

4

April, 2015

# 不動産マーケットレポート

- 相続に関する近年の概況と相続対策など  
についての意識 . . . . . 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
- 今後、相続財産を受け取る可能性と、  
相続対策実施の有無などについて . . . 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)

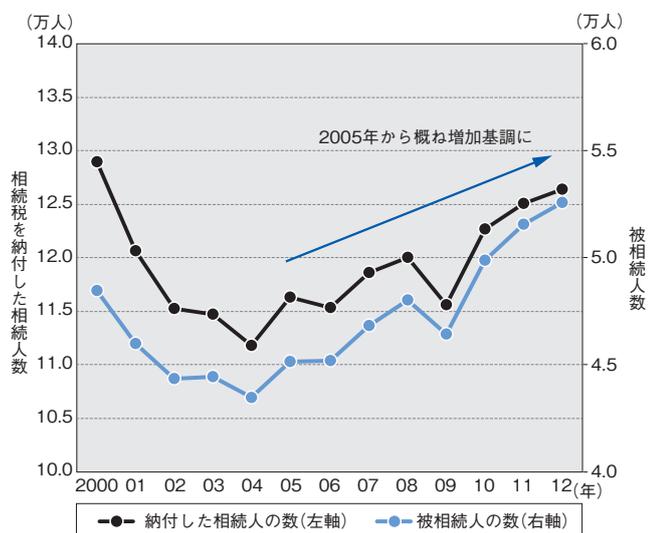
# 相続に関する近年の概況と相続対策などに

近年、相続税を納付した相続人等の数が増加基調で推移しています。2015年1月1日の相続税改正における基礎控除(額)の縮小などによって課税対象者のさらなる増加が見込まれています。また、土地や建物等の不動産が相続財産価額の半分以上を占めており、相続を円滑に進める上で、今後は事前の相続対策等が一層重要になるものと思われます。以下、相続に関する近年の概況と、既往調査に基づく相続対策等の意識についてご紹介します。

## ●被相続人、相続人数は2005年以降増加基調。相続財産の中で不動産は大きなウエイトを占めている。

国税庁の統計<sup>※1</sup>によれば、相続税を納付した相続人の数と、財産を相続させた被相続人の数は、いずれも2005年から概ね増加基調で推移しています[図表1]。

[図表1] 相続人、被相続人の数の推移(全国)



相続人が取得した財産価額は、2012年の全国合計で「宅地」が約3.9兆円となっており、「現金・預貯金等」(約3兆円)、「有価証券」(約1.4兆円)を上回っています[図表2]。

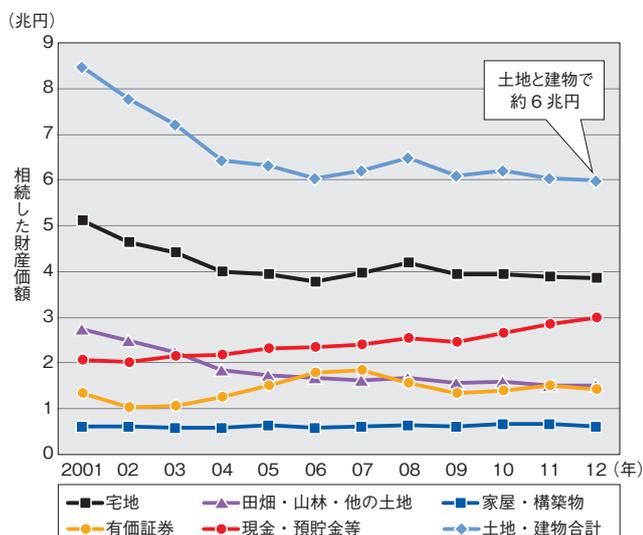
相続人が取得した財産価額の財産種類別の構成比をみると、2012年の「土地・建物合計」(「宅地」、「田畑・山林・他の土地」、「家屋・構築物」の合計)が相続財産価額全体の半分以上(51%、約6兆円)を占めており、相続財産の中で不動産は依然として大きなウエイトを占めています[図表3]。

2015年1月1日の相続税改正における基礎控除(額)の縮小等によって、例えば大都市圏都心部に自宅不動産を所有しているケースなどをはじめとして課税対象者の増加が見込まれています。

