

# みずほレポート

2014年6月9日

## 相続税法改正と貸家着工

—税制改正が貸家着工に与える影響試算

- ◆ 2013年の貸家着工は前年比+11.8%と大幅に増加。低金利や住宅価格の先高観、消費税率引き上げに伴う駆け込みに加えて、2013年度税制改正で決定した相続税増税も貸家着工を喚起。
- ◆ 税制改正で相続税の基礎控除が引き下げられることで、課税対象になる相続ケースが増加するとともに、相続税の税率の見直しなどが行われることから納付する相続税額が増加。
- ◆ 金融資産に比べて貸家は相続財産として課税時の評価額が低い。そのため、金融資産ではなく、貸家を相続することで、納付する相続税額を抑えることができる。
- ◆ 節税インセンティブが特に強いのは1,000人強（年間）とみられる。これらの人々が平均的な貸家（15室程度）を建設した場合の貸家着工押し上げ効果は年間1.5万戸程度と試算される。

---

経済調査部エコノミスト 齋藤周  
03-3591-1283 amane.saito@mizuho-ri.co.jp

---

●当レポートは情報提供のみを目的として作成されたものであり、商品の勧誘を目的としたものではありません。本資料は、当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成されておりますが、その正確性、確実性を保証するものではありません。また、本資料に記載された内容は予告なしに変更されることもあります。

---

## 目 次

---

1. はじめに .....	1
2. 2013年の住宅着工動向 .....	1
3. 相続税法改正の概要 .....	2
(1) 税制改正の概要 .....	2
(2) 相続税の課税状況 .....	3
4. 相続税法改正が貸家着工に与える影響 .....	5
(1) 貸家を用いた相続税負担軽減の例 .....	5
(2) 貸家着工需要の試算概要 .....	6
(3) 貸家着工需要の試算結果 .....	8
5. おわりに .....	9
補論1 貸家を用いた相続税負担軽減の例 .....	10
補論2 相続税増税に伴う貸家着工への需要試算 .....	10
補論3 カーネル密度推定 .....	11
参考文献 .....	13

## 1. はじめに

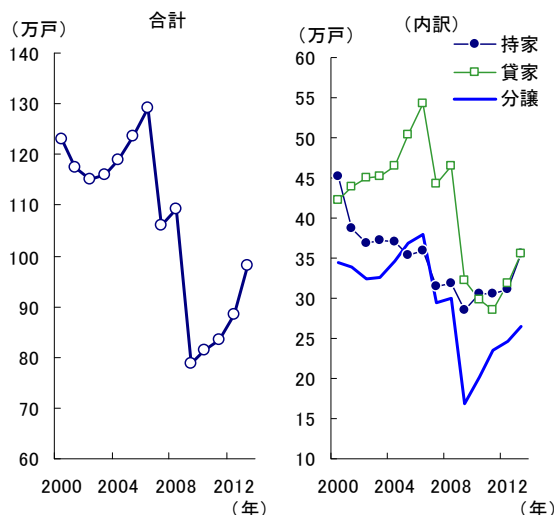
日本の住宅着工戸数は平成バブル崩壊以降、緩やかな減少傾向にある。長期的な住宅着工戸数が減少傾向にあるのは、人口動態、世帯数の影響が大きい。一方、短期的には景気循環や政策要因などで大きく変動している。

2000年代以降、住宅需要の変動をもたらした政策要因には、住宅ローン減税拡充やフラット35Sの金利優遇、消費税率の引き上げなどがある。加えて、このところ注目されているのは、2015年1月からの相続税増税の影響である。具体的には、相続税の増税を受けて、税負担軽減を目的とした貸家需要の増加が指摘されている<sup>1</sup>。これまで消費税率引き上げが住宅着工に与える影響については、多くの分析が行われている。しかし、相続税は1989年の抜本改正以降一貫して税負担が軽減されてきたことなどから、増税による影響はあまり分析されていない。そこで本稿では、相続税増税による貸家着工への影響について考察する。

## 2. 2013年の住宅着工動向

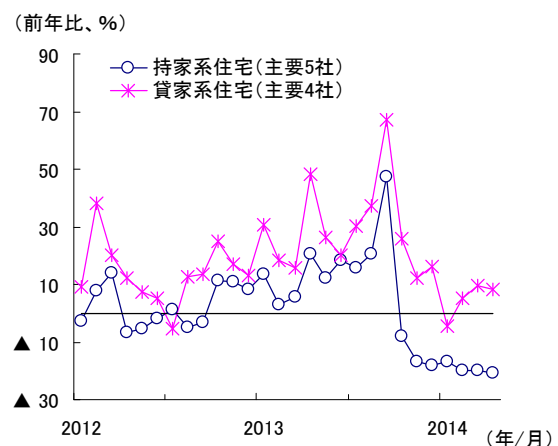
2013年の住宅着工戸数は98.0万戸と前年比+11.0%の大幅増となった。持家が同+13.9%、貸家が同+11.8%とそれぞれ1割強増加したほか、分譲住宅も同+6.9%増加した(図表1)。増加の背景には、金融緩和に伴う金利低下や住宅価格の先高観、2014年4月の消費税率引き上げを見越した駆け込み着工などがある。住宅ローン金利<sup>2</sup>は2012年1月の2.14%から2013年12月には1.80%まで低下した。一方で、円安による資材価格の上昇や人件費高騰などから建築コストの上昇基調が続いており、住宅取得コストに対する先高観が強まっている。さらに、消費税率5%の適用期限となっていた9月末にかけてハウスメーカーへの駆け込み発注が生じたことも2013年の住宅着工を押し上げた。

