CLOSE UP

相続が映し出すマンションの未来

～相続データから読み解く住宅ストックの次の時代～



小西弘樹

麗澤大学相続工学研究センター　客員教授
株式会社ルリアン　代表取締役社長

相続手続きのプラットフォームと不動産事業を運営する株式会社ルリアンの代表取締役社長を務め、2024年に麗澤大学と共に相続工学研究センターを設立し、客員教授として教育と研究に取り組む。
新聞記者、プロスポーツクラブのフロント、政府系企業のコンサルタントなどを経て、同社の社長に就任し、2025年11月に東京証券取引所TOKYO PRO Market上場を果たす。

相続プラットフォームとマンション

麗澤大学相続工学研究センターは、相続に関するプラットフォームを営む事業者である株式会社ルリアンの持つデータをベースに、社会の変容を考察し提言を行っている。日本社会は、人が亡くならず平均年齢が上昇し続けるフェーズから、高齢化した人々が亡くなっていく次のフェーズへと突入した。年間死亡者数が150万人を超えた2022年あたりから、「高齢化社会」という言葉が「多死社会」へと置き換えられ、そこかしこのメディアにおいて取り扱われるようになった。2020年の国勢調査をベースとした国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口（2023）[1)]によれば、死亡者数は2040年頃に約165万人でピークを迎えると予想されている（図表1）。すなわち、多死社会はさらに規模を大きくしていく。

多死はすなわち、相続案件の増加を意味する。相続と住宅に関する研究や報告は数多くあり、特に社会問題化する空き家やその予備群との関連性を調べたものが多い。しかしながら、マンションに絞った研究を見つけることは難しい。これには理由があり、マンションは一戸建てに比べて管理不全になりにくい上に、相続後に家族や親族が住むことがないとしても、売却はせずに賃貸等に回しやすいことが挙げられる。上記の相続プラットフォームにおいても、マンションの売買案件が上がってくる数は少ない。

ただし、それによって将来的な（空き家化等の）社会問題化が予見できないかといえば、そうと言いきることはできない。数は少ないとはいえ、同プラットフォームのデータにおいても、その予兆は現れている。

相続予定のマンションを査定に回したケースを「売却検討」とみなして集計すると、2024年1月から2026年6月までの集計で182件が該当する。なお、実際に売買されたかについては、プラットフォーム外の業者を通して行われる場合があるためすべてを把握することはできない。いずれにしても、売却を検討するということは相続人自身の住む意思が低く、相続されたマンションが、いずれかのタイミングで市場に出回る可能性が高いとみなすことができる。本稿ではこのデータを基に、相続が映し出すマンションの未来像を考察する。

