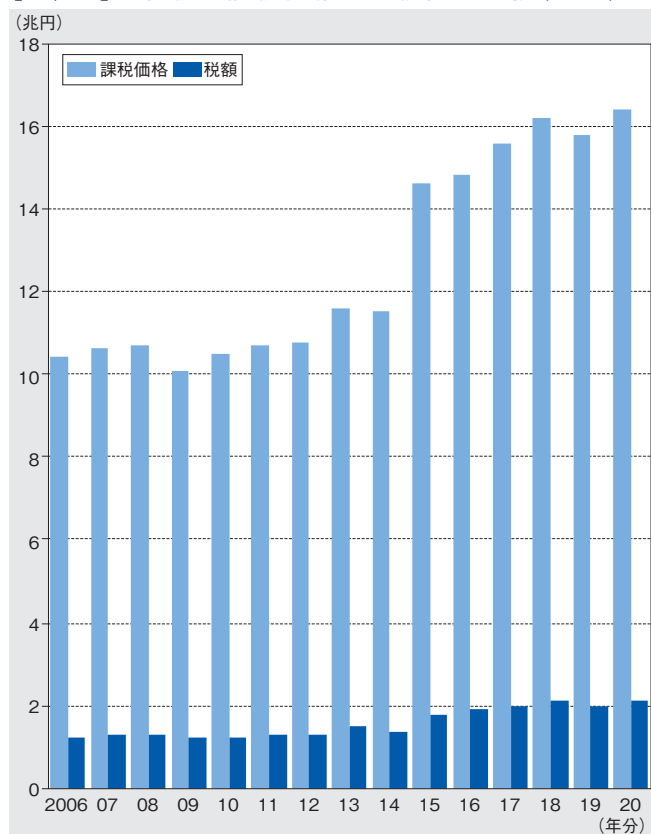
これにより、課税対象被相続人の1人当たり課税価格は1億3,619万円(同-0.5%)と前年とほぼ同額となりました。1人当りの税額は1,737万円(同+1.4%)で、基礎控除引下げ前(2014年、2,472万円)の約7割の水準となりました。

※1: 令和2年(2020年)分は令和3年11月1日までに提出された申告書データに基づき作成されたもの。

※2: 相続人に遺した相続財産が相続税の課税対象となった被相続人を、レポートでは課税対象被相続人と表記し、その人数を課税対象被相続人数とした。

※3: 課税対象被相続人数の死亡者数に占める割合を「課税割合」という。

【図表3】相続税の課税価格及び税額の推移(全国)



図表1～3のデータ出所: 国税庁「令和2年分 相続税の申告事績の概要」

(2020年)分 相続税の申告事績の概要を中心に～

●相続財産の種類別をみると、すべての財産が増加。土地・家屋が最大のシェアを占めるものの、現金・預貯金等は高めの増加が続いている。

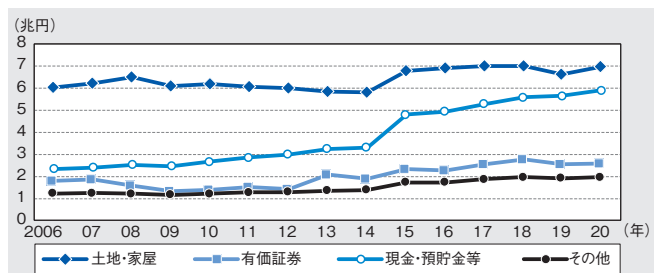
相続財産価額を種類別にみると、2020年はすべての財産が前年と比べ増加し、土地・家屋（前年比+5.0%）と、現金・預貯金等（同+4.5%）の増加率が高めでした〔図表4〕。なかでも現金・預貯金等は、高めの増加が続いています。