図表1 住宅着工戸数の推移(暦年)



(資料)国土交通省「住宅着工統計」よりみずほ総合研究所作成

図表2 ハウスメーカーの受注状況



(注)1.持家系住宅(主要5社)は、ミサワホーム、パナホーム、積水ハウス、ダイワハウス、旭化成の前年同月比を前期の年間売上高で加重平均した値。

2.貸家系住宅(主要4社)は、ミサワホーム、パナホーム、積水ハウス、ダイワハウスの前年同月比を前期の年間売上高で加重平均した値。

(資料)各社ホームページよりみずほ総合研究所作成

<sup>1</sup> 森口大輔ほか(2014)。

<sup>2</sup> 返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合におけるフラット35の最低金利。

ハウスメーカーの受注状況をみると、駆け込み需要により2013年9月にかけて大きく増加した後、10月以降は急激に落ち込んでいる（1頁図表2）。内訳をみると、持家系住宅（戸建注文住宅）の受注は10月から前年割れが続いている。それに対し、貸家系住宅（賃貸住宅）は1月を除いて前年比プラスを維持するなど、持家系住宅に比べて落ち込みが小さい。

貸家需要を支える要因のひとつとなっているのが、2013年度税制改正に盛り込まれた相続税法改正（2015年1月以降に適用）の影響である。財務省の税収見込額によれば、この税制改正によって2,620億円の相続税増収が見込まれている。2011年分の相続税収を基準にすると改正前比+19.3%もの増税となる<sup>3</sup>。こうした中、相続税額を低く抑えるため、金融資産に比べて資産評価額が低い貸家を取得する動きが強まっていることが指摘されている。しかし、相続税増税によってどの程度貸家着工が押し上げられているかは明らかでない。本稿では、一定の仮定の下に試算を行い、相続税法改正による貸家着工押し上げ効果について定量的把握を試みる。

### 3. 相続税法改正の概要

#### （1）税制改正の概要

まず、2013年度税制改正における、相続税法及び租税特別措置法の改正内容を確認しよう。主な改正点は、①基礎控除引き下げによる課税ベース拡大、②ブラケット（税率適用区分）追加や最高税率など税率構造の見直し、である。

①については、相続財産に対する基礎控除額の引き下げによって課税対象者・課税対象額が増加す

図表3 税制改正前後の相続税速算表

法定相続分に応ずる取得金額	改正前		改正後	
	税率	控除額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0万円	10%	0万円
3,000万円以下	15%	50万円	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円	40%	1,700万円
3億円以下			45%	2,700万円
6億円以下	(3億円超)	4,700万円	50%	4,200万円
6億円超	50%		55%	7,200万円

(注)1.「法定相続分に応ずる取得金額」は法定相続人一人当たり金額（課税遺産額）。

2.相続税額は「法定相続分に応ずる取得金額×税率－控除額」で算出される。

(資料)財務省「パンフレット 平成25年度税制改正」よりみずほ総合研究所作成

<sup>3</sup> 2011年の相続税の納付税額は1兆2,516億円（国税庁「第137回国税庁統計年報書」参照）であり、税制改正による相続税・贈与税の増収見込額2,420億円（財務省「パンフレット 平成25年度税制改正」参照）によって、改正前比+19.3%押し上げられる。

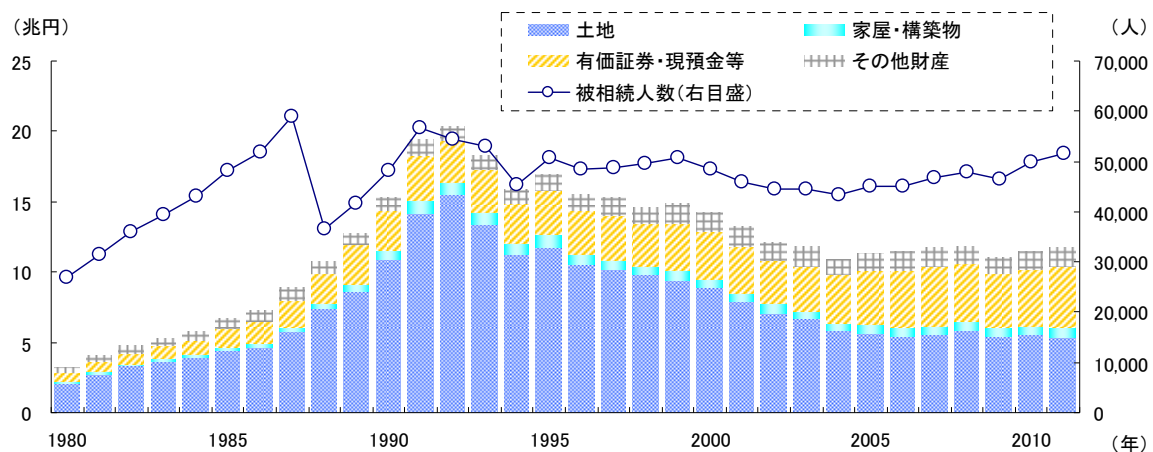
る。具体的には、これまで被相続人（亡くなった人）からの相続財産額（課税価格<sup>4</sup>）の合計から控除される金額は「5,000万円+1,000万円×法定相続人の数」であったが、改正後は「3,000万円+600万円×法定相続人の数」に引き下げられる。法定相続人が1人のケースだと非課税限度額が6,000万円から3,600万円に低下するため、2015年1月以降は改正前に比べ課税対象になるケースが増加するとみられる。また、基礎控除引き下げにより課税遺産総額が大きくなるため、相続人の税負担は全般に増加する。