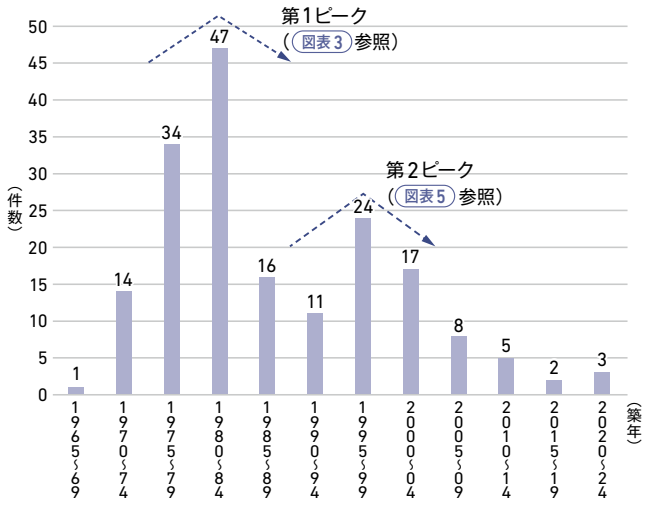
図表1　死亡者数の推移予測



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（2023）」公表データ（死亡中位）から筆者作成

第1ピーク：ライフコースとコーホート

図表 2　当該プラットフォームでの築年別マンション査定件数

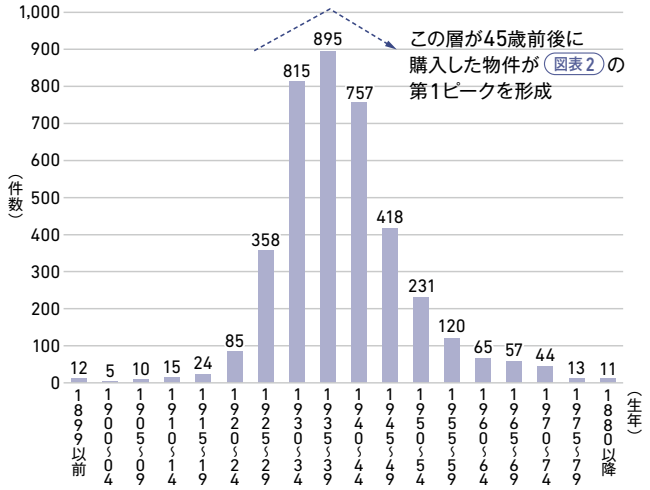


出典：ルリアン社運営の相続プラットフォームにおけるデータを基に筆者作成

前出の条件下で査定された182件を築年別に5年ごとに集計すると（図表2）の通りとなる。1980〜84年築の47件を頂点とする第1ピークと、1995〜99年築の24件を頂点とする第2ピークの存在を読み取ることができる。

第1ピークは、被相続人が家庭を持ちマイホームとしてマンションを取得した時期が影響していると考えられる。実際、当該データ集計期間の中間年にあたる2025年に同プラットフォームが受任した相続案件全3,949件のうち、被相続人の生年がわかっている3,935件の内訳は（図表3）の通りである。1935〜39年生まれを頂点とする分布を示しており、第1ピークに影響している。すなわち、1935〜39年生まれを頂点とする層が、45歳前後に相当する1980〜84年頃に購入した物件が出現しているものと考えられる。

図表 3　当該プラットフォームでの相続案件の被相続人の生年



出典：ルリアン社運営の相続プラットフォームにおけるデータを基に筆者作成

社会学および人口学における「ライフコース論」では、就職、結婚、住宅取得、子育て、退職、終末期などのライフイベントが、特定の時代的・社会的文脈の中で配列されたものとして捉える（Elder、1994）[2]。同じ時期に生まれた人々は、共通する社会環境や住宅市場を経験するため、世代（コーホート）としてみることで、個々の住宅取得行動の背後にある社会的背景を捉えることができる。（図表3）では、1935〜39年生まれの被相続人が最も多く、この前後の世代を含めて大きな山を形成している。この世代が45歳前後に達した1980〜84年は、（図表2）においてマンション査定件数が最も多い築年帯と重なる。

1935〜39年生まれの世代は、戦後の復興期から高度経済成長の真っただ中で青年期を過ごし、1970年代から1980年代にかけて30〜40代の家族形成期を迎えた世代である。今回のデータでは、この世代が被相続人となる時期に、彼らが家族形成期から中年期に取得したマンションが相続対象として現れている可能性がある。実際、（図表4）で示す査定マンションの面積分布から、ファミリータイプが主に相続の場に現れていることが理解できる。

平山（2009）[3]が指摘するように、高度経済成長以降の日本社会では、国家の住宅政策と家族構造の変化が連動し「標準的ライフコース」（持家社会モデル）が強力に規範化された。本誌（2026）[4]でも1973年1月3日付朝日新聞掲載「現代住宅双六」（上田篤氏考案）が紹介されている。双六の全24マスの上がりに相当するのが「庭つき郊外一戸建て住宅」であり、「分譲マンション」はその直前の22マス目に配置されている。ファミリータイプの分譲マンションを購入することは「ほぼ上がり」と認識されていたことがわかる。