一方、財産種類別の構成比では、長期的に土地・家屋は低下傾向にあるものの、2020年も最も大きなウェイトを占めます〔図表5〕。

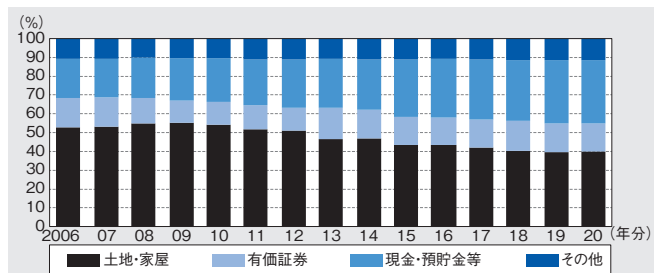
●「現住居の敷地以外の宅地など」の相続・贈与による取得件数の割合が上昇し、取得時の年齢も高齢化

「平成30年世帯土地統計」によれば、「現住居の敷

〔図表4〕相続財産の種類別価額の推移（全国）

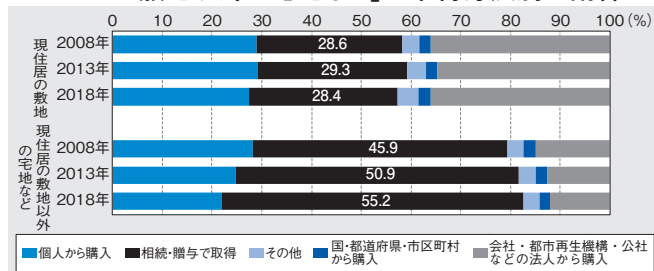


〔図表5〕相続財産の種類別の構成比推移（全国）



図表4、5のデータ出所：国税庁「令和2年分相続税の申告事績の概要」

〔図表6〕家計を主に支える者の「現住居の敷地」、「現住居の敷地以外の宅地など」の取得方法別の割合



データ出所：国土交通省「平成30年世帯土地統計」

地」の取得方法は2008年以降あまり変化がありませんが、「現住居の敷地以外の宅地など」の取得方法は、相続・贈与による取得の割合が上昇しています〔図表6〕。

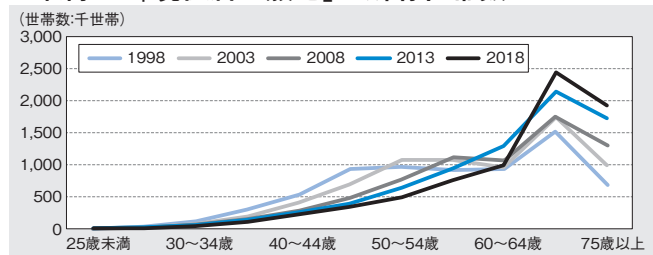
また、「平成30年土地基本調査総合報告書」によれば、被相続人の高齢化に伴い、これら敷地を相続・贈与で取得する年齢も以前と比較して上昇しています〔図表7、8〕。

配偶者の居住権の新設など、相続をめぐる紛争防止の観点などから新たな相続法制が施行された後も、遺産に関する紛争は高い水準です〔図表9〕。

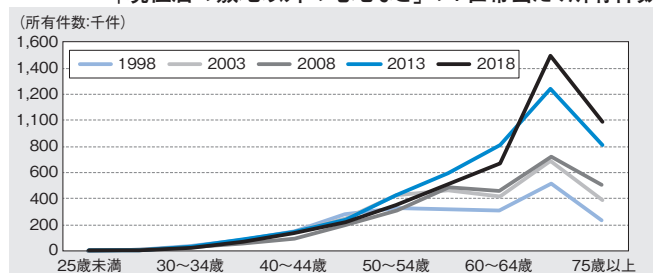
今後も相続税の課税対象者の増加や高齢化、および相続される不動産において「現住居の敷地以外の宅地など」が含まれる割合が高くなるが見込まれるなど、相続対応が複雑化する要素があります。

