Kobe University Repository : Kernel

PDF issue: 2025-12-05

超高齢・持ち家社会における住宅相続の階層性について

平山, 洋介

(Citation)
日本建築学会計画系論文集,84(760):1433-1442

(Issue Date)
2019-06

(Resource Type)
journal article

(Version)
Version of Record

(Rights)
© 2019 日本建築学会

(URL)
https://hdl.handle.net/20.500.14094/90006134

【カテゴリーⅠ】

日本建築学会計画系論文集 第84巻 第760号, 1433-1442, 2019年6月
J. Archit. Plann., AIJ, Vol. 84 No. 760, 1433-1442, Jun., 2019
DOI http://doi.org/10.3130/aija.84.1433

超高齢・持ち家社会における住宅相続の階層性について

THE STRATIFICATION OF HOUSING INHERITANCE IN THE CONTEXT OF JAPAN'S SUPER-AGING HOMEOWNER SOCIETY

平 山 洋 介[*1]
Yosuke HIRAYAMA

This paper explores the role played by housing inheritance in stratifying housing situations. In Japan, as in many other mature home-owning societies, the distribution of existing housing wealth over generations increasingly acts as a significant mechanism in widening inequalities. The aging of the population leads to an increase in property inheritance, resulting in the differentiation of housing and asset conditions among offspring generations. Many inheritors on lower incomes live in inherited housing, while those on higher incomes tend to rent out inherited properties. The paper stresses the importance of housing inheritance as a new key driver for reshaping the structure of housing stratification.

Keywords : *Super-aging society, Housing inheritance, Housing assets, Vacant housing, Stratification*
超高齢社会, 住宅相続, 住宅資産, 空き家, 階層性

1．はじめに

本稿は、住宅相続を対象とし、その階層性を明らかにしようとするものである。超高齢社会を形成する日本では[注1)]、高齢者率はさらに上昇し、国立社会保障・人口問題研究所の 2017 年の推計（出生・死亡中位推計）によると、2065 年には 38.4%に達する。加えて、死亡の急増によって、超高齢社会は多死社会としての側面を色濃くもつようになる。同推計によれば、死亡数は 2020 年に 140 万を超え、30 年代から 40 年代にかけて、160 万強の水準で推移する。政府の住宅政策は、持ち家取得の促進に力点を置いてきた。これを反映し、高齢層の持ち家率は高い[注2)]。一方、少子化が進み、兄弟姉妹は減る傾向にある。このため、遺産相続による住宅の世代間移転が増え、子世代では、親世代の持ち家を承継する確率が上がる。超高齢・持ち家社会を形成する日本において、住まいの状況を展望しようとするとき、それに影響する新たな要素の一つとして、住宅相続がどのような役割をはたすのかを問うことが必要になる。しかし、住宅相続についての既往研究はほとんどなく、そのおおまかな実態さえわかっていない。

増大する相続住宅は、ミクロレベル（世帯）とマクロレベル（市場）の双方に多様な影響をおよぼす。ミクロレベルでは、住宅を相続した人たちは、それを保有し続け、あるいは売却する。相続住宅を維持する世帯は、それを自己世帯または親族世帯の住宅もしくはセカンドハウス・仕事場・倉庫などとして利用し、さらに、賃貸住宅として貸しだし、家賃収入を得る。また同時に、相続住宅の多くは、資産価値をもつ。他方で、使い途のない空き家のままの相続住宅が所有者に管理負担しかもたらさないケースがある。マクロレベルでは、相続住宅の売却・賃貸が増えれば、住宅市場に対する供給が拡大する。未利用の相続住宅が増えるのであれば、それは空き家率の上昇に結びつく。ミクロ・マクロレベルの双方において相続住宅のあり方が一様ではない点に注意する必要がある。

本稿で着目するのは、ミクロレベルの住宅相続である。マクロレベルの住宅市場に住宅相続がおよぼす影響の内容は、ミクロレベルでの住宅相続の積み重ねから決まる。住宅を相続した世帯がそこに住むのか、それを売却するのか、空き家のままで保有するのかによって、住宅市場に異なる効果が生じる。この意味で、ミクロレベルでの住宅相続についての分析は、マクロレベルでの住宅相続の役割に関する検討の基礎になる。

超高齢・持ち家社会では、大量の住宅ストックが蓄積し、住宅市場は成熟した状態にある。住宅政策の検討では、住まいの新規建設ではなく、ストック利用のあり方がより重要な主題になる[注3)]。前稿では、付加住宅に関する分析の結果を論じた[注4)]。付加住宅とは、現

[*1] 神戸大学大学院人間発達環境学研究科　教授・学博　Prof., Graduate School of Human Development and Environment, Kobe University, Ph.D.

住宅に住んでいる世帯がそれとは別に所有している住宅をさす。複数の住宅を所有する世帯にとって、付加住宅がどういう役割をはたすのかを調べ、住宅ストックの所有・利用についての新たな局面をみることが、前稿の狙いであった。この付加住宅には、遺産相続から得られた住まいが含まれる。しかし、付加住宅は、相続住宅だけではなく、購入・建築された住宅から構成される。一方、住宅を相続した世帯は、それを付加住宅として維持するとは限らず、自己居住用あるいは売却・賃貸用として使用することがある。住宅ストックが蓄積した超高齢・持ち家社会という文脈のなかで、住まいの状況の把握に必要な新たな視点を得るために、付加住宅について考察した前稿に続き、本稿では、住宅相続に関する分析を進める。

本研究が用いるのは、住宅を相続した経験をもつ世帯に対するインターネット・アンケート調査の結果である[注5)]。調査対象は、「首都圏（東京都、埼玉・千葉・神奈川県）または関西圏（京都・大阪府、兵庫・奈良県）」に住む、「世帯主50歳以上」で「世帯主・配偶者の片方または両方が住宅を相続した世帯」の「世帯主または配偶者」ある。遺産相続は相続人が高年齢になってから増えることが知られている[注6)]。このため、調査対象の設定では、世帯主50歳以上を目安とした。世帯のなかで世帯主・配偶者以外に住宅を相続したメンバーが存在するケースは、少数と考えられる。調査を過度に複雑にしないために、世帯主・配偶者の住宅相続のみを対象とした[注7)]。世帯主・配偶者による住宅相続の内容は、世帯主・配偶者以外の世帯員では分からないことが多いとみられ、回答者を世帯主・配偶者に限った。大量の住宅を相続する少数の世帯がある。この場合の相続は、不動産事業の承継であるケースが多く、住宅相続一般とは異なる性質をもつとみられる。このため、目安として10戸以上を相続した世帯を調査対象から外した。住宅相続の実態は、地域によって異なると考えられる。本研究では、住宅安定の確保がより難しい大都市圏を対象とし、そこでの住宅相続の特性をとらえようとした。地方圏の住宅相続に関する分析は、今後の課題になる。調査は、2017年10月に実施し、986世帯から回答を得た[注8)]。複数の住宅を相続した世帯については、世帯主、配偶者それぞれごとに、集合住宅の住棟を相続したケースについて2棟まで、それ以外の住戸単位での相続について3戸までを対象とした。この結果、1317戸の相続住宅に関するデータを収集した。以下のアンケート調査結果の分析では、住まいを相続した「世帯」についての集計と相続された「住宅」に関する集計の双方を使用する。

2．住宅の世代間移転とその階層性

本研究は、住宅相続には階層性があるという仮説に立脚する。住宅問題研究の分野では、人びとの住宅状況を認識・理解するために、その階層性をとらえることが、伝統的な方法の一つとされてきた。西山夘三、三宅醇らが発展させた住宅階層研究では[注9)]、住宅の所有形態・物的状態などが入居者の所得、職業、世帯構成などに相関し、階層化している実態がおもな分析対象となった。これに加え、持ち家ストックが増大し、高齢者率が上がった社会では、遺産相続が住まいの状況に影響する新たな要因になる[注10)]。持ち家の承継のあり方は、けっして均質ではなく、階層性をもち、子世代において、親世代から受け継いだ住宅が何らかの役に立ち、資産蓄積を促進するのか、それとも相続した住宅がほとんど価値をもたず、管理負担ばかりをもたらすのかによって、相続世帯の住宅状況に異なる影響をおよぼす。本研究の狙いは、住宅階層を主題の一つとする住宅問題研究の新たな展開に向けて、持ち家の世代間移転を注視する必要を示す点にある。

