

3

March, 2019

# 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  
～平成29年(2017年)分の  
相続税申告状況を中心に～ . . . . . 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  
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

# 不動産に関連する相続の概況 ～平成29年

2018年12月に国税庁から「平成29年(2017年)分の相続税の申告状況について<sup>※1</sup>」が公表されました。課税対象被相続人<sup>※2</sup>等は、2015年に相続税の基礎控除額の引下げ等により急増した以降も増加傾向にあり、また、相続財産価額の種類別では土地・家屋が引き続き最大のウェイトを占めています。本稿では、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、本稿8ページでは、地域別の状況を紹介しています。

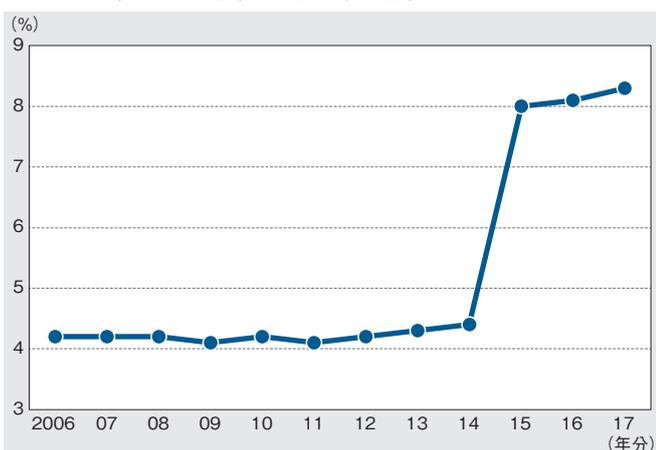
## ●課税対象被相続人数は増加が続き、課税割合も上昇

国税庁によれば、全国における平成29年(2017年)中の死亡者数は約134万人(前年比+2.5%)で、このうち、課税対象被相続人数は約11万2千人(+5.5%)でした。基礎控除額の引下げ等が行われ課税対象被相続人数が急増した2015年から2017年までの3年間で、課税対象被相続人数は1万人程度増加しています[図表1]。また、課税対象被相続人数の死亡者数に占める割合<sup>※3</sup>は、2015年に大幅上昇し、以降も上昇が続き2017年は8.3%(+0.2%ポイント)でした[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)



【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し、税額は2兆円超え

2017年中の相続税の課税価格は約15兆6千億円(+5.5%)で、税額は約2兆円(+8.1%)となりました[図表3]。

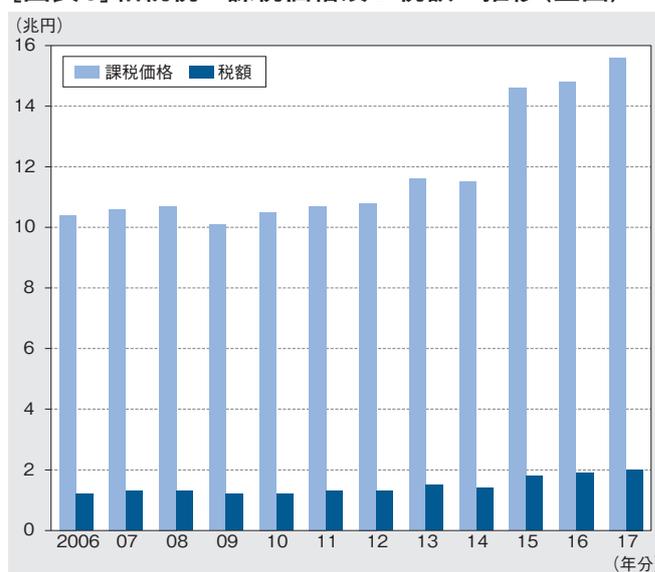
これにより、課税対象被相続人の1人当たり課税価格は1億3,952億円(-0.1%)で前年とほぼ同額に、1人当たりの税額は1,807万円(+2.4%)で、基礎控除引下げ前である2014年(2,472万円)の約7割の水準となりました。