②の税率構造の見直しでは、相続人一人当たりの取得相続財産額<sup>5</sup>が2億円超の層に2つのブラケット（「3億円以下」、「6億円超」）が追加された。その上で、「3億円以下」、「6億円以下」、「6億円超」のブラケットでは、税率引き上げか控除引き下げによって課税が強化された。新設された取得相続財産額6億円超のブラケットに適用される最高税率は50%から55%に引き上げられている。このように、税率構造の面では、相対的に多額の遺産を相続する場合の税負担が従来に比べて重くなった（2頁図表3）。

## （2）相続税の課税状況

次に、相続税の課税状況を確認しよう。被相続人については、1980年の30,000人弱の水準から87年には約60,000人まで増加した。88年は大きく減少したが、これは同年に行われた基礎控除引き上げによる、相続税の課税対象者の一時的な減少によるものとみられる。その後、90年代前半にかけて

図表4 相続税の課税状況の推移



(注) 1. 各年の値は、その年の1月1日から12月31日に相続または遺贈により財産を取得したものについて、その年の1月1日から翌年10月31日までの申告を示したものである。ただし、1993年以前はその年の1月1日から翌年6月30日、1994年は1月1日から翌年7月31日、1995年は1月1日から翌年8月31日、1996年は1月1日から翌年9月30日までに申告されたものとなっている。  
 2. 2008年の値は株式等納税猶予の特例の創設に伴い申告期限が2010年2月1日まで延長されているものについては、同日までに提出された申告書を含む。  
 3. 2010年は東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律により申告期限が延長され、2012年1月11日までに提出された申告書を含む。  
 4. その他財産には事業用財産、家庭用財産を含む。

(資料) 国税庁「第137回 国税庁統計年報書」等よりみずほ総合研究所作成

<sup>4</sup> 相続される財産の価額。

<sup>5</sup> 課税価格から基礎控除額を除いた相続財産の総額。この金額に相続税が課税される。

<sup>6</sup> 本稿中では、法定相続人一人が相続によって取得する財産の評価額を指す。

再び増加した後、95年以降は50,000人前後の水準で推移している。この間、2000年から2005年頃にかけてやや減少したが、その後は高齢化の進展などを背景に緩やかに増加している。相続財産額は平成バブル期にかけて急激に増加し、その後は減少している。土地や家屋、有価証券の評価額が株価や地価の下落を受けて低下したことが主因であろう。2005年頃に相続財産額の減少に歯止めがかかり、その後は、概ね10兆円前後の水準で推移している。内訳をみると、相続財産額がもっとも大きかった92年には土地が75.9%、有価証券・現預金等が14.6%、家屋・構築物が4.3%、その他財産が5.2%となっており、土地と家屋が全体の8割を超えていた。その後は、地価の下落などから全体に占める土地と家屋の割合は徐々に低下し、2011年には土地(45.9%)、有価証券・現預金等(37.4%)、家屋・構築物(5.7%)、その他財産(10.9%)と、有価証券・現預金等の割合が約4割まで上昇している(3頁図表4)。

2011年の課税状況を見ると、被相続人の数は全体で51,559人である。これに対して、法定相続人の数は156,389人であり、被相続人一人当たり平均約3人の相続人がいた計算になる。相続財産額は全体で10兆7,397億円であるため、被相続人一人当たり相続財産額は平均2億800万円と計算できる。なお、被相続人数、法定相続人数、相続財産額はそれぞれ相続財産額(課税価格)階級別に分類されている(図表5)。例えば相続財産額が1億円超(2億円以下)の場合、被相続人数は24,586人で法定相続人数は77,315人だったことが分かる。また、この階級の相続財産額合計は3兆4,012億円であり、被相続人一人当たり平均相続財産額は1億3,800万円と計算される。

図表5 相続財産階級別課税状況

相続財産額 (課税価格)階級	課税価格合計	被相続人の数	被相続人一人当たり 平均課税価格	法定相続人の数
	(A) (百万)	(B) (人)	(A/B) (百万)	(人)
<b>全体</b>	<b>10,739,747</b>	<b>51,559</b>	<b>208</b>	<b>156,389</b>
1億円以下	1,063,089	12,697	84	28,829
1億円超	3,401,181	24,586	138	77,315
2億円超	1,690,473	7,005	241	24,158
3億円超	1,595,667	4,235	377	14,871
5億円超	832,083	1,424	584	5,233
7億円超	680,418	827	823	3,071
10億円超	788,128	598	1,318	2,209
20億円超	297,176	125	2,377	483
30億円超	150,511	40	3,763	150
50億円超	47,746	8	5,968	23
70億円超	48,244	6	8,041	19
100億円超	145,032	8	18,129	28

