

5  
May, 2017

# 不動産マーケットレポート

- 不動産に関連する相続の概況  
～2015年分の相続税申告状況に基づく～ . . . 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
- 相続対策の有無と、実施している  
具体的な対策 . . . . . 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)

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。  
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、  
心よりお祈り申し上げます。

# 不動産に関連する相続の概況

## ～ 2015年分の相続税申告状況に基づく～

2015年1月1日施行の税制改正における相続税の基礎控除額引き下げ等の影響により、前年分までと比べて2015年は相続税の課税対象者数や税額等の変化が顕著です。また相続財産価額全体において土地・家屋の割合が相対的に高いウエイトを占めており、この傾向は大都市圏とそれ以外の圏域などで地域別に相違がみられます。以下、国税庁が公表した2015年分の相続税申告状況に基づき、不動産に関連する相続の概況を紹介します。

### ●課税対象となる被相続人数が大幅に増加して、相続税課税の裾野が広がる形に

国税庁によれば、平成27年(2015年)中の死亡者数は約129万人(対前年増加率1.4%)、一方、当年分の相続税の課税対象となる被相続人数は約10万3千人(対

前年増加率83.2%)と大幅に増加しています[図表1]。

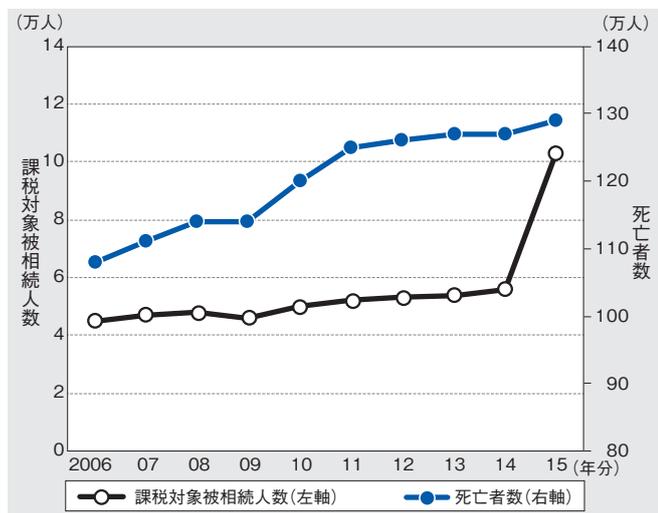
また、課税対象となる被相続人数の死亡者数に対する割合は8.0%と、対前年比3.6ポイント上昇しています[図表2]。

課税価格は約14.6兆円(対前年増加率26.8%)に、また税額は約1.8兆円(対前年増加率30.3%)に増加しています[図表3]。

これにより、課税対象となる被相続人1人当りの課税価格は1億4,126万円(2014年分2億407万円の約69%)に、また同1人当りの税額は1,758万円(2014年分2,473万円の約71%)に減少しました。

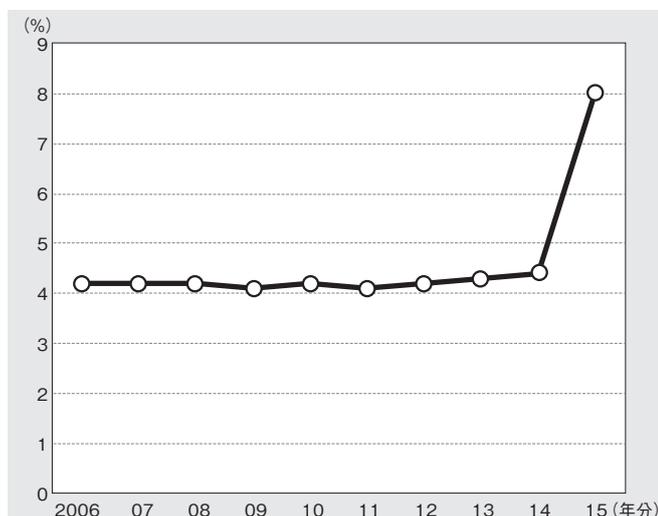
2015年1月1日施行の税制改正における基礎控除額引き下げ等により、全体で課税対象者や税額が増える一方、1人当りの税額は7割程度に減少し、いわば相続税課税の裾野が広がる形となっています。