※1：2017年1月1日～2017年12月31日に亡くなった人のうち、相続や遺贈などにより財産を取得した人について、相続税の申告状況をまとめたもの。

※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、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。

※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)



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

図表1～3のデータ出所：国税庁「平成29年(2017年)分の相続税の申告状況について」

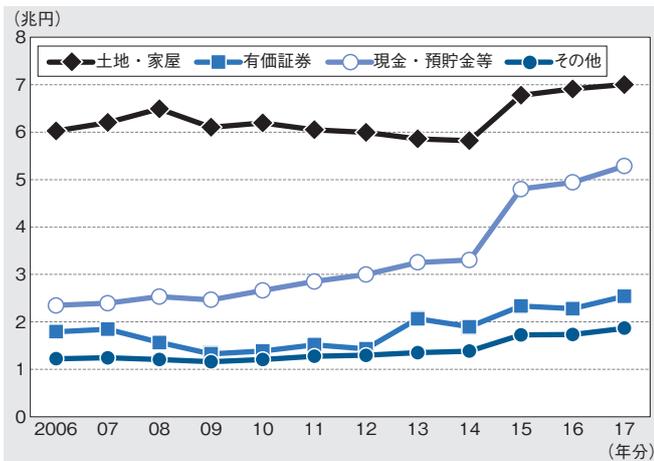
# (2017年) 分の相続税申告状況を中心に～

## ●相続財産の種類別では全ての財産が増加。土地・家屋が最も大きなウェイトを占めるものの、現金・預貯金等の増加が顕著

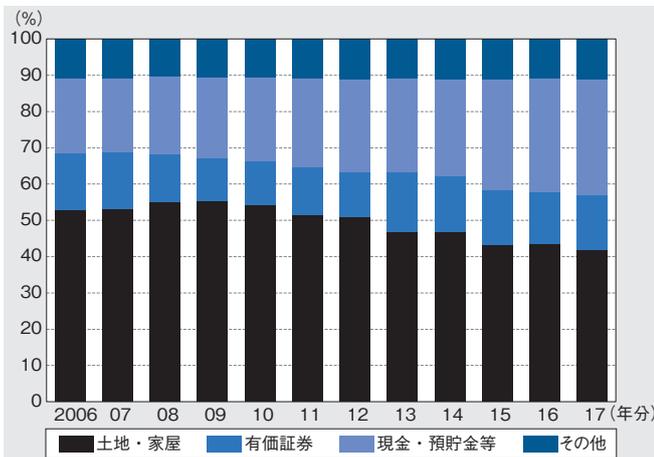
相続財産価額を4つの種類別にみると、2017年はすべての財産の価額が前年と比べ増加しています〔図表4〕。株価上昇により有価証券の増加率が高水準（前年比+11.3%）であるほか、2015年に急増した現金・預貯金等も高水準の伸び（+6.9%）です〔図表4〕。2015年の現金・預貯金等の急増は、相続税の基礎控除額引下げ等によって、土地・家屋と現金・預貯金等を相続財産とする一般的な家庭が課税対象となる可能性が高まったこと、特に現金・預貯金等はそのままの金額が相続財産として加算されることなどが影響したと考えられます。

