

7
July, 2014

不動産マーケットレポート

- 個人の不動産所得の動向 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
- 全所得申告者の不動産所得申告状況
(2012年分) 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
下山田 英介 TEL.03-3274-9079 (代表)

個人の不動産所得の動向

国税庁が公表する申告所得税標本調査結果から、個人の不動産所得の申告者数・申告所得額の推移と不動産所得が主たる収入である人の不動産所得以外の所得の申告状況について紹介します。

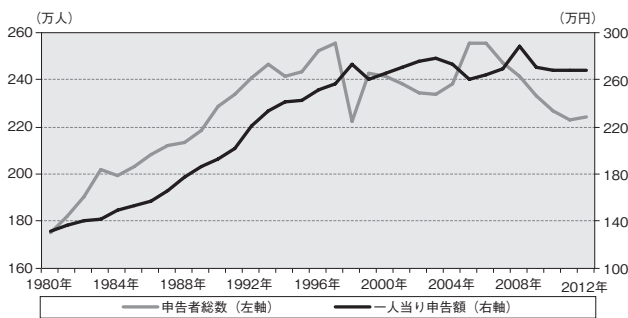
●不動産所得の申告者数と申告額の推移

不動産所得の申告者総数は1993年までは安定した増加傾向にありましたが、1994年以降は増加・減少の双方向への変動が大きくなりました【図表1】。1998年と2007年以降の景気後退期の減少が目立ちます。一人当たり申告額は1998年までは比較的安定した増加傾向を示していましたが、1999年以降は不安定な動きとなっています。一人当たり申告額は、景気後退期の減少も認められますが、申告者総数が急減した時には増加し、申告者総数が急増した時には減少する傾向が見られます。不動産所得額の比較的少ない申告者数の増減が、一人当

り申告額に影響していることが窺えます。

統計のある2008年以降の推移をみると、不動産賃貸事業者^{※1}数は106～109万人の間の小さな変動ですが、不動産賃貸副業者^{※1}数は133万人から117万人に大きく減少しました【図表2】。一方で不動産賃貸副業者の一人当たり不動産所得申告額がほぼ横ばいとなっているのは、この時期が不動産市場へのリーマンショックの影響が大きかった時期を含んでおり、不動産賃貸事業環境が悪化し不動産収入が減少すると、不動産賃貸副業者は事業から撤退したり申告不要な水準^{※2}まで収入が減少することが比較的多かったことなどが要因と考えられます【図表3】。

図表1 不動産所得の申告者総数・一人当たり申告額の推移



※1:「不動産賃貸事業者」と「不動産賃貸副業者」

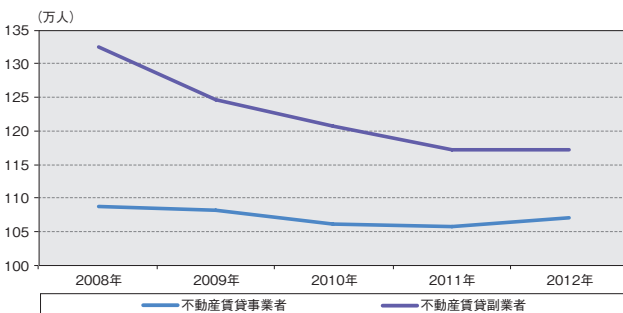
国税庁の「申告所得税標本調査の所得者区分」【図表4】に2008年分から新たに設けられた「不動産所得者」に該当する個人を、本稿では「不動産賃貸事業者」という。また、不動産所得の申告をした個人のうち「不動産所得者」以外の者を本稿では「不動産賃貸副業者」という。