(注)調査対象は、2011年中に相続が開始した被相続人で、相続、遺贈又は相続時精算課税に係る贈与により財産を取得した者について、2012年10月31日までに提出された申告書(修正申告書を除く)。

(資料)国税庁「第137回 国税庁統計年報書」よりみずほ総合研究所作成

#### 4. 相続税法改正が貸家着工に与える影響

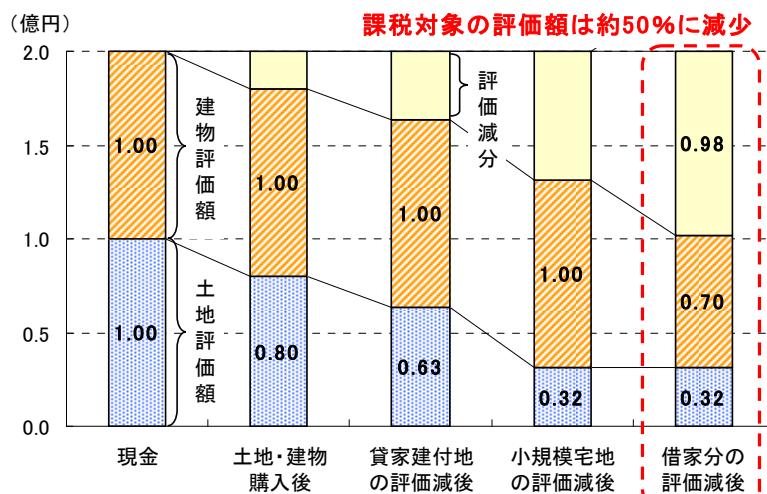
##### (1) 貸家を用いた相続税負担軽減の例

相続税は相続する財産が金融資産か不動産かによってその評価方法が異なり、税額に大きな差が生じる。例えば、2億円分の財産をもつ被相続人が法定相続人1人に全て相続する際に、相続財産が金融資産である場合と貸家の場合のそれぞれについて相続税の納付税額を概算してみよう。

金融資産で相続する場合、課税対象となる相続財産の評価額は2億円となる。現行税率下では、相続財産の評価額から基礎控除分（5,000万円+1,000万円×1人）を除いた1億4,000万円に、相続税が課せられ（1億4,000万円×40%−1,700万円）、納付税額は3,900万円となる。改正後は基礎控除額が引き下げられ（3,000万円+600万円×1人）、課税ベースが拡大する。そのため、基礎控除後の1億6,400万円に相続税が課せられることで（1億6,400万円×40%−1,700万円）、納付税額は4,860万円になる（2頁図表3）。

次に、1億円の土地（200㎡以下）を購入し、その土地に1億円の貸家を建設して相続する場合を考える。土地の課税評価額は、実勢価格より低くなる傾向がある路線価で評価される（購入価格：1億円⇒評価額：8,000万円）。その土地に貸家を建設すると、借地権と借家権分が土地の評価額から減じられる（「貸家建付地の評価減」、評価額：8,000万円⇒6,320万円）。さらに、土地面積が200㎡以下の場合、「小規模宅地等の特例」により土地の評価額が50%減額される（評価額：6,320万円⇒3,160万円）。貸家部分についても借家権分の評価減が認められているため、土地と貸家の課税評価額の合計は約1億円と金融資産に比べて半分程度になる（図表6、10頁補論1参照）。相続税額については、税制改正前は約1億円から基礎控除を除いた約4,000万円に課せられ（約4,000万円×20%−200万円）、約600万円となる。改正後は基礎控除が引き下げられることで課税資産約6,400万円に課税され（約6,400万円×30%−700万円）、納付税額は約1,220万円となる（2頁図表3）。このように、金融資産に代えて

図表6 貸家を用いた相続税負担軽減例



(注)借地権割合は70%、借家権割合は30%。  
 (資料)国土交通省、国税庁等資料よりみずほ総合研究所作成



貸家を相続する場合の納付税額は、税制改正前で約3,300万円、税制改正後は約3,640万円低くなると計算される。こうしたことが、相続税の節税を目的とした貸家需要を喚起している。

## (2) 貸家着工需要の試算概要

2013年度税制改正では、基礎控除引き下げによって取得相続財産額に関わらず、全ての相続ケースで相続税負担が重くなる。特に、相続人一人当たりの取得相続財産額が2億円を超えると、新たなブラケットが適用されるため、税負担の増加がより大きい。なかでも、基礎控除引き下げによって取得する相続財産額が2億円以下から2億円超、3億円以下から3億円超、6億円以下から6億円超に変わるケースでは、基礎控除引き下げに加えて税率構造見直しの影響を受ける(2頁図表3)。これらに該当する人々の間では、特に節税のインセンティブが強いと推測される。そこで試算では、相続人一人当たりの取得相続財産額が税制改正後に新たに「2億円超」、「3億円超」、「6億円超」となる年間相続人数を算出する。また、取得する相続財産額「6億円超」の層は最高税率が引き上げられることによる節税インセンティブが強いと解釈し、税制改正前に「6億円超」だった年間人数も貸家着工予備軍にカウントする。両者を合わせた数値を相続税制改正に伴う潜在的な年間貸家着工需要とみなした。