一方、財産種類別の構成比の推移をみると、長期的には「土地・家屋」は低下傾向にあるものの、2017年においても最も大きなウェイトを占めています〔図表5〕。

〔図表4〕相続財産の種類別価額の推移（全国）



〔図表5〕相続財産価額の財産種類別の構成比推移（全国）



図表4、5のデータ出所：国税庁「平成29年（2017年）分の相続税の申告状況について」

## ●被相続人の高齢化が進むなか、相続に係る法制度の見直しが進行中

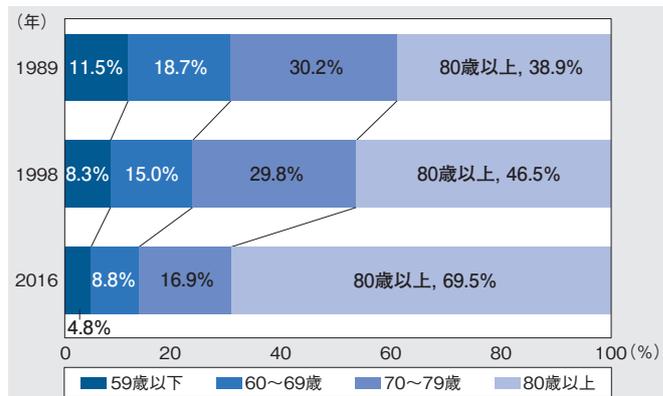
相続税の被相続人に占める80歳以上の割合は、1989年の4割弱から2016年には7割程度に拡大しており、被相続人の高齢化が進んでいます〔図表6〕。また、遺産分割に関する争いも増加傾向にあります〔図表7〕。

高齢化が進む配偶者の生活への配慮や、相続をめぐる紛争防止の観点から、配偶者居住権の新設や遺言制度の見直し等、新たな相続法制の一部が施行済み、今後も施行予定<sup>※4</sup>です。

（以上、都市未来総合研究所 秋田寛子）

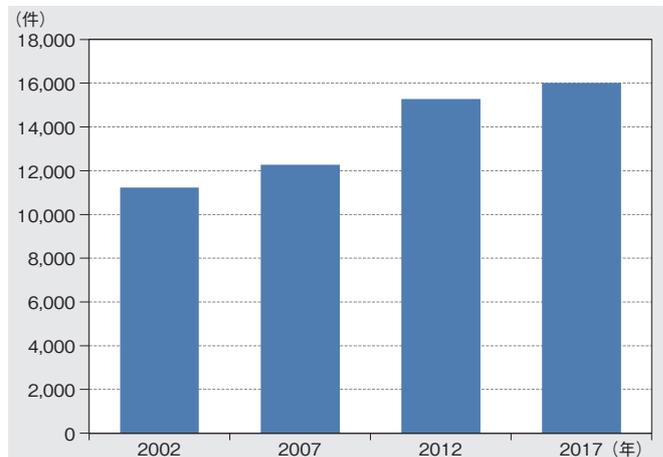
※4：2018年7月に、相続法制の見直しを内容とする「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律（民法等の一部改正法）」、遺言書を保管するサービスを行うこと等を内容とする「法務局における遺言書の保管等に関する法律（遺言書保管法）」が成立した。改正法は2019年1月13日から2020年7月10日まで段階的に施行される。

