

作成日：2021年5月20日

不動産市況レポート

2021年5月

■ 今月のTOPICSデータ

東京23区別の相続税課税状況 2

■ [最新版]不動産市況マンスリーデータ

・住宅着工戸数（総計・持ち家・貸家・分譲住宅） 3

・首都圏中古マンション成約状況 5

・首都圏新築マンション成約状況 5

■ [最新版]経済市況マンスリーデータ

・各種金利の推移 6

・物価指数の推移 7

・10年物国債利回りとTOPIXの推移 7



発行元 一般社団法人 住宅・不動産総合研究所

〒104-0045 東京都中央区築地1-3-4 築地ニイクラビル6階

TEL(代表):03-6264-7720 FAX:03-6264-7721

※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

今月のTOPICSデータ

東京23区別の相続税課税状況

図表1：令和元年 相続税申告実績（令和元年）

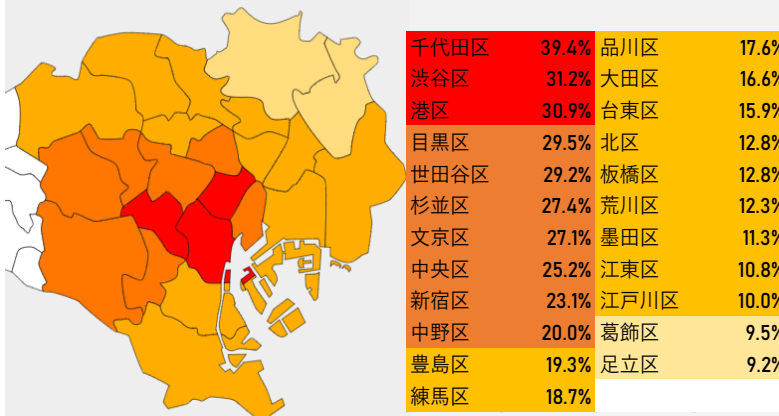
①	被相続人数（死亡者数）		120,870(人)
②	相続税の申告書提出に係る被相続人数		19,645(人)
③	課税割合（②／①）		16.3%
④	相続税の納税者である相続人数		43,908(人)
⑤	課税価格		36,157(億円)
⑥	税額		5,953(億円)
⑦	1人あたり	課税価格（⑤／②）	18,405(万円)
⑧		税額（⑥／②）	3,030(万円)

図表1は令和元年の東京都における相続税の申告状況です。課税割合は、死亡者数に対する相続税課税件数の割合を言います。令和元年の東京都は16.3%で亡くなった方のうち約6人に1人が相続税の対象となっていることが分かります。また、実際払った相続税の平均は3,030万円とかなり高額になっています。

（東京国税局「統計情報」より作成）

■千代田区は2.5人に1人に相続税が発生

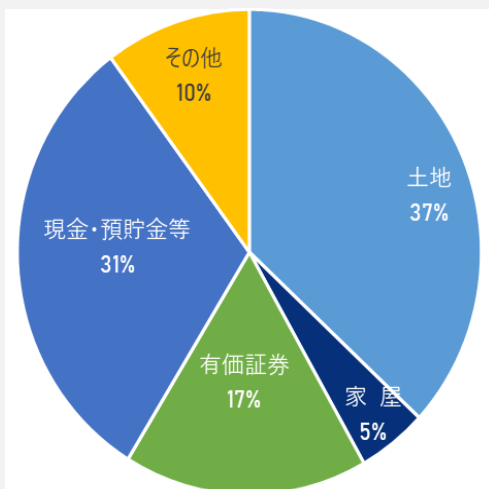
図表2：東京23区 課税割合(H30年)