本稿では、相続世帯の収入階層に注目し、それによって住宅相続のあり方が階層性を示すという仮説をもとに分析を進める。たとえば、収入階層ごとに相続住宅の利用状況、資産価値などが異なるのではないかという問いを検討する。さらに、相続住宅の立地、老朽の程度などの物的特性によって、その利用状況などに違いがあるという仮説を立て、その検証に取り組む。これらの仮説をふまえ、次章以降では、アンケート調査の結果を用い、①相続世帯の特性をみたうえで、②相続住宅の所有・利用状況とその将来のあり方についての所有者の意向、③相続住宅の資産価値を分析する。

住宅相続の階層性は、まず、住宅を相続するグループと相続しないグループから構成される。この研究では、住宅を承継した世帯を対象とし、そのグループ内での階層性を分析した。住まいの世代間移転についての理解を深めるうえで、持ち家を実際に受け継いだグループに関し、住宅相続がどのような階層性をもち、どういう効果をもたらすのかを調べることは、不可欠の作業と位置づけられる。住まいを相続する世帯はこれからさらに増大すると予測され、この点からも、相続住宅を得たグループについての分析は重要さを増す。本稿の最後に述べるように、住宅相続の研究には、残された課題がある。持ち家を相続しない世帯をも対象に含めた階層分析は、その一つになる。

超高齢・持ち家社会では、住宅ストックの世代間移転のあり方が次世代の住まいの状況に影響する。この移転を支えるおもな経路は、「市場」と「家族」である。このうち「市場」経路の発達は遅い。高齢世帯は、持ち家を市場で換金することで、利便性の高い地域に転居し、あるいは、よりローコストの住まいに移って現金を残す、といった住み替えを選ぶことがありえる[注11)]。そこでは、高齢者の持ち家が若い世帯に売却され、その住宅確保に役立つ場合がある。しかし、日本では、中古住宅の取り引きが少ない。政府は、1990年代半ばから「ストック重視」の住宅政策を展開し、中古住宅市場を拡大しようとしてきた[注12)]。その効果は現時点では大きいとはいえない。中古住宅の取引戸数は、2000年から2013年にかけて、約15万1000戸から約18万6000戸の範囲で推移し、増えていない[注13)]。この点から、市場を経路とする持ち家の世代間移転は拡大していないとみられる。

これに対し、「家族」内の遺産相続は、持ち家を次世代に移すおもな経路を構成する。遺産の被相続人は、増え続け、2007年では約111万人であったのに対し、2016年では約131万人となった[注14)]。高齢者の持ち家率が高い点から、増大する遺産相続の多くは住宅相続を含むと推測される。近い将来、死亡の増大によって、住宅相続はさらに増える。そして、家族経路を介した持ち家の世代間移転は、ある世帯はさまざまな利用が可能な住宅と資産を承継し、別の世帯は使い途のない建物しか得られないというように、階層性をもつと考えられる。中古住宅市場を形成する必要はすでに幾度となく指摘され、これに関連する研究と議論が重ねられた[注15)]。これに比べ、家族経路の住宅相続についての既往研究は皆無に近い。遺産相続の実態を検討した若干の議論はある[注16)]。しかし、遺産の中心を構成する金

Table 1 Age and employment status of the head of household by annual household income

			Age group					Employment status					(N)
			50-54	55-59	60-64	65-69	70+	Corporate executives	Regular employees	Non-regular employees	Self-employed and family workers and free lancers	Not engaged in work	
Annual household income (million yen)	Less than 3	%	16.8	14.5	26.3	22.9	19.6	3.4	7.8	21.8	14.5	52.5	(179)
	3-5	%	13.2	15.9	20.0	30.5	20.5	4.1	16.8	20.0	14.5	44.5	(220)
	5-7	%	21.5	27.3	17.4	24.4	9.3	8.1	31.4	12.2	22.1	26.2	(172)
	7-10	%	27.1	37.7	20.6	11.6	3.0	24.6	45.7	7.0	12.1	10.6	(199)
	10+	%	23.1	48.1	14.8	10.2	3.7	43.1	37.5	4.6	10.6	4.2	(216)
	Total	%	20.3	29.1	19.7	19.8	11.2	17.3	28.1	13.0	14.5	27.1	(986)

融資産と不動産資産は、異なる性状をもつことから、別個に扱い、住宅相続の独自性に注意を向ける必要がある。住宅は、金融資産とは異なり、物的存在として住む場所を形成し、賃貸住宅市場で家賃収入を生み、さらに、使い途がない場合がありえる。ここでの主眼は、家族を経路とする持ち家相続に着目し、その階層性をみることで、住まいの世代間移転についての新たな知見を得ようとする点にある。

住宅問題研究の中心を占めたのは、「世帯」単位での住宅分析であった。ある住宅は、ある世帯によって占有されていることから、人びとの住まいの実態を調べるために、世帯単位の分析を進めることは、いわば自然であった。住宅・土地統計調査をはじめとする住宅関連の統計は、世帯レベルの住宅の状態を示している。住まいの階層性についての検討も、多くの場合、世帯単位の分析にもとづいていた。

これに対し、筆者は、「世帯」単位に加え、「個人」単位および「家族」単位での住宅分析を進める必要を論じてきた[注17)]。一方で、住まいに関する若者、女性、高齢者などの実態を知るには、「個人」レベルでの分析が有効になる[注18)]。世帯単位の分析では、世帯の社会・経済状態を測るために、世帯主の年齢、職業、所得などを調べる場合が多い。世帯主の状態は、世帯全体のそれを示唆する代理指標として用いられる。しかし、世帯主に着目した世帯レベルの分析では、世帯主とは限らない若者、女性、高齢者などの状況は、ほとんどみえてこない。このため、たとえば、女性の住宅状況を知るには、その個人に直接的に焦点を合わせ、女性が世帯のなかで占める位置をとらえる作業が必要になる。

他方、超高齢・持ち家社会の文脈では、複数世代にまたがる「家族」レベルでの住宅分析の必要が高まる。ここで述べているように、家族内の遺産相続を経路とする住宅の世代間移転が増えている。持ち家の多くは、その所有者の資産であるだけではなく、次世代に受け継がれ、複数世代の家族のための資産として存在する。日本では、寿命の短い住まいの割合が高い[注19)]。このため、住宅建築が一世代の範囲内で消費され、取り壊されるケースがみられた。しかし、耐久性の高い住宅ストックを形成する必要が指摘され、そのための施策が講じられてきた。住宅建築の寿命が伸びるとすれば、それは家族の資産としての性質をさらに強める。住宅の階層性に関する分析もまた、世帯単位だけではなく、複数世代にわたる家族レベルで実施する必要が高まる。本稿での住宅相続に関する考察は、住まいの世代間移転を調べることで、住宅問題研究に家族単位の分析を導入する必要を示唆しようとする意図をもつ。

Table 2 Housing tenure of current house by annual household income[1)]

			Owned houses (Inherited)[2)]	Owned houses (non-inherited)	Rented houses	(N)
Annual household income (million yen)	Less than 3	%	49.4	35.4	15.2	(178)
	3-5	%	48.2	45.5	6.4	(220)
	5-7	%	38.6	52.6	8.8	(171)
	7-10	%	40.7	54.3	5.0	(199)
	10+	%	32.4	57.3	10.3	(213)
	Total	%	41.8	49.2	9.0	(981)

1) Not including households with no report of housing tenure.
2) Including a small number of households living in gifted houses.