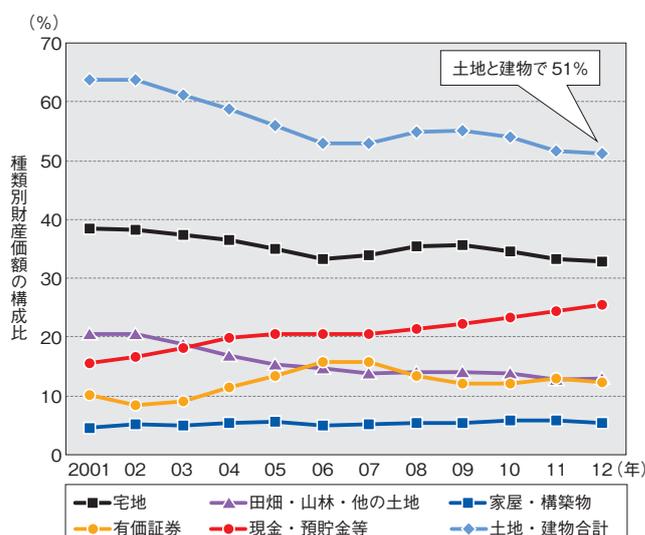
これらの背景から、相続を円滑に進める上で、今後は事前の相続対策等が一層重要になるものと思われます。

※1: 国税庁「統計情報: 相続税(各年分)」。

[図表2] 財産種類別相続財産価額の推移(全国)



[図表3] 財産種類別の価額構成比の推移(全国)



データ出所: 図表1~3は、国税庁「統計情報: 相続税(各年分)」

# ついで意識

## ●相続対策をしている人は1割程度。未実施の人のうち3割以上は対策が必要と感じている。

一般社団法人信託協会が全国の40歳以上の人を対象に実施した「相続に関する意識調査」では、相続財産を残す立場としての自分の財産の把握状況や相続対策実施の有無などについて、以下のとおり分析されています。

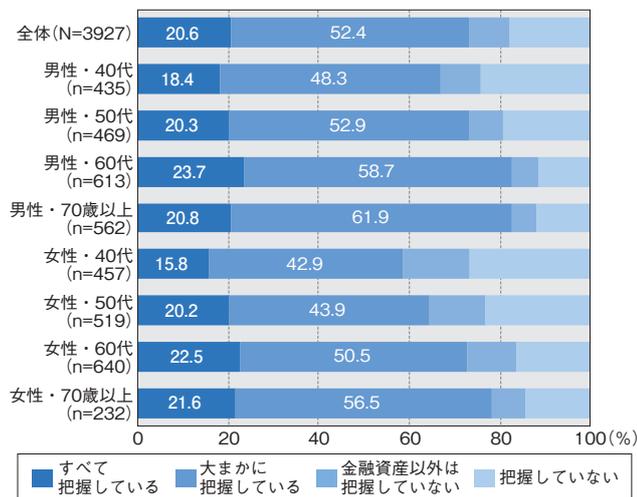
相続財産を残す立場として、自分の財産の内訳と価額を「すべて把握している」人は全体の2割程度にとどまっています[図表4]。また、全体の約9割は自分の財産の「相続対策をしていない」としており、相続対策をしている人は1割程度です[図表5]。

「相続対策をしている」人が実施している相続対策の具体的内容として最も割合が高いのは「生前贈与」(5割強)、次いで「生命保険の活用」、「遺言書の作成」、「納税資金の確保」、「不動産の購入」の順となっています[図表6]。

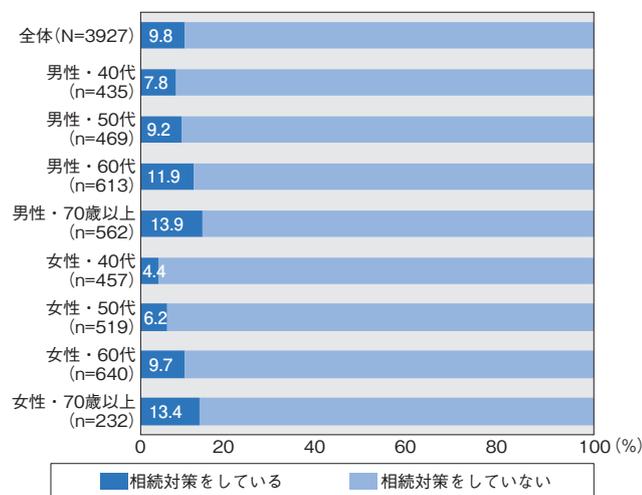
相続対策を実施していない場合、そのうち3割以上の人が対策の必要性を感じており[図表7]、対策の具体的内容としては主に「生前贈与」、「遺言書の作成」などが必要、としています[図表8]。

