

3

March, 2026

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6年(2024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
- 都道府県別(2024年)・東京都市区町村別
(2023年)にみた相続税の状況 ・・・ 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
水谷 一優 TEL.03-4335-0940 (代表)

不動産に関連する相続の概要について

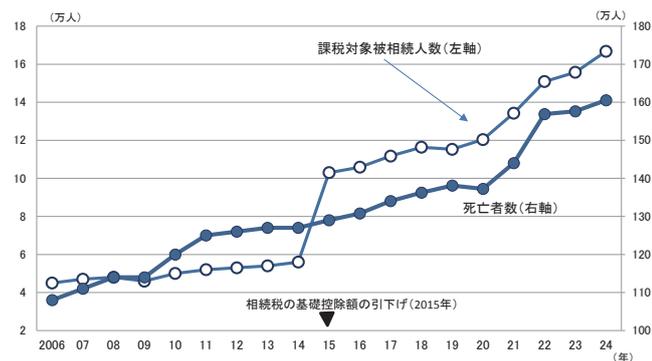
～令和6年(2024年)分 相続税の申告事績の概要を中心に～

2025年12月に国税庁から「令和6年(2024年)分 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^{*2}は、2015年の基礎控除額の引下げ等で急増した後、増加傾向にあり、2024年も高い増加率(前年比+7.1%)で推移しました。また、相続する財産価額を種類別にみると、減少はしているものの、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、主に国税庁の資料に基づき不動産に関連する相続についてみていきます。

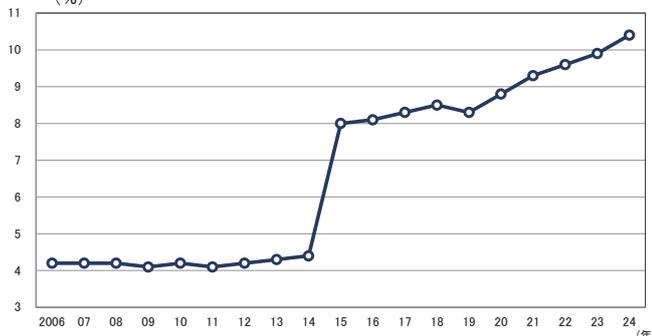
● 2024年の課税対象被相続人数は増加率が大きく、課税割合も上昇

国税庁によれば、全国における令和6年(2024年)中の死亡者数160万5,378人(前年比+1.9%)のうち、課税対象被相続人数は16万6,730人(同+7.1%)でした。課税対象被相続人数は、相続税の基礎控除額が引き下げられた2015年(10万3,043人)から2024年までの間に6万人超増加しました[図表1]。また、2015年に大きく上昇した課税対象被相続人数の死亡者に占める割合(以下、課税割合)も上昇傾向にあり、2024年は10.4%(同+0.5% pt)と初の二桁台となりました[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)



[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)



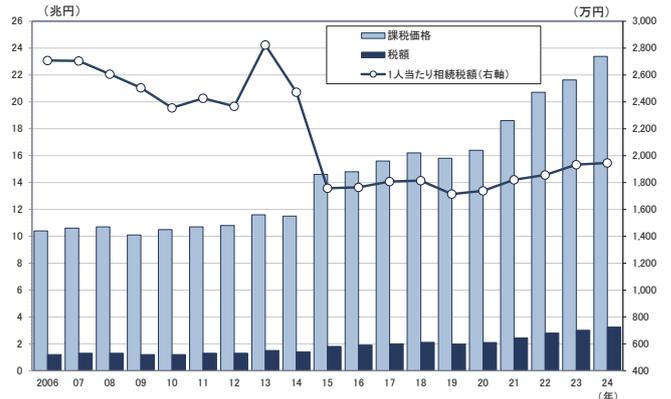
● 相続税の課税価格、税額ともに高めの増加率となり、納税額は3兆2,446億円

2024年中の相続税の課税価格は23兆3,846億円(前年比+8.1%)、税額は3兆2,446億円(同+8.0%)となり、いずれも高水準の増加でした。

課税対象被相続人の1人当たり課税価格は1億4,025万円(同+1.0%)、1人当たりの税額は1,946万円(同+0.8%)と、前年と大きくは変わりませんでした[図表3]。ただし、1人