３．相続世帯の特性

アンケート調査の結果から、回答世帯の特徴をみるために、まず、住宅を相続した「世帯」に関する集計をもとに、その収入階層を調べる。世帯収入の分布を観察すると、「300 万円未満」が 18.2%、「300 万～500 万円未満」が 22.3%を占めると同時に、「700 万～1000 万円未満」が 20.2%、「1000 万円以上」が 21.9%を示し、大きな幅が認められる。世帯年収は世帯主年齢、世帯主職業と相関する（Table 1）。年収の低いグループでは、年齢が高く、それに関連して、「無職」が多い。年収「300 万円未満」、「300 万～500 万円未満」では、世帯主「60 歳以上」が 68.7%、70.9%、「無職」が 52.5%、44.5%におよぶ。年収が高い「700 万～1000 万円未満」、「1000 万円以上」では、世帯主「50～59 歳」の割合が 64.8%、71.3%と高く、世帯主職業については、「経営者・管理職」（24.6%、43.1%）と「正規社員・職員」（45.7%、37.5%）が多い。

次に、回答世帯が住んでいる現住宅の所有形態をみる（Table 2）。ここで対象としているのは、世帯主・配偶者が住宅を相続した世帯である。この点をふまえ、現住宅の所有形態の分類では、持ち家を相続によって取得した「持ち家（相続）」とそれ以外の「持ち家（その他）」に区分した。回答世帯のうち借家世帯は 9.0%にすぎず、持ち家世帯が 91.0%と大半を占める。持ち家のうちわけをみると、41.7%が「持ち家（相続）」、49.3%が「持ち家（その他）」であった。住宅相続の経験がある持ち家世帯の半数弱が相続住宅に住み、半数強は相続住宅とは別の住宅に住んでいる。「持ち家（相続）」世帯について、相続前からそこに住んでいるのか、相続後に入居したのかを観察すると、前者がきわめて多く、87.5%であった。「持ち家（相続）」のグループでは、親の家で同居していた子どもが、相続後にそのまま住み続けるというパターンが主流で、親の住宅を相続した後に、そこに移り住む世帯は少ない[注20)]。

現住宅の所有形態を世帯年収別にみると、どのグループでも持ち家率が高く、84.8%～95.0%におよぶ。しかし、低年収の「300 万

円未満」世帯では、借家率がやや高く、15.2%になる。持ち家のうちわけは、年収によって差異をみせ、年収が低いほど「持ち家（相続）」が多い。相続住宅に住む世帯の比率は、年収の高い「1000 万円以上」での 32.4%に比べ、低年収の「300 万～500 万円未満」、「300 万円未満」では、48.2%、49.4%と高い。この点から、住宅相続は、より低所得の世帯の住宅確保に役立っていると考えられる。ただし、上述のように、大半の「持ち家（相続）」世帯は、相続前からそこに住んでいる。この傾向は、どの収入層にも当てはまる[注21]。低収入の「持ち家（相続）」世帯のグループでは、親の家に相続前から住み続けているケースが多く、相続後に移り住むことで住宅状況改善したというパターンはほとんどみられない。年収が高いグループでは、持ち家を自身で購入または建築した世帯が多い。「持ち家(その他)」の比率は、低年収の「300 万円未満」では 35.4%と低いのに対し、高年収の「700 万～1000 万円未満」、「1000 万円以上」では 54.3%、57.3%と高くなる。

回答世帯は何戸の住宅を相続したのか（Table 3）。大半の世帯の相続戸数は１戸で、その割合は 85.4%に達する。相続戸数が２戸の世帯は 8.0%、３～５戸の世帯は 4.5%、６～９戸の世帯は 2.1%と少ない。相続戸数は、世帯年収に関係する。すべての収入層で１戸のみの相続が大半を占めているが、高収入の世帯では、複数戸数を相続したケースが相対的に多い。相続戸数が２戸以上の世帯は、年収「300 万円未満」では 9.5%、年収「1000 万円以上」では 22.2%であった。

では、相続住宅は、誰が、誰から受け継いだのか。相続された「住宅」に関する集計から、まず、「誰から」を調べると、「親から」が 89.5%と大半を占め、「配偶者から」は 3.4%、その他は 7.1%と少ない[注22]。続いて、「誰が」住宅を承継したのかをみるために、相続住宅ごとの相続人を世帯主・配偶者別、性別、兄弟姉妹関係（親との続柄）別に把握した（Table 4）。世帯主・配偶者別では、世帯主が 77.8%と多く、配偶者は 22.2%と少ない。世帯主の性別をみると、70.6%は男性、女性は 29.4%であった。男性世帯主が住宅を相続するというパターンが主流を占める[注23]。相続人の兄弟姉妹関係（親との続柄）をみると、長男の割合が最も高く、53.9%を示す。これが示唆するは、長男が持ち家を相続する慣習があるかどうかという問いの存在である[注24]。子どもが一人の家族では、子世代への住宅相続は長子に集中することから、回答世帯全体での相続人の親との続柄では、長子の割合が高くなる。そこで、一人っ子の相続人を除き、兄弟姉妹をもつ相続人だけをとりあげ、その親との続柄をみると、この観察の仕方でも、長男（51.7%）の割合が突出して高い。遺産相続は、兄弟姉妹のなかでは、均等分割が制度上の基本とされる。しかし、ここでの調査の結果をみる限りでは、持ち家については、長男が受け継ぐケースが多い。

Table 3 Number of inherited dwellings by annual household income

			1	2	3-5	6-9	(N)
Annual household income (million yen)	Less than 3	%	90.5	7.8	1.7	0.0	(179)
	3-5	%	86.8	7.3	4.5	1.4	(220)
	5-7	%	86.6	8.7	1.7	2.9	(172)
	7-10	%	86.4	6.5	5.5	1.5	(199)
	10+	%	77.8	9.7	7.9	4.6	(216)
	Total	%	85.4	8.0	4.5	2.1	(986)

Table 4 Sex and birth order of beneficiaries by relationship to householder[1)]

	Householder %	Spouse %	Total
Men			
No siblings	12.7	0.7	10.0
First son	53.9	4.1	42.9
Second or later son	22.4	1.4	17.7
Women			
No siblings	2.5	23.4	7.1
First daughter	5.5	43.3	13.9
Second or later daughter	3.0	27.1	8.4
(N)	(1,018)	(291)	(1,309)

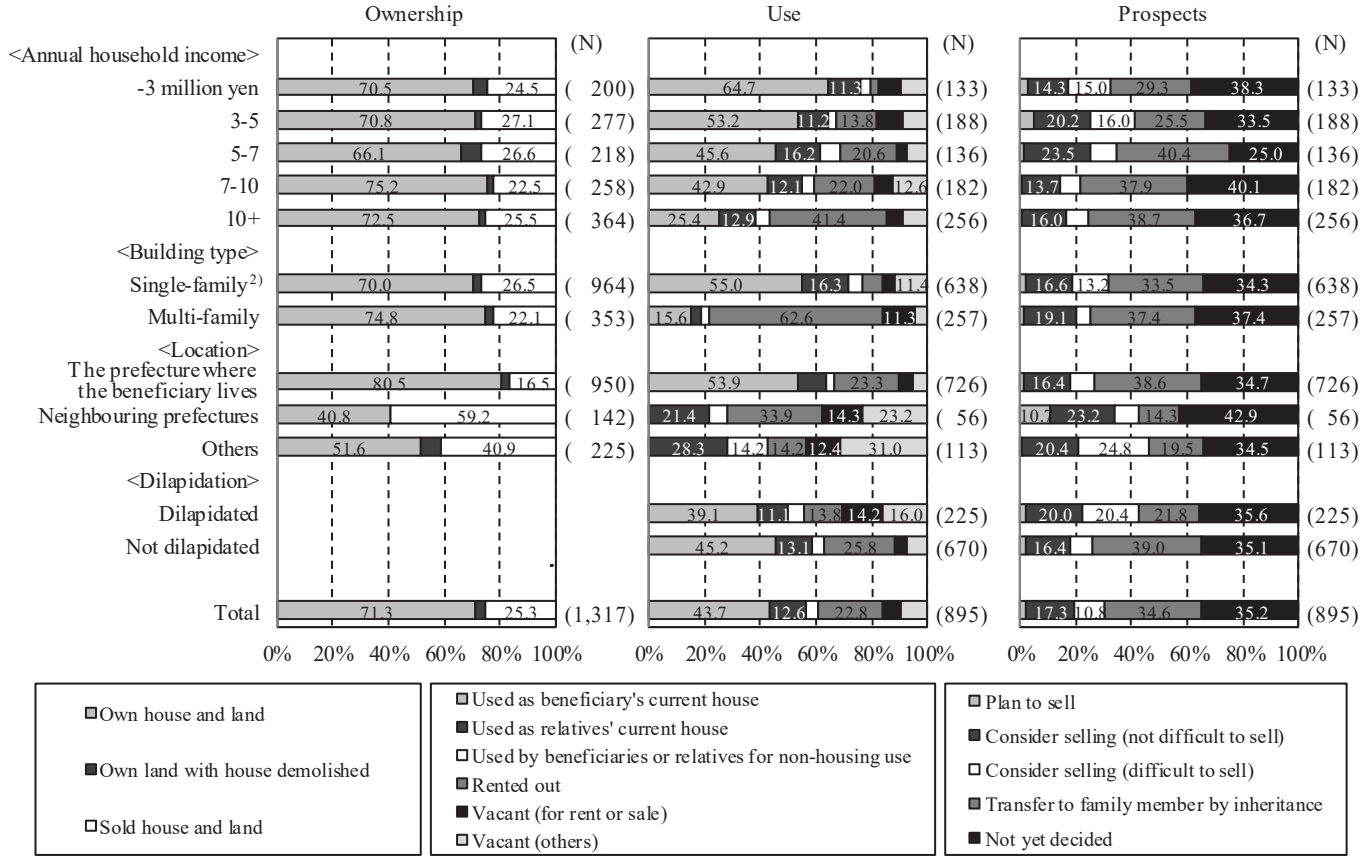
1) Not including houses with no report of beneficiaries' birth order.