（以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子）

〔図表7〕家計を主に支える者の年齢別：「相続・贈与」で取得した「現住居の敷地」の所有世帯数

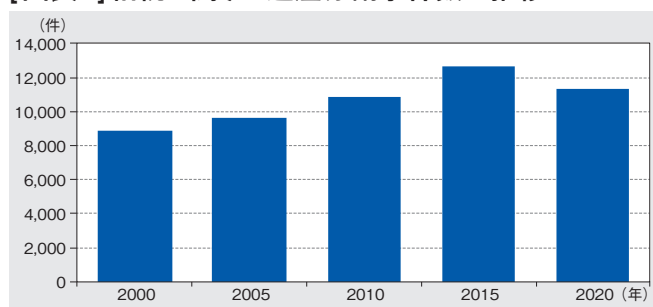


〔図表8〕家計を主に支える者の年齢別：「相続・贈与」で取得した「現住居の敷地以外の宅地など」の1世帯当たり所有件数



図表7、8のデータ出所：国土交通省「平成30年土地基本調査総合報告書」

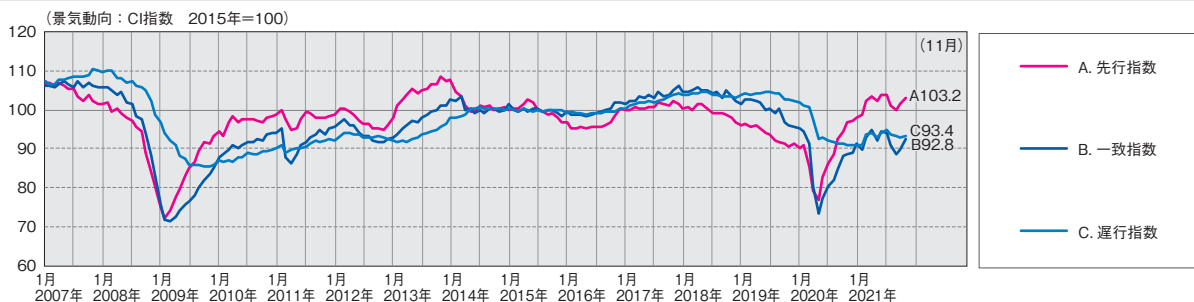
〔図表9〕相続に関する遺産分割事件数の推移



データ出所：最高裁判所事務総局「司法統計年報」

■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



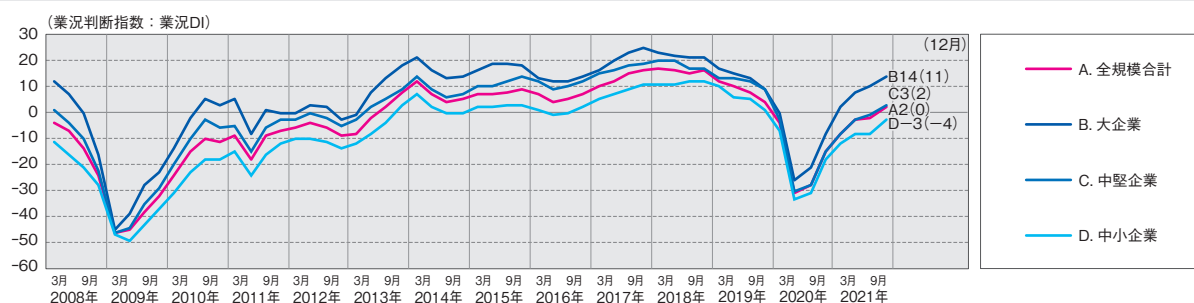
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：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
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値