当たりの税額は2020年以降増加傾向にあります[図表3]。

[図表3] 相続税の課税価格及び税額等の推移(全国)

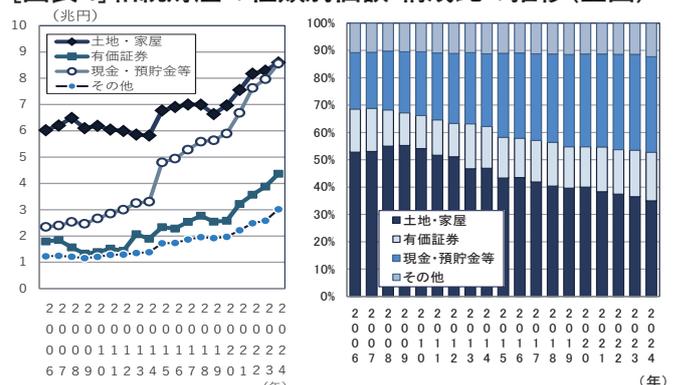


● 種類別に相続財産をみると、全ての財産が増加。土地・家屋が最大のシェアであるものの、現金・預貯金等の割合が上昇しほぼ拮抗

財産種類別に相続財産価額の推移をみると、その他(前年比+16.8%)、有価証券(同+12.6%)が10%を上回る増加率となり、現金・預貯金等(同+7.5%)、土地・家屋(同+3.7%)も増加しました。有価証券の増加率が高いのは、近年の株式相場の上昇などの影響があると考えられます。また、高齢者が増加するなか、相続税の基礎控除額が引き下げられて以降、老人ホームなどの入居費用や納税費用のため、現金を確保する傾向があることなどが現金・預貯金等の増加をもたらしている一因と報じられています。

財産種類別の構成比推移をみると、長期的に土地・家屋は低下傾向にあります。2024年は35.0%で最も大きなウェイトを占めていますが、現金・預貯金等の34.9%と概ね拮抗しています[図表4]。

[図表4] 相続財産の種類別価額・構成比の推移(全国)

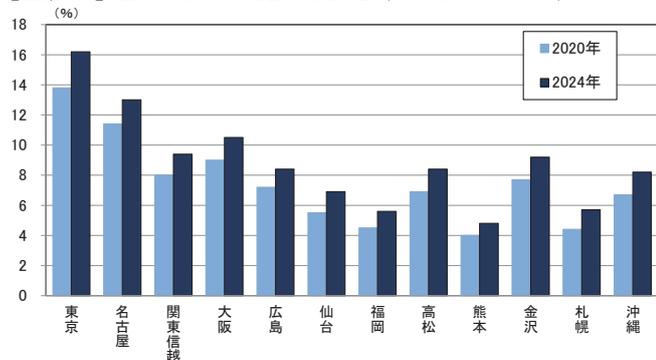


図表1～4のデータ出所：国税庁「相続税の申告事績の概要」各年分

●地域別の課税割合や、その上昇幅は大きく異なる。東京、名古屋、大阪の課税割合は1割以上で、上昇幅も大きい。

地域別^{※3}の課税割合は、東京(2024年:16.2%)、名古屋(同:13.0%)、大阪(同:10.5%)が全国(同:10.4%)を上回り、東京では概ね6人に1人、名古屋では8人に1人、次いで大阪は10人に1人が課税対象被相続人となります。これは、この地域の不動産価格が相対的に高く、金融資産額も他の地域に比べ多いことによるものとされています^{※4}[図表5]。また、2000年との比較では、東京の上昇幅(+24% pt)が最も大きく、次いで名古屋(+1.6% pt)が続き、その2地域で全国の上昇幅(+1.6% pt)以上でした[図表5]。

