

変わる「故人資産」のゆくえ

～「超老老相続」と「彷徨える資産」が増加、空き家問題加速も～

<要旨>

多死時代を迎え、死亡者が保有していた資産（以下「故人資産」）の発生・移動が加速している。高齢者の死亡数と保有資産額から推計すると、2000 年の 26 兆円から 20 年には 32 兆円、更に 40 年には 42 兆円へと増加する見込みである。

資産の行き先に着目すると、子供ではなく兄弟姉妹が相続人となる「超老老相続」が増加している。子供がいない高齢者が増加する一方、長寿化により兄弟姉妹が存命であるケースが増えているためである。また、相続人の不在、放棄などで行き先の確定に時間がかかる「彷徨える故人資産」も増加している。

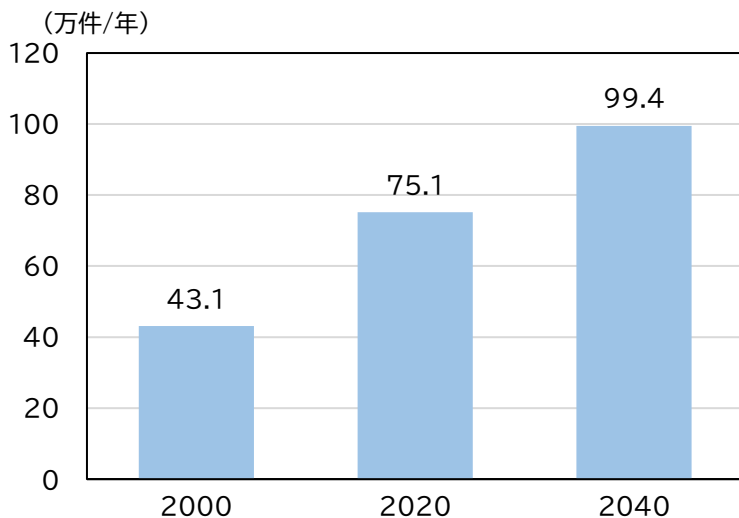
2000 年には、故人資産総額の 93%を「子供が相続する資産」が占めていたが、2040 年にはこの比率が 80%まで低下し、代わりに「兄弟姉妹が相続する資産」の比率が 6%から 17%へ、「彷徨える故人資産」も 1.4%から 2.8%へと上昇する見込みである。

超老老相続や彷徨える故人資産の増加は、「空き家問題」を深刻化させる可能性がある。遺言の作成や遺贈寄付など事前対策の重要性が増すであろう。

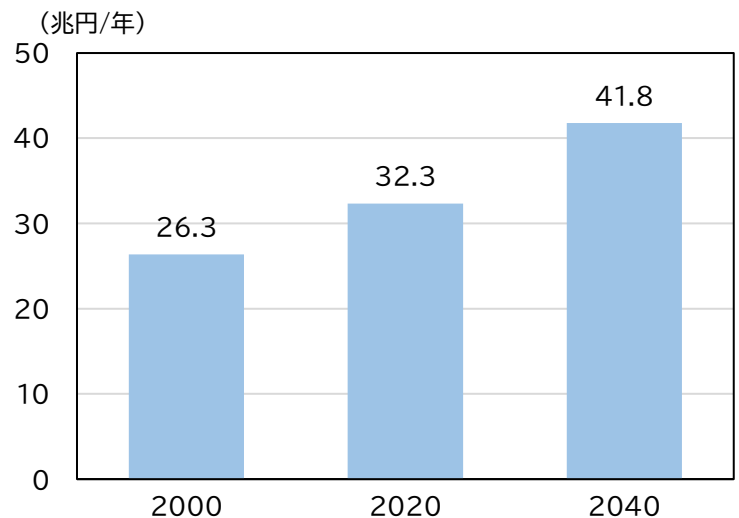
1. 多死時代を迎え増加する「故人資産」～2040 年には年間 100 万件、42 兆円に

多死時代に入った日本の死亡数は、毎年 155 万人を超えている。このうち 8 割強、130 万人を高齢者が占める。死亡数の増加は今後もしばらく続き、ピークとなる 2040 年前後には死亡総数が約 166 万人、うち高齢者の死亡は 157 万人になると見込まれている。高齢者を中心とした死亡数の増加に伴い、死亡者が保有していた資産（以下「故人資産」）の発生も増加する。