不動産所得申告者=不動産賃貸事業者+不動産賃貸副業者である【図表5】。

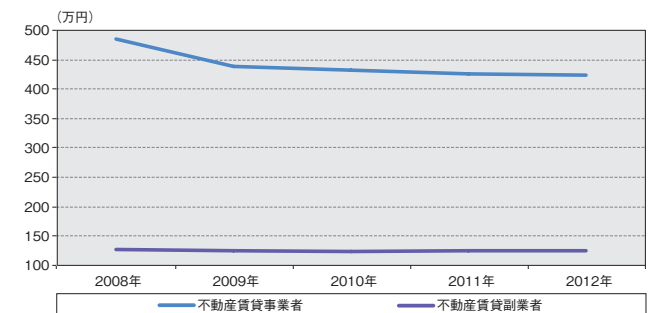
※2:申告不要な水準

給与等の金額が200万円以下の給与所得者の給与等以外の所得(不動産所得を含む)が20万円以下であるとき等

図表2 不動産所得申告者数の推移



図表3 一人当たり不動産所得申告額の推移

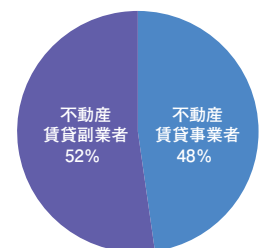


図表4 申告所得税標本調査の所得者区分(2008年分以降)

事業所得者	各種所得の金額のうち事業所得の金額が他の各種所得の金額の合計額より大きい者
その他所得者	各種の所得を有する者で、事業所得者以外の者
不動産所得者	その他所得者で、利子所得、配当所得、給与所得、退職所得、山林所得、譲渡所得、一時所得、雑所得の金額のいずれよりも不動産所得の金額の方が大きい者
給与所得者	その他所得者で、利子所得、配当所得、不動産所得、退職所得、山林所得、譲渡所得、一時所得、雑所得の金額のいずれよりも給与所得の金額の方が大きい者
雑所得者	その他所得者で、利子所得、配当所得、不動産所得、給与所得、退職所得、山林所得、譲渡所得、一時所得の金額のいずれよりも雑所得の金額の方が大きい者
他の区分に該当しない所得者	その他所得者のうち、不動産所得者、給与所得者、雑所得者以外の者

(注) その他所得者とは、不動産所得者、給与所得者、雑所得者及び他の区分に該当しない所得者の合計である。

図表5 不動産所得申告者の構成(2012年)



データ出所: 国税庁「申告所得税標本調査結果」

●不動産賃貸事業者の3割近くは公的年金所得も申告

不動産賃貸事業者の所得は不動産所得のみとは限らず、公的年金所得や給与所得等の他の所得の申告も行っている人が少なくありません。不動産賃貸事業者の所得の種類別の申告者数を合計すると延べ207万人となり、一人当たりでは不動産所得を含め2種類の所得の申告を行っていることになります【図表6】。

2012年の不動産賃貸事業者約107万人のうち27.3%は公的年金所得、26.8%は給与所得、8.8%は農業所得、7.0%は営業所得も申告しています【図表6】。不動産賃貸事業者の3割近くが公的年金所得を申告しており、年齢的にみて、今後相続対策を講じる必要のある人も多数出てくると考えられます。