[図表1] 課税対象となる被相続人数等の推移(全国)

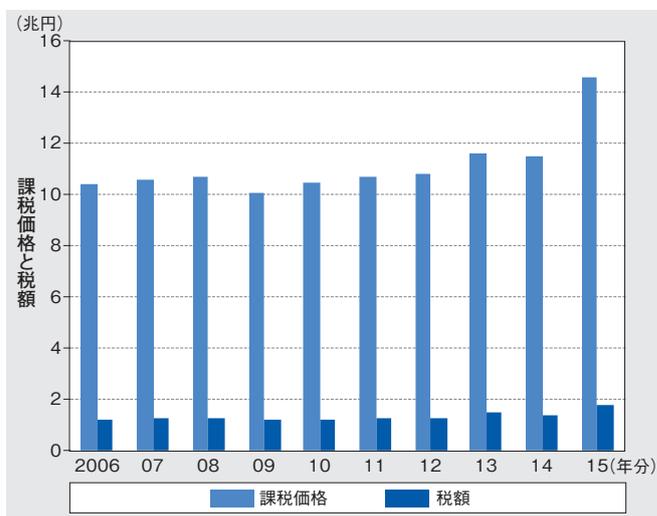


(死亡者数は、厚生労働省政策統括官(統計・情報政策担当)「人口動態統計」に基づき国税庁が集計したもの)

[図表2] 課税対象となる被相続人数の死亡者数に対する割合の推移(全国)



[図表3] 相続税の課税価格及び税額の推移(全国)



データ出所：図表1～3とも国税庁「平成27年(2015年)分の相続税の申告状況について」

## ●相続財産のうち土地・家屋は最も大きなウェイトを占めているが、2015年は現金・預貯金等の増加が顕著

相続財産価額を種類別にみると、いずれの種類も2015年分は増加しています〔図表4〕。とりわけ「現金・預貯金等」は2014年（約3.3兆円）から2015年（約4.8兆円）にかけて大きく伸びています。その背景としては、相続税課税の基礎控除額引き下げ等により、課税対象者が土地・家屋等を一定額以上保有する被相続人にとどまらず、現金・預貯金等の保有割合が比較的高い被相続人などにも広がったことに加えて、不動産のような相続税の計算基準となる財産評価額の圧縮が現金・預貯金ではなく、所有する現金・預貯金のほぼ全てが相続財産評価額に反映されていることなどが挙げられます。

一方、「土地・家屋」の構成比は長期的には低下傾向にあるものの、2015年分においても最も大きなウェイトを占めています〔図表5〕。相続財産価額全体における土地・家屋価額の規模とその割合を国税局所管地域別に

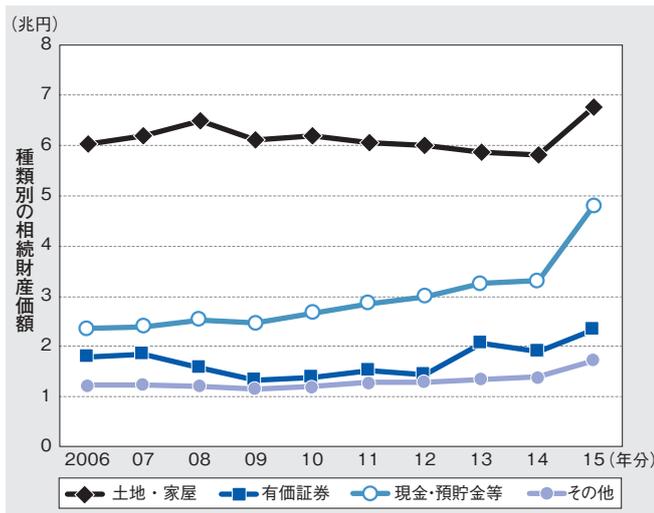
整理しました〔図表6〕。東京、名古屋などの土地・家屋価額が大きい地域は相続財産に占めるその割合も比較的高い一方、価額が相対的に小さい広島、仙台などの地域はその割合も低くなっています。

土地・家屋価額が大きい4つの地域について2010年と2015年分を比べると、土地・家屋価額はいずれの地域も1割前後増加しているのに対して、上記と同様の背景から土地・家屋以外、とりわけ「現金・預貯金等」の増加（5割～8割増）が顕著です〔図表7〕。