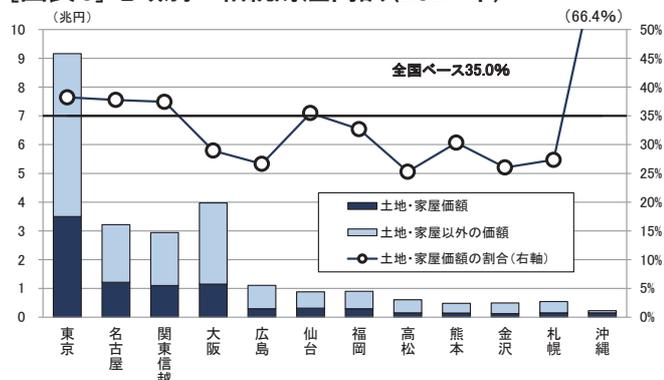
[図表5] 地域別にみた課税割合(2020・2024年)



●相続財産の内訳では、東京、名古屋などの地域で土地・家屋価額の割合が高い

相続財産を土地・家屋と土地・家屋以外に分けると、土地・家屋価額の割合が全国平均(35.0%)を上回るのは、不動産価格が高い東京(38.2%)、名古屋(37.8%)、関東信越(37.4%)、仙台(35.5%)のほか、資産の多くを土地・家屋資産が占める沖縄(66.4%)で、他地域では、土地・家屋価額の割合は全国を下回ります[図表6]。

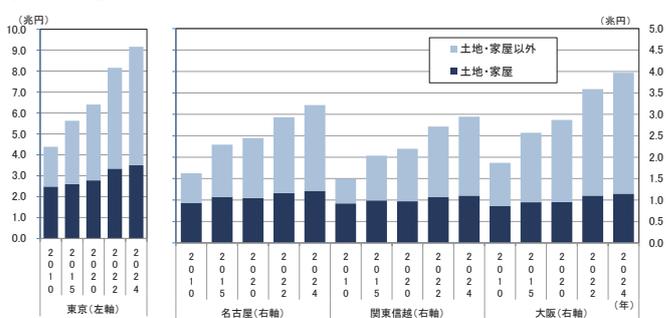
[図表6] 地域別の相続財産内訳(2024年)



土地・家屋価額の多い4地域につき、5つの時点における相続財産価額を比較すると、基礎控除額引下げ後も、土地・家屋は全地域で増加しています。特に、不動産価格の上昇幅が大きい東京は、全国(2020年比:+23.4%)よりも高い上昇率(同+26.0%)です。なお、基

礎控除額引下げ後に急増した土地・家屋以外についても、現金・預貯金等や有価証券の増加を受け、4地域はいずれも2020年比で5割前後の増加となりました[図表7]。

[図表7] 4地域別：相続財産の種類別内訳推移

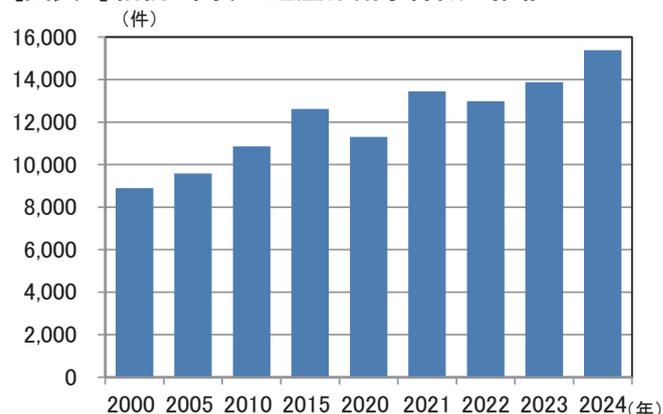


図表5～7のデータ出所：「相続税の申告事績の概要」各国税局の各年分

相続関連の法制度は、相続をめぐる紛争防止の観点などから新法制が既に施行され、2024年4月から相続登記の義務化などが実施されていますが、遺産に関する紛争は引続き高水準です[図表8]。今後も高齢者の増加により相続税の課税対象被相続人の増加が見込まれることから動向が注目されます。

(以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

[図表8] 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「司法統計年報」

※1：2024年1月1日～2024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、2025年10月31日までに提出された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、本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：図表5～7の地域別は、国税局所管別の区分。該当する都府県名は、図表5の順番で以下の通り(札幌、沖縄除く)。
 東京：千葉、東京、神奈川、山梨
 名古屋：岐阜、静岡、愛知、三重
 関東信越：茨城、栃木、群馬、埼玉、新潟、長野
 大阪：滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山
 広島：鳥取、島根、岡山、広島、山口
 仙台：青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島
 福岡：福岡、佐賀、長崎
 高松：徳島、香川、愛媛、高知
 熊本：熊本、大分、宮崎、鹿児島
 金沢：富山、石川、福井
 ※4：総務省統計局「2019年全国家計構造調査結果」による。