４．所有・利用と将来意向

（１）収入階層との関連で

住宅を相続した人たちは、それを所有しているのか、売却したのか、保有し続けているとすれば、どのように利用しているのか、さらに、その将来のあり方について、どういう意向をもっているのか（Fig. 1）。これらの問いに関し、相続された「住宅」についての集計をもとに検討する。相続住宅の所有状況では、「現在も所有」が最も多く、71.3%におよび、「すでに売却」は 25.3%であった。「住宅を取り壊し、土地のみ所有」（3.4%）はきわめて少ない。相続人が所有し続けている相続住宅について、利用状況を観察すると、相続世帯の住まいとなっている「自己居住」の割合が最も高く、43.7%を示す。相続世帯が承継した住宅に住まず、それを付加住宅として所有しているケースは 56.3%であった。この付加住宅のうちわけでは、「賃貸住宅」が多く、相続住宅全体の 22.8%、付加住宅の 40.5%を占める。これに次いで多いのは「空き家」で、その割合は相続住宅全体では 16.2%、付加住宅では 28.8%におよぶ。「空き家」を賃貸・売却用とそれ以外の用途が不明瞭なケースに分け、それぞれの相続住宅全体、付加住宅に対する比率をみると、前者の「空き家（賃貸・売却用）」は 6.7%、11.9%で、後者の「空き家（その他）」は 9.5%、16.9%とより多い。住宅・土地統計調査の 2013 年の結果によれば、全国平均の空き家率は 13.5%であった。これに比べ、付加住宅となっている相続住宅で空き家率がきわだって高く、とくに用途不明瞭の空き家が多い点に注目する必要がある[注25]。続いて、所有している相続住宅の将来のあり方に関する相続世帯の将来意向をみると、「わからない」（35.2%）が多くなっているが、それ以外では、「親族に相続」（34.6%）と「いずれ売却を検討」（28.2%）が多く、「売却の具体的な予定がある」（2.0%）は皆無に近い。「いずれ売却を検討」を「売れる見込みがある」と「なかなか売れないと思う」に分けると、前者の方が多く、17.3%を示し、後者は 10.8%であった。

相続住宅の所有・利用状況および将来意向を、相続世帯の収入階層との関連でみる。所有状況と世帯年収の相関は認められず、どの年収層でも「現在も所有」（66.1～75.2%）の割合が高い。利用状況では、世帯年収が低いほど「自己居住」が多い。「自己居住」の割合は、年収「1000 万円以上」、「700 万～1000 万円未満」での 25.4%、42.9%に比べ、「300 万～500 万円未満」、「300 万円未満」では、53.2%、64.7%とより多い。これは、年収の低いグループで「持ち家（相続）」率が高いという現住宅の所有形態に関する上述の傾向に符合する。



1) Not including houses with no report of ownership, use or prospects.
2) Including a small number of terraced houses.

Fig.1 Ownership status, use and prospects of inherited houses[1)]

一方、年収が高いほど、付加住宅としての相続住宅の保有が多い。相続住宅が「賃貸住宅」となっているケースは、高年収のグループで多く、「300 万円未満」では 3.0%、「300 万～500 万円未満」では 13.8%であるのに対し、「700 万～1000 万円未満」では 22.0%、「1000 万円以上」では 41.4%になる。将来意向をみると、どの年収層でも「わからない」（25.0～40.1%）の割合が高い。これを除くと、「親族に相続」が多く、年収の高いグループでより多い。その比率は、低年収の「300 万円未満」(29.3%)、「300 万～500 万円未満」(25.5%) では３割未満、年収 500 万円以上のグループでは、37.9%～40.4%と４割前後を示す。「いずれ売却を検討」については、「なかなか売れないと思う」の比率が高年収の「1000 万円以上」（7.8%）で少なく、低年収の「300 万～500 万円未満」、「300 万円未満」（16.0%、15.0%）で相対的に多いという傾向がある。

（２）物的特性との関連で

次に、相続住宅の物的特性を示す指標として、建て方、立地、腐朽・破損の有無をとりあげ、それぞれの指標と利用・所有状況、将来意向の関連をみる。相続住宅は、その建て方によって、「一戸建て」と「集合住宅」に大別され、それぞれの戸数をみると、前者が 73.2%と多く、「集合住宅」は 26.8%と少ない。建て方別の所有状況をみると、「現在も所有」の割合が高く、「一戸建て」で 70.0%、「集合住宅」で 74.8%を示す。相続住宅を保有し続けているグループでは、「一戸建て」、「集合住宅」の構成比は、71.9%、28.1%になる。このグループに関し、利用状況と将来意向をみる。利用状況は建て方と強く相関し、「自己居住」は「集合住宅」では 15.6%と少ないのに比べ、「一戸建て」では 55.0%と多く、「賃貸住宅」の割合は「一戸建て」では 6.7%ときわめて低いのに対し、「集合住宅」では 62.6%に達する。将来意向については、「一戸建て」、「集合住宅」ともに「わからない」（34.3%、37.4%）と「親族に相続」（33.5%、37.4%）が多い。

