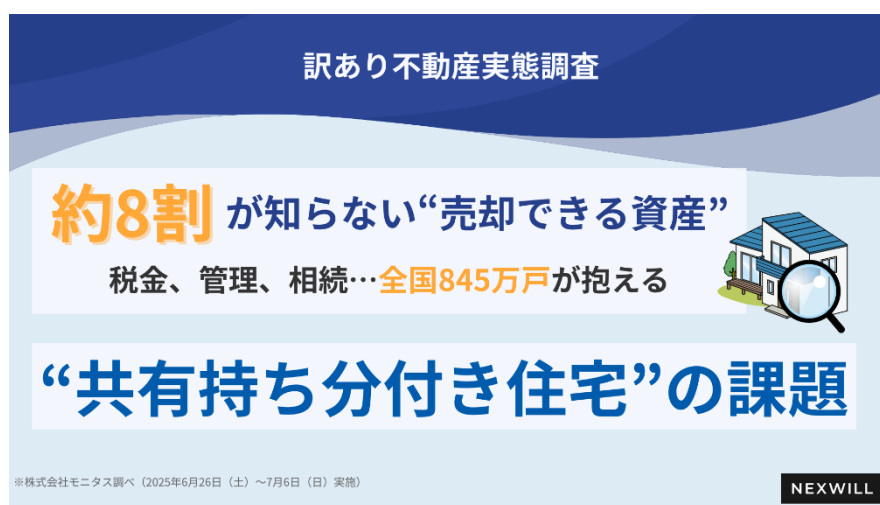


【約 8 割が知らない"売却できる資産"]

全国 845 万戸の"共有持ち分付き住宅"の持つ課題とは | 訳あり不動産実態調査

空き家・訳あり不動産の買取再販サービス「ワケガイ」・空き家・訳あり不動産の C to C プラットフォーム「空き家の URI・KAI」を運営する、株式会社ネクスウィル（本社：東京都港区新橋 代表取締役：丸岡 智幸）は全国の 40 歳以上の男女 11,199 人を対象に、様々な課題を持つ「共有持ち分」に関する訳あり不動産実態調査を実施しました。その結果、全国で推定 845 万戸に共有持ち分付き住宅が存在し、全国の持ち家のおよそ 5 戸に 1 戸に当たる規模であることが判明しました。一方で、「共有持ち分を売却できる」と知っている人はわずか 16.5%にとどまり、8 割以上が認知していないという実態も明らかになりました。



「全国 845 万戸の共有持ち分付き住宅の持つ課題とは」訳あり不動産実態調査サマリー

- ・全国の「共有持ち分付き住宅」は **845 万戸**（現住戸 612 万戸＋現住戸以外 233 万戸）にのぼると推計
- ・共有持ち分を「売却できる」と知っている人はわずか **16.5%、8 割以上が認知していない結果に**
- ・**約 1 割（9.4%）がすでに困っている** と回答、課題は「相続」「管理」「処分」が中心
- ・共有持ち分付き住宅に課題を持つ方の**約 7 割が「時期を問わず解決したい」と回答**

調査概要

■ 調査名

- ・「共有持ち分」に関する訳あり不動産実態調査

■ 調査対象

- ・全国 40 歳以上男女 11,199 人／本調査：回答者本人または親が住宅を所有している

■ 調査実施期間

2025 年 6 月 26 日（土）～7 月 6 日（日）

■ 調査方法：インターネットリサーチ

- ・スクリーニング調査：98,366 サンプル／本調査：11,199 サンプル

■ 調査実施機関：モニタスモニター

※推計は、令和 5 年住宅・土地統計調査に今回リサーチで得た結果を乗じ推定した結果となります。

※本リリースの調査結果・画像をご利用いただく際は、引用元として『株式会社モニタス調べ』と明記をお願いいたします。

費用負担・人間関係・所在不明... 課題が複雑化する「共有持ち分付き住宅」とは？

「訳あり不動産」とは、相続や権利関係の複雑さなどにより、売却や活用が難しい不動産を指します。その代表例の一つとして、「共有持ち分付き住宅」が挙げられます。「共有持ち分」とは、相続で兄弟姉妹が等分に家を受け継ぐケース等、一つの不動産を複数人で所有することで発生する権利の割合を意味します。本来、共有持ち分は売却可能な資産ですが、その事実を知らない人が多く、処分や活用が進まずに放置されることで空き家問題や相続トラブルにつながる要因となっています。