不動産賃貸事業者の不動産所得以外の申告所得の一人当たり金額の中では、分離長期譲渡所得^{※3}がとび抜

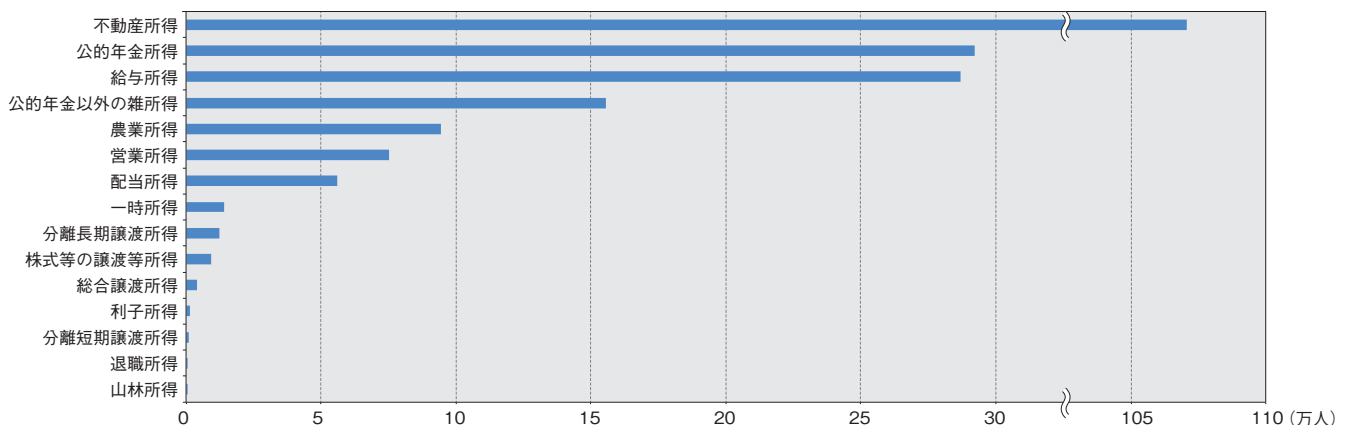
けて大きく、355万円となっています【図表7】。しかし、不動産賃貸事業者が長期保有していた不動産の売却による譲渡所得が不動産所得より大きな年は、税の申告者上の分類は「他の区分に該当しない所得者」となることから、実際の不動産賃貸事業者の分離長期譲渡所得は355万円より大きい可能性があります。

(以上、都市未来総合研究所 三輪 一雄)

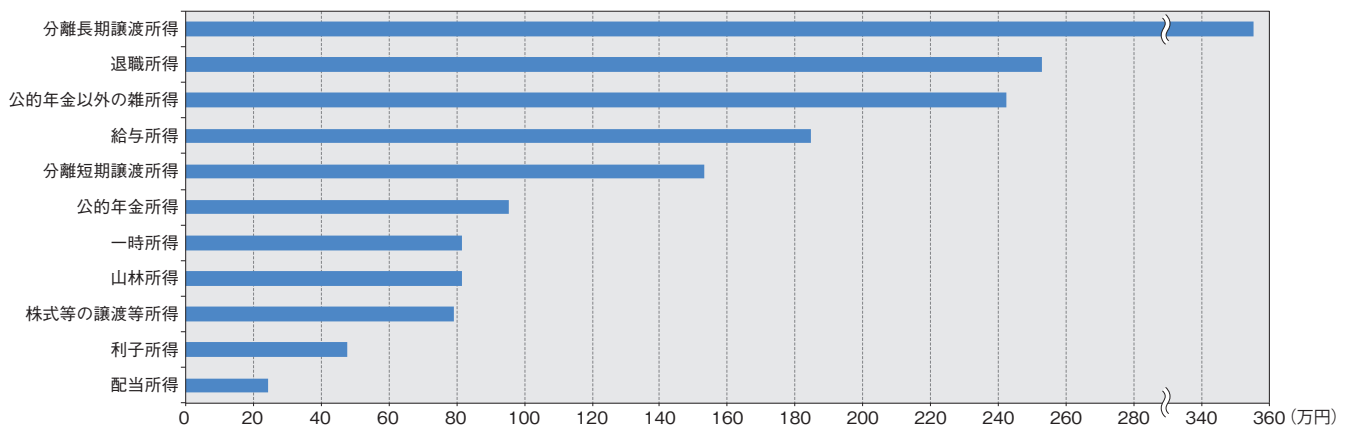
※3:分離長期譲渡所得

譲渡した年の1月1日(土地等・建物等以外の資産は譲渡日)時点において、5年の所有期間を超えている資産を譲渡したことによる譲渡所得をいう。土地等・建物等を譲渡した場合は分離申告課税となり、総合課税は選択できない。長く保有していた土地を売却した場合の所得はこの分離長期譲渡所得に含まれている。

図表6 不動産賃貸事業者の所得の種類別申告者数(2012年)



図表7 不動産賃貸事業者の不動産所得以外の申告所得の一人当たり金額(2012年)