図表 1 故人資産の年間発生件数



図表 2 故人資産の年間発生金額



(資料)図表 1、図表 2 とも総務省「国勢調査」、同「家計構造調査」より三井住友信託銀行調査部推計。

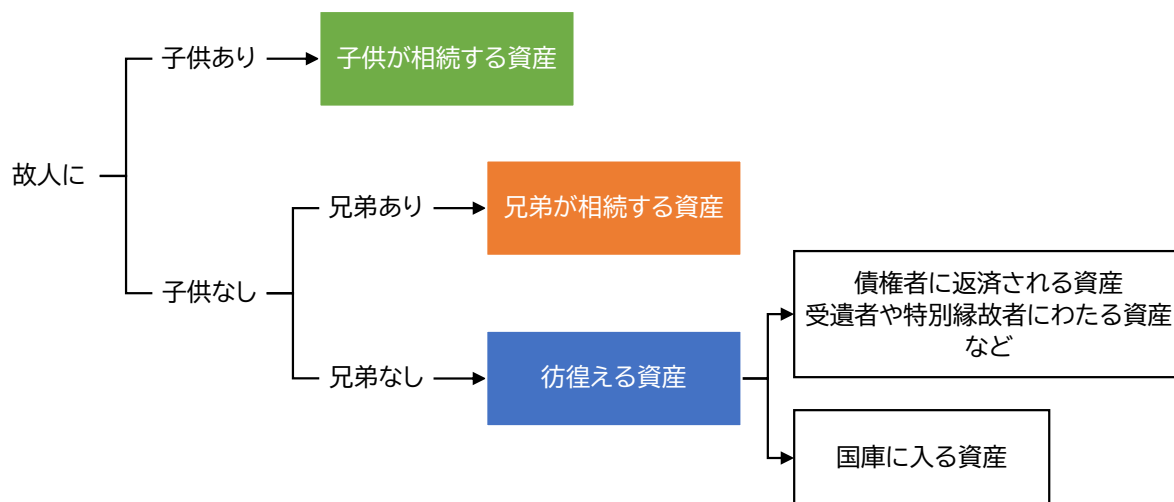
単身高齢者、2 人以上世帯の高齢者それぞれの年間死亡数を基に、故人資産の発生件数を推計したところ¹、2000 年が 43.1 万件、20 年が 75.1 万件、40 年が 99.4 万件となった(前頁図表 1)。00 年から 20 年にかけての 20 年間で 1.7 倍に、更に 40 年までの 20 年間で 1.3 倍に拡大する。

この故人資産の発生件数に、高齢単身世帯、高齢 2 人以上世帯の各保有資産額を乗じて、故人資産の発生金額を算出すると、2000 年が 26.3 兆円、20 年が 32.3 兆円、40 年が 41.8 兆円であり、00 年から 20 年にかけて 1.2 倍に、20 年から 40 年にかけては 1.3 倍に増加する(同図表 2)。00 年から 20 年にかけて高齢者の平均保有資産額が減少したため、同期間の金額ベースの伸びは件数ベースと比べ小さい。

2. 変わる故人資産の行き先～兄弟が相続する資産と彷徨える資産が増加

故人資産をその移動先に着目して、①子供が相続する資産(故人に子供がいる場合)、②兄弟姉妹が相続する資産(故人に子供はいないが兄弟姉妹がいる場合。以下「兄弟が相続する資産」)、③彷徨える資産(故人に子供、兄弟姉妹どちらもいない場合)一の 3 つに大別し²(図表 3)、発生件数と金額を推計すると、次頁図表 4～図表 7 のようになった。(図表 4、図表 6 はそれぞれ前掲図表 1、図表 2 の移動先内訳入りグラフ)