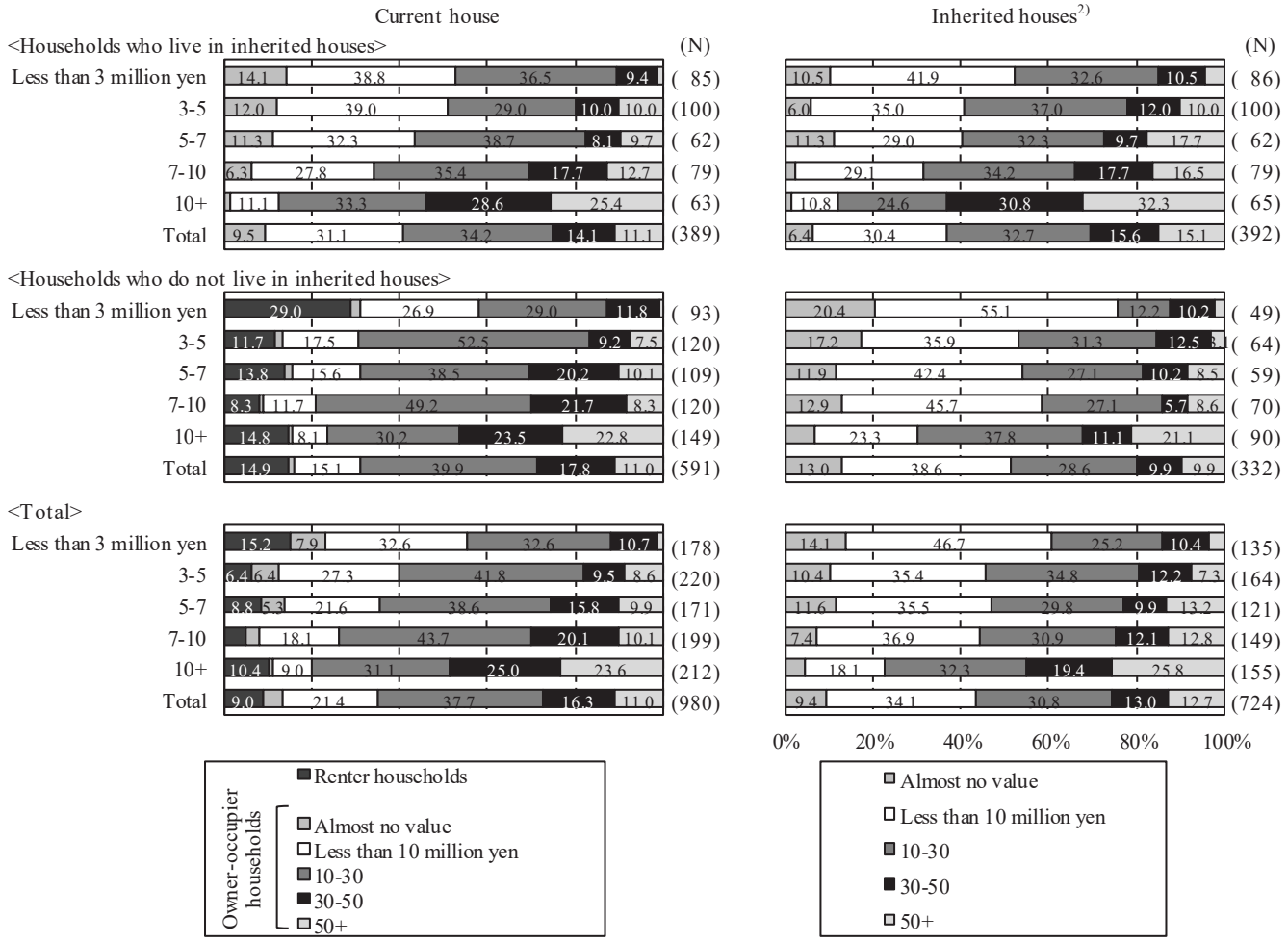
相続住宅の立地を、相続世帯の現住地との関係で、「現住都府県」「現住都市圏」「遠隔地」の三つに分けた。「現住都市圏」とは、調査対象地域である首都圏（１都３県）または関西圏（２府２県）をさす（「現住都府県」を除く）。「遠隔地」とは、「現住都市圏」以外の地域を意味し、その大半は、相続人の出身地に相当する。相続住宅は、「現住都府県」に立地しているケースが多く、72.1%におよぶ。「現住都市圏」は 10.8%、「遠隔地」は 17.1%であった。相続住宅の所有状況は、立地に関係し、「現在も所有」は、「現住都府県」では 80.5%に達するのに対し、「現住都市圏」では 40.8%、「遠隔地」では 51.6%と少なく、「すでに売却」の比率は、「現住都府県」での 16.5%に比べ、「現住都市圏」では 59.2%、「遠隔地」では 40.9%と高い。住宅を相続した世帯は、それが近傍に立地するときは、所有し続け、遠方立地のケースでは、手放す傾向をみせている。相続住宅を保有し続けているグループでは、「現住都府県」、「現住都市圏」、「遠隔地」の割合は、81.5%、6.2%、12.6%になる。このグループの相続住宅について、利用状況と将来意向を観察する。利用状況を

みると、「現住都府県」では「自己居住」(53.9%) が多いのに対し、「現住都市圏」では「賃貸住宅」(33.9%)、「遠隔地」では「親族居住」(28.3%) の比率が相対的に高い。さらに、「現住都市圏」と「遠隔地」では空き家率がきわだって高く、とくに賃貸・売却用ではない用途不明瞭の「空き家 (その他)」の多さが目立つ。空き家率、「空き家 (その他)」率は、「現住都府県」では 10.3%、5.1%と低いのに比べ、「現住都市圏」では 37.5%、23.2%、「遠隔地」では 43.4%、31.0%におよぶ。遠方立地の相続住宅には、有効利用が困難なケースが多いとみられる。相続住宅の将来のあり方についての意向では、「わからない」を除くと、「現住都府県」では「親族に相続」(38.6%) の割合が高く、「現住都市圏」、「遠隔地」では「いずれ売却を検討」(32.1%、45.1%) が多い。「いずれ売却を検討」のうちわけをみると、「現住都市圏」では「なかなか売れないと思う」(8.9%) より「売れる見込みがある」(23.2%) が多く、これとは逆に、「遠隔地」では「売れる見込みがある」(20.4%) より「なかなか売れないと思う」(24.8%) の比率がやや高い。遠方立地の住宅を相続した世帯は、それを将来的には売却しようとし、しかし、売却に必要な市場が存在しないケースがあるとみられる。

相続世帯が保有し続けている相続住宅に関し、腐朽・破損があるかどうかを質問したところ、「ある」が 25.1%におよんだ。ここでの腐朽・破損とは、住宅・土地統計調査での定義に準拠している[注26)]。同調査 (2013 年) の結果によれば、腐朽・破損がある住宅は、8.6%であった (全国平均)。これに比較して、本アンケート調査では、腐朽・破損をともなう住宅の比率が明らかに高い。腐朽・破損が「ある」相続住宅の利用状況では、空き家率が 30.2%に達し、そのうちわけでは「空き家 (売却・賃貸用)」(14.2%) より「空き家 (その他)」(16.0%) が少し多い。将来意向では、「わからない」を除くと、腐朽・破損の「ない」グループでは、「親族に相続」(39.0%) が多く (「ある」では 21.8%)、腐朽・破損の「ある」グループでは、「いずれ売却を検討」(40.4%) の比率が高い (「ない」では 24.0%)。「いずれ売却を検討」のうち「なかなか売れないと思う」の比率は、腐朽・破損が「ある」、「ない」でより大きな差をみせ、前者で 20.4%、後者で 7.6%となっている。

5. 住宅資産形成と家賃収入

住まいを相続した世帯にとって、それは資産形成に役立ち、家賃収入をもたらすことがある。しかし、相続住宅の経済上の価値は、不均等で、階層性を呈している (Fig. 2)。まず、回答世帯が保有す



1) Not including households with no report of tenure and asset value of current/inherited houses.
2) Data are for households who currently own inherited houses.

Fig.2 Asset value of current house and inherited house by annual household income 1)

る住宅資産の規模が収入階層と相関する傾向をみる。用いるのは、住まいを相続した「世帯」についての集計である。ここでは、住宅のおおよその市場評価額について設問し、得られた数値を住宅資産額としている[注27)]。現住宅の資産額には幅がみられ、「ほとんど価値なし」と「1000 万円未満」を合わせた比率が 26.0%を占める一方、「3000 万～5000 万円未満」が 16.3%、「5000 万円以上」が 11.0%を示す。現住宅資産をもたない借家世帯は 9.0%である。相続した住宅を所有し続けている世帯に関し、その資産額を設問したところ、「ほとんど価値なし」に「1000 万円未満」を合わせた割合が 43.5%におよんだ。現住宅に比べると、相続住宅では、資産額の低いケースがより多い。現住宅のすべては首都圏または関西圏に立地するのに比べ、相続住宅には遠隔地に立地するケースがある。相続住宅では、腐朽・破損のある物件の割合が高い。親世代が所有していた住宅には、建設年の古い物件がより多いと推測される。これらの点から、相続住宅の資産額は現住宅のそれより低くなると考えられる。しかし、相続住宅が相続世帯における不動産資産の総量を増やす点に変わりはない。一方、資産額が高い「5000 万円以上」の割合は、現住宅での 11.0%に比べ、相続住宅では 12.7%と少し多い。これは、複数の相続住宅を所有する世帯の存在を反映する。