データ出所: 国税庁「申告所得税標本調査結果」

■ 景気の動向 (全国)

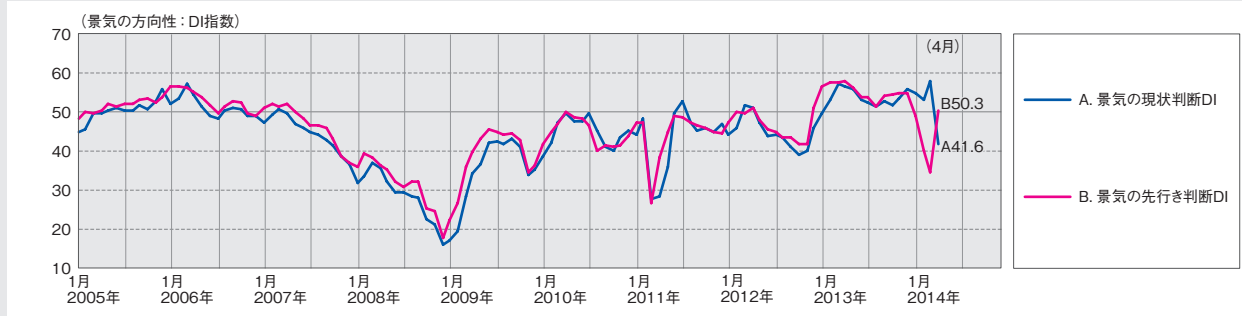
図1 景気動向指数



注：図の指数は第10次改定の値。

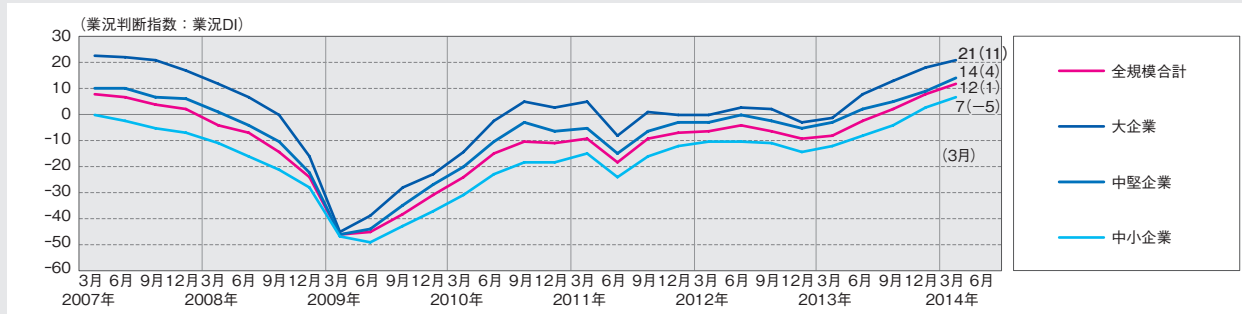
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

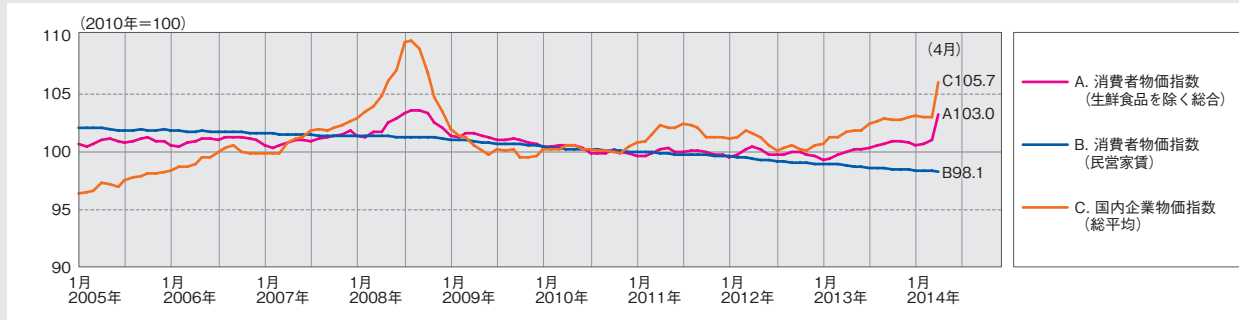
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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）