(以上、都市未来総合研究所 池田 英孝)

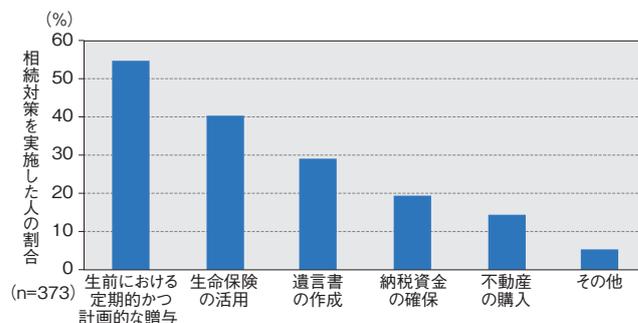
[図表4] 自己財産の内訳と価額を把握しているか



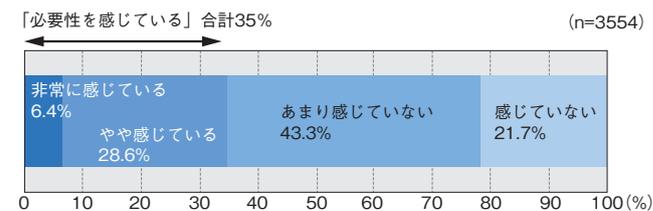
[図表5] 相続対策を実施しているか



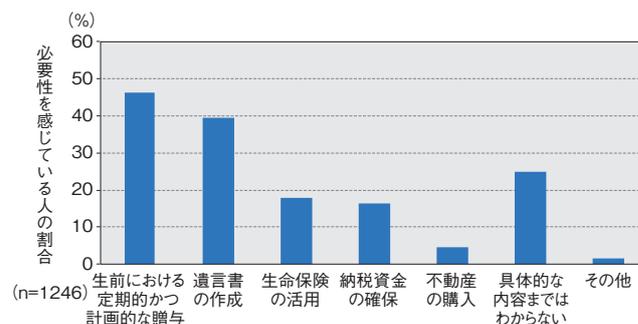
[図表6] 図表5で実施している場合、具体的な相続対策



[図表7] 図表5で実施していない場合、相続対策の必要性を感じているか



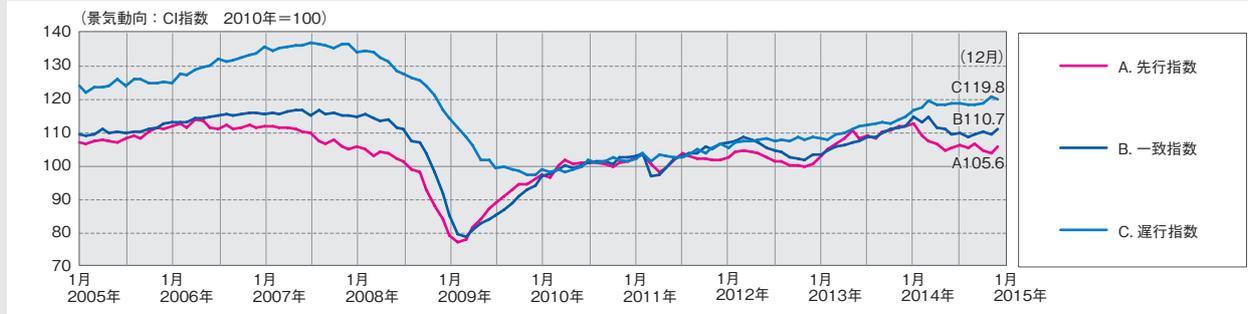
[図表8] 図表7で必要と感じている場合、具体的な相続対策



データ出所：図表4～8は、(一社)信託協会「相続に関する意識調査」(同調査は全国の、子供のいる40歳以上の既婚者を対象に、相続の経験や今後の可能性、相続対策の実態、相続税等改正論についての意識などを把握して、今後の施策づくりへの一助とする目的で、2014年5月に実施した調査。(回収数3,927)各図表における( )内の回答者数は、国勢調査の性別、年代の構成比による補正前の数値。)