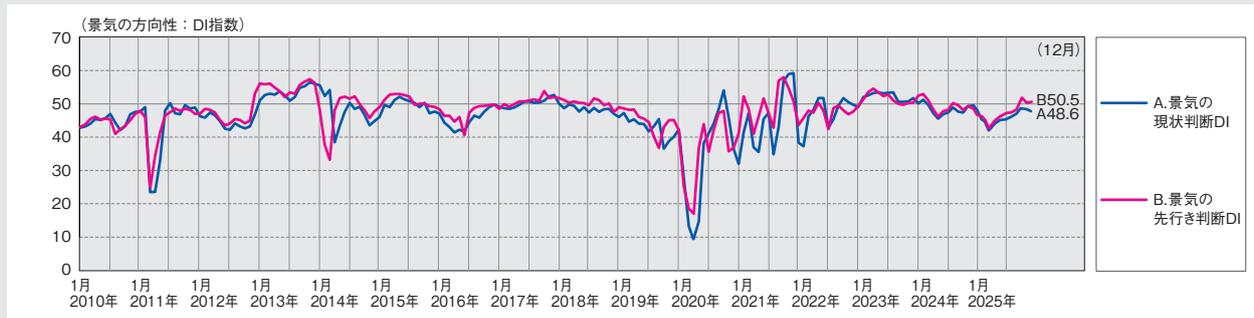
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



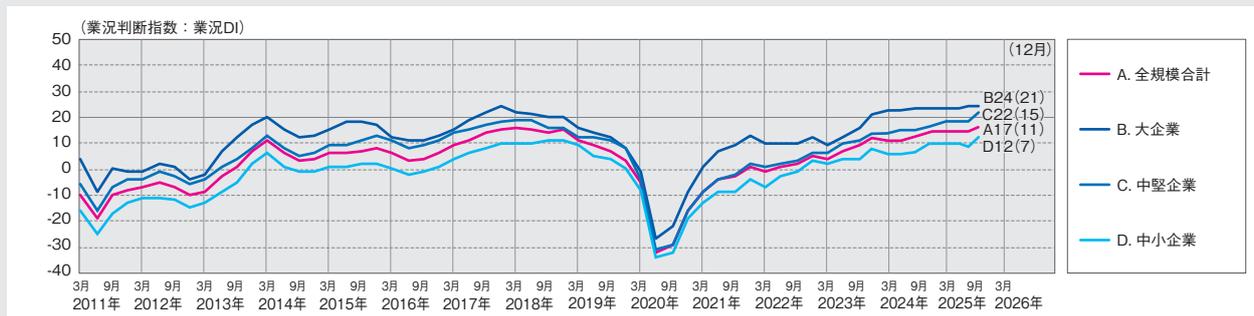
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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、景気現状を示す指数。
景気運行指数は、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

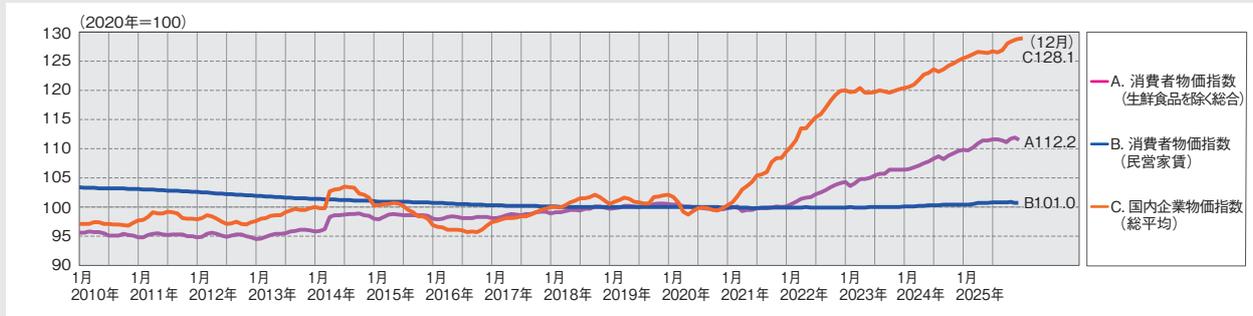
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