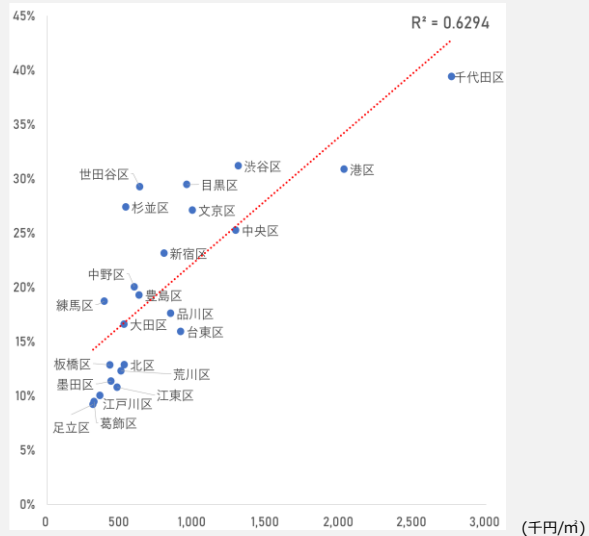
図表2は23区別に課税割合を見た結果です。最も高いのは、39.4%の千代田区、次いで渋谷区31.2%、港区30.9%です。これらの区は、一人当たりの課税金額も大きく、千代田区の麹町税務署における相続人一人当たりの平均課税額は3,990万円とかなり高額になっています。

（東京国税局「統計情報」、東京都「東京都の統計」より作成）

図表3：相続財産の金額の構成比(令和元年)



図表4：東京23区別 地価(R3年)と課税割合の散布図



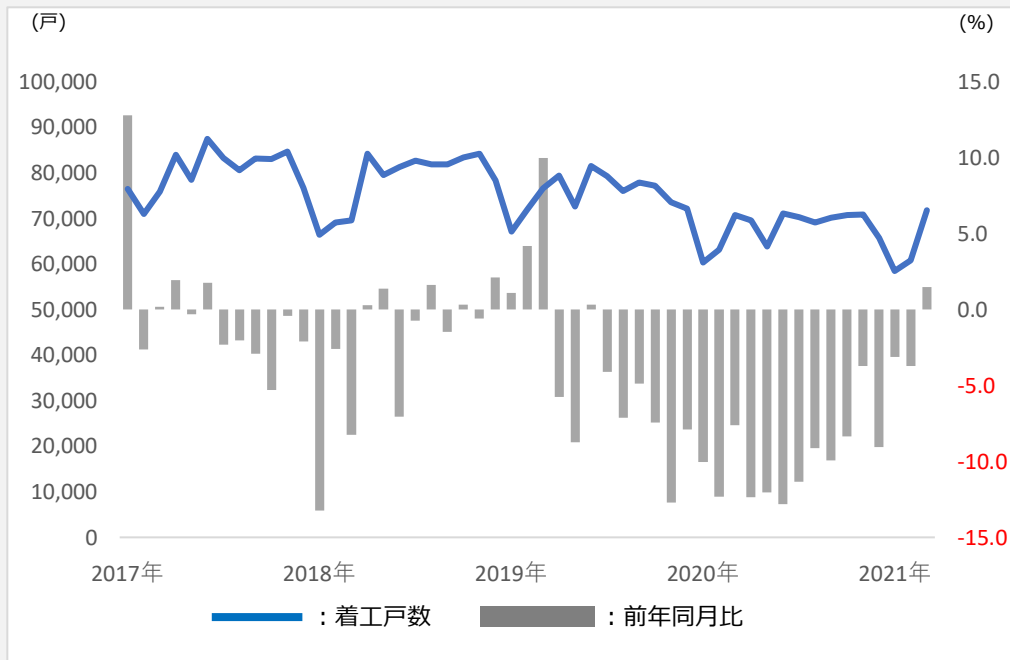
図表3は、相続財産の内訳をみたものです。なお、こちらの資料は、東京国税局の管轄全エリア、東京都、神奈川県、千葉県、山梨県が対象となっています。図表3を見ると、相続税の対象となる財産の内訳として最も多いのが土地(37%)で、次いで現金・預貯金となっています。近年は、土地の割合が縮小傾向にありますが、やはり大部分を占めています。それでは、先ほど図表2で見た区別の課税割合と、公示地価を散布図にとってみましょう。地価の高いエリアに、資産家が多いということも考えられますが、地価が相続税に大きく影響を与えているのがよく分かります。