図表 3 移動先による故人資産の分類

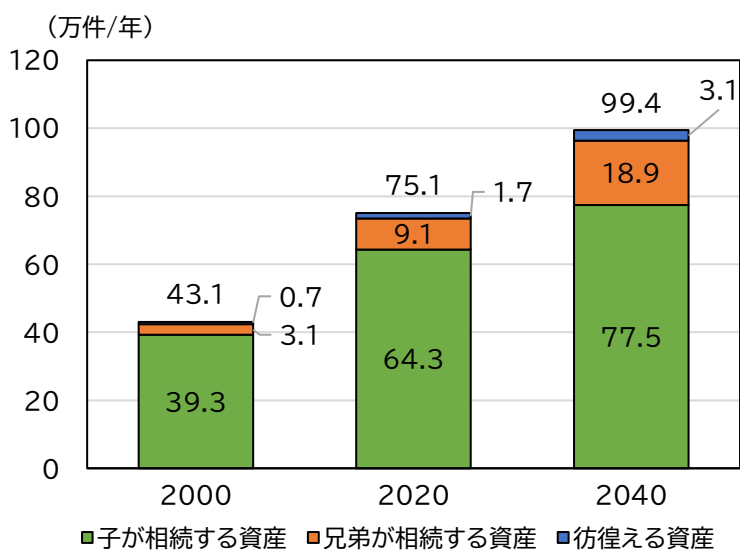


(資料)三井住友信託銀行調査部作成

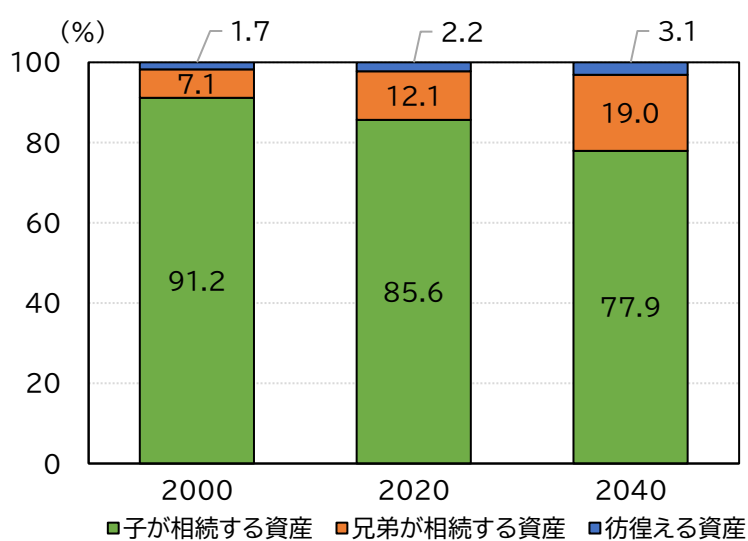
¹ 本稿では、単身高齢者は 1 名の死亡で 1 世帯が消滅、2 人以上世帯の高齢者は 2 名の死亡(夫婦ともに死亡)で 1 世帯が消滅するものとし、1 世帯の消滅により 1 件の故人資産が発生すると考える。

² 親・祖父母などの直系尊属への相続は少数ケースとして除外、代襲相続はデータ把握が難しいため除外した。また、配偶者は常に相続人となるが、保有資産額の統計が世帯単位となっていること、仮に夫婦が 1/2 ずつ保有するものとしても、世帯をまたいだ資産移動は発生しないことから、配偶者による相続は考えない(夫婦ともに死亡した時点で 1 世帯分の資産が子供、兄弟、その他に移動するものとする)。

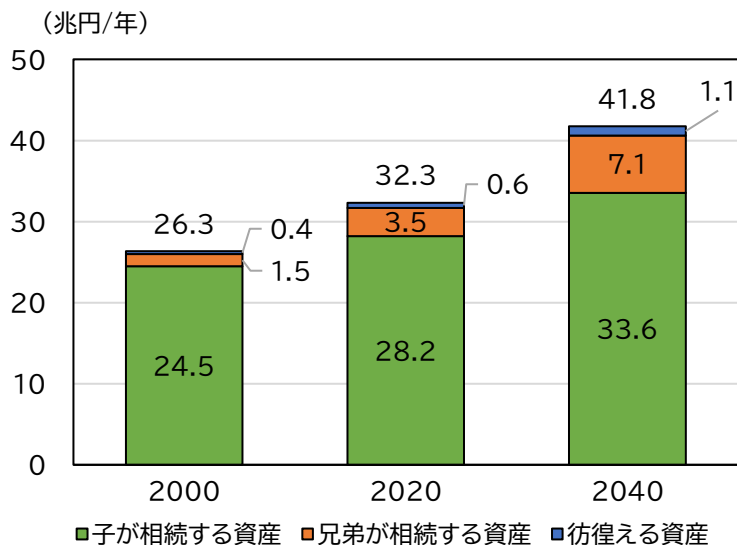
図表 4 故人資産の年間発生件数(移動先による分類別)



