

相続税増税に伴う金融・不動産業界への影響

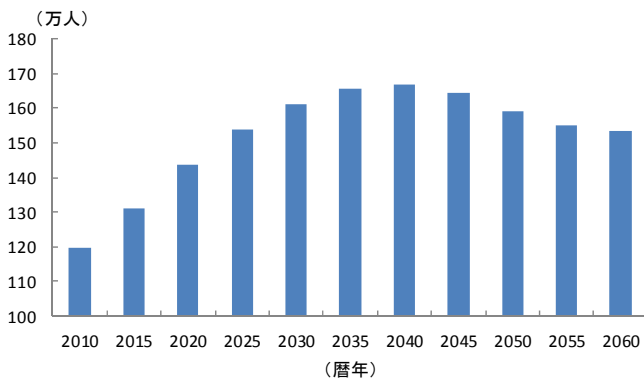
【ポイント】

1. 高齢化社会の到来で今後相続発生が増加する。さらに 2015 年 1 月からの相続税改正は金融・不動産業界のビジネス機会を拡大させるであろう。
2. 不動産業界では超高層マンションの販売や賃貸住宅部門などの住宅関連のビジネスにポジティブな影響が出ている。
3. 金融業界では若い世代への資産移転により、今後投資未経験者への金融商品販売が期待できる。

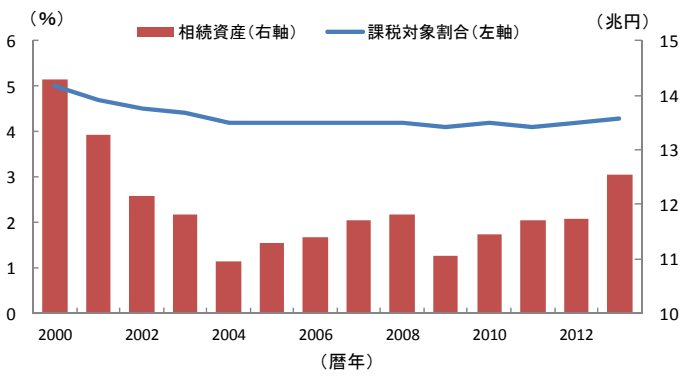
1. 相続ビジネスの拡大

高齢化社会の到来で今後相続に関わるビジネスが拡大する見通しである。国立社会保障・人口問題研究所の死亡者数（相続発生）予測では 2010 年の 120 万人が 2040 年には 167 万人に増加する（図表 1）。相続は金融資産、不動産の世代間移転を伴うものであり、金融・不動産業界のビジネス機会が大きい。相続資産としては不動産関連で 46.7%（相続財産構成比で土地 41.5%、家屋 5.2%）と最も多く、それ以外では現金・預貯金等 26.0%、有価証券 16.5%、その他 10.8%となっている。

図表 1. 死亡者数（相続発生数）推計



図表 2. 相続資産額と課税対象者の割合



相続資産の増加が見込まれることに加え、2015 年 1 月からの相続税改正も影響が大きい。今回の相続税改正の主な内容を図表 3 で示している。最も重要な点は相続税の基礎控除額が 4 割引き下げられたことである。このことにより相続税課税対象者の割合は 2013 年の 4% 台から将来的には 6% 程度に増加することが見込まれている。相続財産として不動産関連の構成比が大きいことから地価の高い地域では相続税課税対象者が他の地域に比べて増加することが想定される。例えば東京国税局管内（東京都、神奈川県、千葉県、山梨県）では相続税課税対象者の割合は 2013 年で 7.4% と全国平

均よりも約 3%高くなっている。最近の地価上昇もあり、相続税課税対象者の割合は今後 10%超になるであろう。このような状況を踏まえ、相続税対策で様々な動きが出ている。

図表 3. 相続税改正の主な内容

- ・ 基礎控除の引き下げ
 現行 5,000万円 + 1,000万円 × 法定相続人数
 改正 3,000万円 + 600万円 × 法定相続人数
- ・ 税率構造見直し
 税率区分が6段階から8段階
 最高税率が50%から55%に（6億円超が対象）
- ・ 小規模土地評価減（最大80%の評価減）の適用条件の緩和
 特定居住用宅地等に係る特例の適用対象面積を240㎡から330㎡に拡大

（資料）国税庁資料より富国生命投資顧問作成

2. 不動産業界への影響

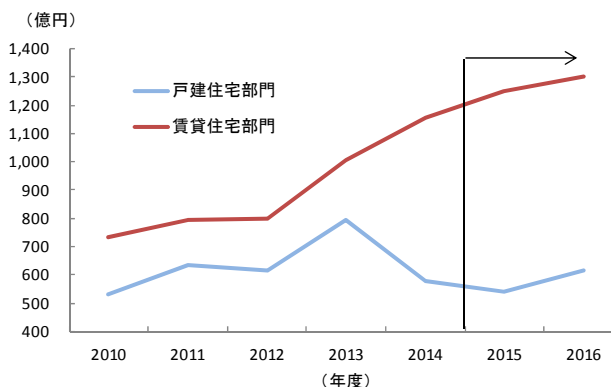
まず不動産業界の影響である。大きく分けて都心の超高層（20階建以上）マンションを購入する動きと賃貸住宅を建築する動きがある。相続税の税額は財産の評価額によって決まり、一般的に土地は市場価格の 70%～80%、建物は固定資産税評価額（建築費の約 50%～70%程度）で評価される。1棟当たり戸数の多い超高層マンションでは1戸当たりの土地面積が小さくなり、土地の評価額は減少する。高額物件になれば節税メリットが大きくなる。大手不動産会社へのヒアリングによると都心高額物件では戸数の約 5%が節税目的で購入されている模様である。