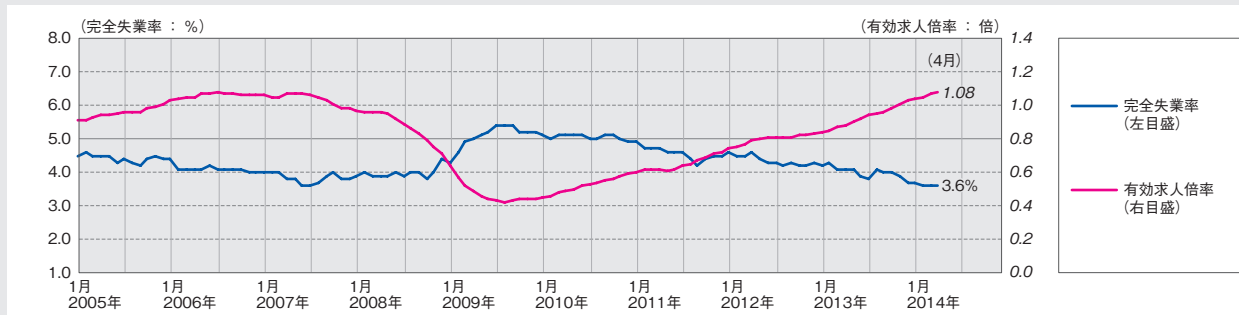
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の4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」

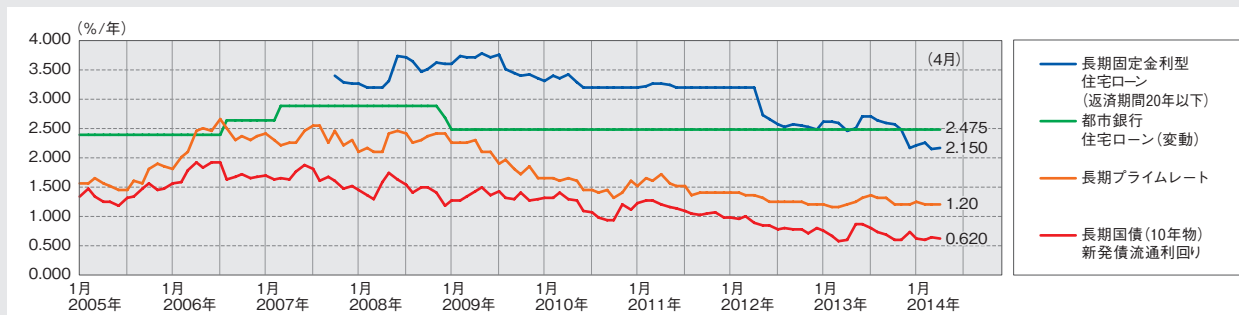
図5 雇用情勢



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(4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】

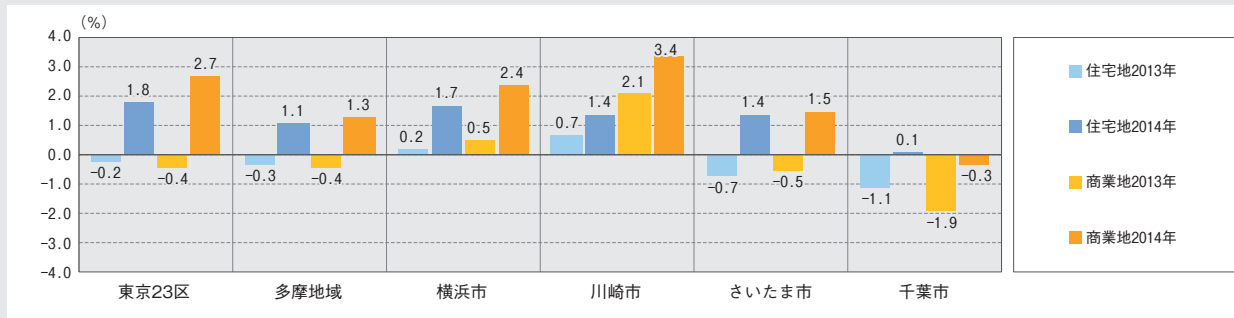
- | | |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 完全失業率
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：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)
：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2014年6月2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