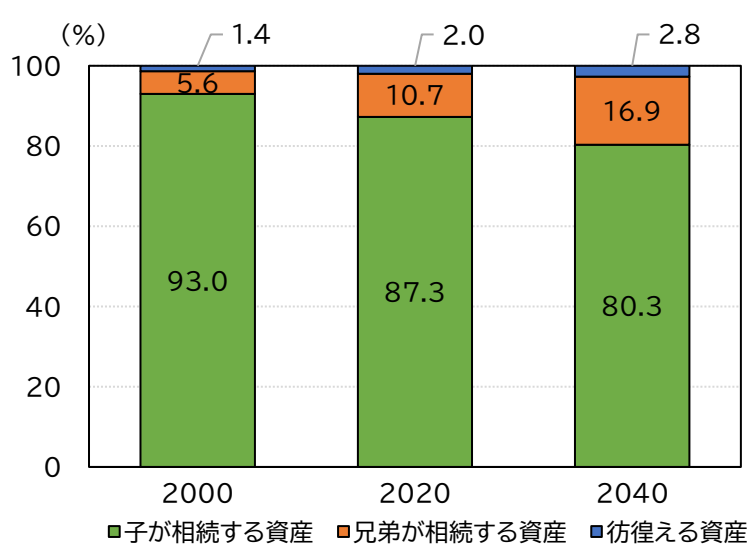
図表 5 故人資産発生件数の構成(移動先による分類別)



図表 6 故人資産の年間発生金額(移動先による分類別)



図表 7 故人資産発生金額の構成(移動先による分類別)



(資料)図表 4～図表 7 全て総務省「国勢調査」、同「家計構造調査」、内閣府「高齢者の住宅と生活環境に関する調査結果」、国立社会保障人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(令和6年推計)」、同「世帯動態調査」等より三井住友信託銀行調査部推計。

故人資産の発生件数、金額ともに、「子供が相続する資産」、「兄弟が相続する資産」、「彷徨える資産」の全てが増加している。最も増加が顕著なのは「兄弟が相続する資産」で、件数ベースでは 2000 年が年間 3.1 万件、20 年が 9.1 万件、40 年が 18.9 万件と 40 年間で 6 倍以上に(図表 4)、金額ベースでは同じく 1.5 兆円、3.5 兆円、7.1 兆円と 5 倍弱に拡大する(図表 6)。

構成比率をみると、00 年時点では発生件数の 9 割強(91.2%)を占めていた「子供が相続する資産」の比率が 20 年には 85.6%、40 年には 77.9%と低下し、「兄弟が相続する資産」の比率が 00 年の 7.1%から 40 年には約 2 割(19.0%)まで上昇、「彷徨える資産」の比率も同じく 1.7%から 3.1%まで上昇する(図表 5)。金額ベースの構成比も、00 年には 9 割強(93.0%)だった「子供が相続する資産」が 40 年には 8 割(80.3%)まで下がり、「兄弟が相続する資産」が 16.9%、「彷徨える資産」が 2.8%を占めるようになる(図表 7)。

なお、金額ベースでみると、件数ベースでみた場合と比べ「子供が相続する資産」の比率が高く「兄弟が相続する資産」と「彷徨える資産」の比率が低いのは、兄弟のみいる高齢者と子供・兄弟どちらもいない高齢者は、子供がいる高齢者と比べ単身世帯比率が高く、高齢単身世帯は高齢 2 人以上世帯より世帯当たり保有資産額が少ないためである。

以上から、近年の故人資産の移動の特徴は、①親子間での移動（子供が相続人のケース）から兄弟姉妹間での移動（兄弟姉妹が相続人のケース）へ、②相続人不在などによる「彷徨える故人資産」の増加の 2 点と言える。