## ■ 景気の動向 (全国)

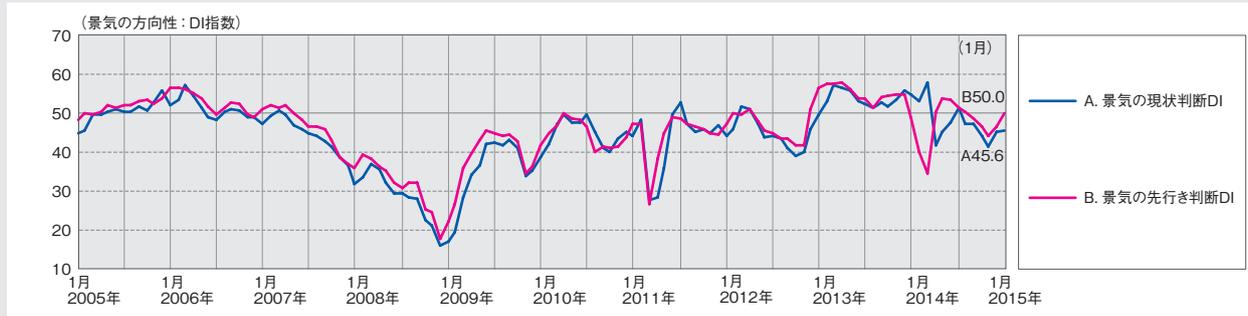
### 図1 景気動向指数



注：図の指数は第10次改定の値。

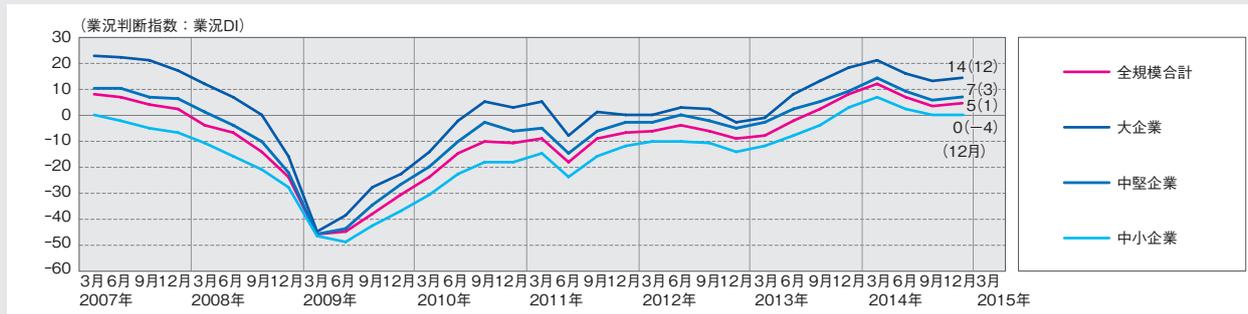
データ出所：内閣府「景気動向指数」

### 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

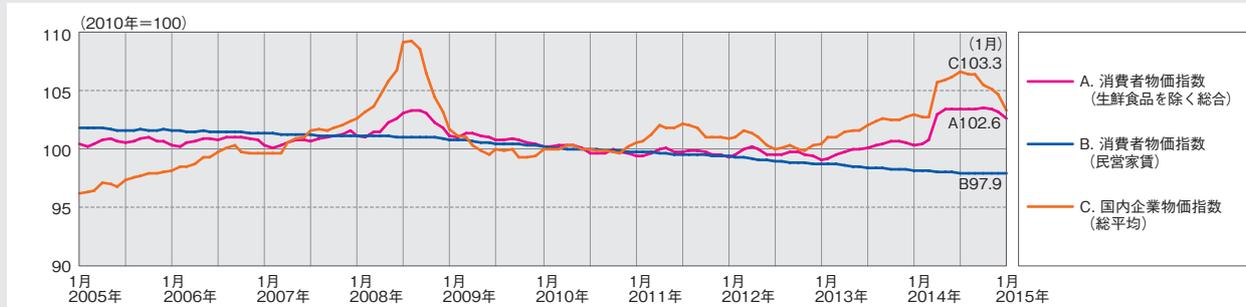
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。  
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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1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(1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】