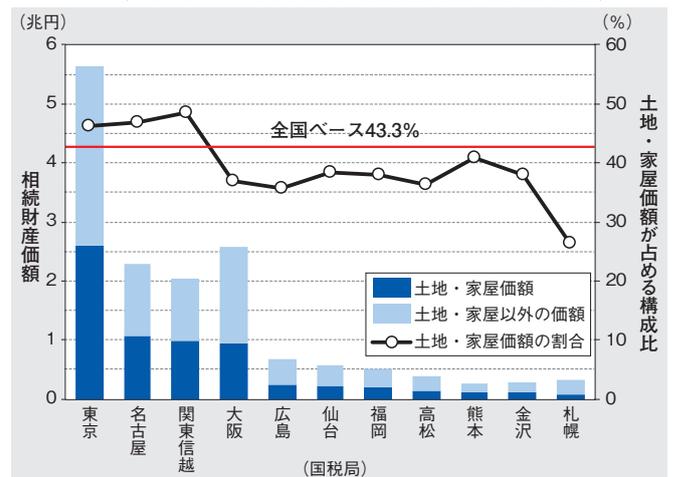
2015年1月施行の税制改正を契機に、従前と比べて現金・預貯金や土地などへの相続税課税の蓋然性が高まったため、新税制に基づく課税額の試算や、とり得る対策の検討など相続に備えた対応の必要性が高まっているものと思われます。

（以上、都市未来総合研究所 池田 英孝）

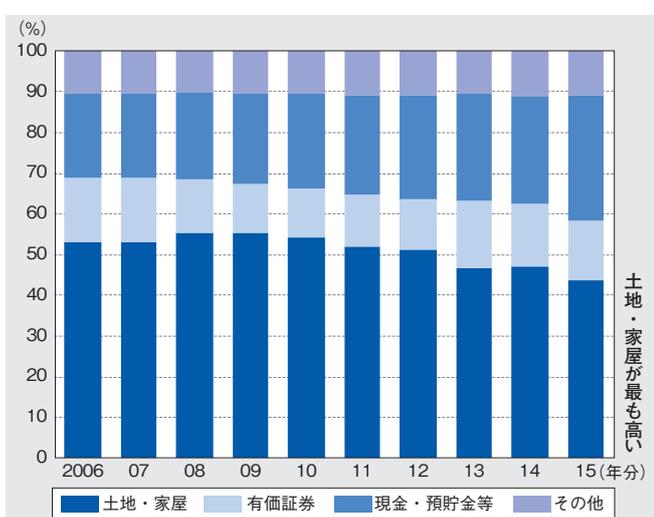
〔図表4〕相続財産価額の推移（財産種類別、全国）



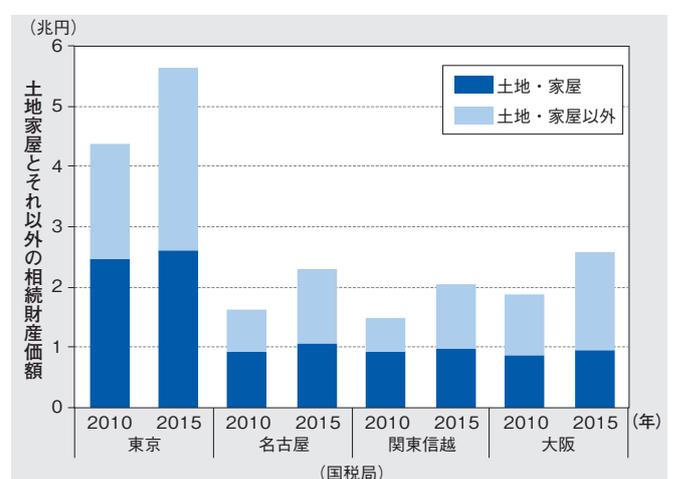
〔図表6〕相続財産における土地・家屋価額とその割合（2015年、沖縄を除く国税局所管地域別）