3. 「老老相続」から「超老老相続」へ

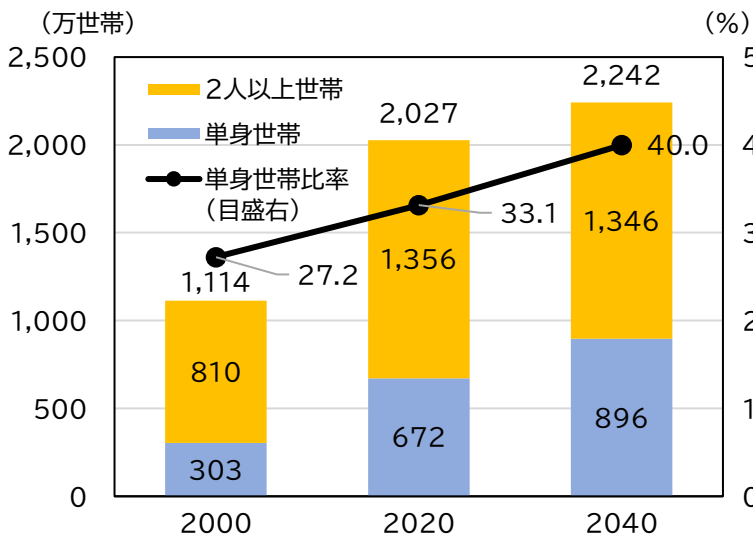
1 つ目の特徴である兄弟が相続する資産の増加は、子供がいない高齢者が増加する一方で、長寿化により兄弟は存命しているケースが増えていることによる。まさに「少子化」と「高齢化」の帰結と言えよう。

子供がいない高齢者の増加理由は、子供がいない比率が相対的に高い高齢単身世帯の比率が上昇していること（図表 8）と、高齢単身世帯、高齢 2 人以上世帯のどちらにおいても子供がいない世帯の比率が高まっていること（図表 9）の 2 点である。

高齢世帯に占める単身世帯の割合は、2000 年には 1/4 強（27.2%）であったが、20 年には 1/3（33.1%）、40 年には 4 割（40.0%）と着実に高まっている。子供がいない世帯の比率も、単身世帯では 00 年が 1/5（21.4%）、20 年が 1/3（33.3%）、40 年が 4 割弱（38.0%）と大きく上昇、2 人以上世帯でも 20 年時点では 5% だが、40 年には二けた（10.0%）に乗る見込みである。

他方、65 歳以上の平均余命などから推測した兄弟姉妹がいる高齢者（高齢世帯）の比率は、

図表 8 世帯種類別にみた高齢世帯数

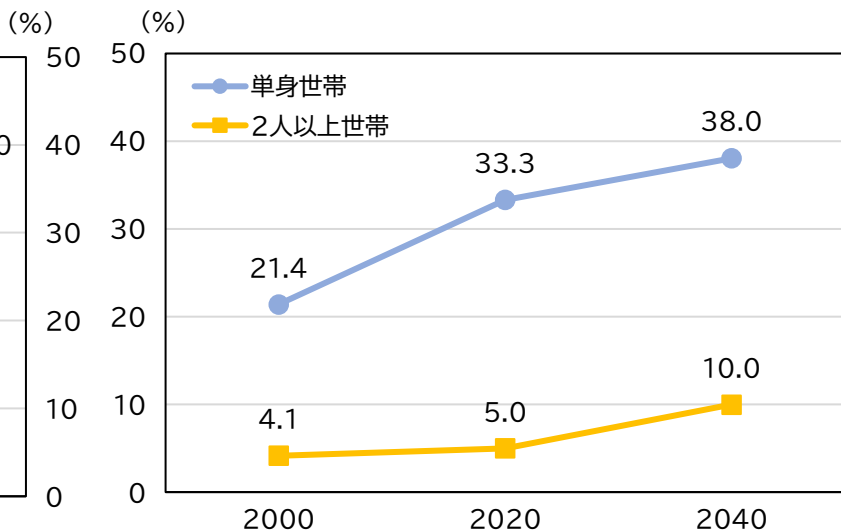


(注) 高齢世帯……世帯主年齢が 65 歳以上の世帯。

(図表 9、図表 10 も同じ)

(資料) 総務省「国勢調査」、国立社会保障人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」

図表 9 子供がいない高齢世帯の比率



(注) 2040 年値は、2023 年の実績値をベースに、子供なし夫婦比率(妻年齢 45～49 歳で子供なしの夫婦数/妻年齢 45～49 歳の夫婦総数)の変化、高齢単身者のうち配偶者と死別・離別した人の比率等を勘案して予測。

(資料) 総務省「国勢調査」、内閣府「高齢者の経済生活に関する意識調査結果」、国立社会保障人口問題研究所「出生動向基本調査」等

00 年の 80.5%から 20 年には 84.4%、40 年には 86.0%と上昇していく(図表 10)。

高齢化が進む日本における相続は、例えば 85 歳で死亡した親の遺産を 60 代の子供たちが相続するなどの「老老相続」が主流であると言われてきたが、今後は、90 歳で死亡した姉の資産を 85 歳の弟が相続するといった「超老老相続」の割合が高まる。