〔図表6〕相続税の申告からみた被相続人の年齢構成比の推移



データ出所：財務省税制調査会「説明資料「資産課税（相続税・贈与税）について」2018年10月17日

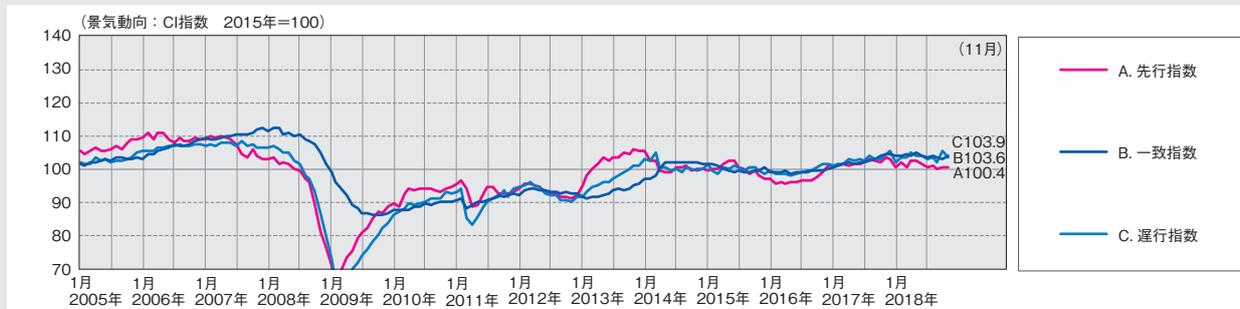
〔図表7〕相続に関する遺産分割事件数の推移



（注）家庭裁判所の遺産分割事件数は家事調停と審判の合計件数  
データ出所：最高裁判所「司法統計各年号」

## ■ 景気の動向 (全国)

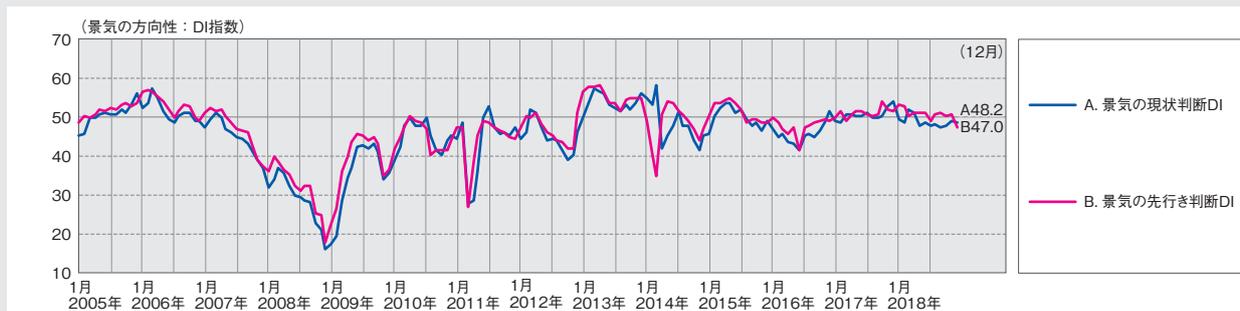
### 図1 景気動向指数



注：平成30年(2018年)10月分以降、CI指数の基準年は2010年から2015年に変更された。

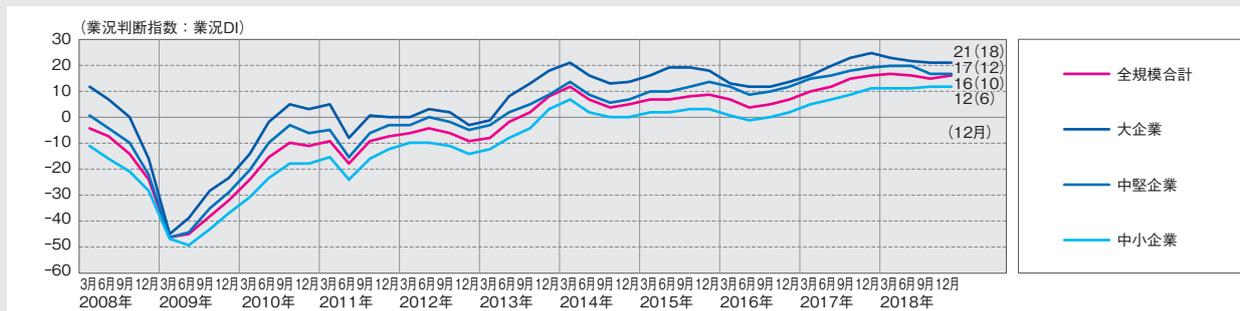
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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2019年3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、景気を予測するための指数。  
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。

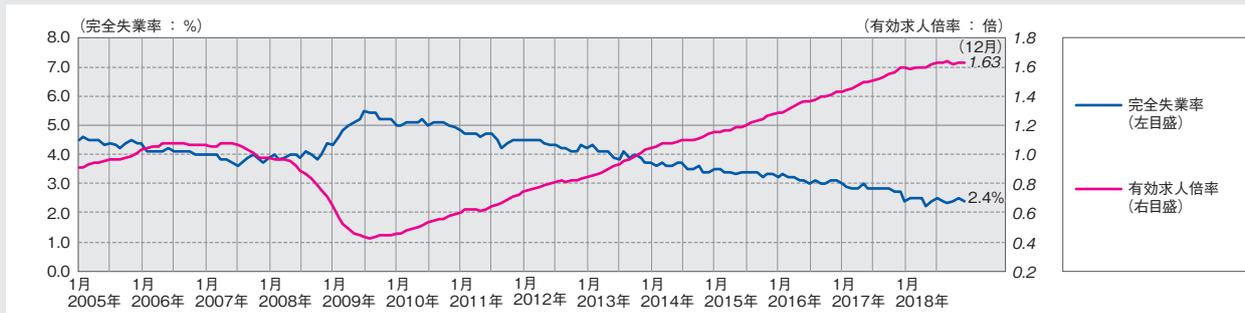
## ■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