データ出所：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

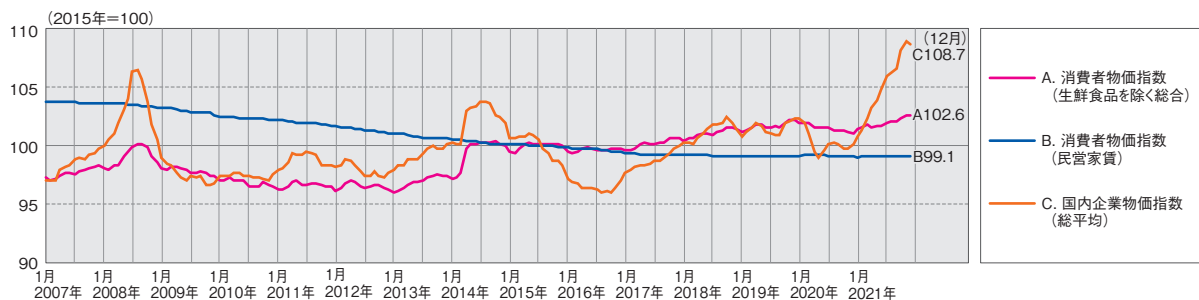
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方性性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

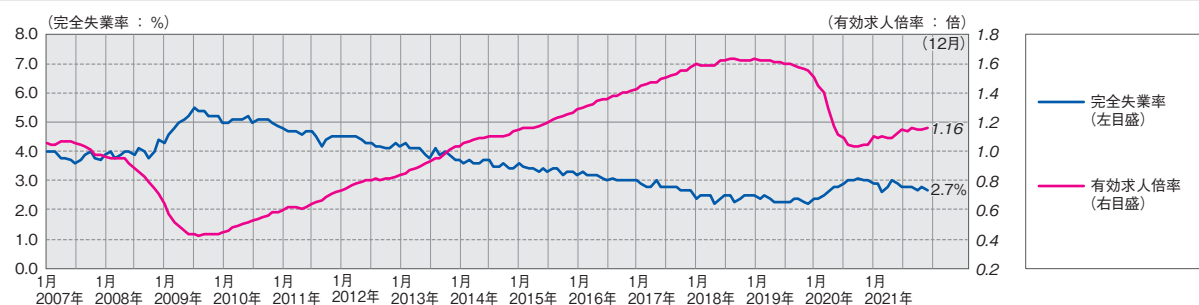
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



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」

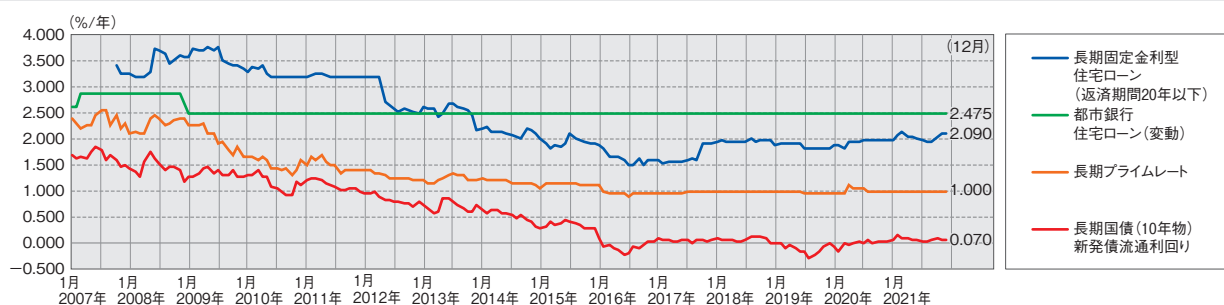
図5 雇用情勢



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

データ出所：総務省統計局「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】

図4 消費者物価指数
国内企業物価指数

図5 完全失業率

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

：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。

：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。

：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。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)