相続人が 80 代、90 代ともなれば、身体能力や認知機能が低下し、相続資産の利活用や処分がスムーズに進まないケースの増加も考えられる。結果として、超老々相続の増加は空き家問題を加速させる可能性がある(詳細後述)。

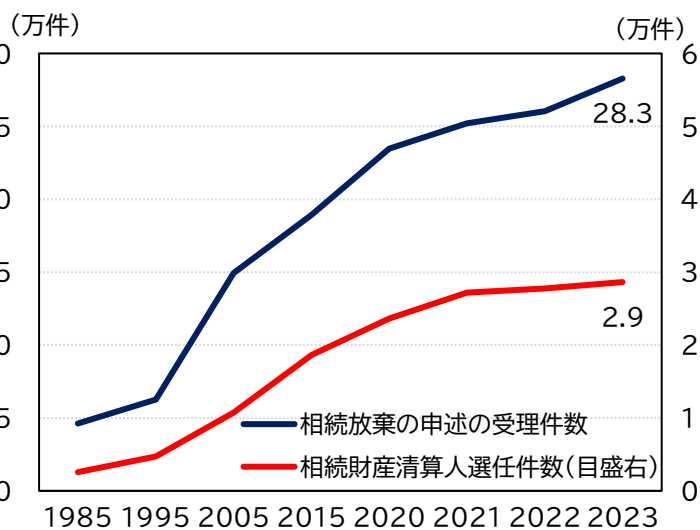
4. 「彷徨える故人資産」が増加

前述のとおり、故人資産の大半は子供か兄弟姉妹に相続されるが、相続人の不在等で行き先が確定しない(確定するまでに時間がかかる)、いわば「彷徨える故人資産」も増加している。

元々相続人がいないケースだけでなく、2000 年前後からは相続の放棄も増加しており、足下では 28 万件を超えた(図表 11)。疎遠だった親族の遺産を受け取らない人が増えている他、都市部への人口移動が進み、故人が遺した地方の不動産の管理コストや固定資産税負担を嫌って放棄するケースも増えている。放棄の届け出さえ行わない、そもそも相続人の所在がわからないといったケースも増加しており、家庭裁判所による相続財産清算人の選任件数は 3 万件に迫っている(図表 11)。

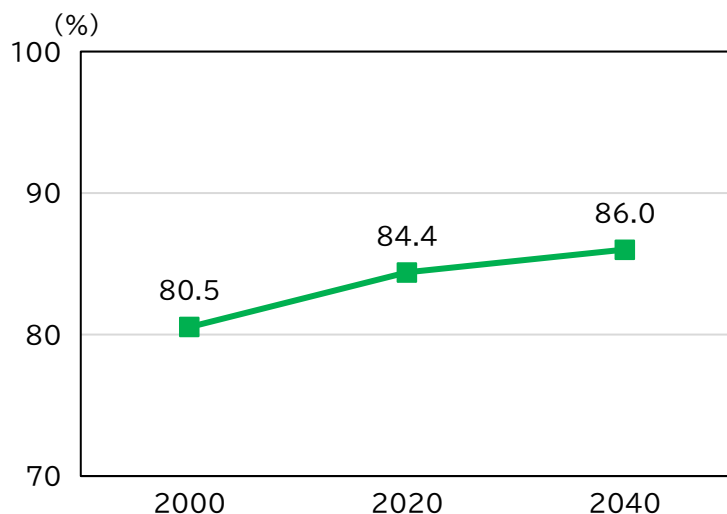
彷徨える資産は、相続財産清算人によって、未払いの税金や公共料金などを清算した後、債権者や受遺者、特別縁故者等がいれば返済、分与され、最終的に残った分は国庫に帰属することになる。この国庫帰属資産も増加が続いており、23 年度には 1000 億円を超えた(図表 12)。

