

令和 5 年 5 月 2 日現在

機関番号：14501

研究種目：挑戦的研究（萌芽）

研究期間：2018～2022

課題番号：18K18900

研究課題名（和文）超高齢・持ち家社会における住宅相続の増大と階層化

研究課題名（英文）Home ownership, inheritance and social stratification

研究代表者

平山 洋介（Hirayama, Yosuke）

神戸大学・人間発達環境学研究所・教授

研究者番号：70212173

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 4,800,000円

研究成果の概要（和文）：超高齢社会を形成し、高齢者人口がさらに増大する日本において、住宅事情の将来を展望しようとするとき、重要なのは、遺産相続による持ち家ストックの世代間移転がどのような役割を果たすのかを知ることである。人口高齢化にともなう死亡の増大、高齢者の高い持ち家率、少子化による兄弟姉妹の減少によって、住宅相続は大幅に増える。しかし、この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つかめていないのが現状である。本研究は、住宅相続の実態を理論と実証の双方から検討し、その階層化にとくに注目するところから、住宅事情を形づくる新しいメカニズムの形成を指摘した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

超高齢・持ち家社会のなかで、住宅相続が増え、住宅事情に影響する重要な因子になるにもかかわらず、その実態はほとんどわかっていない。相続された住宅は、相続した個人とその世帯にとって、「居住用住宅」として役立ち、「賃貸住宅」として貸し出すことで家賃収入を生み、さらに、「住宅資産」の蓄積に寄与する一方、「空き家」化したままで、管理負担をもたらす場合がある。この研究は、相続住宅のあり方が一様ではなく、階層化している実態を解明し、住宅事情の変化に関する新たなメカニズムの形成を理論的・実証的に指摘した点に学術上の意義を有し、住宅相続のインパクトをふまえた政策形成の必要を示した点で社会的な意義をもつ。

研究成果の概要（英文）：This study 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.

研究分野：住宅研究

キーワード：超高齢社会 持ち家社会 住宅資産 遺産相続 社会階層 付加住宅 家賃収入 空き家

様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19 (共通)

1. 研究開始当初の背景

(1) 持ち家研究の一環として

私は、これまで持ち家研究に長く従事するなかで、住宅資産の世代間移転の重要さに気づき、それに関する論説を書いてきた。超高齢・持ち家社会では、住宅相続が増える。それは、次世代の住宅・資産事情を改善するのか、次世代の空き家管理負担を増やすだけなのか、住宅市場にどのように影響するのか。これらを検討する必要性が高まっている。にもかかわらず、国内では住宅相続の実証研究はほぼ皆無であった。この点から、本研究を着想した。

(2) 国際学界の理論動向から

私は、国際住宅学界に参加してきた。そこでは、住宅相続を中心とする住宅資産の世代間移転が重要なテーマとされ、その国際比較研究が蓄積されてきた。近年では、Dewilde and Ronald (2017) *Housing Wealth and Welfare* (Edger Elger)、Doling and Elsinga (2013) *Demographic Change and Housing Wealth* (Springer) などの成果がある。これに対し、日本では、住宅資産の世代間移転についての研究がほとんどなく、国際比較に提供できる資料も皆無に近い。この点から、日本の住宅相続を研究し、国内の住宅問題研究に貢献すると同時に、住宅資産の世代間移転に関する国際比較研究の発展に寄与することを着想した。

(3) 住宅ストック研究の新たな展開にむけて

住宅問題研究では、住宅ストック活用のために、中古住宅の「市場」のあり方が検討されてきた。これに対し、本研究は、「家族」を経路とする持ち家ストックの世代間移転に注目し、それが住宅ストック活用の観点からどのような役割をはたすのかを解明しようとする点で、住宅問題研究に新しいアプローチを導入する意図をもつ。

一方、国内では、空き家の増大が大きな関心を集めている。しかし、空き家研究のなかで、所有者のレベルからのアプローチを試したものは皆無に近く、所有実態を解明しなければ、有効な空き家対策の構築は難しい。私は、「複数住宅所有」に関する科研費研究を進め、遺産相続によって取得した住宅の空き家率がきわめて高くなっている実態をつきとめていた。これに続いて、この研究では、住宅相続者という所有者のレベルから空き家研究に新たな展開を切り拓こうとした。

国際住宅学界において住宅相続などの住宅資産の世代間移転に関する国際比較分析が進んでいることを上述した。ここで重要なのは、海外の住宅研究は、住宅ストックを「富」とみなす傾向が強い点である。これに対し、人口減少・高齢化が著しい日本の住宅ストックは、資産価値をもち、空き家のままの場合がある。住宅を暗黙のうちに「富」とみなす傾向の強い国際住宅学界に、使い途のない住宅が増える日本の分析を加えることは、住宅資産研究に新たな視野をもたらす意義をもつ。