【5戸に1戸は共有持ち分付き住宅】

共有持ち分付き住宅市場は全国 845 万戸。都市部で注目を集める「隠れ資産」に。

今回の調査では、40歳以上家計主世帯における3,112戸の現住戸の持ち家数のうち、共有持ち分付き住宅が全国で845万戸にのぼることが推計されました。そのうち現住戸が612万戸、現住戸以外が233万戸と、現に居住しているケースが大半を占めています。(図1) また、共有持ち分付き住宅は、特に東京・神奈川・大阪・愛知・兵庫といった大都市圏に集中しており、都市部における「隠れ資産」としての存在感が際立っています。(図2) 人口集中や相続件数の増加と相まって、今後さらに規模が拡大し、伴う課題も増えていくと考えられます。

図1：推定共有持ち分

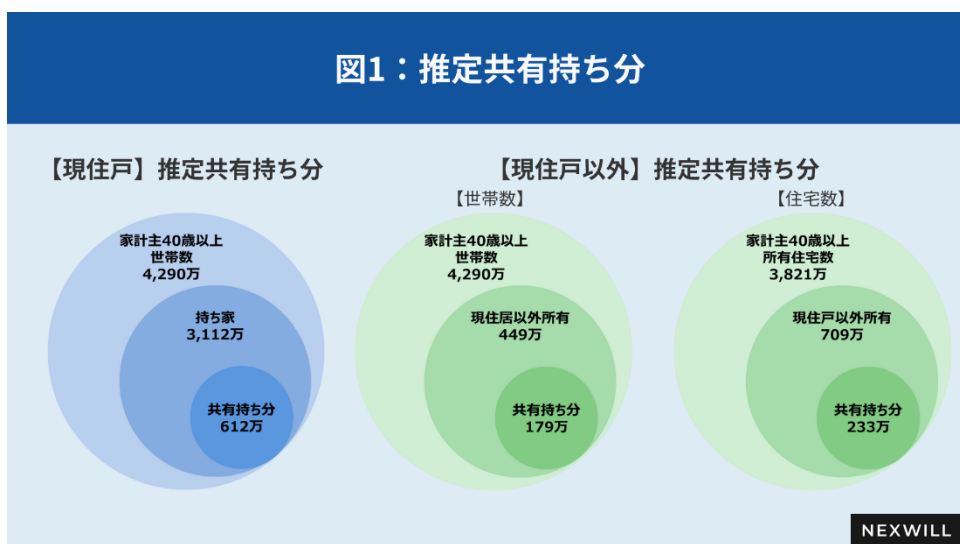
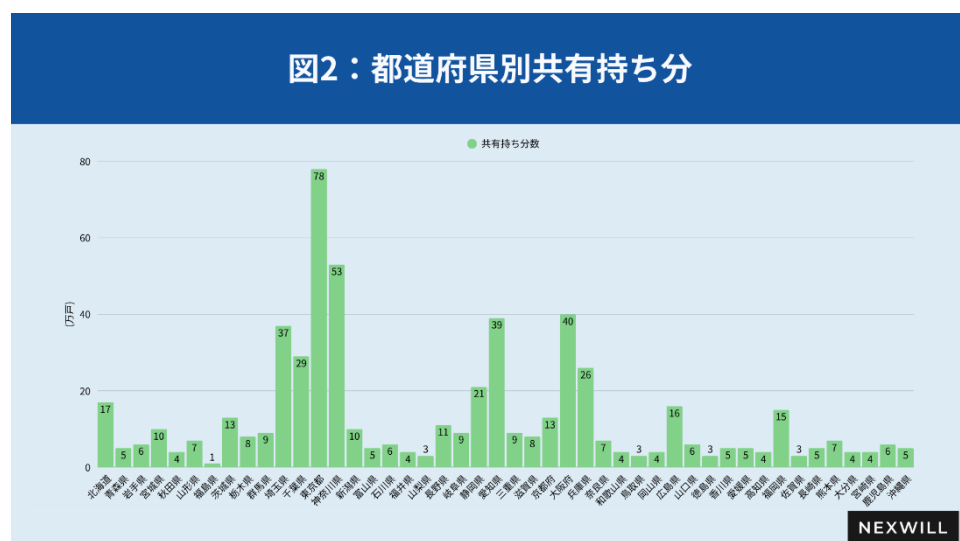