図表 11 相続放棄件数と相続財産清算人選任件数



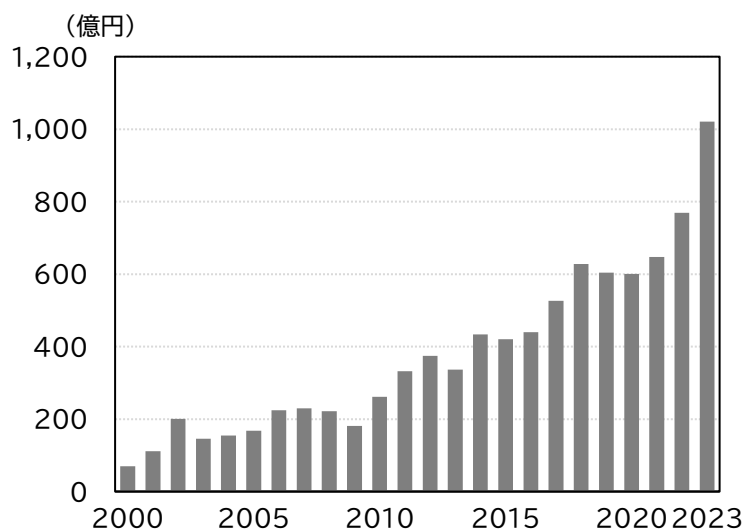
(資料)最高裁判所「司法統計年報」

図表 10 兄弟姉妹がいる高齢世帯の比率



(注)2040 年値は、20 年時点の「45～64 歳の人の生存兄弟あり比率」と、00 年、20 年、40 年の 65 歳の平均余命を元に予測。
(資料)国立社会保障人口問題研究所「世帯動態調査」、同「日本の将来推計人口(令和 5 年推計)」、厚生労働省「生命表」

図表 12 相続人不在等により国庫帰属となった金銭等(年度)



(資料)裁判所「一般会計歳入歳出決算」

5. 懸念される「空き家問題」の深刻化～生前準備の重要性高まる

超老老相続や彷徨える資産の増加は、故人資産、とりわけ不動産の利活用ないし処分の停滞に結びつきやすく、空き家問題の原因となる。

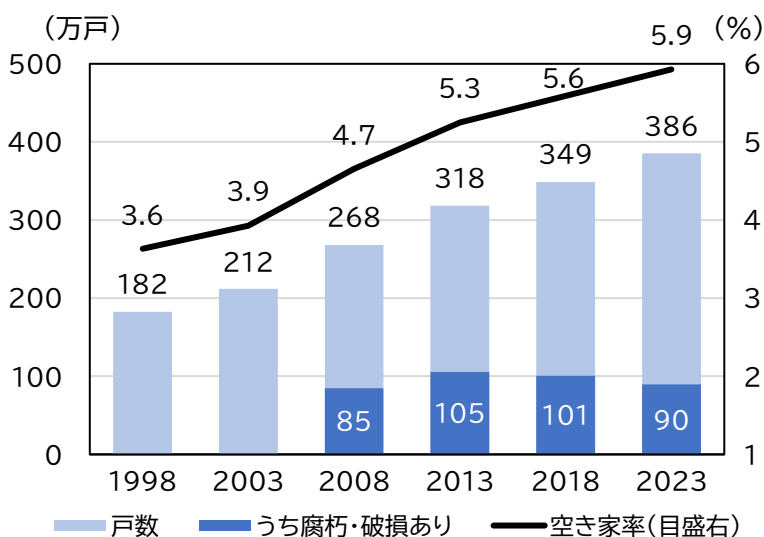
利活用や処分が滞る以前の問題として、相続による所有権移転が発生しても登記（相続登記）が行われないまま長期間が経過し、所有者の所在把握が困難になることも少なくない。国土交通省の調査によると、登記簿上で所在が確認できない土地所有者は約 2 割おり、このうち 2/3 を「所有権移転の未登記（相続）」が占めていた³。やや古い調査なので、足下では所有者不明土地は更に増えている可能性が高い。

放置された不動産は、衛生・景観・防犯・防災など様々な面で周辺の環境を悪化させ、民間取引・公共事業の進行を阻害するなど、既に多数の「空き家問題」を引き起こしている。

統計⁴上、「空き家」には、賃貸用もしくは売却用で現在は居住世帯なしの住宅や二次的住宅（別荘など）も含まれるが、空き家問題化するリスクが高いのは、これら以外の空き家と考えられる。そこで本稿では、賃貸用、売却用、二次的住宅の 3 カテゴリーを除いた、使用目的がなく放置されている空き家を「純粋空き家」として実態を把握した。