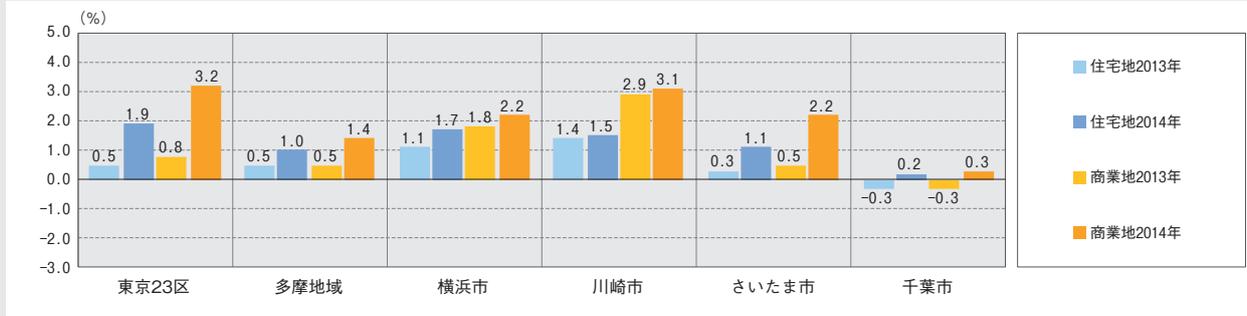
- |   |   |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。  |
| 図5 完全失業率<br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。  |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br>都市銀行住宅ローン(変動)<br>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2015年2月27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

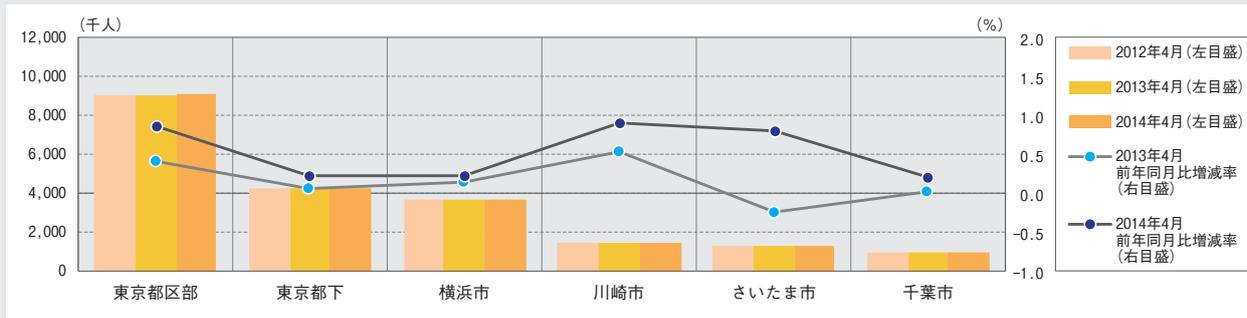
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

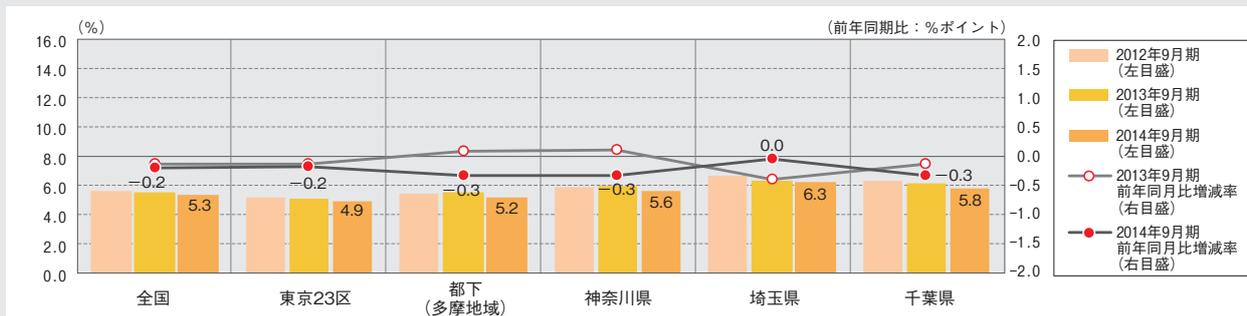
図2 総人口の推移



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2014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 (基準地価)