〔図表5〕相続財産価額の財産種類別構成比の推移（全国）



〔図表7〕土地・家屋価額の2010年と2015年の比較（同価額が大きい4地域）

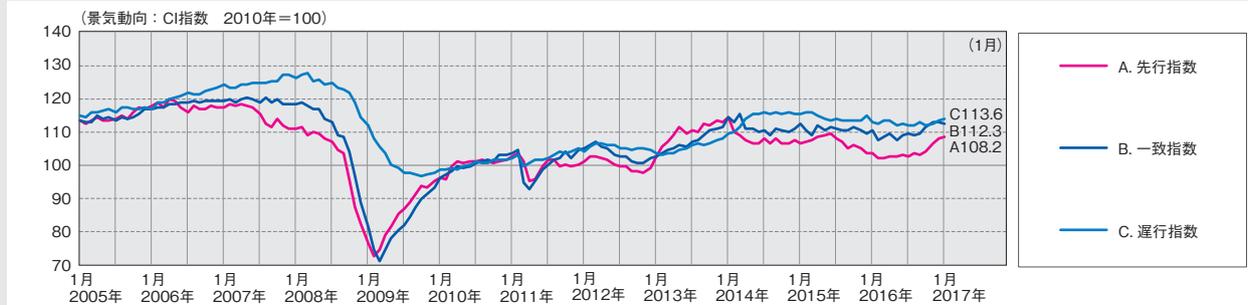


（図表6で「現金・預貯金等」の割合が最も高いのは、札幌、仙台、金沢、大阪、広島、高松、福岡の各国税局所管地域。）

データ出所：図表4～6とも国税庁「平成27年（2015年）分の相続税の申告状況について」、図表6、7は各国税局分もあわせて使用した。

## ■ 景気の動向 (全国)

### 図1 景気動向指数



注：平成29年1月分以降、「中小企業出荷指数(製造業)」公表休止のため、「景気動向指数」の一致指数採用系列は10指標から9指標に変更された。

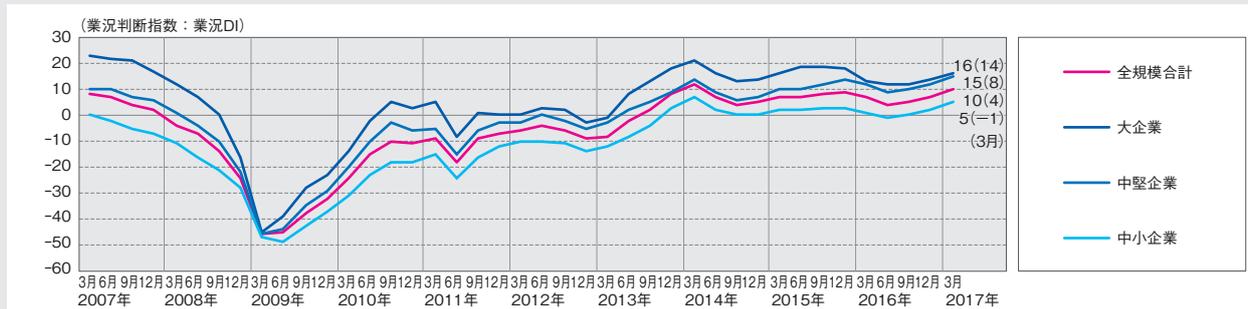
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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(本稿は2017年6月を対象とする予測値)。

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

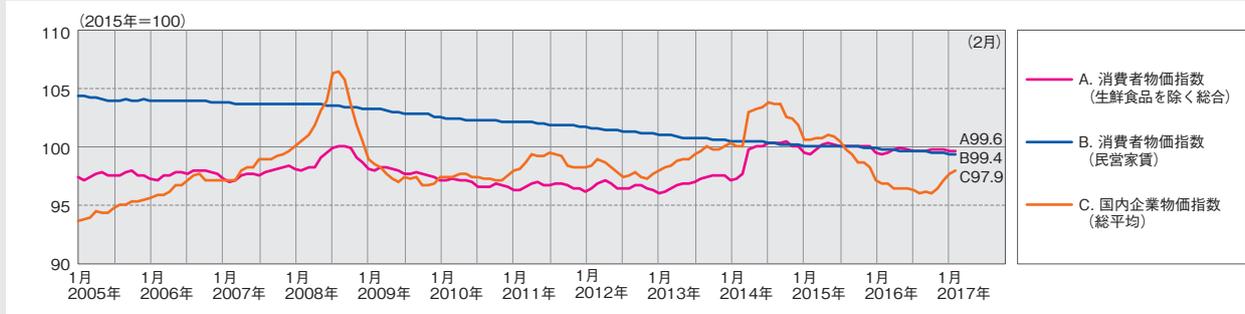
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。  
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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