国税庁統計年報には、被相続人の「相続財産額階級別」かつ「法定相続人員別」に、相続財産額の合計、被相続人数、法定相続人数などのデータが掲載されている。これより法定相続人一人当たりの平均相続財産額別に法定相続人数の分布が算出できる(7頁図表7、10頁補論2参照)。図表7上側の「法定相続人員別 法定相続人一人当たり取得相続財産額(基礎控除後)」表より、例えば被相続人の平均相続財産額(基礎控除前)が5億8,430万円で法定相続人が1人の場合、法定相続人が受け取る取得相続財産額(基礎控除後)は5億2,430万円であることがわかる。また下側の「法定相続人員別 法定相続人数」表より、そのカテゴリーに含まれる法定相続人の数は58人であることがわかる。これらのデータをもとに、税制改正に伴う基礎控除引き下げを反映することで、取得相続財産額が新たに「2億円超」、「3億円超」、「6億円超」となる法定相続人の数を求めることができる。

しかし、データから明らかなのは取得相続財産額5億円超7億円未満のカテゴリーに58人が含まれ、その平均額が5億2,430万円ということだけである。一方、基礎控除引き下げは百万円単位で変化する(法定相続人1人の場合には2,400万円の変化)。したがって、58人の集団(平均取得相続財産額5億2,430万円)が取得相続財産額、5~7億円の間はどう分布しているかを仮定しなければ、2,400万円の基礎控除引き下げによってブラケットが移動(5億7,600万円以上の財産相続を予定)する人数(税制改正によって取得相続財産額が6億円を越え、新たに「6億円超」のブラケット適用を受ける可能性がある人数)を推定することができない。

同様の問題は税制改正で取得相続財産額が新たに「2億円超」、「3億円超」になる相続人数の把握に際しても生じる。そこで本試算では、図表7のデータをもとにカーネル密度推定により全体の分布を推定した上で、税制改正に伴って相続財産額が増加し、ブラケットが移動する相続人数を試算した。

<sup>7</sup> 被相続人一人当たりの法定相続人数別の階級

図表7 上表：法定相続人員別 法定相続人一人当たり取得相続財産額（基礎控除後）

下表：法定相続人員別 法定相続人数

(単位:百万円)

被相続人一人当り…		法定相続人員別 法定相続人一人当たり取得相続財産額(基礎控除後)				
		1人の場合	2人の場合	3人の場合	4人の場合	5人以上の場合
課税価格階級	平均相続財産額					
1億円以下	83.7	23.7	6.9	1.2	-	-
1億円超	138.3	78.3	34.2	19.4	12.1	4.0
2億円超	241.3	181.3	85.7	53.8	37.8	15.6
3億円超	376.8	316.8	153.4	98.9	71.7	33.7
5億円超	584.3	524.3	257.2	168.1	123.6	61.5
7億円超	822.8	762.8	376.4	247.6	183.2	93.4
10億円超	1,317.9	1257.9	624.0	412.6	307.0	159.6
20億円超	2,377.4	2317.4	1153.7	765.8	571.9	301.4
30億円超	3,762.8	3702.8	1846.4	1227.6	918.2	486.7
50億円超	5,968.3	5908.3	2949.1	1962.8	1469.6	781.8
70億円超	8,040.7	7980.7	3985.3	2653.6	1987.7	1059.1
100億円超	18,129.0	18069.0	9029.5	6016.3	4509.8	2408.8

(単位:人)

被相続人一人当り…		法定相続人員別 法定相続人数				
		1人の場合	2人の場合	3人の場合	4人の場合	5人以上の場合
課税価格階級	平均相続財産額					
1億円以下	83.7	2,577	9,118	12,078	5,056	0
1億円超	138.3	1,928	10,886	25,992	22,352	16,143
2億円超	241.3	369	2,714	6,900	7,100	6,993
3億円超	376.8	207	1,486	4,128	4,572	4,407
5億円超	584.3	58	452	1,245	1,576	1,896
7億円超	822.8	29	208	789	996	1,037
10億円超	1,317.9	20	168	522	716	781
20億円超	2,377.4	3	32	99	172	174
30億円超	3,762.8	1	6	48	44	51
50億円超	5,968.3	1	4	6	12	0
70億円超	8,040.7	2	0	0	12	5
100億円超	18,129.0	0	4	6	12	6

(注)1.「-」の場合は基礎控除によって課税ベースとなる取得相続財産額が0になる。

2.「5人以上の場合」の「法定相続人一人当たり取得相続財産額(基礎控除後)」については「5人の場合」から「10人超の場合」の平均値、「法定相続人数」については「5人の場合」から「10人超の場合」の合計値を表示。