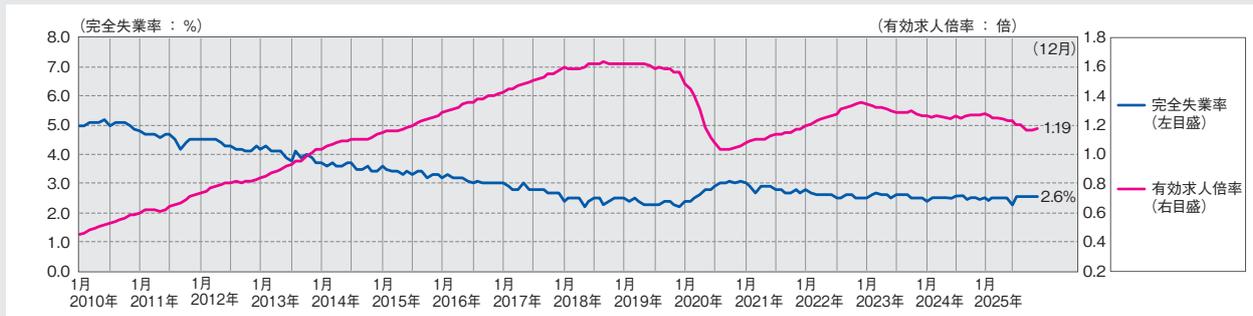
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

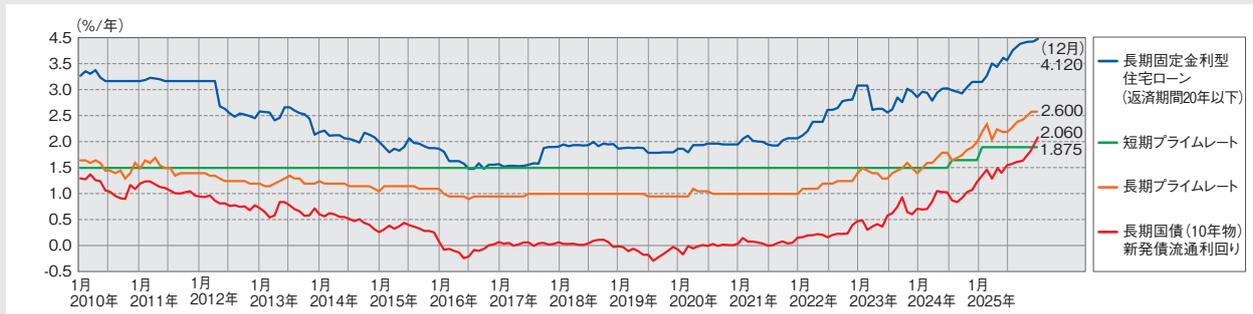
図5 雇用情勢



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：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行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

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。
：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

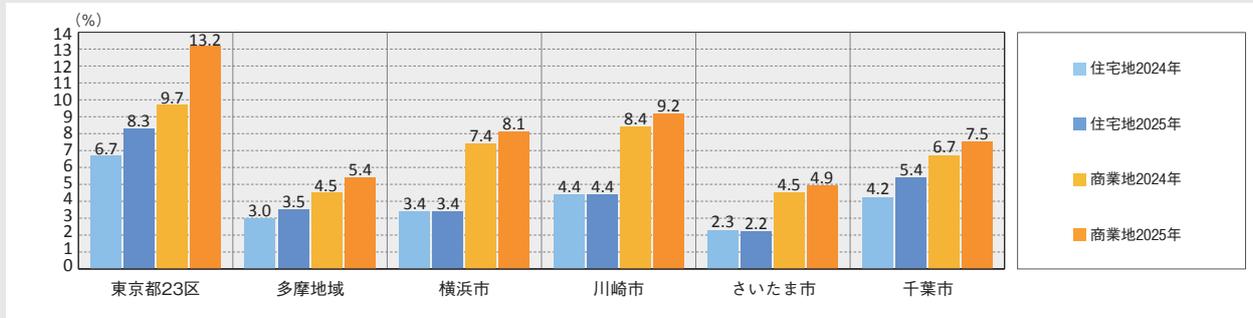
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

