

【約 5 人に 1 人が“相続を望まない”と回答】被相続人の 63.6%が「相続未定」
“実家”の相続に潜む課題とは | 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、約 5 人に 1 人が“相続”を望まないと回答。また、被相続人の 63.6% が「相続が未定」と回答するなど、実家の相続に潜む課題が浮き彫りとなりました。

訳あり不動産実態調査

約5人に1人が相続しない／したくないと回答

被相続人の63.6%が「相続未定」



“共有持ち分付き住宅”の課題

共有持ち分を売れると知っている人は16.5%

※株式会社モニタス調べ（2025年6月26日（土）～7月6日（日）実施）

NEXWILL

「“実家”の相続に潜む課題とは」訳あり不動産実態調査サマリー

- ・被相続人の 63.6%は相続が未定／全体の 4.2%が「亡くなった親名義のまま」の不動産を保有
- ・5 人に 1 人が「自分は相続しない／したくない」と回答、「思い出があるから残したい」という声も多数
- ・「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の 16.5%にとどまる結果に

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

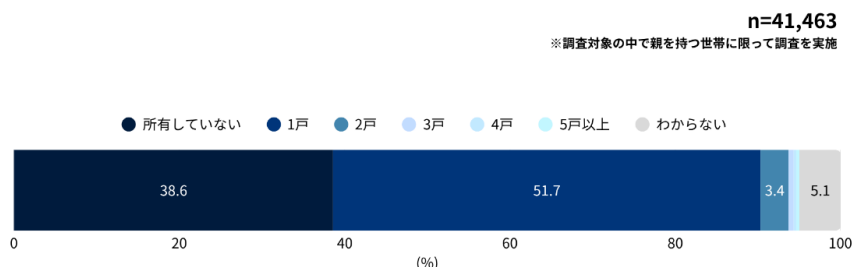
- ・SCR：98,366 サンプル／本調査：11,199 サンプル

■ 調査実施機関：モニタスモニター

※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。

今回の調査対象の中で、親を持つ世帯のうち、56.3%が親の住宅を所有していることが分かりました。世帯全体の平均所有戸数は0.29戸。特に別居世帯では所有率が64.1%にのびります（図1）。

図1：親の住宅所有

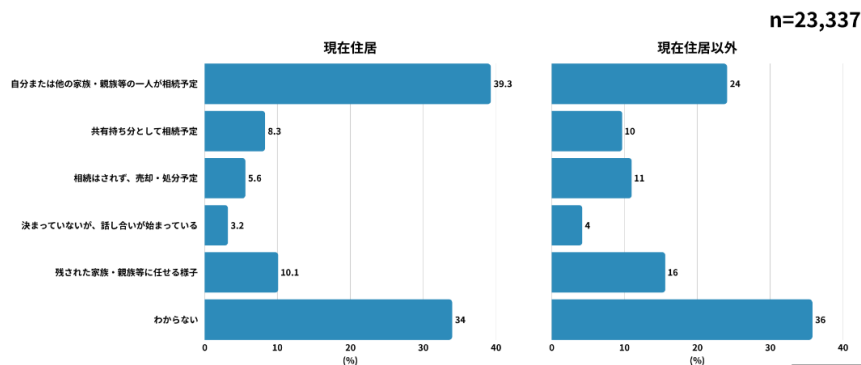


NEXWILL

被相続人の63.6%は相続が未定に／全体の4.2%が「亡くなった親名義のまま」の不動産を保有

被相続人の63.6%は相続が未定といった結果に。自分が所有する住宅の相続予定については、「わからない」（38.7%）、「残された家族・親族にまかせるつもり」（24.9%）、「ひとりに相続予定」（21.3%）が上位に並びました。「自らが決定する」よりも「家族にまかせる」といった傾向が強く、明確な方針を持たない層が7割超という結果に。年齢が上がるほど「わからない」は減少する一方で、「家族にまかせる」割合は増加し、生前に判断しないまま引き継がれるケースが多いことが伺えます（図2）。

図2：親所有住宅の相続について

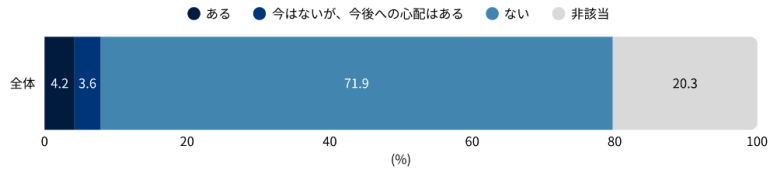


NEXWILL

また、全体の4.2%が「亡くなった親名義のままの不動産がある」と回答し、さらに3.6%が「今はないが、今後が不安」と答えました。2024年4月1日からは、不動産の相続登記（名義変更）が義務化され、正当な理由なく3年以内に登記を行わない場合には過料の対象となります。こうした“親名義のまま”の不動産が残っている状況は、今後より深刻な社会課題となる可能性があると考えられるでしょう（図3）。