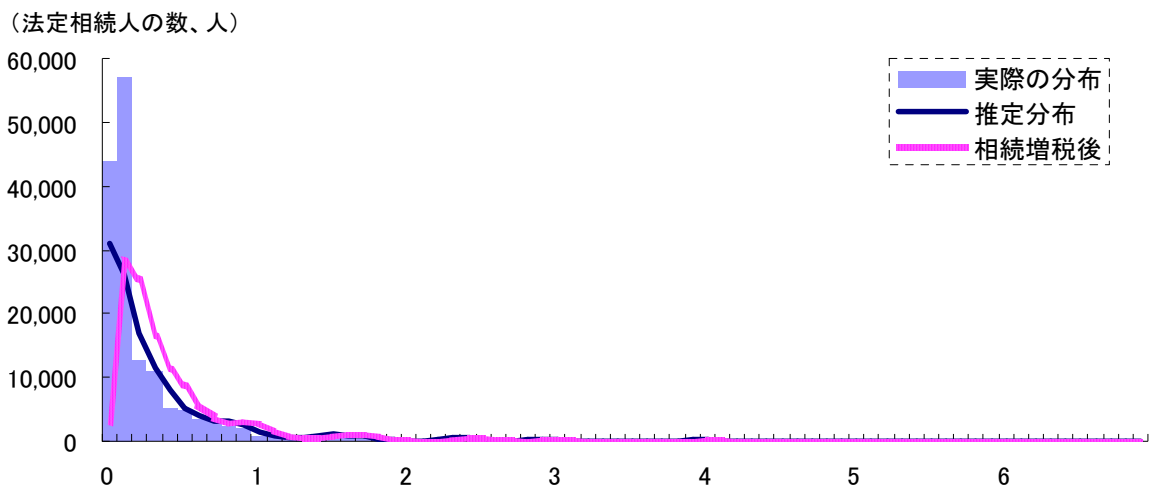
(資料)国税庁「第137回 国税庁統計年報書」よりみずほ総合研究所作成

### (3) 貸家着工需要の試算結果

カーネル密度推定の推定結果を確認しよう。国税庁統計年報に基づく分布は、集計されたデータであるためヒストグラムとなる。一方、カーネル密度推定による分布はなめらかな曲線を描く(図表8、11頁補論3参照)。こうして推定された分布に、相続税増税による基礎控除引き下げを反映すると、相続税増税後の法定相続人数の分布となる。増税後の分布は全体として右にシフトし、法定相続人それぞれが受け取る相続財産額はより高くなる。

2つの分布を比較することにより、基礎控除引き下げによって取得相続財産額が新たに2億円超となる相続人数は190人、3億円超となるのは330人、6億円超となるのは10人の合計530人と計算される。また、税制改正前の時点で6億円以上の財産相続が見込まれるのは515人で、これらの合計は1,045人である。仮に各人が相続税対策のため貸家を1棟建設したとすると、平均的な貸家の1棟あたり部屋数は14.6室<sup>8</sup>であることから、相続税増税による貸家の着工戸数押し上げは年間15,257戸(1,045人×14.6室)程度になると試算される(図表9)。2013年の貸家着工戸数は35.6万戸だったので、相続税増税により4.5%Pt押し上げられていた計算になる。

図表8 税制改正による法定相続人分布の変化



(注) 推定分布、相続増税後はみずほ総合研究所による推定値。  
 (資料) 国税庁「第137回 国税庁統計年報書」よりみずほ総合研究所作成

図表9 貸家着工押し上げ効果の考え方

相続人一人当たり相続財産額	人数
税制改正後に2億円超	190
〃 3億円超	330
〃 6億円超	10
税制改正前から6億円超	515
合計	1,045

(資料) みずほ総合研究所作成

○ 貸家着工押し上げ戸数

貸家着工インセンティブが大きい相続人数	貸家一棟当たり居室数	貸家着工押し上げ戸数
1,045人	× 14.6室	= 15,257戸

<sup>8</sup> 東京都都市整備局「2013年3月 マンション実態調査」

## 5. おわりに

以上のように、本稿では2012年の相続税課税状況をもとに、2013年度税制改正による節税インセンティブが大きい年間の相続人数を推計し、貸家着工の押し上げ効果を試算した。試算結果は幅をもってみる必要があるが、今回の相続税増税がある程度足元の貸家建設を押し上げているのは確かであろう。本稿では1年間の相続税対象者数から試算したが、実際には建設工事費の先高観などを背景に数年先の相続を見越した貸家需要が喚起され、より大きい押し上げ効果が生じている可能性もある。日本の貸家ストックは、老朽化が進み質の悪化が問題視されてきたが、今回の相続税制改正に伴う貸家着工ブームは貸家ストックのクオリティ改善の一助となるかもしれない。

## 補論1 貸家を用いた相続税負担軽減の例

相続における金融資産と貸家との課税価格比較では、(A) 公示価格と路線価の比率、(B) 貸家建付地の評価減、(C) 小規模宅地等の特例、(D) 貸家からの借家権割合の評価減、の4つの計算を行った。なお、貸家部分は貸家購入価格よりも低く評価される傾向がある固定資産税評価額によって課税価格が決まる。しかし、購入価格に対する固定資産税評価額の比率のデータは得ることができないため、本試算では「固定資産税評価額＝購入価格」と仮定した。

(A) 路線価は、公示価格に対して80%程度の水準で評価するとされており<sup>9</sup>、試算ではこの値を用いた。

(B) 借地権割合70%、借家権割合30%、賃貸割合100%とし、以下の計算式から算出した。

$$\begin{aligned} \text{貸家建付地の価額} &= \text{自用地とした場合の価額} - \text{自用地とした場合の価額} \\ &\quad \times \text{借地権割合} \times \text{借家権割合} \times \text{賃貸割合} \end{aligned}$$

(C) 被相続人等の事業の用に供されていた宅地等で、貸付事業用の宅地等の場合、限度面積を200㎡として課税価額が50%減額される。

(D) 貸家の評価額は、借家権割合30%、賃貸割合100%とし、以下の計算式から算出。

$$\begin{aligned} \text{貸家の価額} &= \text{貸家の固定資産税評価額} - \text{貸家の固定資産税評価額} \times \text{借家権割合} \\ &\quad \times \text{賃貸割合} \end{aligned}$$