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

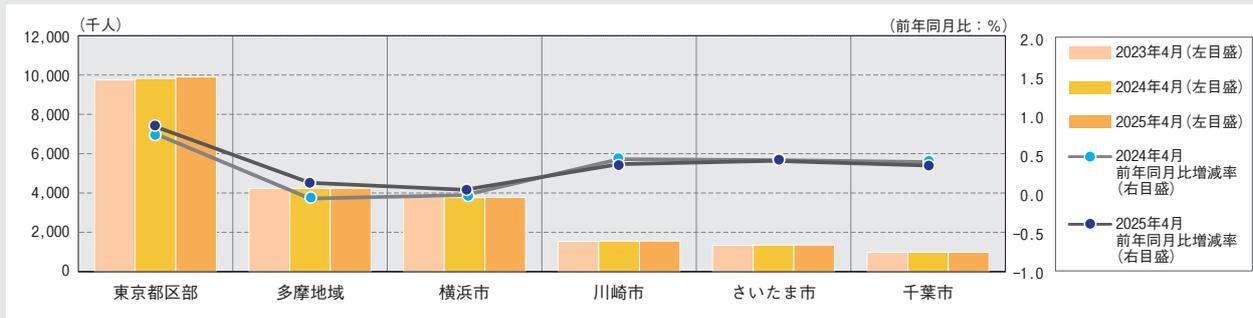
東京圏

図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

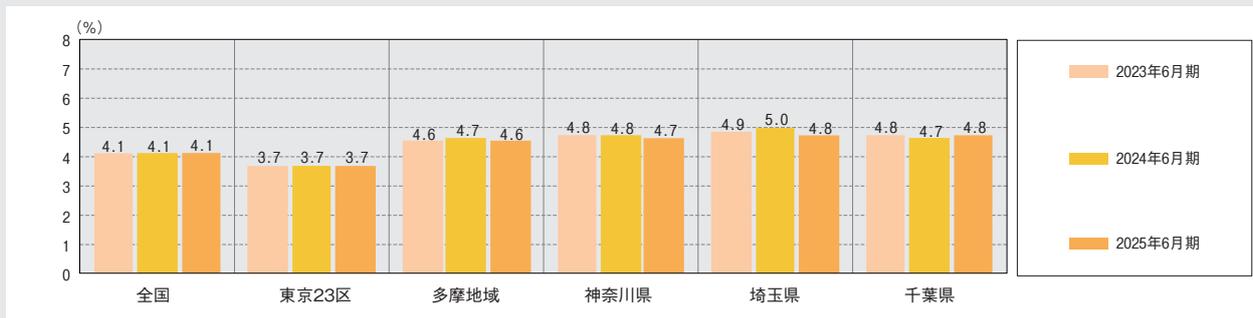
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値

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]



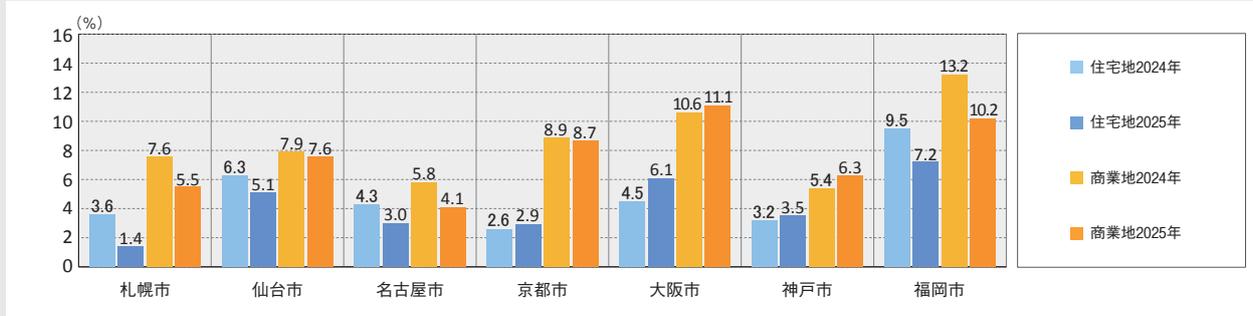
注：各投資法人の2025年3月末までの決算資料による。

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)	図2 総人口	図3 NOI評価額利回り
	<p>：「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。</p> <p>「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。</p>	<p>：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。</p> <p>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。</p>	<p>：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。</p> <p>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。</p>