大手不動産会社の住宅分譲部門は建築費上昇で利益率低下が懸念されていたが、先高感のある都心高額物件については建築費上昇以上に価格が引き上げられており、利益率低下の影響を一定程度相殺するであろう。

次に賃貸住宅のケースである。不動産を第三者に貸している場合、「借地権」分や「借家権」分を差し引いて相続税評価額を計算する。具体的には土地部分は更地の相続税評価額の 80%程度、建物部分は固定資産税評価額の 70%程度で評価されることになる。さらに賃貸住宅の建築の際、借入れを行うことで相続税評価額の引き下げが可能である。相続税節税効果があることから、貸家の着工は戸建に比べ底堅く推移している。ハウスメーカーの業績を見ても賃貸住宅部門は増益傾向となっている（図表 4）。

なお、今回相続税が強化される一方で贈与税は緩和されており、相続発生前に贈与によって資産の世代間移転が促される内容となっている。特に住宅取得に対する贈与税の非課税限度額が大きくなっ

図表 4. 大手ハウスメーカーの営業利益



（資料）各社資料より富国生命投資顧問作成
 （備考）2015、2016年度は筆者予想

ている（図表 5）。一定の基準を満たした省エネ住宅については 2015 年に 1,500 万円に増額。その後 2016 年 1 月から 9 月末まで消費税 10%への増税前の駆け込みを抑えるため、一旦 1,200 万円に減額した上で、駆け込みの影響が一巡する 2016 年 10 月から 2017 年 9 月末までは 3,000 万円へと大幅に引き上げられる。戸建注文住宅取得の際に贈与資金を利用した割合は 30 歳代で 20%～30%程度と比較的多いことから住宅需要を一定程度喚起することになる。

図表 5. 住宅取得に対する贈与税の非課税限度額

契約年	一定の基準を満たした省エネ住宅	一般住宅
2014年1月～2014年12月	1,000万円	500万円
2015年1月～2015年12月	1,500万円	1,000万円
2016年1月～2016年9月	1,200万円	700万円
2016年10月～2017年9月	3,000万円	2,500万円
2017年10月～2018年9月	1,500万円	1,000万円
2018年10月～2019年6月	1,200万円	700万円

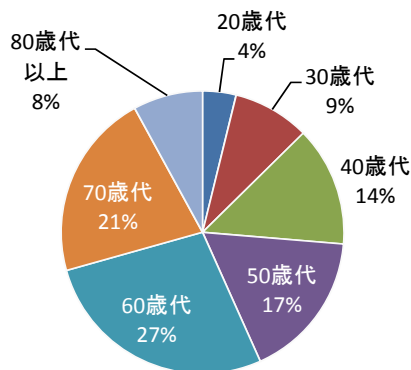
（資料）国税庁資料より富国生命投資顧問作成
（備考）2016年10月以降は消費税10%で住宅を取得した場合

3. 金融業界への影響

相続税課税対象者一人当たりの現預金相続額は 2013 年の実績で約 2,600 万円と大きく、相続は金融機関にとっては顧客資産囲い込みの大きなビジネス機会である。二人以上の世帯の世代別の貯蓄・負債残高を見ると 40 歳以上で資産超過となり、特に 60 歳以上の世帯の貯蓄超過額が多くなっている。このような状況を反映し、2014 年から始まった NISA 口座の開設状況（2014 年末時点）は 60 歳代以上の構成比が 50% 超と比較的貯蓄面で余裕がある高齢者に偏っている（図表 6）。今後相続、贈与を通してより若い世代への資産移転が進み、投資未経験者への金融商品販売が増加すると考えられる。さらにジュニア NISA（未成年者口座）創設も若年層の資産形成の支援につながるであろう。

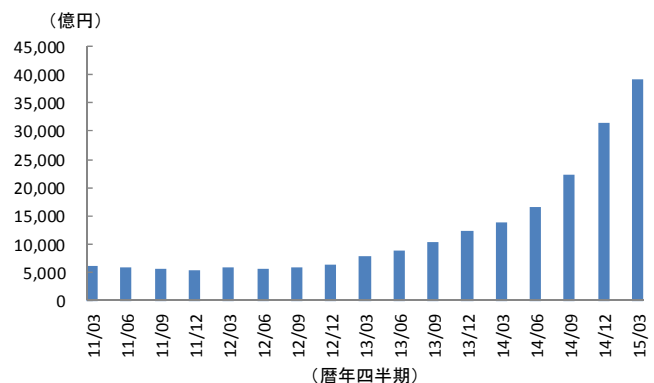
最近では「投資の入門編」として資金の運用を証券会社や信託銀行等に任せる「ラップ口座」の人気の高まっている。「ラップ口座」の残高は 2015 年 3 月末時点で 3 兆 8,973 億円と前年同期比約 2.8 倍と急増している（図表 7）。最低投資金額が以前の 1,000 万円超から最近では 300 万円まで引き下げられ、利用しやすくなっていることも残高増加の一因となっている。

図表 6. NISA 口座年代別割合



（資料）金融庁資料より富国生命投資顧問作成

図表 7. ラップ口座残高



（資料）一般社団法人 日本投資顧問業協会資料より富国生命投資顧問作成