### 図4 物価指数



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】

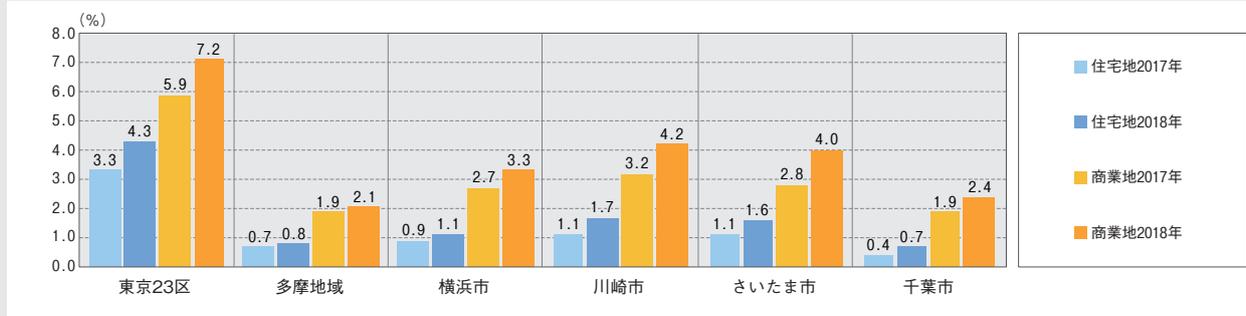
- |   |  |
|---|--|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。   |
| 図5 完全失業率<br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。   |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br>都市銀行住宅ローン(変動)<br>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。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)<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2019年2月1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

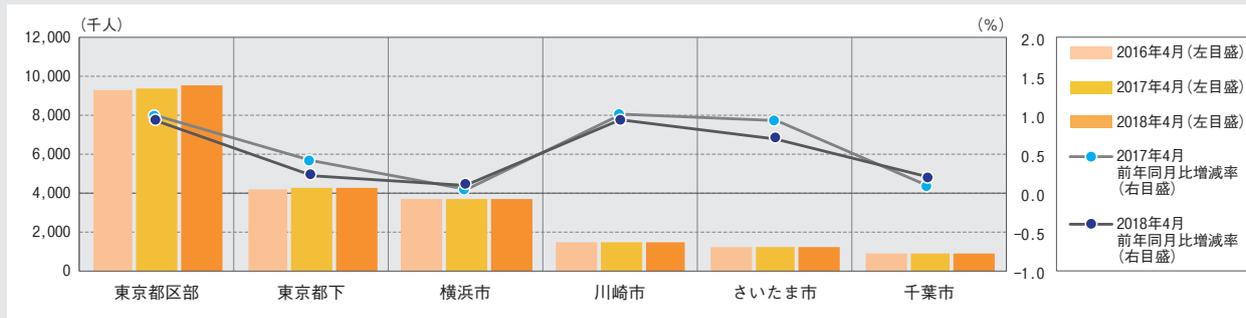
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

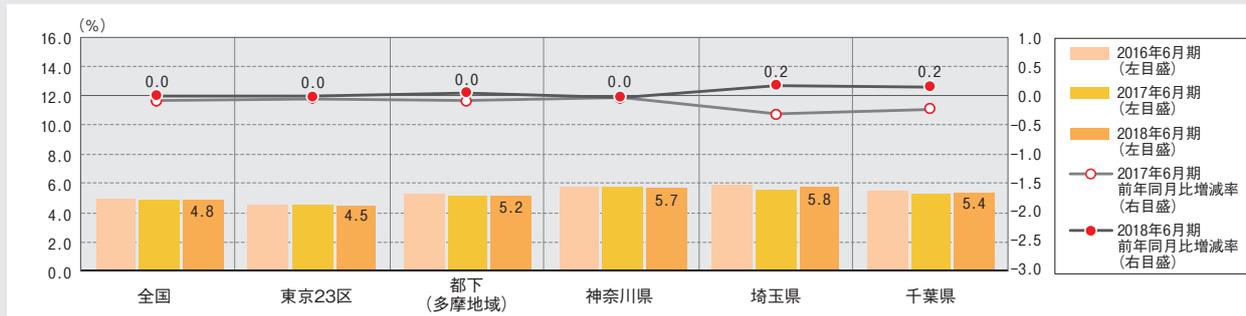
図2 総人口の推移



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2018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