図2：都道府県別共有持ち分

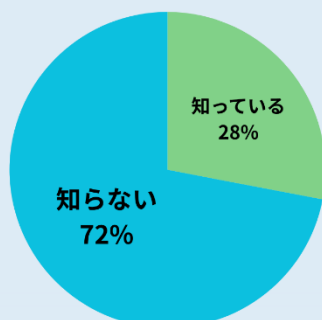


【83.5%が知らない"売却できる資産"】共有持ち分付き住宅の持つ課題とは。

調査の結果、「共有持ち分の住宅や土地を売ることができる」と認識している人は全体で 16.5%にとどまり、共有持ち分付き住宅所有者に限っても 3 割程度でした。(図 3・図 4)売却可能性の認知は依然として低く、認知促進の余地は大きい状況です。さらに、相続後に必要となる手続きや、手続きを行わなかった場合に起こり得るリスクにおける理解も 2 割程度にとどまっています。(図 4)このまま認知が進まなければ、権利関係が曖昧な“訳あり不動産”が増える恐れが考えられます。

図3：売却可能性の認知度 ※共有持ち分所有者のみ

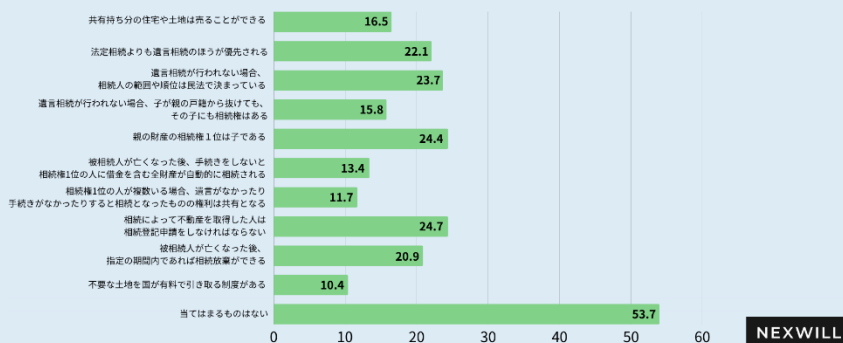
Q3.共有持ち分を売れることを知っていますか？ ※共有持分所有者のみ



NEXWILL

図4：共有持ち分への悩み①

Q4「共有持ち分」や「相続」について知っていることは？（複数選択）



NEXWILL

一方で、共有持ち分を所有する人のうち 9.4%がすでに「困っている」と回答しました。特に家計主が若い世帯では割合が高く、将来の生活設計に対する不安を抱えている層が一定数存在していることが分かります。また、現住戸以外の住宅を所有する人では、遠隔地にある住宅の処分困っている割合が 10.0%に達しており、実際の生活拠点とは異なる場所にある不動産が課題を複雑化させている実態も浮き彫りとなりました。(図 5_①・図 5_②)

図5_①：共有持ち分への悩みを解決したい時期

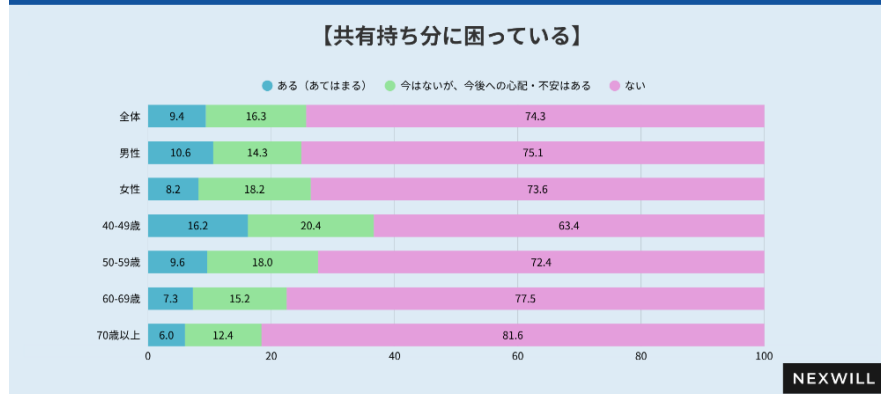
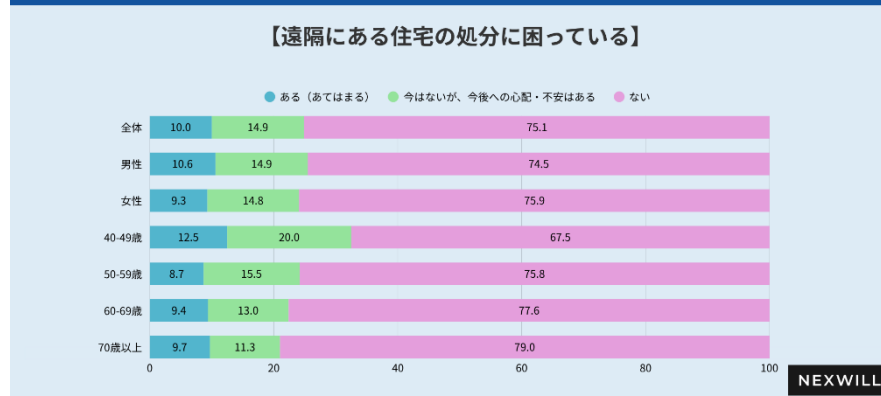