図表 4　査定マンションの面積分布

築年	件数	40㎡未満	40〜49㎡	50〜59㎡	60〜69㎡	70〜79㎡	80〜89㎡	90〜99㎡	100㎡以上	平均㎡
1965〜69	1	0	1	0	0	0	0	0	0	46.7
1970〜74	14	4	1	3	5	1	0	0	0	52.2
1975〜79	34	4	4	7	14	3	2	0	0	57.0
1980〜84	47	4	3	7	16	9	6	1	1	65.2
1985〜89	16	1	3	2	5	2	3	0	0	61.8
1990〜94	11	1	0	2	2	4	1	1	0	69.4
1995〜99	24	1	0	3	13	4	0	2	1	68.4
2000〜04	17	0	0	0	4	8	2	3	0	77.0
2005〜09	8	0	0	1	3	1	2	1	0	73.3
2010〜14	5	1	0	1	2	0	1	0	0	61.8
2015〜19	2	1	0	1	0	0	0	0	0	45.0
2020〜24	3	0	1	1	0	1	0	0	0	60.7
合計	182	17	13	28	64	33	17	8	2	738.5

出典：ルリアン社運営の相続プラットフォームにおけるデータを基に筆者作成

第2ピーク：マンションの供給環境の影響

図表2における1995-99年を中心とする第2のピークについては、市場環境の影響が考えられる。図表5に示す通り、1990年代後半から2000年代前半にかけては新規マンションの供給が大きく拡大した時期である。全国の新規マンション発売戸数を見ると、1994年には18.8万戸、1995年には17.8万戸、1996年には18.2万戸と高い水準に達し、1999年にも16.3万戸、2000年には18.2万戸となっている。この時期に大量に供給されたマンションが、その後約30年を経て、現在、相続の対象として現れている可能性がある。

ここで重要なのは、相続の場に現れ始めたマンションが、単に「古い住宅」なのではなく、それぞれの時代の住宅需要や供給環境の中で形成された住宅ストックだということである。第1ピークにみられる1980年代前半のマンションは、高度経済成長を経て持家取得を進めた世代の住宅として、また第2ピークにみられる1990年代後半のマンションは、大量供給によって形成された住宅ストックとして、それぞれ異なる背景を持っている。

そして、これらのマンションが相続の場に現れるということは、住宅ストックの所有者が世代交代の局面を迎えていることを意味する。今後、多死社会の進行に伴って相続件数が増加すれば、こうしたマンションが市場に出る機会も増えていくと考えられる。では、相続されたマンションは、誰によって引き継がれ、その後どのような選択をされるのか考えたい。

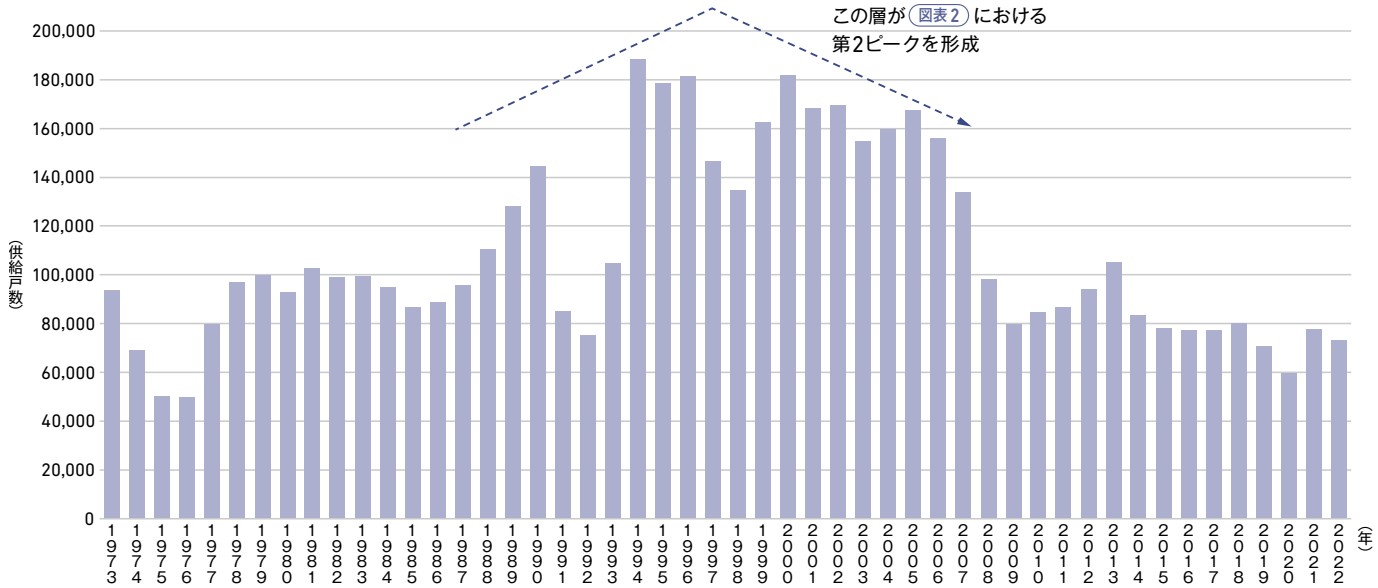
自明ではあるが、相続された住宅がそのまま次の世代の居住に引き継がれるとは限らない。ただし、第2ピークのマンション群は、現状においては築20～30年と比較的新しく、次の世代が居住を考える可能性は第1ピークのマンション群よりは高いことが考えられる。