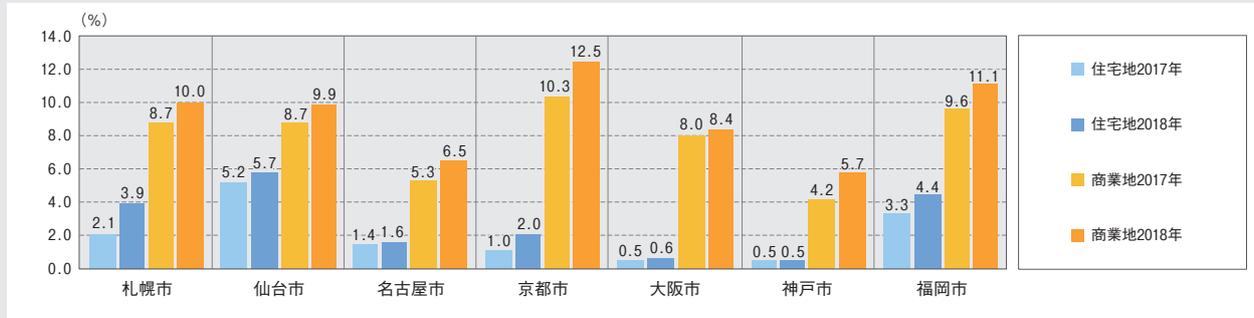
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。  
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

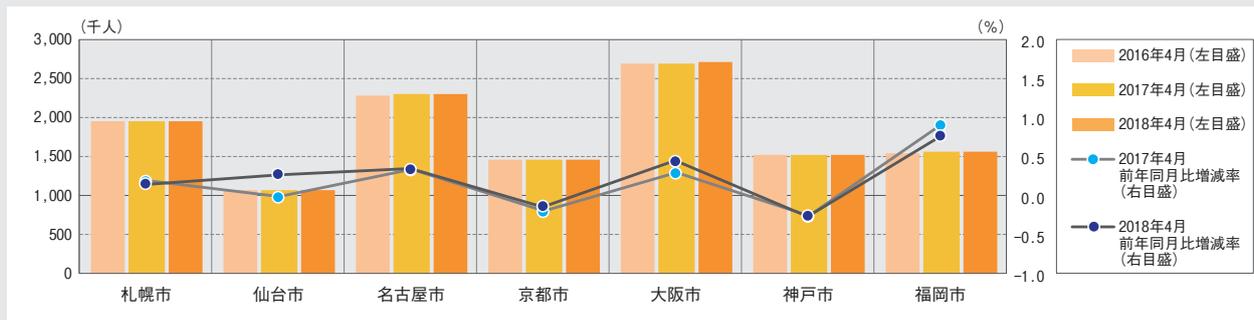
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