図5_②：共有持ち分への悩みを解決したい時期



【46.7%が“税金・管理費用の負担”を課題に】共有持ち分の悩みは「税金・管理費用の負担」

共有持ち分に関する悩みとして最も多かったのは「税金や管理費用などの費用負担があること」（46.7%）でした。また、「共有者との関係が良くない」「一部の共有者だけが使用しており、自身にメリットがない」「共有者の所在や連絡先が不明である」といった問題は、年代が下がるほど高い傾向を示しており、若い世代ほど人間関係や権利の不透明さに悩みを抱えていることがわかりました。（図6）

図6：共有持ち分への悩み②

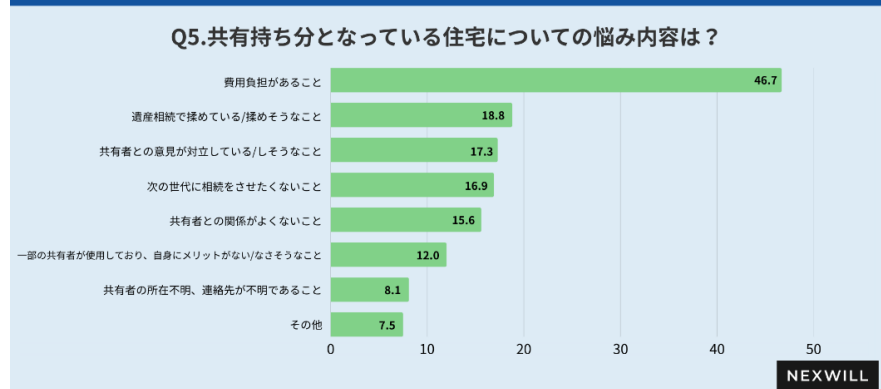
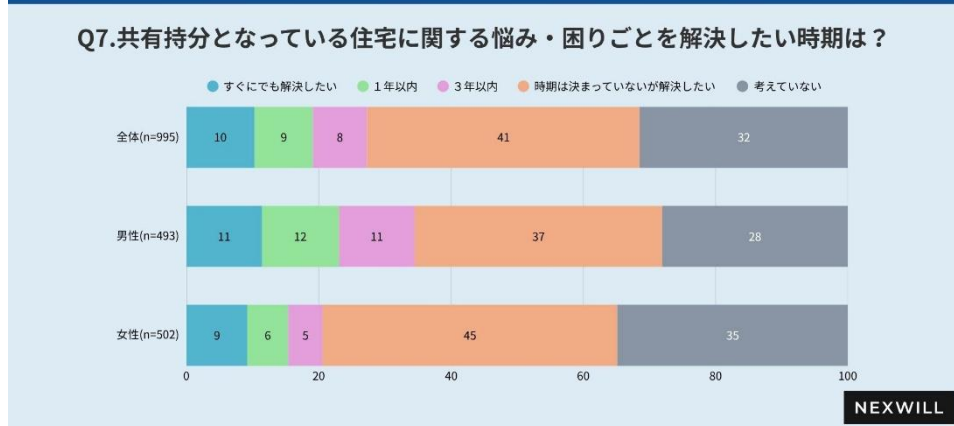
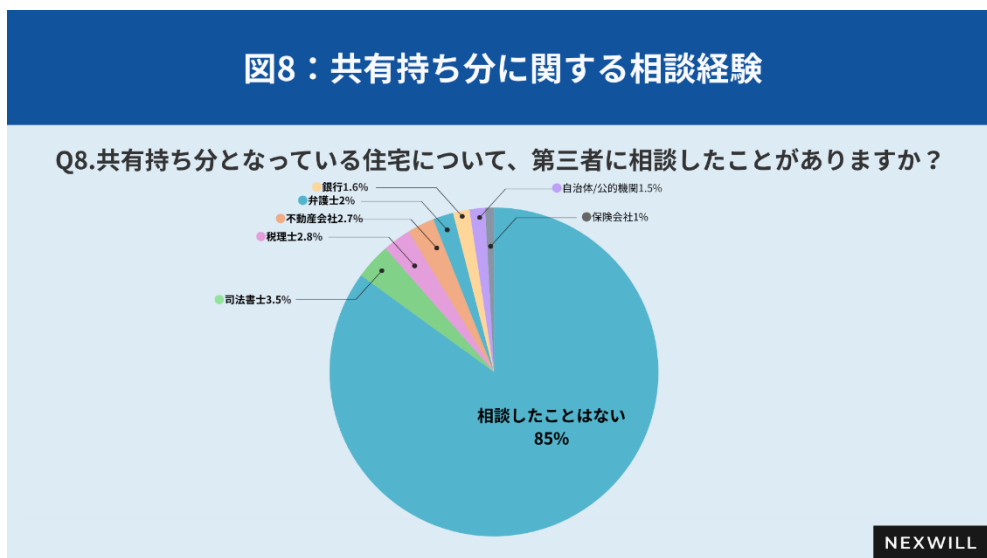