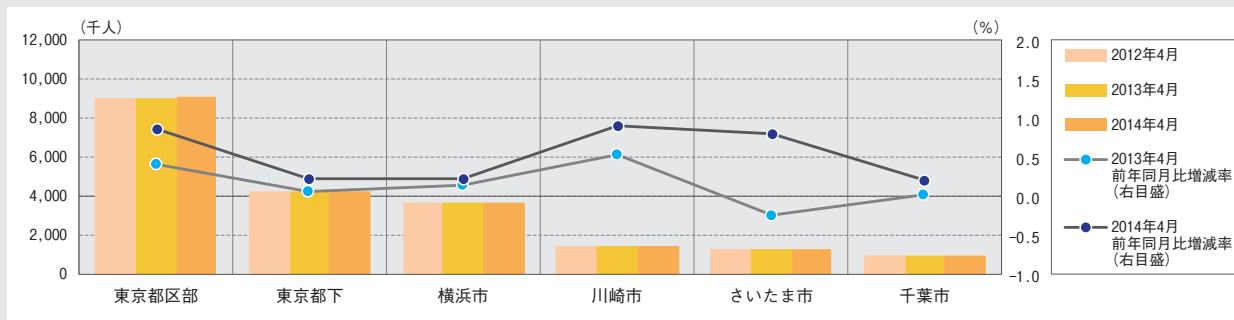
図1 用途別平均地価(公示価格の前年比)



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」

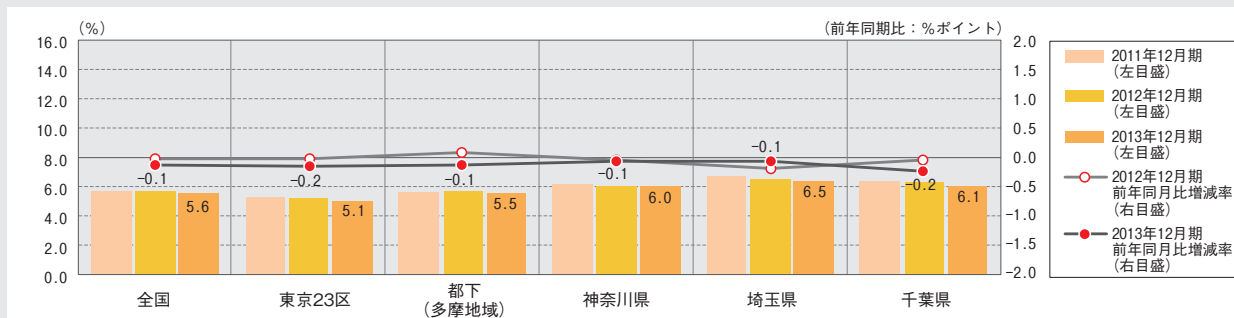
図2 総人口の推移



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2013年12月期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)

：「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規準となる等により、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格を示すもの。