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「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】

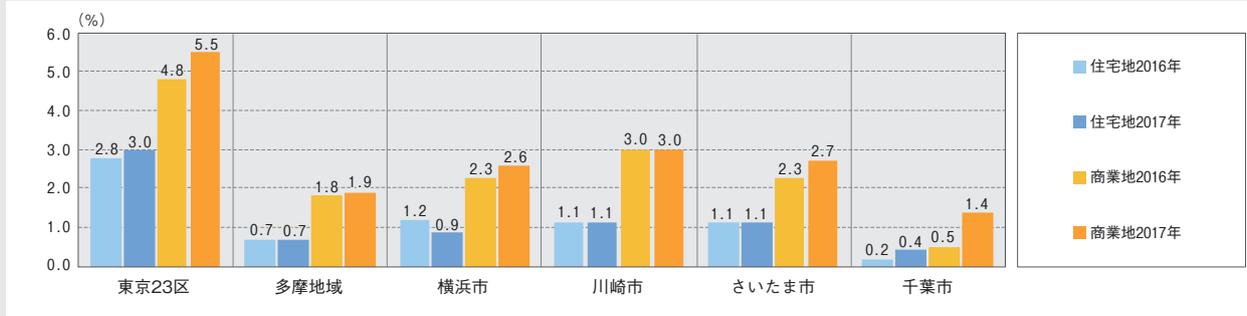
- |   |   |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。  |
| 図5 完全失業率<br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。  |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br>都市銀行住宅ローン(変動)<br>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

注記：図1から図6はいずれも2017年4月3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

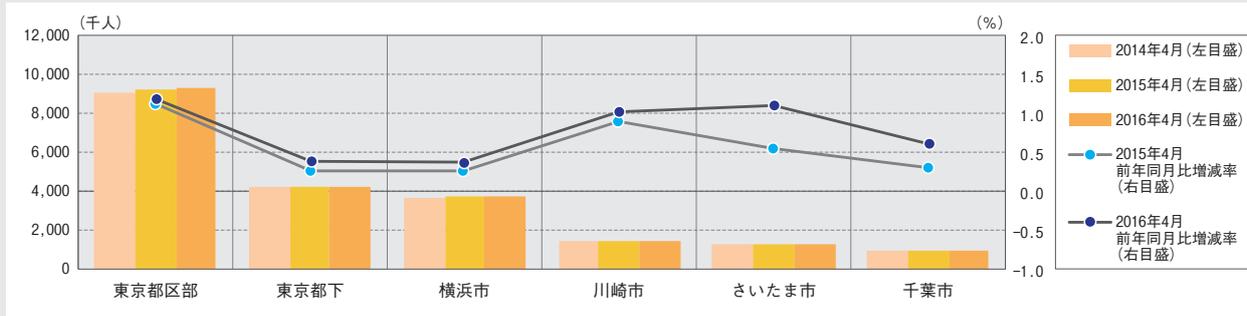
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1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「地価公示」

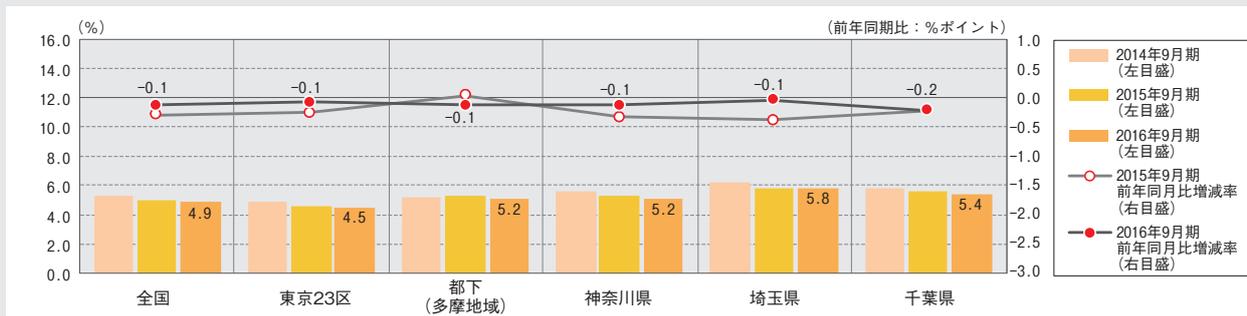
図2 総人口の推移



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2016年9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  
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」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」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。