2. 研究の目的

超高齢社会を形成する日本では、住宅事情の将来を展望しようとするとき、これまでに蓄積した持ち家ストックをどのように活用するのかが政策形成上の重要な問いになる。ここで必要なのは、遺産相続による住宅ストックの世代間移転の実態とインパクトを知ることである。人口高齢化にともなう死亡の増大、高齢者の高い持ち家率、少子化による兄弟姉妹の減少によって、住宅を相続する人たちは大幅に増えると考えられている。しかし、この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つかめていないのが現状である。本研究では、住宅相続の実態を明らかにし、その階層化にとくに注目するところから、住宅事情を形づくる新しいメカニズムを解明し、住宅ストック活用政策の検討に貢献しようとした。

相続された住宅は、相続した個人とその世帯にとって、「居住用住宅」として役立ち、「賃貸住宅」として貸し出すことで家賃収入を生み、さらに、「住宅資産」の蓄積に寄与する一方、「空き家」化したままで、管理負担をもたらす場合がある。相続住宅のあり方がけっして一様ではなく、階層化している点を見る必要がある。そして、相続住宅は、住宅市場のなかでは、「賃貸住宅」として流通すると同時に、「空き家」を発生させる。ここでも、相続住宅のあり方には階層性がある。

すなわち、持ち家の相続は、ミクロレベル（相続人とその世帯）とマクロレベル（住宅市場）の双方に重要かつ多様な影響を与える。このなかで、本研究は、ミクロレベルの住宅相続の階層性を分析対象とする。マクロレベルの住宅市場において相続住宅が果たす役割は、ミクロレベルにおける相続住宅の実態の積み重ねから形成される。たとえば、相続住宅は、相続人が住むのか、空き家になるのか、あるいは賃貸住宅として供給されるのかによって、住宅市場に対し、異なる効果を生む。この意味で、ミクロレベルでの住宅相続の階層性に関する分析は、マクロレベルでの住宅相続のインパクトについての検討の基礎を提供する役割をもつ。

3. 研究の方法

(1) ミクロデータ分析

以上の研究目的に沿って、本研究では、住宅相続に関し、ミクロデータ分析、アンケート調査の結果分析および国際学界での理論動向の検討という3つの調査を実施した。まず、住宅・土地統計調査のミクロデータ(個票)を取り寄せ、その独自集計から、相続で取得した持ち家に住んでいるケースに関し、世帯の特性(世帯主年齢、世帯構成、世帯主職業、世帯主年収など)と住宅の特性(建て方・構造、広さ、建築年、腐朽・破損、親・子との距離など)を観察した。

(2) アンケート調査

住宅を相続した世帯を対象としたインターネット・アンケート調査を実施し、世帯の特性(世帯主年齢、世帯構成、世帯主年収など)、居住住宅の特性(所有形態、建て方・構造、資産価値など)、相続住宅の特性(所有者名義、誰から相続したか、立地、建て方・構造、腐朽・破損など)、相続住宅の利用形態(自己居住・賃貸し・空き家などの区分)、相続住宅の経済効果(家賃収入、資産価値など)、相続住宅に関する将来意向(親族相続・売却などの区分)などを把握した。ミクロデータ分析では、相続住宅に住んでいるケースしか対象にできないのに対し、アンケート調査では、相続住宅を貸し出している世帯、相続住宅が空き家になっているケースも対象になる。この調査から、相続住宅が相続人の住居として役立ち、あるいは賃貸住宅として家賃収入を生むと同時に、他方では、相続した地方の実家が空き家のままで管理負担をもたらす、といった階層分解が生じている実態が明らかになる。また、相続住宅の資産価値に大きな差が生じている状況が示された。

(3) 国際学界での理論動向検討

国際住宅学界では、住宅新築の減少、持ち家ストックの増大、高齢者率の上昇などを背景とし、住宅資産の世代間移転は、重要テーマとなっている。相続住宅が若い世代の住宅・資産事情にどのように影響し、住宅市場にどのようなインパクトを与えるのかに関する理論検討が進んだ。これらの理論動向を、*Housing Studies*、*Urban Studies*、*International Journal of Urban and Regional Research*などの主要ジャーナルおよび書籍から系統的に把握し、日本の住宅相続が理論にどのように当てはまるのか、また、日本の状況がどのような独自性をもつのかを明らかにした。

4. 研究成果

この研究は、ミクロデータ分析、理論検討をふまえたうえで、ウェブ・アンケート調査を独自に実施することで、新たな知見を豊富に得ることができた。とくに重要なのは、住宅相続のあり方が強く階層化している状況を把握した点である。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。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。近隣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・破損をとまなうケースが多い。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。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。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。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計17件（うち査読付論文 5件 / うち国際共著 1件 / うちオープンアクセス 1件）