：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。

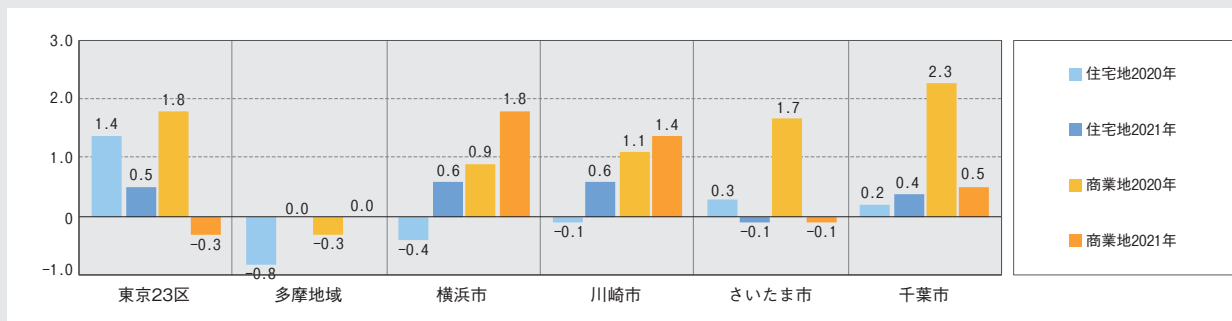
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成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

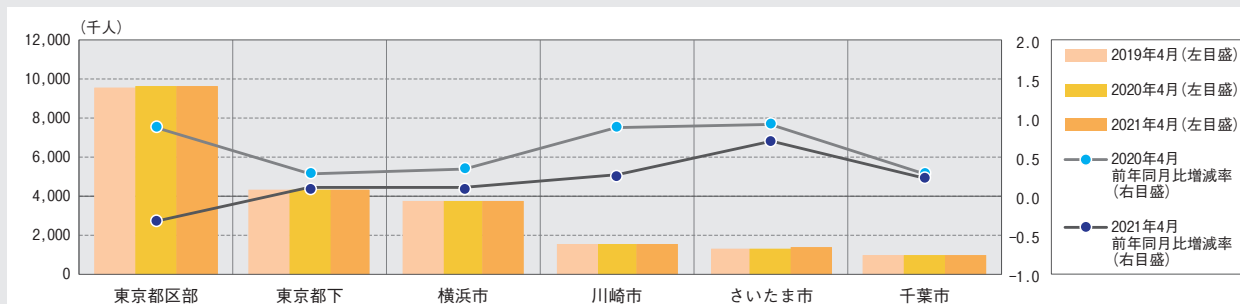
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

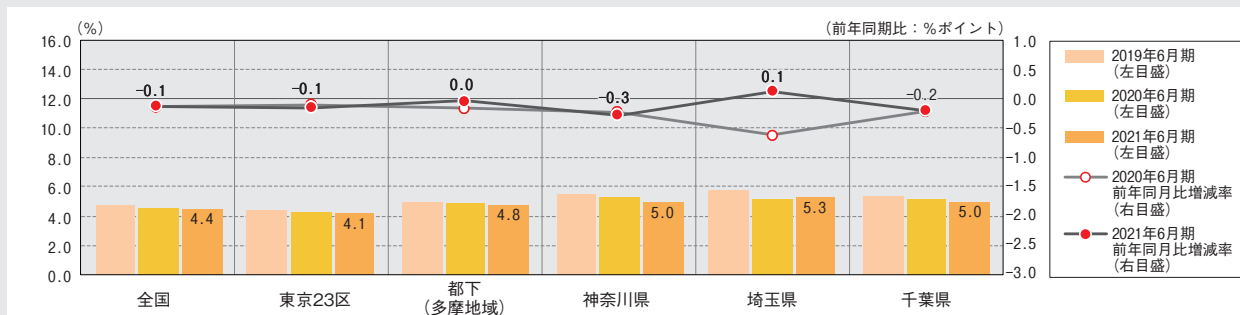
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、横浜市と川崎市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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2021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
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、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