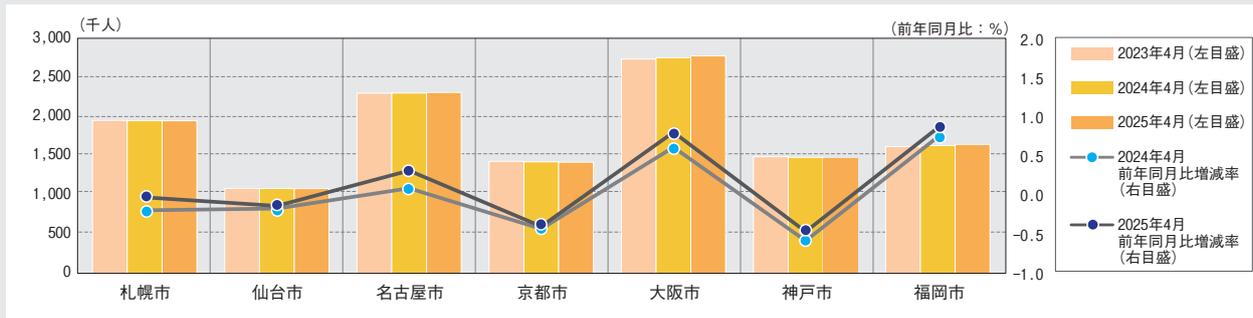
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

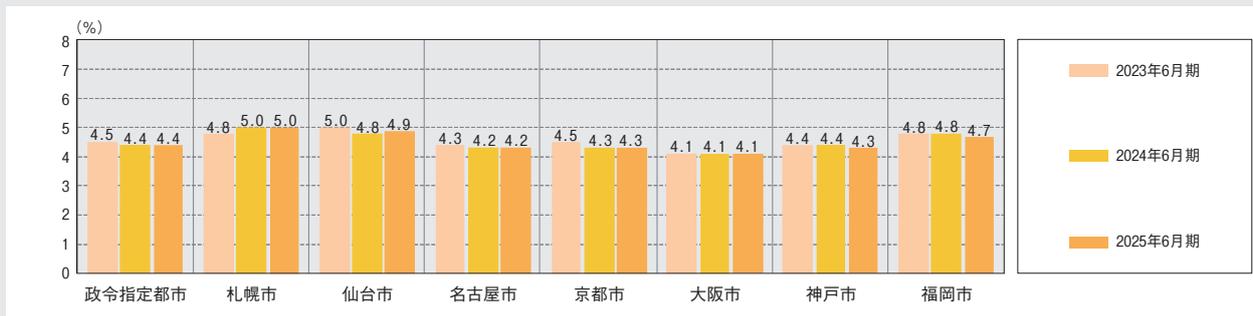
図5 総人口の推移



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2025年3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