1. 著者名 平山洋介	4. 巻 135
2. 論文標題 庶民の夢だった「マイホーム」 老々相続の現実と求められる流動化政策	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 中央公論	6. 最初と最後の頁 48-57
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 川田菜穂子・平山洋介	4. 巻 単発論文集
2. 論文標題 「賃貸世代」の住宅アフォーダビリティと持ち家取得意向	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 日本建築学会建築社会システム委員会『利用を主とするハウジングシステムを考える』	6. 最初と最後の頁 61-66
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 平山洋介	4. 巻 545
2. 論文標題 住宅問題とは何か “脱商品化 / 再商品化” の視点から	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 生活協同組合研究	6. 最初と最後の頁 5-15
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 Yosuke Hirayama	4. 巻 4
2. 論文標題 Housing, family, and life-course in post-growth Japan	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 Japan Architectural Review	6. 最初と最後の頁 267-276
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） 10.1002/2475-8876.12216	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 平山洋介	4. 巻 14(4)
2. 論文標題 住宅セーフティネット政策の位置と性質について	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 個人金融	6. 最初と最後の頁 14-23
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 平山洋介	4. 巻 25
2. 論文標題 被災した人たちが、ふたたび住む	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 唯物論研究年誌	6. 最初と最後の頁 59-82
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 平山洋介	4. 巻 70(1)
2. 論文標題 持ち家の現在をどう読むか	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 住宅	6. 最初と最後の頁 44-51
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 平山洋介	4. 巻 111
2. 論文標題 住宅セーフティネットは役に立つのか	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 住宅会議	6. 最初と最後の頁 45-50
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 Yosuke Hirayama	4. 巻 4(2)
2. 論文標題 Housing, family, and life-course in post-growth Japan	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 Japan Architectural Review	6. 最初と最後の頁 267-276
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.1002/2475-8876.12216	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 Yosuke Hirayama	4. 巻 36(3)
2. 論文標題 Book Review: Neoliberal Urbanism, Contested Cities and Housing in Asia	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 Housing Studies	6. 最初と最後の頁 446-447
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.1080/02673037.2021.1898778	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 平山洋介	4. 巻 84 (760)
2. 論文標題 超高齢・持ち家社会における住宅相続の階層性について	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 日本建築学会計画系論文集	6. 最初と最後の頁 1433-42
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.84.1433	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 平山洋介	4. 巻 43号
2. 論文標題 新自由主義の政策改革と公共賃貸住宅	5. 発行年 2019年
3. 雑誌名 現代消費者法	6. 最初と最後の頁 35-42
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 平山洋介	4. 巻 133
2. 論文標題 住宅条件の世代間の違いをどう読むか	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 建築雑誌	6. 最初と最後の頁 13-13
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 Forrest, R. and Hirayama, Y.	4. 巻 47
2. 論文標題 Late home ownership and social re-stratification	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 Economy and Society	6. 最初と最後の頁 257-279
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.1080/03085147.2018.1459368	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスとしている(また、その予定である)	国際共著 該当する

1. 著者名 平山洋介	4. 巻 109
2. 論文標題 超高齢社会の公共住宅団地をどう改善するか	5. 発行年 2018年
3. 雑誌名 都市問題	6. 最初と最後の頁 69-79
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 平山洋介	4. 巻 88
2. 論文標題 家族住宅資産の階層化について	5. 発行年 2023年
3. 雑誌名 日本建築学会計画系論文集	6. 最初と最後の頁 1071~1080
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) 10.3130/aija.88.1071	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 平山洋介	4. 巻 71
2. 論文標題 郊外再論	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 都市計画	6. 最初と最後の頁 20-23
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計0件

〔図書〕 計6件

1. 著者名 一般社団法人 日本家政学会 住居学部会	4. 発行年 2021年
2. 出版社 丸善出版	5. 総ページ数 742
3. 書名 住まいの百科事典	

1. 著者名 平山洋介	4. 発行年 2020年
2. 出版社 青土社	5. 総ページ数 384
3. 書名 「仮住まい」と戦後日本	

1. 著者名 平山洋介	4. 発行年 2020年
2. 出版社 筑摩書房	5. 総ページ数 368
3. 書名 マイホームの彼方に - 住宅政策の戦後史をどう読むか	

1. 著者名 Hirayama, Y., Chiu, R. and Ha, S-K.	4. 発行年 2018年
2. 出版社 Routledge	5. 総ページ数 271
3. 書名 Housing Policy, Wellbeing and Social Development in Asia	

1. 著者名 平山洋介ほか	4. 発行年 2019年
2. 出版社 柏書房	5. 総ページ数 214
3. 書名 未来の住まい	

1. 著者名 Yosuke Hirayama, et al	4. 発行年 2021年
2. 出版社 springer	5. 総ページ数 5630
3. 書名 Encyclopedia of Gerontology and Population Aging	

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8. 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------