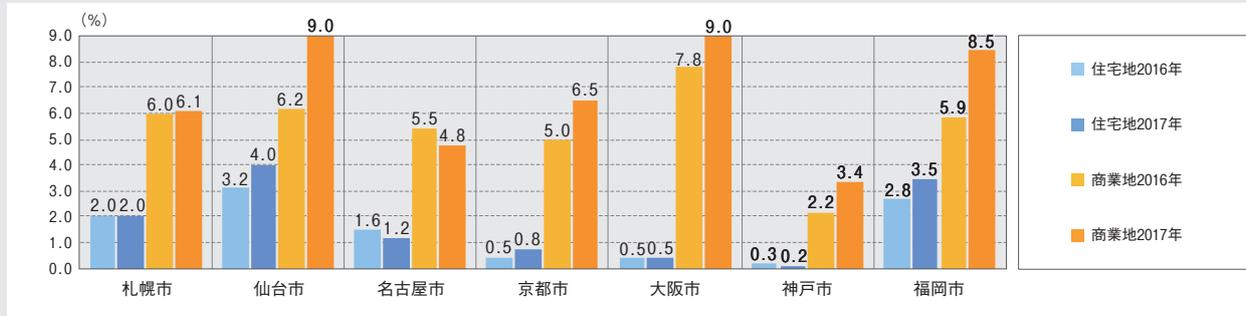
図3 NOI評価額利回り

：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)

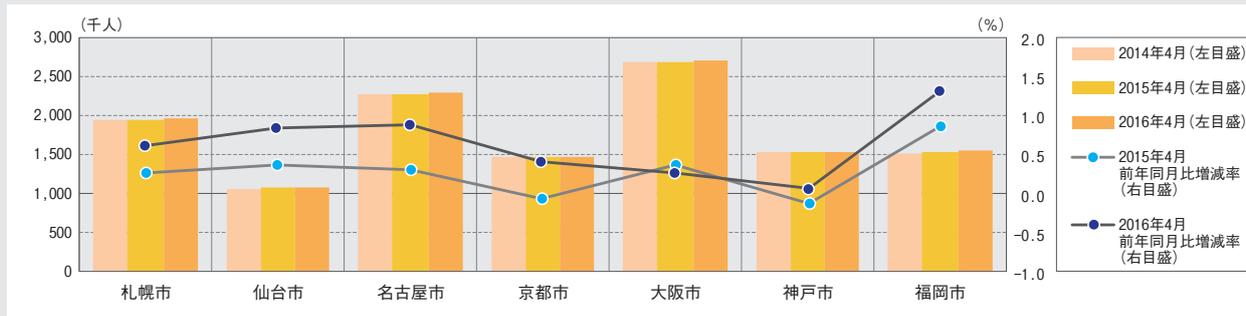
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

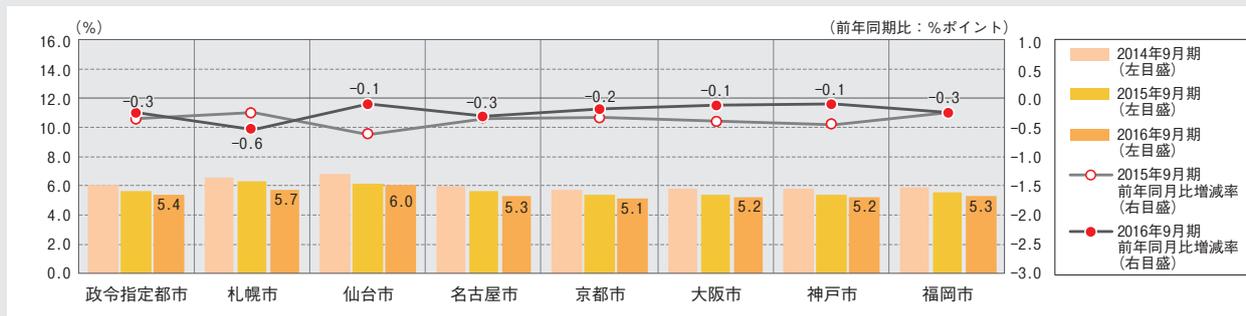
図5 総人口の推移



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2016年9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  
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」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」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の。