図3：亡くなった親名義の不動産

n=98,366



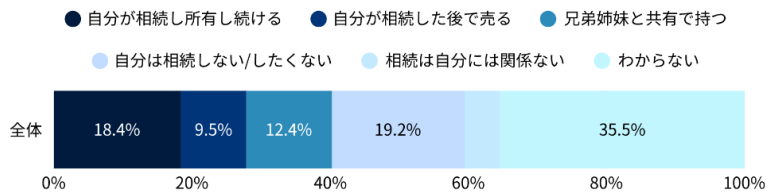
NEXWILL

5人に1人が「相続を望まない」と回答／一方で「思い出の家を残したい」声も

相続意向については、「自分が相続し所有し続ける」(18.4%)、「兄弟姉妹と共有で持つ」(12.4%) に対し、「自分は相続しない／相続したくない」と回答した人が 19.2%にのぼり、約 5 人に 1 人が相続を望んでいない実態が明らかになりました(図 4)。その理由としては、「将来住むことはないから」、「譲りたい相手がいる」、「現在住んでいる場所から遠い」が上位に挙がり、「距離」や「管理負担」といった物理的・心理的ハードルが相続放棄の要因となっていることがうかがえます(図 5)。

図4：相続意向について

n=23,337



NEXWILL

図5：相続意向理由について

【自分が相続し続ける】 n=993
 1.実家を継ぐ予定だから…27.9%
 2.将来住みたいから…22.7%
 3.思い出がある家・場所だから…18.1%

【自分が相続したあとで売る】 n=520
 1.将来住むことはないと思うから…46.5%
 2.空き家になってしまうから…35.2%
 3.住宅が古いから…29.2%

【兄弟姉妹などと共有で持つ】 n=692
 1.思い出のある家・場所だから…19.7%
 2.将来住むことはないと思うから…18.3%
 3.空き家になってしまうから…18.1%

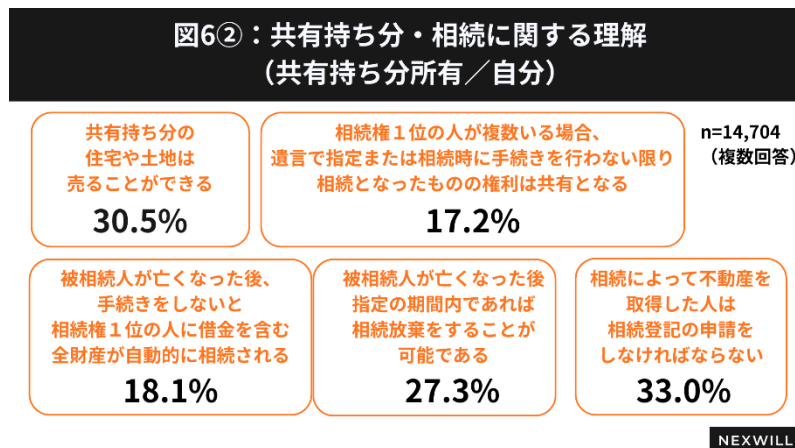
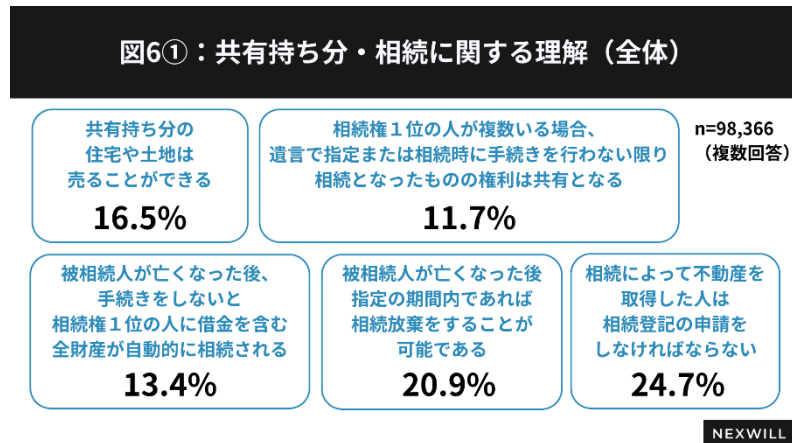
【自分は相続しない/相続したくない】 n=1,056
 1.将来住むことはないと思うから…42.5%
 2.相続したい人に譲りたいから…27.7%
 3.現在住んでいるところから遠いから…21.2%

【相続は自分には関係ない】 n=277
 1.将来住まないと…32.9%
 2.相続したい人に譲りたいから…19.9%
 3.親族との交渉・調整が面倒だから…12.3%

NEXWILL

「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の 16.5%に

調査では、「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の 16.5%にとどまり、実際に共有持ち分を所有している人の中でも約 3 割程度にとどまりました（図 6①・②）。依然として制度理解の浸透には課題が残る結果となっています。また、相続後に必要な手続きや、手続きを行わなかった場合に起こりうるリスクについての認知率も 1～2 割程度と低く、このまま理解が進まなければ、今後“権利が曖昧な不動産”が増加していく懸念が高まっています。



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。

今回の調査では、相続や処分の判断を「まだ決めていない」「家族にまかせる」とする回答が多数を占めました。このような“判断の先送り”は、結果的に不動産の権利関係を複雑化し、空き家化を招く要因になります。ネクスウィルでは今後も、共有持分・再建築不可・空き家など“売れない不動産”を「再び活かせる資産」へと転換する仕組みづくりを進め、不動産の流動性向上と社会課題解決を目指してまいります。

ネクスウィルサービス概要



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々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「ワケガイ」、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/>