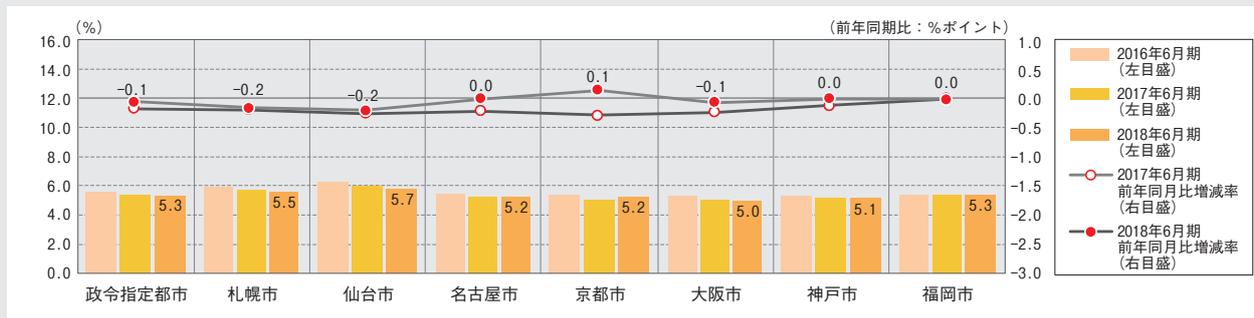
図5 総人口の推移



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2018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2019年2月1日時点で入手できたデータに基づき作成

## 地域別にみた相続の概況

47都道府県別に、課税対象被相続人数<sup>※1</sup>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、愛知、神奈川が全国を大きく上回っています。東京の課税割合は16.2%、愛知は13.9%、神奈川は13.0%で、東京は6人に1人、愛知は7人に1人、神奈川は8人に1人が相続税の課税対象であり、被相続人数も多いことがわかります。[図表1]。

地域別<sup>※2</sup>に相続財産を土地・家屋と土地・家屋以外に分けてみると、土地・家屋価額の割合が大きいのは、東京、名古屋、関東信越、沖縄です。一方、それ以外の地域は相続財産価額に占める土地・家屋価額の割合が相対的に小さいです[図表2]。

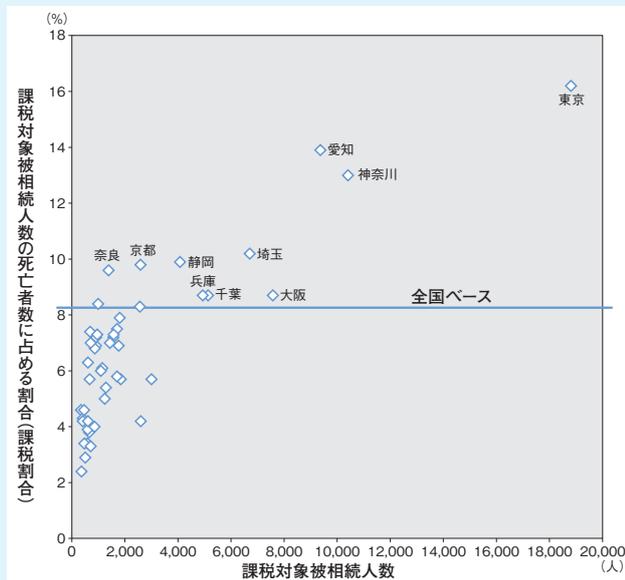
図表3では、三大都市圏の相続財産について4時点と比較しました。基礎控除額引下げ等が行われた後、2015年から2017年にかけて土地・家屋はすべての都市圏で増加しました。また、2015年に急増した土地・家屋以外の財産は現金・預貯金等の増加を受け、三大都市圏すべてで増加がみられます。

(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。

※2：地域別は国税局所管別の区分

[図表1] 都道府県別の課税割合と課税対象被相続人数



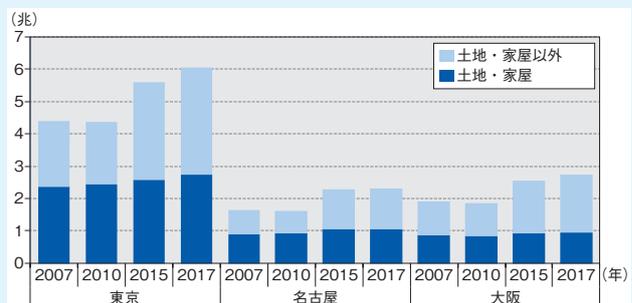
図表1～2のデータ出所：国税庁、各国税局「平成29年(2017年)分の相続税の申告状況について」  
図表3のデータ出所：「相続税の申告状況について」各国税局の各年分

[図表2] 地域別\*の相続財産における土地・家屋価額とその割合



\*図表2、図表3の地域別は国税局所管別の区分

[図表3] 三大都市圏の相続財産の種類別内訳の推移



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