（黒山佑子）

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

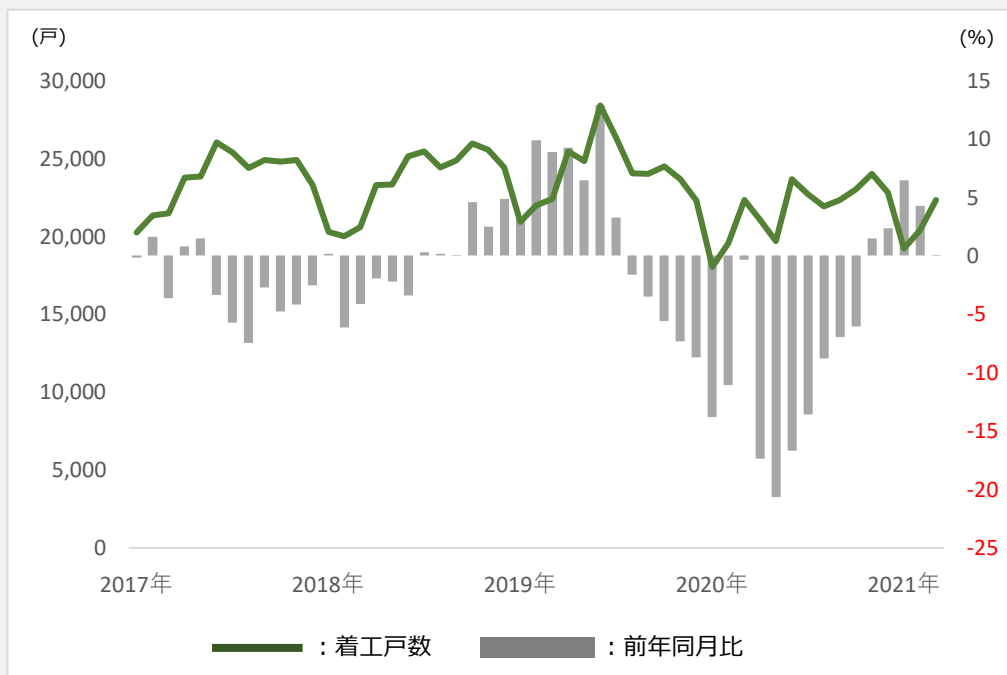
3月 度住宅着工戸数（総計） 71,787戸 前年同月比 1.50%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