住宅を相続した世帯は、そこに住んでいる「居住世帯」と、そこに住まず、それを付加住宅として所有している「非居住世帯」に大別される。「居住世帯」と「非居住世帯」のそれぞれに関し、現住宅、相続住宅の資産額をみる（Fig. 2）。現住宅では、「居住世帯」に比べて、「非居住世帯」で資産額の高いケースが多い。これは、収入が低い世帯ほど相続住宅に住んでいる場合が多いという先述の傾向に整合する。現住宅が持ち家の世帯に関し、その資産額が 3000 万円以上の割合をみると、「居住世帯」では 25.2%であるのに対し、「非居住世帯」では 33.8%と高い。相続住宅の資産額構成は、「居住世帯」では、現住宅が相続住宅であるため、現住宅の資産額構成とほぼ同じであるが、高い側に少し偏っている。これは、複数の相続住宅をもつ世帯が存在するためである。相続住宅の資産額は、「居住世帯」に比べて、「非居住世帯」で低い。「非居住世帯」では、先述のように、付加住宅として所有する相続住宅を「賃貸住宅」としているケースが多い。この「賃貸住宅」には、面積の小さいケースが多いとみられる。さらに、より遠方に立地する付加住宅は、用途が不明瞭な空き家となっている場合が多い。これらの点から「非居住世帯」での相続住宅の資産額が低くなると考えられる。

現住宅、相続住宅の資産額は、「居住世帯」、「非居住世帯」の双方において、世帯年収と相関し、明確な階層性をみせている（Fig. 2）。たとえば、資産額 3000 万円以上の割合を、「居住世帯」の現住宅について観察すると、世帯年収によって著しい差を示し、「300 万円未満」では 10.6%と低く、「1000 万円以上」では 54.0%に達する。「非居住世帯」の相続住宅に関しては、資産額が 3000 万円以上の世帯は、年収「300 万円未満」での 12.2%に比べて、「1000 万円以上」ではより多く、32.2%におよぶ。

相続住宅を付加住宅として保有している「非居住世帯」について、そこから得られる家賃収入を観察する（Table 5）。家賃収入のある世帯は、27.6%を占める。先述した相続住宅の利用状況に関するデータによれば（Fig. 1）、付加住宅のうち 40.5%が「賃貸住宅」であった。この値の差は、複数の賃貸住宅を所有している世帯の存在に起因する。これは、家賃収入を生みだす付加住宅としての相続住宅の所有が特定グループに集中する傾向があることを示唆している。家賃収入の規模をみると、年間「100 万円未満」が 11.8%を示す一方、300 万円以上が 8.5%を占める。

Table 5 Annual rental income from inherited houses by annual household income and asset value of inherited houses[1)]

		No income	Less than 1 million yen	1-3	3-5	5+	(N)
<Annual household income (million yen)>							
Less than 3	%	85.7	12.2	2.0	0.0	0.0	(49)
3-5	%	73.4	18.8	7.8	0.0	0.0	(64)
5-7	%	69.5	13.6	6.8	6.8	3.4	(59)
7-10	%	71.2	8.2	9.6	2.7	8.2	(73)
10+	%	67.4	8.4	8.4	6.3	9.5	(95)
<Asset value of inherited houses (million yen)>							
Almost no value	%	74.4	20.9	4.7	0.0	0.0	(43)
Less than 10	%	85.2	9.4	3.1	0.8	1.6	(128)
10-30	%	74.0	12.5	6.3	4.2	3.1	(96)
30-50	%	65.7	11.4	14.3	2.9	5.7	(35)
50+	%	28.9	7.9	21.1	15.8	26.3	(38)
Total	%	72.4	11.8	7.4	3.5	5.0	(340)

1) Data are for households who do not live in inherited houses.

家賃収入の実態を世帯年収別にみると、家賃収入のある世帯の割合は、年収「300 万円未満」では 14.3%と低くなっているが、「300 万～500 万円未満」から「1000 万円以上」では 26.6%～32.6%で、大きな差は示さない。しかし、高年収の世帯では、家賃収入が多く、年間 300 万円以上の家賃収入がある世帯は、年収「300～500 万円」では皆無であるのに対し、「500 万～700 万円未満」、「700 万～1000 万円未満」では 10.2%、10.9%、「1000 万円以上」では 15.8%を占める。これは、高年収のグループにおいて賃貸住宅の所有とより多くの家賃収入が特定世帯に集中する傾向を示唆している。この意味で、家賃収入源としての相続住宅の所有については、階層間の差に加え、同一階層内の差に注意する必要がある。また、相続住宅の資産規模は、家賃収入とより強く相関し、資産額が高いほど、家賃収入が多い。相続住宅資産額が「3000 万～5000 万円未満」、「5000 万円以上」のグループでは、家賃収入のある世帯が 34.3%、71.1%におよび、年間 300 万円以上が 8.6%、42.1%を示す。資産規模の大きい住宅を相続した世帯では、それが家賃収入源として役立つケースが多い。

６．おわりに

本稿では、住宅を相続した世帯を対象としたアンケート調査の結果にもとづき、住宅相続のあり方が階層性をもつことを示した。超高齢・持ち家社会をつくる日本では、住宅相続が増大するにもかかわらず、その実態をとらえようとした研究はほぼ皆無であった。ここでの調査の結果、住宅相続の内容が相続世帯の収入階層によって異なることがわかった[注28)]。収入の低いグループでは、相続住宅を自己居住のために使用している世帯が多い。この意味で、住宅相続は低収入層の住宅確保を支える役割をはたしている。親の持ち家で同居していた子どもが、相続後にそのまま住み続ける場合が多く、住宅の相続後に、そこへの転居によって住宅状況を改善したケースは少ない。高収入のグループでは、相続住宅には住まず、それを付加

住宅として所有し、賃貸住宅市場に供給している世帯が多い。相続住宅がもたらす経済上の価値は、不均等に分布する。世帯収入が高いほど現住宅・相続住宅の双方の資産規模が大きく、収入と相続住宅資産額が高いほど家賃収入が多い。

相続住宅の物的特性もまた、住宅相続に階層性をもたらす要因になる。都市圏に住む回答世帯は、出身地などの遠方の住宅を相続すると、それを売却するケースが多く、保有し続けるときは、それがきわめて高い空き家率を示し、使い途の乏しい用途不明瞭の空き家になる場合が多い。近傍の住宅を受け継いだ世帯の多くは、それを親族に相続しようとする将来意向をもっているのに対し、遠方の住宅を承継した世帯は、その物件を売却しようとし、しかし、なかなか売却できないと予想することが多い。相続住宅では、腐朽・破損をともなうケースが多い。腐朽・破損のある相続住宅は、空き家率が高く、多くの所有者はその売却を希望しているが、容易ではないと考えている。

超高齢・持ち家社会とは、大量の住宅ストックが蓄積した社会である。そこでは、住宅の新規建設が減るにしたがい、住まいの状況を形づくるうえで、持ち家ストックの世代間移転がはたす役割は、ますます重要になる[注29)]。この移転をおもに担っているのは、「市場」での売買ではなく、「家族」経路の遺産相続である。しかし、この家族経路では、ここで明らかにしたように、相続住宅に住んでいるグループ、受け継いだ住宅を賃貸住宅として用い、家賃収入を得るグループ、使い途がない空き家のままの相続住宅を所有するグループなどが分裂し、持ち家の相続が階層性をともなう点に注目する必要がある。

住宅相続の実態をとらえるには、さらに追求すべき研究課題がある。住宅問題研究の分野では、「世帯」レベルの分析が中心であったのに対し、本稿では、複数世代にわたる「家族」レベルの分析の必要を示唆した。このアプローチを用い、住宅相続についての研究を拡大することが考えられる。本研究では、住宅を相続した世帯に対する調査を実施した。しかし、そもそも持ち家相続の機会をもたない人たちがいる。持ち家が普及した社会では、それを所有しないグループは、ますます不利な位置に置かれる。住宅資産を所有していない「家族」を研究対象に含めることで、住宅相続の階層性について、より包括的な分析に取り組む必要がある。本研究では、住宅ストックの世代間移転について、それを承継する子世代の側に対する調査を実施した。これに加え、住宅を所有する高齢者が、それをどのように利用するのか、すなわち、売却するのか、子どもに残すのか、そして、そうした選択を決定する要因は何か、といった事項を調べる必要がある[注30)]。複数世代にまたがる「家族」に関し、持ち家を残す側と受け継ぐ側の双方をみることで、住宅相続のより立体的な理解が可能になる。