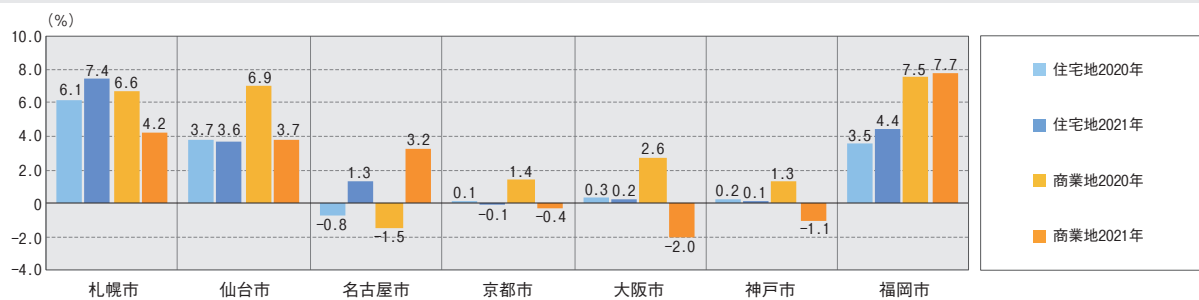
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

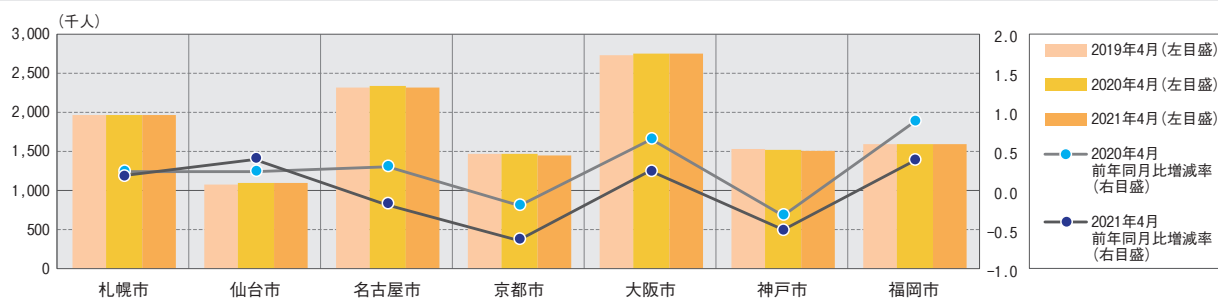
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

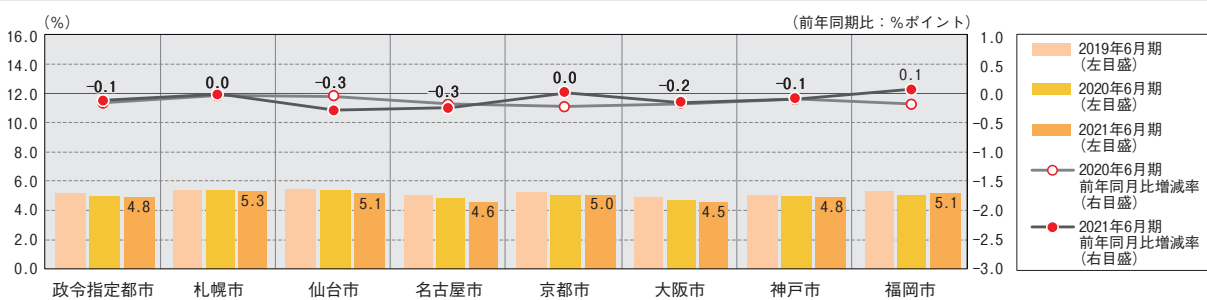
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、札幌市と仙台市および福岡市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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2021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
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」の基準地価は、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。

注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

都道府県別に、課税対象被相続人数^{※1}の死亡者数に対する割合（課税割合）と、課税対象被相続人数をみると、課税割合は、東京17.0%、愛知14.3%、神奈川13.5%が全国を大きく上回り、東京は約6人に1人、愛知、神奈川は約7人に1人が相続税の課税対象となっています。また、この3都県は被相続人数も多く、大阪と埼玉を加えた5都府県の被相続人数は、全国の47.8%でほぼ半分を占めています〔図表1〕。