3月 度住宅着工戸数(持ち家) 22,340戸 前年同月比 0.06%

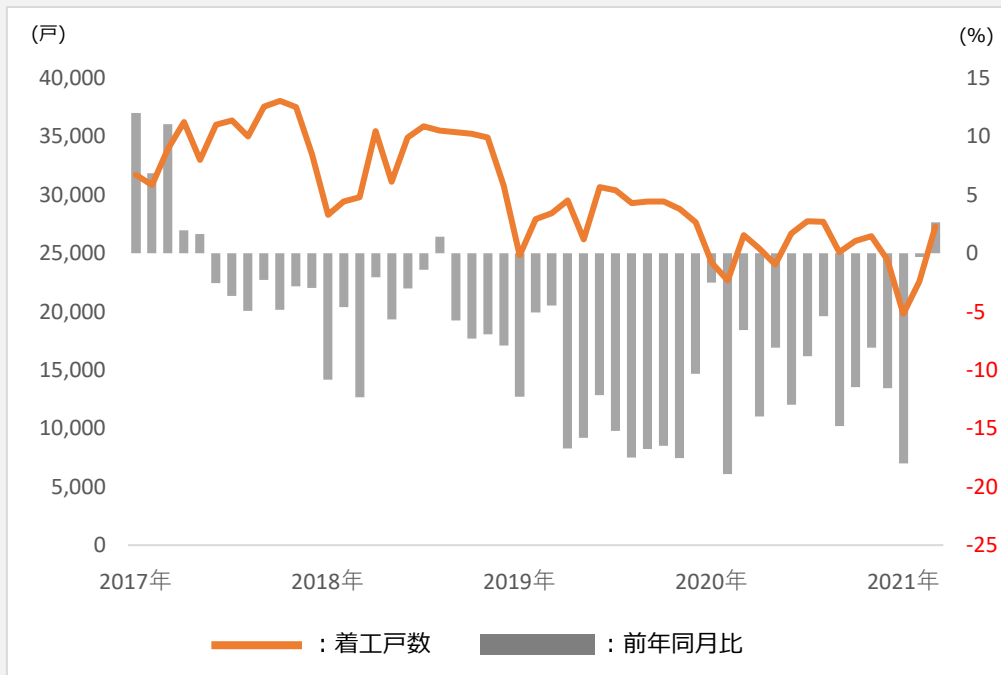


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

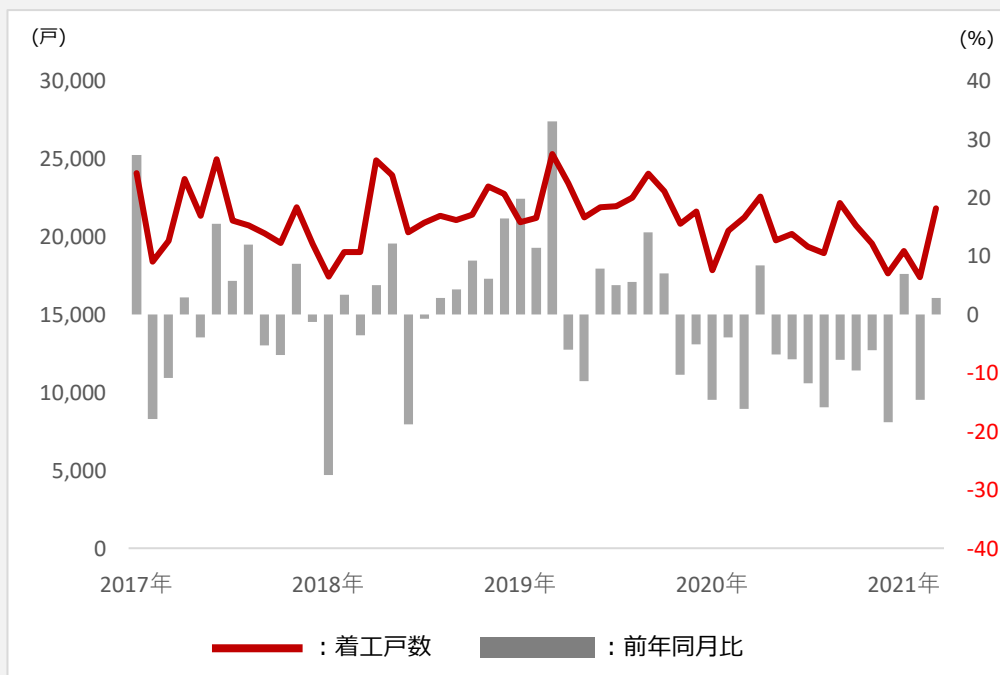
3月 度住宅着工戸数（貸家） 27,245戸 前年同月比 2.64%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

3月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 21,824戸 前年同月比 2.85%



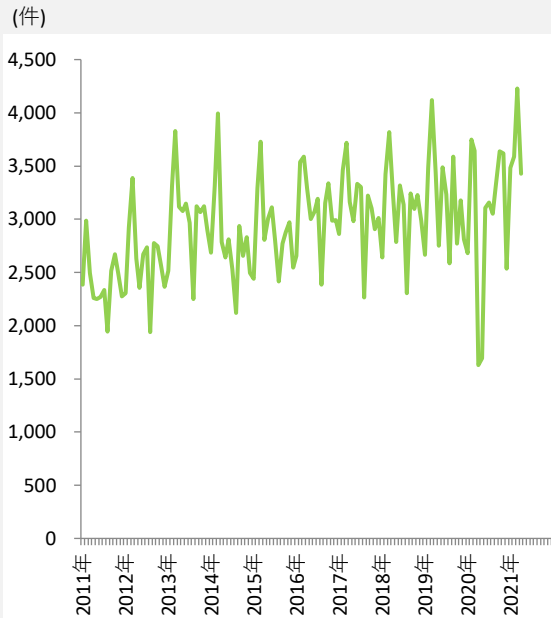
（出典）国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