：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。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

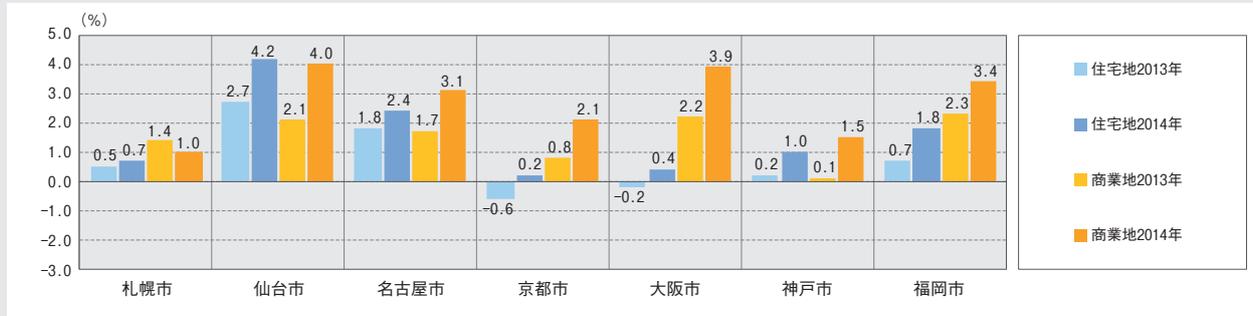
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

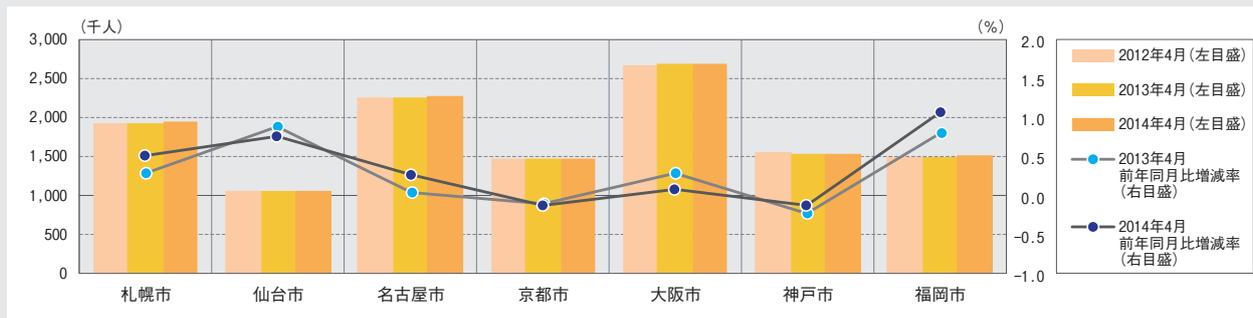
### 図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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」

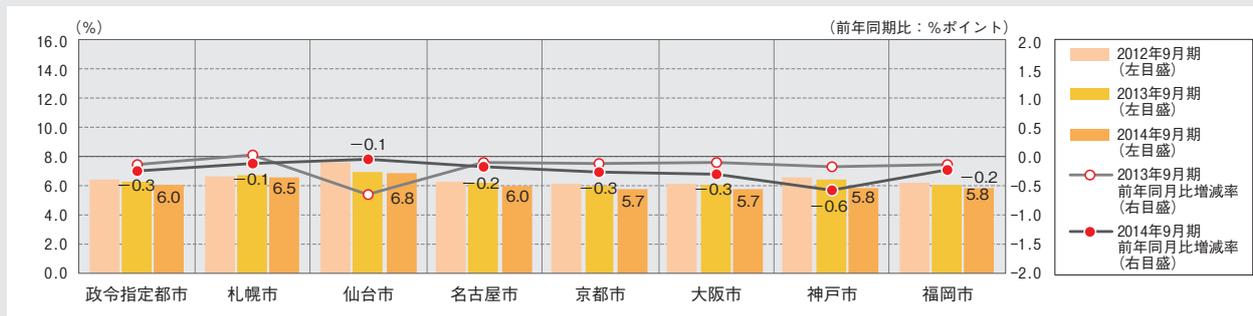
### 図5 総人口の推移



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2014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(基準地価)

：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。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。