居住物件の継承に関する研究として、筆者を含めた研究チームによる阿部ら（2023）[5]の研究が挙げられる。同研究では、㈱ルリアンが相続時の面談を通じて収集したデータを用いて、相続と空き家発生との関係を分析している。その結果、相続人によって相続建物が「空き家になる」と判断されたものは20.1%に達し、「わからない」という回答を除くと21.2%となり、相続が空き家発生の重要な契機となり得ることが示されている。

さらに、空き家化には相続人との関係性が大きく関わることも示されている。特に、配偶者がいない場合や子どもがいない場合、兄弟姉妹相続の場合などでは空き家になりやすく、ロジスティック回帰分析では、配偶者がいる場合の空き家発生確率は、いない場合の0.2倍である一方、兄弟姉妹相続の場合はそうでない場合の3.8倍となった。つまり、相続財産として住宅が存在することと、その住宅が次の世代によって実際に利用されることとの間には何ら直接的なつながりはない。この点は、マンションについて考える場合にも重要である。

相続人が遠方に居住している、近くであっても自ら居住する予定がない、あるいは複数の相続人の間で利用方針が定まらないといった状況では、相続された住戸が利用されないままになる可能性がある。比較的新しい物件でも相続のシチュエーションにおいては状況が変わることをふまえておかなければならない。

図表5 全国のマンションの新規マンション発売戸数



資料：不動産経済研究所「全国新築マンション市場動向」より筆者作成

ピークの単一化：20〜30年後の相続マンションと市場

現在は1980〜84年築を中心とする第1ピークと、1995〜99年築を中心とする第2ピークが別々に現れている。しかし、今後20〜30年を考えると、この二つのピークは次第に接近していく可能性がある。第1ピークが、被相続人のライフコースと結びついているためである。被相続人の生年が下がるにつれて、その世代が40代に達する時期も後ろにずれ、相続対象となるマンションの築年も後ろにずれていく。一方、第2ピークは、1990年代後半から2000年前後の供給環境によって形成されたマンション群であり、築年が動くことはない。そのため、この大量供給期のマンションを40代で取得した世代が相続の局面を迎える頃には、現在は別々にみえている二つのピークが重なり、一つの大きな山として現れる可能性がある。

こうした高経年マンションが相続を契機として大量売却されるようになれば、中古マンション市場にも変化が生じる可能性がある。一方で、相続された住戸が必ずしも売却されるとは限らず、空き家・空室として残る可能性もある。阿部ら(2023)[5]が示したように、相続は空き家発生の重要な契機となり得る。マンションについて同じ割合になるとは限らないものの、相続人が居住する予定がない場合や、相続人間で利用方針が定まらない場合には、相続された住戸が市場に出ることなく利用されない可能性もある。今後、相続件数そのものが増加する中では、「市場に供給されるマンション」と「利用されないマンション」の双方が増える可能性を考えておく必要がある。