地域別^{※2}に相続財産における土地・家屋価額の割合が全国平均値の40%を上回っているのは、東京、名古屋、関東信越、沖縄で、それ以外の地域は土地・家屋価額の割合は相対的に小さくなっています〔図表2〕。

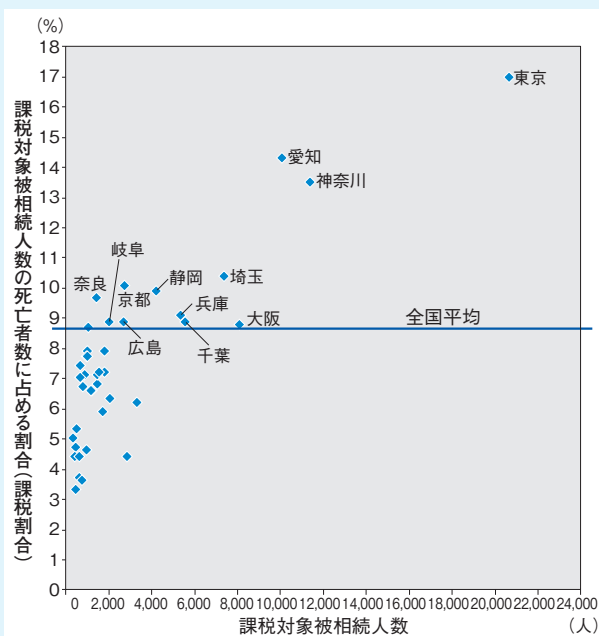
最後に、三大都市の3国税局における相続財産について4時点と比較しました。基礎控除額の引下げ等が行われる前の2010年から引下げ等が行われた2015年にかけて、土地・家屋は3国税局すべてで増加しました。また、2015年に現金・預貯金等の増加を受けて急増した土地・家屋以外の財産は、2020年も3国税局すべてで増加がみられます〔図表3〕。

（以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子）

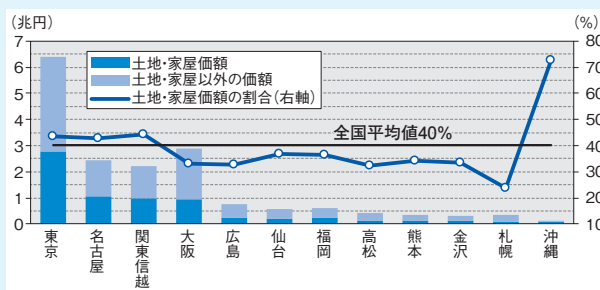
※1：相続人に遺した相続財産が相続税の課税対象となった被相続人をこのレポートでは課税対象被相続人と表記し、その人数を課税対象被相続人数とした。仙台国税局は県別の開示がないため、図表1には県別表示はない。

※2：図表2,3の地域別は国税局所管別の区分による。

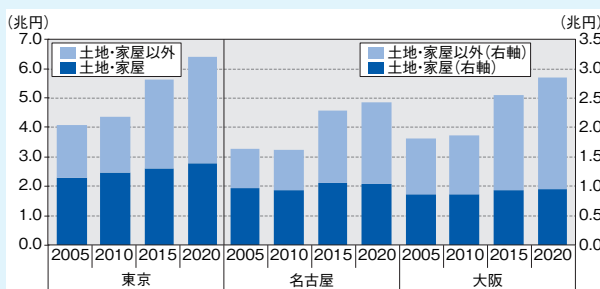
〔図表1〕都道府県別の課税割合と課税対象被相続人数



〔図表2〕地域別：相続財産における土地・家屋価額とその割合



〔図表3〕三大都市の3国税局における土地・家屋価額の推移



図表1,2のデータ出所：国税庁、各国税局「令和2年(2020年)分 相続税の申告事績の概要」
図表3のデータ出所：「相続税の申告事績の概要」、「相続税の申告状況について」各国税局の各年分

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