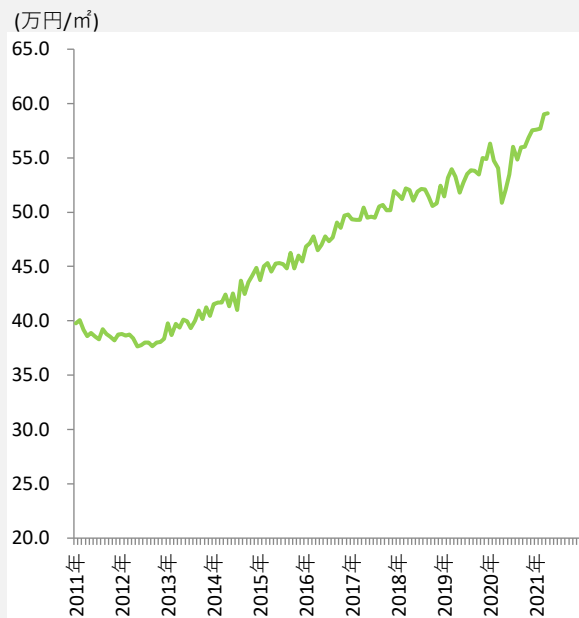
■成約件数の推移

2021年 4月 3,428
前年同月比 110.44%



■成約㎡単価の推移

4月 59.10万円/㎡
前年同月比 16.16%

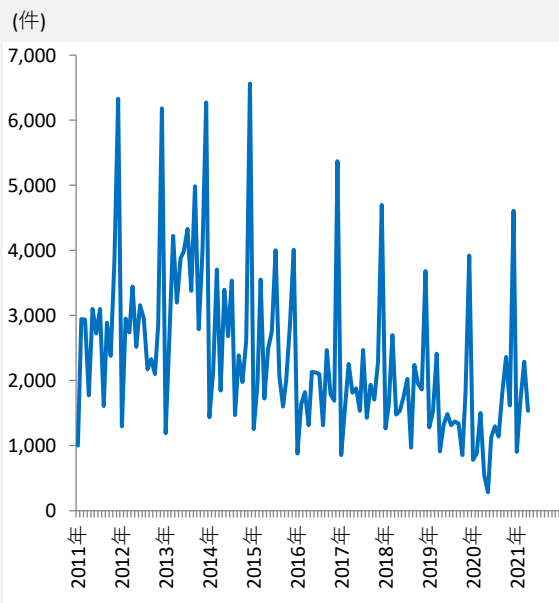


(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

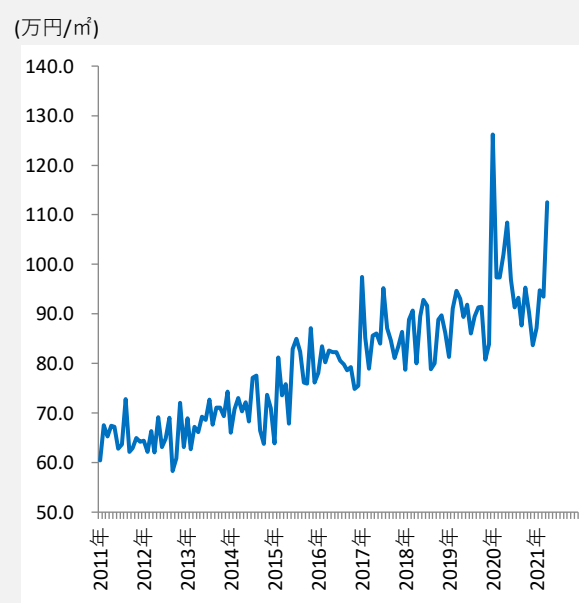
■成約件数の推移

2020年 4月 1,537件
前年同月比 184.10%