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。

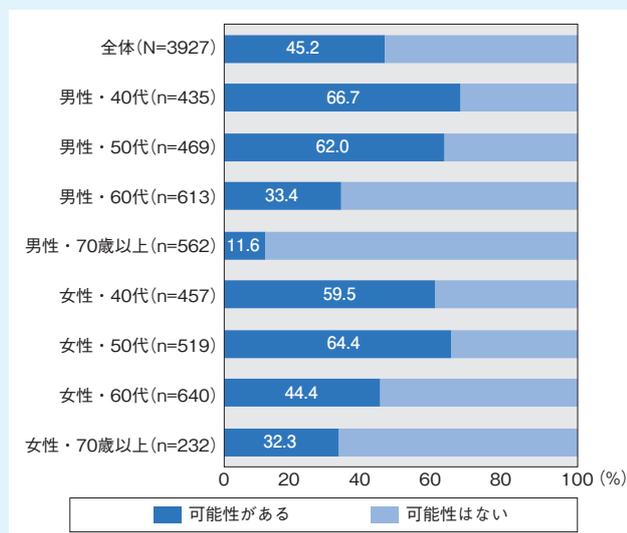
注記：図1から図6はいずれも2015年2月27日時点で入手できたデータに基づき作成

## 今後、相続財産を受け取る可能性と、相続対策実施の有無などについて

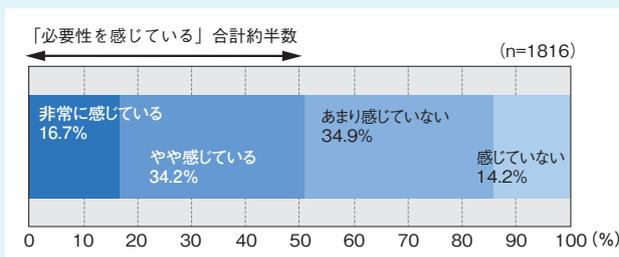
(一社)信託協会が全国の40歳以上の人を対象に実施した前掲の「相続に関する意識調査」によれば、今後、相続財産を「受け取る可能性がある」人は全体の45%と半数近くに上ります。40代、50代では「受け取る可能性がある」人の割合が男女いずれも6割前後と高くなっています〔図表9〕。「受け取る可能性がある」人の半数は相続対策を実施することの必要性を感じています〔図表10〕。

また、「受け取る可能性がある」場合、実際に相続対策を「してもらっている」人は約2割で〔図表11〕、対策の内容は「生前贈与」が6割以上、次いで「生命保険の活用」、「遺言書の作成」、「不動産の購入」などの順となっています〔図表12〕。

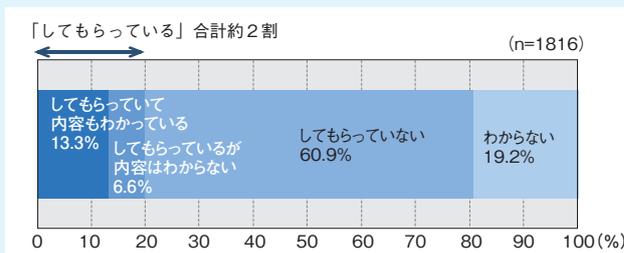
〔図表9〕今後、相続財産を受け取る可能性の有無



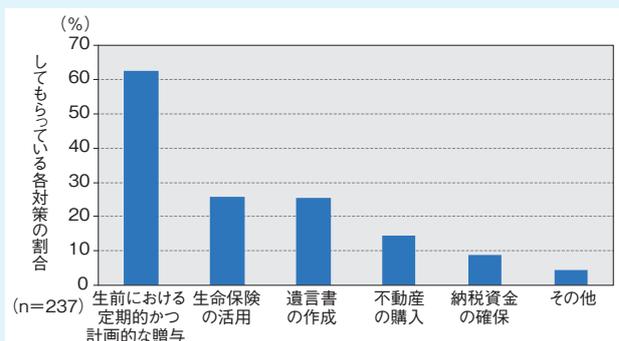
〔図表10〕可能性がある場合、相続対策の必要性を感じているか



〔図表11〕可能性がある場合、実際に相続対策をもらっているか



〔図表12〕対策をもらっている場合、相続対策の具体的な内容



データ出所：図表9～12は、(一社)信託協会「相続に関する意識調査」

## 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 2015.4

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・会計上の取扱いを助言、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さ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。