## 補論2 相続税増税に伴う貸家着工への需要試算

相続税法改正による貸家着工の押し上げ効果試算では、国税庁統計年報（平成23年度）に掲載されている暦年データ<sup>10</sup>を使用し、以下の手順で法定相続人一人当たりの平均相続財産額別に法定相続人の人数分布を算出した。なお、相続財産額のデータには、貸家の形態で相続が行われたものも含まれている。そのため、相続財産額から貸家の着工需要を試算する際に、一部の貸家着工需要を二重に推計する可能性がある。しかし、二重推計回避に使用可能なデータは公表されていないため、本試算では二重推計の問題は考慮していない。また、法定相続人の属性（配偶者、子供など）についても明らかではないため、被相続人の財産が法定相続人全員に等分に相続されると仮定し、以下の計算を行った。

<sup>9</sup> 税制調査会編（1991）。

<sup>10</sup> 2011年の1月1日から12月31日に相続又は遺贈により財産を取得したものについて、2011年1月1日から2012年10月31日までに提出された申告書をもとに作成されたデータ。

(a) 課税価格階級別に被相続人一人当たり平均課税価格を算出し、基礎控除を行う。

$$\text{被相続人一人当たり平均課税価格} = \text{課税価格合計} / \text{被相続人の数} - \text{基礎控除額}$$

(b) 全ての相続ケースにおいて、相続割合は等分であると仮定し、法定相続人一人当たり相続財産額を計算。

$$\text{法定相続人一人当たり相続財産額} = \frac{\text{被相続人一人当たり平均課税価格}}{\text{法定相続人の数}}$$

### 補論3 カーネル密度推定

本稿では、カーネル関数として以下のガウシアン・カーネルを用いた。カーネル密度推定の結果は、全体の分布については8頁図表8、法定相続人員別の分布については12頁図表10の通り<sup>11</sup>。

カーネル密度推定では、各観測値を中心に分布を想定し、それを積み上げることで全体の分布を推定する。今回用いた国税庁統計年報のデータは、相続財産額階級別に集計されており各相続人の相続財産額は公表されていない。そのため、相続人数それぞれに平均相続財産額を割り振ったデータを作成し、これを用いて密度推定を行った。

$$\hat{f}_K(x) = \frac{1}{nh} \sum_{i=1}^n K\left(\frac{x - X_i}{h}\right) \quad \text{: カーネル密度推定量}$$

$$K(z) = \frac{1}{\sqrt{2\pi}} e^{-\frac{z^2}{2}} \quad \text{: カーネル関数}$$

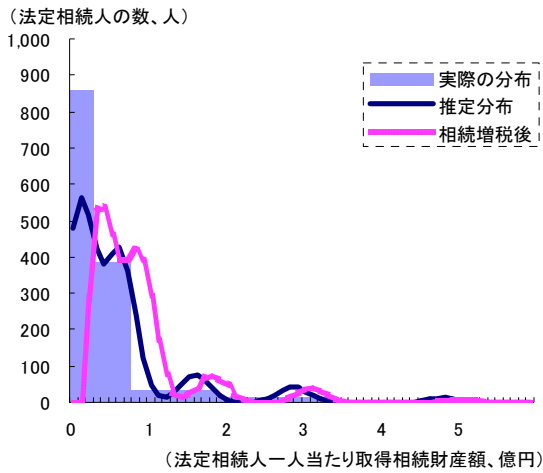
ただし、 $h$ : バンド幅、 $K(\cdot)$ : カーネル関数

なお、密度推定においてはバンド幅 ( $h$ ) が推計結果に大きな影響を与える。バンド幅の設定方法についての研究は多く、標準偏差などを用いる方法が提案されている。しかし、ここでは集計されたデータを基に推定を行っていることなどから、データ本来の標準偏差を得ることが難しい。そのため、本推定ではグラフ上でヒストグラムとフィッティングがよくなるようにバンド幅を設定した。すべての推定で用いたバンド幅 ( $h$ ) は0.1である。

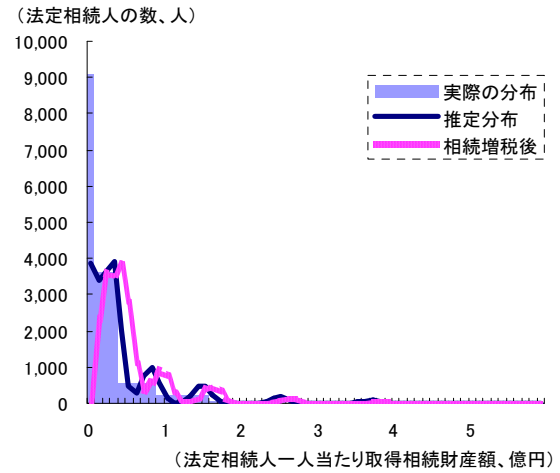
<sup>11</sup> カーネル密度推定の実施に際しては、愛知学院大学の野村友和准教授による資料「カーネル密度推定 – アイデアと計算方法 –」 (<http://www.agu.ac.jp/~nomura/lecture/archive/kd.pdf> アクセス日 2014年4月18日) を参照した。