図2 総人口

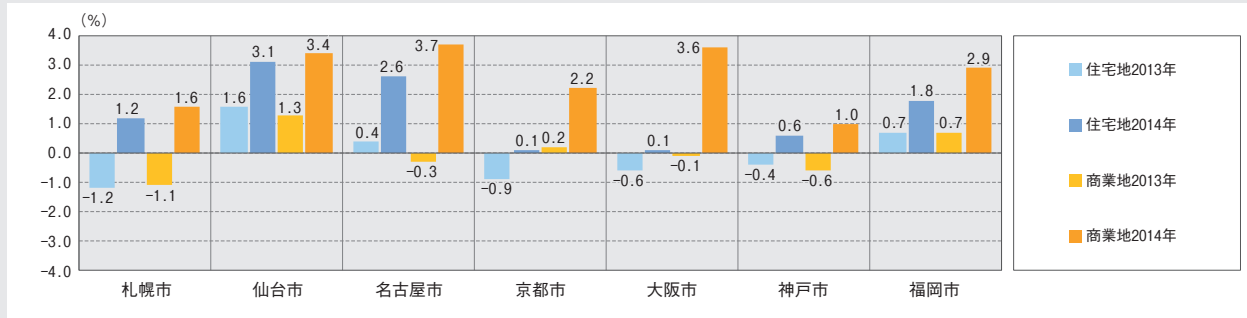
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

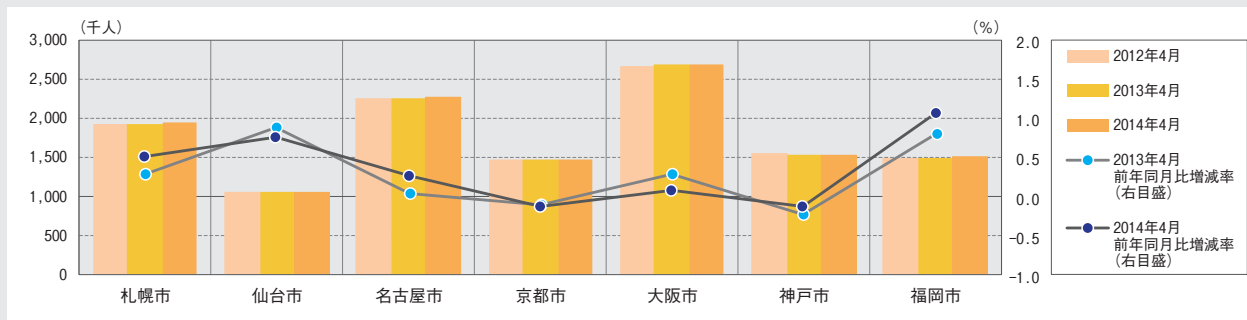
図4 用途別平均地価(公示価格の前年比)



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」

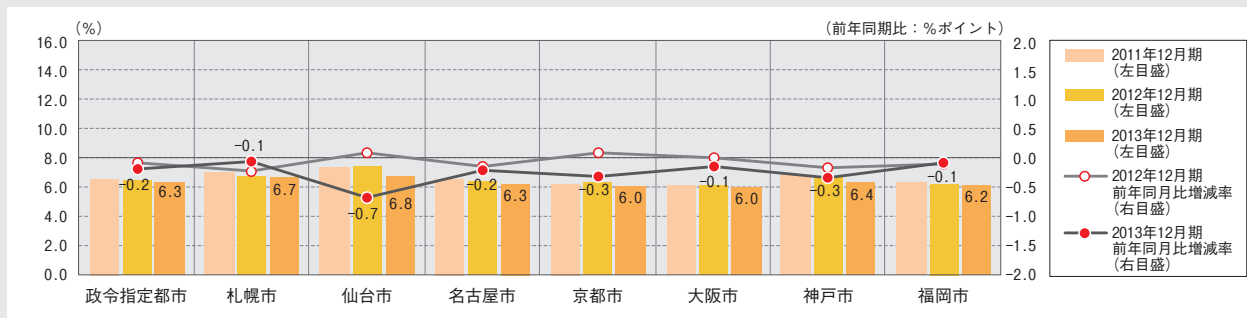
図5 総人口の推移



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2013年12月期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)

：「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規準となる等により、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格を示すもの。