■成約㎡単価の推移

4月 112.50万円/㎡
前年同月比 10.29%

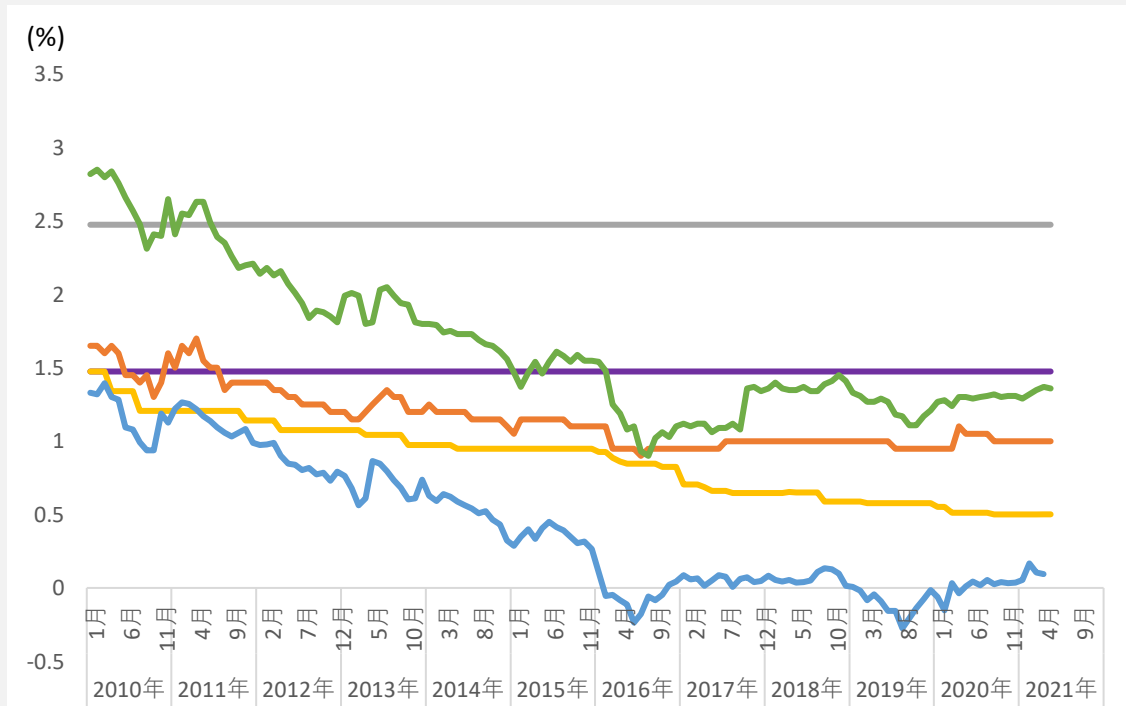


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

経済市況マンスリーデータ

各種金利の推移

	金利	前月比(ポイント)	
5月 フラット35最多金利	1.290%	↑	0.010
5月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.501%	→	0.000
4月 10年物国債利回り(期末値)	0.056%	↑	0.021