＜付記＞

本研究の実施には、科学研究費（挑戦的研究（萌芽））「超高齢・持ち家社会における住宅相続の増大と階層化」（筆者単独）の助成を受けている。

注

注 1) 総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数」によれば、高齢者の対人口比は 2007 年に 21%を超え、日本は超高齢の段階に入った。この数値は、2018 年に 27.7%に達した。

注 2) 住宅・土地統計調査（2013 年）によると、世帯主 65 歳以上の世帯における持ち家率は 80.8%におよぶ。

注 3) この点については、すでに多くの指摘がある。文献 1)18)など。

注 4) 文献 8)を参照。

注 5) 調査の実施は、学術分野での実績をもつイプソス株式会社に委託し、同社が利用可能なインターネット・アンケート調査パネルから回答者を選定した。同社パネル登録者は約 9 万 5000 人で、その内訳は、性別では男性 48%、女性 52%、年齢別では 30 歳未満 18%、30～39 歳 16%、40～49 歳 15%、50～59 歳 15%、60～64 歳 9 %、65 歳以上 27%で、大きな偏りはない。本調査では、パネル登録者全員に調査票を送信したうえで、「世帯主 50 歳以上」で「世帯主・配偶者（片方または両方）が住宅を相続したことがある世帯」の「世帯主または配偶者」に当てはまる者からの回答が約 1000 になるまで調査を続けた（回収数目標は、調査費予算から設定した）。この結果、1000 強の世帯から回答を得たが、無効票を除き、986 票を使用することとした。

注 6) 旧郵政総合研究所は、1988 年から 2006 年にかけて、1 年おきに計 10 回の「家計と貯蓄に関する調査」を実施した。最新（2006 年）の調査結果によると、遺産相続の経験をもつ者の比率は、年齢が高いほど増加し、20 歳代では 2.00%、30 歳代では 6.32%、40 歳代では 8.17%と 1 割を下回るのに対し、50 歳代では 11.81%、60 歳代では 16.80%、70 歳代では 24.70%になる。

注 7) 住まいの相続では、単独名義のケースが中心を占めているが、共有名義のケースもある。調査では、回答世帯が売却せず、保有し続けている相続住宅について、名義をたずねたところ、74.4%が単独名義、25.6%が共有名義であった。共有名義の相続住宅の売却は、複数の相続人による合意形成が必要となる点から、より困難とみられ、したがって、売却済みのケースでは、単独名義の比率がより高くなっている可能性がある。ここでは、単独・共同名義の相続住宅を合わせて分析している。名義によって住宅相続の内容に差があるかどうかの分析は、今後の課題になる。

注 8) アンケート調査の対象世帯の特性をみるため、それを国勢調査（2015 年）における首都圏・大阪圏の世帯主 50 歳以上の主世帯と比較した。アンケート調査世帯、国勢調査世帯の持ち家率は、世帯主 50 歳代では 88.7%、67.5%、60 歳代では 93.1%、73.5%、70 歳以上では 94.5%、76.0%で、アンケート対象世帯では、持ち家率が高い。また、アンケート対象世帯、国勢調査世帯の単身世帯率は、世帯主 50 歳代では 10.3%、27.0%、60 歳代では 9.8%、28.9%、70 歳以上では 9.1%、35.7%、家族世帯（２人以上世帯）の割合は、世帯主 50 歳代では 89.7%、73.0%、60 歳代では 90.2%、71.1%、70 歳以上では 90.9%、64.3%であった。すなわち、アンケート対象世帯では、単身世帯が少なく、家族世帯が多い。これらのデータは、住宅を相続した世帯では、持ち家率が高く、家族世帯が多いという特徴があることを示唆する。本文中で後述するように、本研究は、住宅相続を経験した世帯を対象とし、住まいを相続しない世帯についての研究は今後の課題になる。しかし、ここでのデータは、住宅相続を受けていないグループが低い持ち家率、高い単身者率などの特性をもっている可能性を示唆している。

注 9) 文献 12)13)14)などを参照。

注 10)この点は文献 9)で詳細に論じた。

注 11)文献 11)を参照。

注 12)住宅宅地審議会は 1995 年の答申で「ストック重視」の住宅政策を展開する方向性を打ちだした。これ以降、長期優良住宅認定制度（2009 年）、既存住宅性能表示制度（2002 年）などが創設され、中古住宅市場の拡大がめざされている。

注 13)住宅・土地統計調査をもとにした文献 10)による。

注 14)国税庁調べ（2017 年 12 月プレスリリース）。

注 15)文献 1)18)など。

注 16)遺産相続全体に関する既往研究も多いとはいえない。そのなかでは、遺産動機に着目した研究がみられ、文献 15)16)17)などがある。

注 17)この点は文献 7)で詳細に論じた。

注 18)個人単位分析の必要については、文献 3)4)など、多くの論文・論説で論じた。

注 19)文献 17)など多くの指摘がある。国土交通省住宅局『住宅政策を取り巻く状況』(2010 年 7 月）における 2000 年代のデータにもとづく計算によれば、

滅失住宅の築後平均年数は、イギリスでは 84 年、アメリカでは 64 年におよぶのに比べ、日本では 27 年であった。

注 20)遺産動機に関する研究によれば（文献 15)16)17)など)、日本では「面倒をみてくれた子ども」に資産を残そうとする親が多い。この点からすれば、多くの親が同居子に住宅を残そうとする傾向をもっている可能性がある。

注 21)「持ち家（相続)」に住んでいる世帯のうち、相続前からそこに住んでいる世帯の割合は、年収「300 万円未満」では 88.6%、「300 万～500 万円未満」では 90.6%、「500 万～700 万円未満」では 87.9%、「700 万～1000 万円未満」では 87.7%、「1000 万円以上」では 80.9%であった。

注 22)「親から」の住宅相続と「配偶者から」および「その他から」の住宅相続の実態は異なると考えられる。しかし、調査対象世帯の約 9 割が「親から」相続を受け、それ以外の相続のサンプル数は少ない。このため、ここでは「親から」とそれ以外を別個に扱う分析は実施していない。ここでの分析対象の大半は、親世代から子世代への住宅の世代間移転であるが、配偶者からの住宅相続などを少し含む点に留意する必要がある。「親から」の住宅相続とそれ以外の住宅相続の違いについての分析は、今後の課題になる。

注 23)ここで示したように、住宅承継の中心は男性世帯主による相続である。しかし、調査対象は、「世帯主 50 歳以上」世帯における「世帯主・配偶者の住宅相続」で、世帯主（大半が男性）より配偶者（大半が女性）が若いケースが多いと考えられ、また既述のように（注 6)、年齢が高いほど遺産相続の機会が増える。したがって、男性世帯主の住宅相続が多いという傾向が、男性世帯主と女性配偶者の年齢差を反映している部分を含む点に注意する必要がある。しかし、ここでのデータは、男性世帯主による住宅相続がきわだって多いことを示し、この傾向の指摘は、男性世帯主と女性配偶者の年齢差を考慮に入れたとしても、成り立つと考えられる。また、調査は「世帯主 50 歳以上」世帯を対象とし、その限りにおいて男性世帯主の住宅相続が多いことを示している点に変わりはない。

注 24)持ち家は長子が相続するケースが多いことを文献 4)で指摘した。

注 25)前稿での付加住宅に関する分析では、付加住宅のなかで、とくに相続された住宅で空き家率が高いことを指摘した（文献 8))。これは、付加住宅となっている相続住宅で空き家率が高いというここでの分析に整合する。

注 26)調査票では、住宅・土地統計調査での定義にしたがい、「腐朽・破損とは、建物の不具合のことで、例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合などを指します」と説明した。

注 27)住宅および宅地の資産額をどのようにとらえるのかという問題がある。ここでは、調査対象者に住宅・宅地のおおよその市場評価額をたずねた結果を資産額としている。住宅・宅地資産額をアンケートで把握するには、この方法をとることが現実的である。本稿での分析が示すように、アンケートから得られた住宅資産額（市場評価額）は、各種の指標と明快に相関し、その意味において、資産額の性状をよく表している。