図7：共有持ち分への悩みを解決したい時期



こうした悩みを抱える人のうち、約7割が「時期を問わず解決したい」と考えており、具体的に「すぐにも解決したい」と答えた人は10.3%にのびりました。また、女性よりも男性のほうが解決時期を具体的に考えており、年代が下がるほど「早く解決したい」と回答する割合が高まるという傾向が見られました。(図7)

図8：共有持ち分に関する相談経験



一方で、実際に専門家へ相談した経験がある人はごくわずかで、「相談したことはない」と答えた人が88.7%を占めました。相談先としては「司法書士」(3.7%)、「税理士」(2.9%)、「不動産会社」(2.8%)が上位に挙げたものの、共有持ち分所有者に限定しても「相談経験なし」が8割を超えており、相談する・できるという意識や習慣自体が根付いていない現状が浮き彫りとなりました。(図8)

今後は相続件数の増加とともに、共有持ち分付き住宅に課題を抱える方が増え、「訳あり不動産」として市場に現れる件数も増加することが予想されます。こうしたリスクに対応するためには、共有持ち分の存在や売却可能性を広く社会に周知し、困っている人が早期に相談・解決に動ける環境を整備することが不可欠です。

ネクスウィルサービス概要



Produce by NEXWILL

「Wakegai」

空き家・訳あり不動産の『買取』事業

管理や所有に困っている空き家や、再建築不可の物件、共有名義の不動産などを買い取り、法的知識や専門知識を活かして再び市場に流通させる「空き家・訳アリ不動産の買い取り事業」

URL : <https://wakegai.jp/>



「空き家の URI・KAI」

空き家・訳あり不動産の C to C プラットフォーム

全国の訳あり不動産や空き家の「売りたい人」と「買いたい人」をオンライン上で繋げる C to C プラットフォーム。

URL : <https://uri-kai.com/>

株式会社ネクスウィルについて

当社では、一般的な不動産と比べて、売却が難しいとされる訳あり不動産の買取をし、権利関係を整理するなどの手を加え、取扱や売却が困難とされている要因である"訳"を排除して再販をしています。

訳あり不動産は多くの人が事故物件を思い浮かべがちですが、訳あり不動産になってしまう原因は多くあります。

相続によって不動産の所有者が複数存在する共有持分、建築基準法の条件を満たしていない再建築不可物件、登記がなされずに相続が繰り返されてしまい最終的には所有者がわからなくなってしまった不動産などが例に挙げられます。

当社ではこういった不動産を買い取り、権利関係の整理などを行い売却可能な状態にする訳あり不動産買取事業「Wakegai」、不動産を売りたい人、買いたい人をマッチングさせる C to C プラットフォーム「空き家の URI・KAI」というようなサービスを展開しています。

株式会社ネクスウィル 企業概要

会社名 : 株式会社ネクスウィル

所在地 : 〒105-0004 東京都港区新橋 5 丁目 10-5 PMO 新橋Ⅱ 10 階

代表取締役 : 丸岡 智幸

事業内容 : ・訳あり不動産買取事業
・空き家、訳あり不動産 CtoC プラットフォーム運営
・FIRE を目的とした不動産投資事業

HP : <https://www.nexwill.co.jp/>