図表10 法定相続人員別 税制改正による法定相続人分布の変化(法定相続人1~6人の場合)

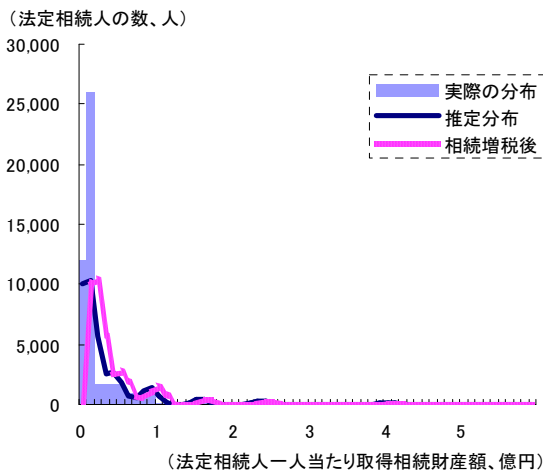
被相続人一人当たり法定相続人が1人のケース



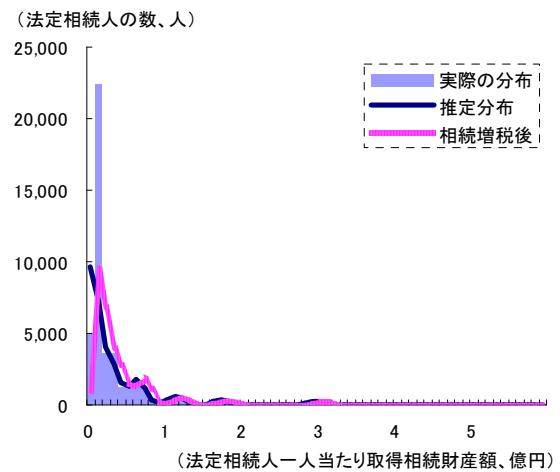
被相続人一人当たり法定相続人が2人のケース



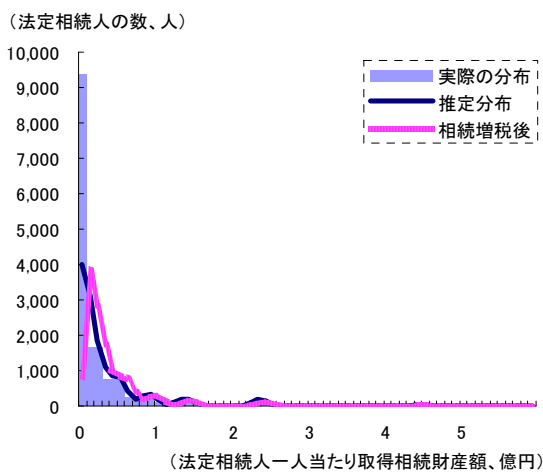
被相続人一人当たり法定相続人が3人のケース



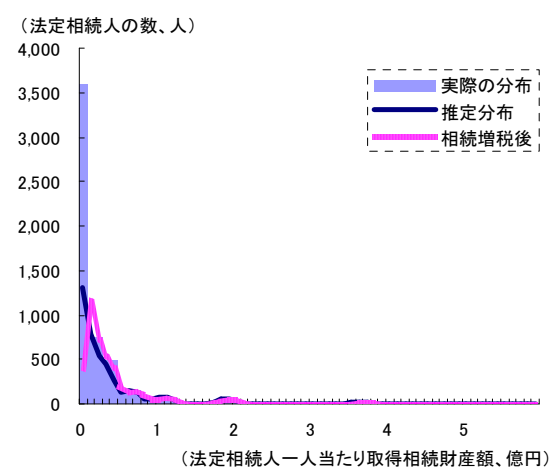
被相続人一人当たり法定相続人が4人のケース



被相続人一人当たり法定相続人が5人のケース



被相続人一人当たり法定相続人が6人のケース



(資料) 国税庁「第137回 国税庁統計年報書」等よりみずほ総合研究所作成

## 参考文献

- 国税庁編（2013）『第137回 国税庁統計年報書（平成23年度版）』大蔵財務協会
- 宿利敬史・浜田和也・草場洋方（2013）「賃貸住宅市場の現状と展望 ～2030年の市場規模予測と事業の方向性～」（みずほコーポレート銀行『Mizuho Industry Focus』Vol. 121）
- 税制調査会編（1991）『平成4年度の税制改正に関する答申』大蔵省印刷局
- 野村友和「カーネル密度推定 –アイデアと計算方法–」  
<http://www.agu.ac.jp/~nomura/lecture/archive/kd.pdf>
- 森口大輔・川上武志・八木智美（2014）「住宅建設における消費税率引き上げの影響」（内閣府『マンスリー・トピックス』NO. 028）
- 大和香織（2010）「住宅着工はどこまで回復するか ～住宅購入促進策の効果検証と潜在需要の試算を基に～」（みずほ総合研究所『みずほ日本経済インサイト』、2010年12月22日発行）
- （2013）消費増税時の住宅購入補助の効果 年収別にみた負担変化の試算」（みずほ総合研究所『みずほ日本経済インサイト』、2013年8月27日発行）
- 渡部喜智・古江晋也・木村俊文（2008）「賃貸住宅市場の現状と将来」（農林中金総合研究所『農林金融』第61巻第1号）