注 28)本稿では、世帯年収によって住宅相続のあり方に階層性があることを示した。しかし、Fig.1 に示したように、世帯年収と世帯主年齢には相関関係がある。したがって、世帯年収だけでなく、世帯主年齢が住宅相続の階層性をもたらす変数になるという見方がありえる。この点を検証するため、年収との強い相関をみせた指標として、相続住宅の戸数・利用状況・資産価値をとりあげ、これらの指標が世帯主年齢とも相関するかどうかを調べた。その結果、世帯主 50～54 歳、60～64 歳、70 歳以上において、相続戸数が２戸以上の世帯は、11.5%、18.0%、13.6%、賃貸住宅として利用されている相続住宅は、28.0%、25.0%、24.7%、相続住宅の資産価値が 3000 万円以上の世帯は、26.2%、22.0%、33.8%で、資産価値が 70 歳以上で少し高くなる点を除けば、年齢と住宅相続の内容は明確な相関関係は示さなかった。また、世帯主年齢別に、世帯年収と住宅相続のあり方の関係をみると、強い相関があることが確認された。世帯主 50～59 歳のグループについていえば、年収 300 万円未満、500～700 万円、1000 万円以上のそれぞれで、相続戸数が２戸以上の世帯は、5.4%、10.7%、17.5%、賃貸住宅として利用されている相続住宅は、6.8%、19.5%、38.4%、相続住宅の資産価値が 3000 万円以上の世帯は、9.4%、18.5%、39.0%であった。以上から、住宅相続の内容は収入階層と相関関係をもつといえる。

注 29)この点について、文献 2)5)6)9)で論じたので、参照されたい。

注 30)これに関しては、金融資産を含む資産に関する遺産動機を分析した文献 15)16)17)などが参考になる。ただし、本文中で述べたように、物的存在としての不動産資産が金融資産とは異なる性質をもつ点を重視する必要がある。

参考文献

1)Asami, Y. (ed.): Vacant Housing and Unused Plots of Land in Urban Areas, *Progress*, 2014 (in Japanese).
浅見泰司（編）: 都市の空閑地・空き家を考える, プログレス, 2014.

2)Forrest, R. and Hirayama, Y.: Late Home Ownership and Social Re-stratification, *Economy and Society*, Vol. 47, No. 2, pp. 257-279, 2018.

3)Hirayama, Y.: Housing Conditions of Young Individuals, *Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)*, No. 632, pp. 2189-2195, 2008.10 (in Japanese).
平山洋介: 若年層の居住実態に関する個人単位分析, 日本建築学会計画系論文集, No. 632, pp. 2189-2195, 2008.10

4)Hirayama, Y.: *Housing Policy and Japan's Social Change*, Kobunsha, 2009 (in Japanese).
平山洋介: 住宅政策のどこが問題か――＜持家社会＞の次を展望する, 光文社, 2009.

5)Hirayama, Y.: The Role of Home Ownership in Japan’s Aged Society, *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 25, No. 2, 175-191, 2010.

6)Hirayama, Y.: Housing Assets and Social Inequality, *Sekai*, No. 869, pp. 206-217, 2015 (in Japanese).
平山洋介: 住宅資産所有の不平等, 世界, No. 869, pp. 206-217, 2015.

7)Hirayama, Y.: Individualisation and Familisation in Japan's Home-owning Democracy, *International Journal of Housing Policy*, Vol. 17, No. 2, pp. 296-313, 2017.

8)Hirayama, Y.: Wealth or Waste: The Stratification of Multiple-Property Ownership, *Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)*, No. 745, pp. 483-492, 2018.3 (in Japanese).
平山洋介: 富か、無駄か――付加住宅所有の階層化について, 日本建築学会計画系論文集, No. 745, pp. 483-492, 2018.3

9)Hirayama, Y. and Izuhara, M.: *Housing in Post-Growth Society: Japan on the Edge of Social Transition*, New York: Routledge, 2018.

10)Housing Economy Research Group (ed.), Housing Bureau, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (supervision): *Data on the Housing Economy*, Jutaku Sangyo Shinbun Sha, 2017 (in Japanese).
住宅経済研究会（編）, 国土交通省住宅局住宅政策課（監修）: 住宅経済データ集――2017 年（平成 29 年）度版, 住宅産業新聞社, 2017.

11)Izuhara, M.: Turning Stock into Cash Flow: Strategies Using Housing Assets in an Aging Society, in Hirayama, Y. and Ronald, R. (eds.): *Housing and Social Transition in Japan*, pp. 94-113, Routledge, 2007.

12)Miyake, J.: Reflections on the Housing Market, in the Editing Committee on Architectural Studies (ed.): *Housing*, 1985 (in Japanese).
三宅醇: 住宅市場論――住宅事情論的アプローチ, 新建築学体系編集委員会(編): 新建築学大系 14――ハウジング, 彰国社, 1985.

13)Nishiyama, U.: *Reflections on Housing*, Keiso Shobo, 1968 (in Japanese).
西山夘三: 住居論――西山夘三著作集 2, 勁草書房, 1968.

14)Nishiyama, U.: *Housing in Japan Vol. 1*, Keiso Shobo, 1975 (in Japanese).
西山夘三: 日本のすまいⅠ, 勁草書房, 1975.

15)Takahashi, T.: Inheritance Practices and Experiences, *Yusei Research Institute Monthly Reviews*, Vol. 16, No. 3, pp. 4-16, 2003 (in Japanese).
高橋朋一: 遺産動機と相続経験, 郵政研究所月報, Vol. 16, No. 3, pp. 4-16, 2003.

16)Takayama, N., Horioka, C. Y. and Ota, K.: *Saving and Inheritance in Aging Society*, Nihon Hyoron Sha, 1996 (in Japanese).
高山憲之, チャールズ・ユウジ・ホリオカ, 太田清: 高齢化社会の貯蓄と遺産・相続, 日本評論社, 1996.

17)Yamashita, K., Horioka, C. Y., and Nishikawa, M.: The Significance, Characteristics and Impacts of Japanese Inheritance Practices, *Yusei Research Institute Monthly Reviews*, Vol. 15, No. 4, pp. 4-31, 2002 (in Japanese).
山下耕司, チャールズ・ユウジ・ホリオカ, 西川雅史: 日本人の遺産動機の重要度・性質・影響について, 郵政研究所月報, Vol. 15, No. 4, pp. 4-31, 2002.

18)Yamazaki, K.: *Beyond Short-Lived-Housing Society: Housing Management and the Existing Housing Market*, Sanraizu Shuppan, 2012 (in Japanese).
山崎古都子: 脱・住宅短命社会－－住居管理と中古住宅市場の課題, サンライズ出版, 2012.

THE STRATIFICATION OF HOUSING INHERITANCE IN THE CONTEXT OF JAPAN'S SUPER-AGING HOMEOWNER SOCIETY

Yosuke HIRAYAMA [*1]

[*1] Prof., Graduate School of Human Development and Environment, Kobe University, Ph.D.

This paper explores the role played by housing inheritance in stratifying people's housing situations. In Japan, as in many other mature home-owning societies, the distribution of existing housing wealth over generations within families progressively acts as a novel mechanism in widening inequalities. The aging of the population leads to an inevitable increase in property inheritance, resulting in the differentiation of housing and asset conditions among offspring generations. Many inheritors on lower incomes live in inherited housing, while those on higher incomes tend to rent out inherited properties. Meanwhile, a number of residential properties that are located in rural areas and that are inherited by urban households remain vacant with almost no marketability. The paper stresses the importance of housing inheritance as a new key driver for reshaping the contour and structure of housing stratification.

In Japan, the second-hand housing market has remained underdeveloped, reflecting the construction-oriented housing policy system. Therefore, the market is not expected to play a significant role in the redistribution of existing housing. Meanwhile, families have been positioned as one of the keystones of Japan's housing approach. Consequently, the family system, rather than the housing market, plays a particularly definitive role in structuring mechanisms for redistributing housing wealth. In this context, increasing inheritance will become more important in determining housing circumstances surrounding offspring generations. Thus, Japan's ultra-aged and property-based society will likely undergo increasing disparities between affluently propertied families that further accumulate housing assets over generations, modest families that have a tendency towards the dissipation of their housing assets accumulated in the past, and perpetually renting families that are increasingly being excluded from mainstream society. This suggests limitations imposed on the family-oriented system of distributing housing wealth in terms of expanding inequalities.

（2018 年 10 月 10 日原稿受理，2019 年 2 月 25 日採用決定）