そうなると、これまで以上に重要になるのがマンションの管理である。築年数が経過したマンションでは、立地や専有面積だけでなく、修繕の実施状況、修繕積立金、管理組合の機能など、建物を良好な状態で維持できているかどうかが、中古市場における資産価値を左右する要素となる。管理不全が進めば、資産価値の低下だけでなく、空室の増加がさらに管理を難しくするという悪循環も考えられる。相続を迎える時点で、マンションがどのような状態にあるかは、その後の売却や居住継続、さらには市場での評価にも関わることになる。

本誌で杉田 (2025)[6]が論じているように、この問題はマンションの「二つの老い」とも関係する。マンションでは建物の高経年化と区分所有者の高齢化が同時に進行している。そこに相続による所有者の世代交代が加われば、管理・修繕だけでなく、再生や建替えを含めた長期的な対応が一層重要になる。相続が発生してから対応するのではなく、相続を迎える前から、次の世代に引き継ぐことを見据えた管理を行うことが求められる。

相続という点を考えると、日本では遺言や信託等による生前対策が十分に普及しているとは言い難い。現時点ではマンションが相続を通じて売却される割合は比較的低いが、一戸建てに比べれば賃貸等で活用しやすいという特性が理由もあり、必ずしも「住居としての継承」を意味するわけではない。今後は、相続人がマンションをどのように利用・処分するのかという問題も、中古マンション市場を考える上で重要になっていくだろう。

さらに、人口減少が進む中で、住宅ストック全体の過剰という問題も避けて通れない。これまで空き家問題は一戸建てを中心に論じられることが多かったが、二つのピークが重なる時代には、高経年マンションもまた、利用や流通のあり方を問われる住宅ストックとなる可能性がある。相続によって市場に出てくるマンションが増える一方、利用されない住戸も増えれば、中古マンション市場における物件間の評価差はさらに大きくなることが予想される。

だからこそ、マンションを相続財産として捉えるだけでなく、次の世代へ引き継ぐ住宅ストックとして、相続前から適切に管理していくことが重要になる。これからの20〜30年は、相続による所有者の世代交代とマンションの高経年化が重なる時代である。相続はマンションの終着点ではなく、その後の利用、流通、そして再生を左右する一つの転換点になる。マンションの価値を次の世代へつなぐためには、相続への備えと日常的な管理を切り離して考えることはできない。

参考文献

1) 国立社会保障・人口問題研究所 (2023)「日本の将来推計人口（令和5年推計）」公表資料, 表1-8(J)「出生, 死亡および自然増加の実数ならびに率（日本人）：出生中位（死亡中位）推計」.
2) Elder, G. H. (1994) "Time, Human Agency, and Social Change: Perspectives on the Life Course," Social Psychology Quarterly, 57(1), pp. 4–15.
3) 平山洋介 (2009)『住宅政策のどこが問題か――〈持家社会〉の次を展望する』光文社新書.
4) 長谷工総合研究所 (2026)「3つの時代のインフレ局面から読むマンション市場（その1）」『CRI』2026年4月号, pp. 8–11.
5) 阿部くらん・藤巻米隆・小西弘樹・宇佐美朋香・大澤義明 (2023)「相続時調査データによる相続と空き家発生との関係分析」『都市計画論文集』58(3), pp. 1109–1116.
6) 杉田雅嗣 (2025)「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律について」『CRI』2025年 8 月号, pp.12–15.

麗澤大学相続工学研究センター

法学や行政論の範疇での研究が盛んな相続について、工学的に研究することを目的に2024年4月1日に設立された。センター長は工学部教授の大澤義明。同カテゴリーの研究センターの設立は国内で初めて。相続手続きのプラットフォームを運営する株式会社ルリアンを産学連携先とし、同社の持つデータや同社スタッフの研究参加等により研究を推進している。成人年齢の18歳以上への引き下げに伴い、学生への相続に関する教育にも力を入れており、同センター主宰の講義「相続におけるビジネスプラットフォーム論」は毎年、定員を超える受講者が希望する講義となっており、毎年の最終講義では学生による相続ビジネスのプレゼンテーションが公開で行われることが恒例となっている。 https://www.reitaku-u.ac.jp/research/inheritance/

#相続　#多死社会　#マンション　#ライフコース　#コーホート　#住宅ストック