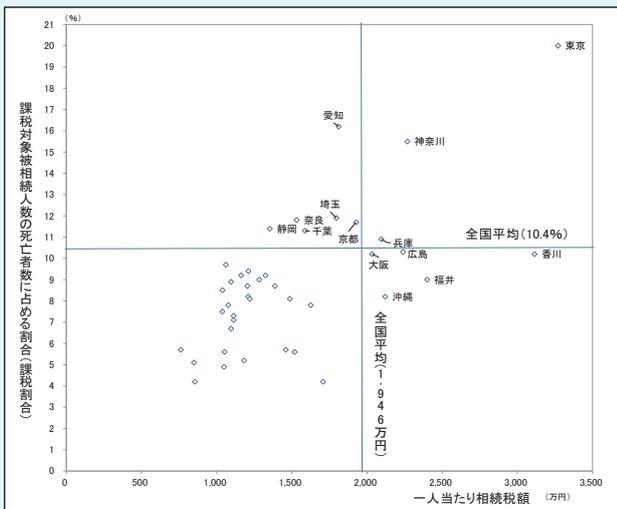
都道府県別(2024年)・東京都市区町村別(2023年)にみた相続税の状況

都道府県別^{※1}に、2024年の課税対象被相続人数^{※2}の死亡者数に対する割合(課税割合)と、1人当たり被相続人の税額を比較すると、課税割合は、東京20.0%、愛知16.2%、神奈川15.5%で、全国10.4%を大きく上回り、東京は5人に1人、愛知、神奈川は約6人に1人が課税対象被相続人となります。また、東京は1人当たり相続税額も突出して高く、この他にも、神奈川、香川、福井、広島、兵庫、沖縄、大阪が全国平均を上回っており、2,000万円を超えています[図表1]。

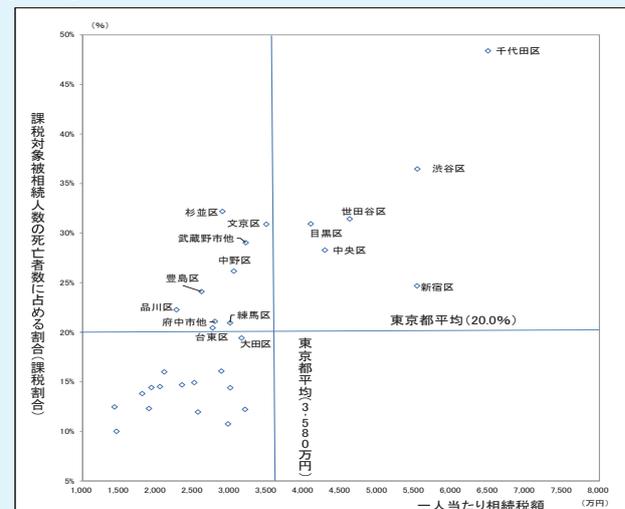
次に、東京都^{※3}について、2023年の課税割合と課税対象被相続人数を市区町村別にみると、都区部における課税割合は、千代田区が48.4%で最も高く、渋谷区、世田谷区、文京区、目黒区、杉並区が30%以上、港区、中央区も28%台で、これらの区は概ね2~3名に1人が課税対象被相続人であり、相続税額も高めです[図表2]。また、市町村では武蔵野市他^{※3}が29.0%で最も高く、約3人に1人が課税対象です。

「令和8年度(2026年度)税制改正の大綱(2025年12月26日閣議決定)」では、相続税等の節税を抑制するため、被相続人等が相続等開始前5年以内に取得または新築した一定の貸付用不動産について、課税時期における通常の取引価額によって評価するとの改正が予定されており、これらの動向も注目されます。

[図表1] 都道府県別の課税割合と1人当たり相続税額(2024年)

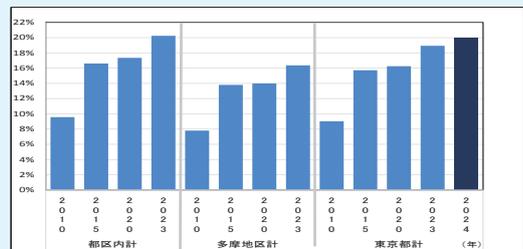


[図表2] 東京都市区町村別の課税割合と1人当たり相続税額(2023年)



(注)港区は1人当たり相続税額が枠外のため非表示

(参考) 東京都：都区別・多摩地区別の課税割合の推移



- ※1：仙台国税局は県別(6県)の開示がないため、図表1に表示していない。
- ※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こ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：東京都の市区町村別データは東京都国税局の令和5年(2023年)統計情報による。そのため、図表1とは一致しない。なお、31市区町村は所管地域(図に表示の市区町村名)の税務署を合算して算出し、島部は港区に含まれている。多摩地区で複数の市町村が入っている場合は、市町村名の末尾に「他」を付した。

図表1のデータ出所：各国税局「令和6年(2024年)分相続税の申告事績の概要」
 図表2、(参考)のデータ出所：東京都国税局の統計情報、東京都保健医療局「人口動態統計(区市町村別)」

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

みずほ信託銀行株式会社