注記：図1から図6はいずれも2017年4月3日時点で入手できたデータに基づき作成

## 相続対策の有無と、実施している具体的な対策

(一社)信託協会が、相続財産を遺す親の立場と財産を受け継ぐ子供の立場の双方を対象に実施した「相続・贈与・投資に関する意識調査」に基づき、親による相続対策の有無の状況と実施している具体的な対策、子供が考えている相続対策の必要性などについて、その要点をご紹介します。

### <親調査>

◆相続対策実施の有無は、「実施している」が約16%[図表1上]

◆具体的な相続対策は、「生前における定期的・計画的な贈与」が69%にのびます[図表1下]。

次いで「生命保険の活用」41%、「遺言書の作成」25%、「納税資金の確保」23%、「不動産の購入」15%などとなっています。

### <子供調査>

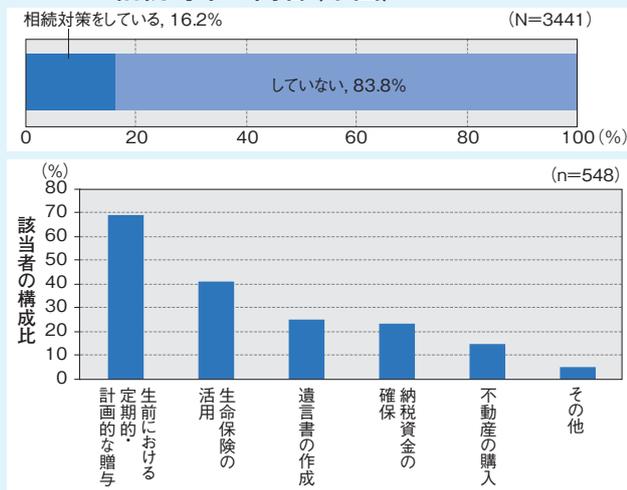
◆親から相続財産を受け取る可能性があるとする人の6割弱が、相続対策の必要性を感じています[図表2上]。

◆必要と考える相続対策は、「生前における定期的・計画的な贈与」が約67%にのびます[図表2下]。

次いで「遺言書の作成」42%、「納税資金の確保」29%、「生命保険の活用」24%、「不動産の購入」11%などとなっています[図表2下]。

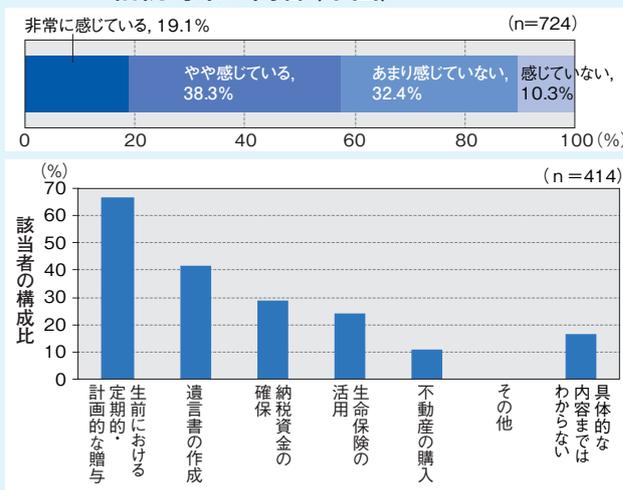
### <親調査>

[図表1] 相続対策の実施有無(上図)と具体的な相続対策の内容(下図)



### <子供調査>

[図表2] 相続対策の必要性(上図)と必要と考える相続対策の内容(下図)



(親調査対象は全国の50歳以上の子供のある既婚者で金融資産1千万円以上。子供調査対象は20歳～59歳の一般男女。2015年6月実施)  
データ出所：図表1、2とも(一社)信託協会「相続・贈与・投資に関する意識調査」(2015年7月)

## 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 2017.5

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思わ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。