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2014年6月2日時点で入手できたデータに基づき作成

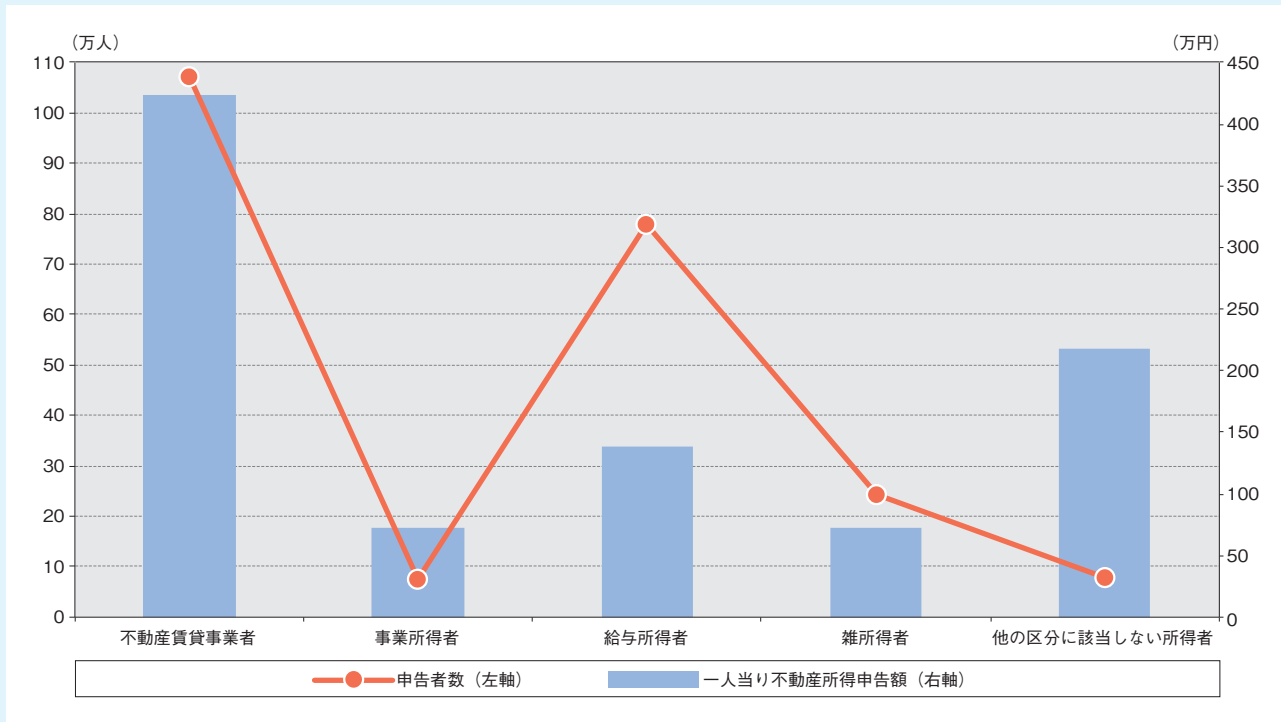
全所得申告者の不動産所得申告状況(2012年分)

不動産賃貸事業者^{*1}以外で一人当り不動産所得申告額が最も大きい「他の区分に該当しない所得者」は当該年における不動産所得や給与所得等よりも、譲渡所得、一時所得が多い申告者が区分されています。もし、土地、家屋の譲渡所得が原因で区分されたのであれば、当該年以前あるいは当該年以降においても、不動産所得が最も多い不動産賃貸事業者に区分される可能性が高いと考えられます。

次に一人当り不動産所得申告額が大きい「給与所得者」の不動産所得申告者数は78万人と多く、賃貸不動産の取得または売却の予備軍としては不動産賃貸事業者に次ぐ大きな集団です。

※1：P.2※1参照

■全所得申告者の不動産所得申告状況(2012年)



(注) 不動産賃貸事業者、事業所得者、給与所得者、雑所得者、他の区分に該当しない所得者の定義については2頁図表4参照。

データ出所：国税庁「申告所得税標本調査結果」

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 2014.7

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。