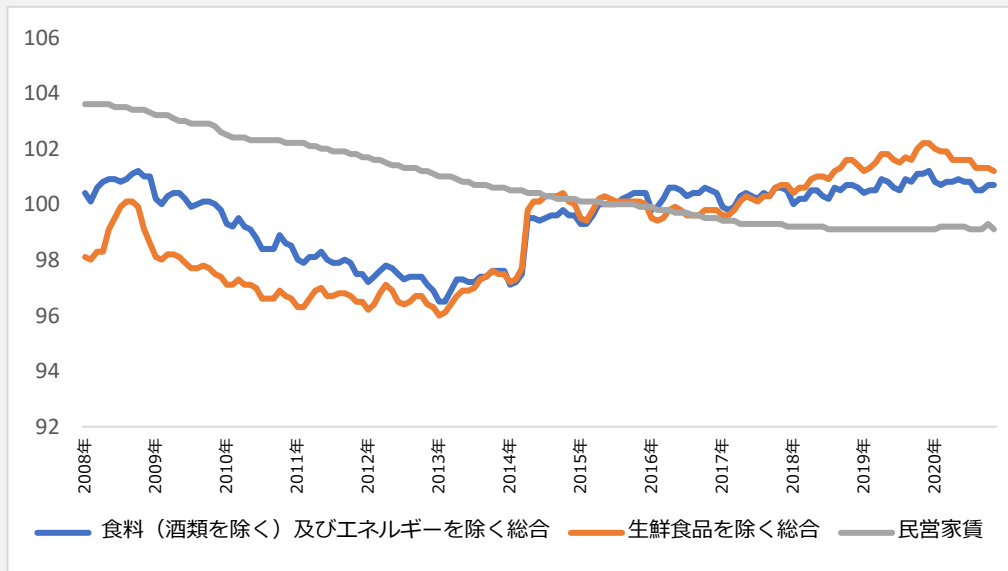
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複利ベースの最終利回り)。(出典)日本銀行
- フラット35：取扱金融機関が提供する金利で最多金利を採用。返済期間21年以上の金利(融資金額9割以下)。(出典)住宅金融支援機構

経済市況マンスリーデータ

物価指数の推移

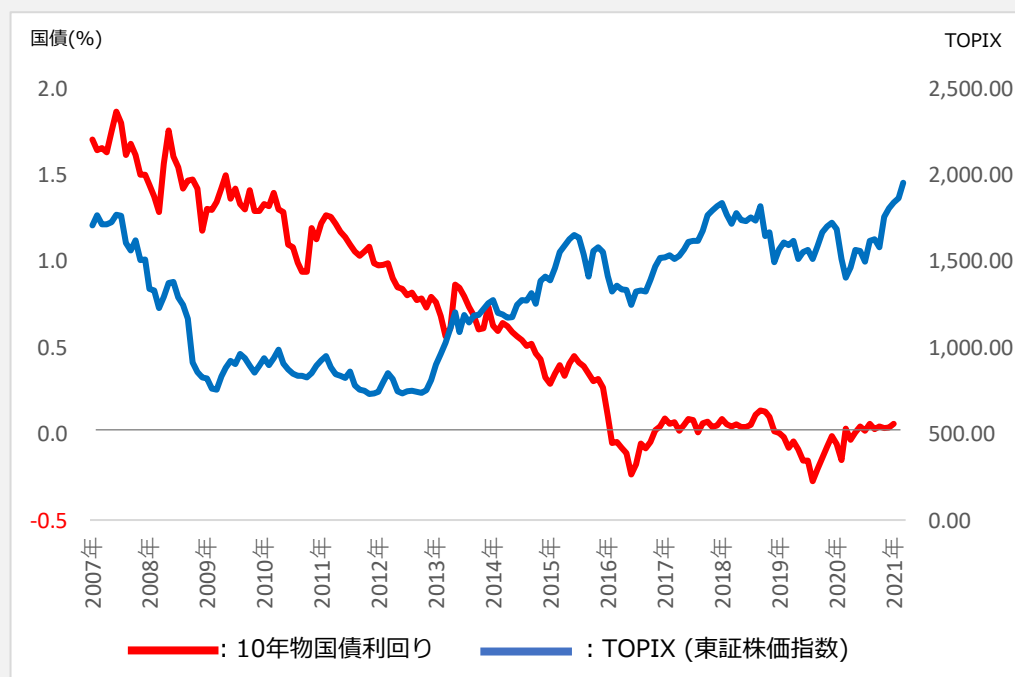
	指数	前年同月比
3月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.7	-0.40%
生鮮食品を除く総合	101.2	-0.98%
民営家賃	99.1	0.00%

(2015年=100)



(出典) 総務省統計局「消費者物価指数」

10年物国債利回りとTOPIXの推移



(出典) 日本銀行、東京証券取引所