純粋空き家は一貫して増え続けており、1998 年の 182 万戸から 2023 年には 386 万戸へと 25 年間で 2 倍に増加、総住宅戸数に占める比率（純粋空き家率）も 3.6% から 5.9% へと上昇した（図表 13）。純粋空き家の中でも、地震などによる倒壊リスクが特に高い「腐朽・破損がある住宅」は、100 万戸前後で推移している。空き家問題化のリスクを抱えた（一部は既に問題化している）住宅は全国に 386 万戸あり、このうち特に倒壊などのリスクが高い住宅は 90 万戸ということである。

図表 13 純粋空き家戸数と純粋空き家率

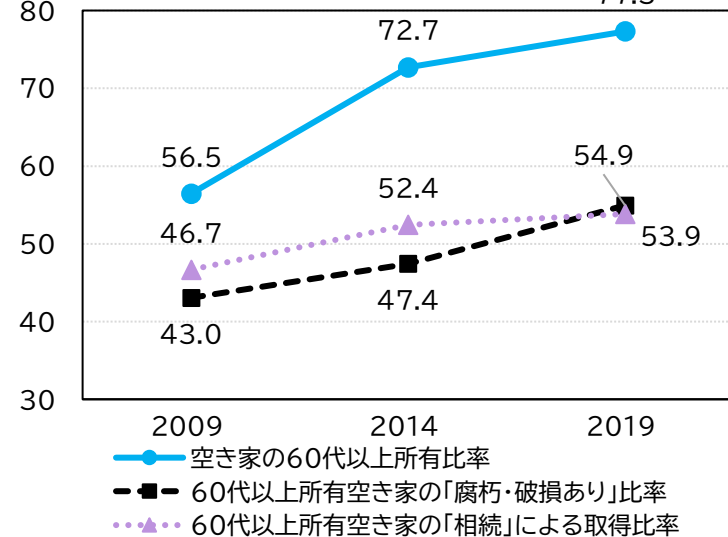


純粋空き家…賃貸・売却用及び二次的住宅（別荘など）を除く空き家
 純粋空き家率…純粋空き家戸数／総住宅戸数
 （注）「腐朽・破損あり空き家戸数」の 1998 年、2003 年データは N.A。
 （資料）総務省「住宅・土地統計調査」

³ 国土交通省「平成 28 年度地籍調査における土地所有等に関する調査」

⁴ 総務省「住宅・土地統計調査」

図 14 空き家の高齢者所有比率、高齢者所有空き家の「腐朽・破損」あり比率、同「相続」による取得比率



（注）調査年により設問 Q および回答 A の選択肢が若干異なるため、下記の通り集計した。

2009 年調査……Q「空き家になったきっかけ」に対し、A「相続により取得したが入居していない」を選択した回答者を集計。

2014 年調査……Q「空き家の取得経緯」に対し、A「相続」を選択した回答者を集計。

2019 年調査……Q「空き家の取得方法」に対し、A「相続」を選択した回答者を集計。

（資料）国土交通省「空き家所有者実態調査」、「空き家実態調査」

空き家の所有者については、純粋空き家に絞ったデータはないので空き家全体で見ることになるが、高齢化が進んでいることが明らかである。

60 代以上所有者の比率は、2009 年時点では 56.5%だったが、19 年には 77.3%と 8 割に迫っている。当該空き家(60 代以上の人所有する空き家)の老朽化も進み、19 年時点で半数以上(54.9%)が「腐朽・破損」ありの状態である。また、空き家取得の経緯が「相続」である比率も徐々に上がっており、こちらも 19 年時点で半数以上(53.5%)となっている(前頁図表 14)。

相続人の高齢化(超老老相続の増加)は空き家問題化しやすい純粋空き家の増加、ひいては空き家問題加速の一因になっていると言えよう。高齢の兄弟姉妹による相続は今後更に増加が見込まれることから、対策を講じないでいけば空き家問題が一層加速していく可能性は高い。

こうした現状を踏まえ、相続や遺贈で取得した不要な土地を国が引き取る「相続土地国庫帰属制度」の開始(23 年 4 月)、「改正空き家対策特別措置法」による管理不全空き家への対応強化(23 年 12 月)、相続登記の義務化(24 年 4 月)など、国も対策に本腰を入れ始めている。しかし、これらの施策により空き家の処分や利活用が著しく進んでいるとは言えない⁵。

上記はいずれも「資産を相続した側」に対する施策であるが、相続資産の空き家問題化を防ぐためには、「資産を遺す側」の事前準備も有効であろう。遺言を作成して資産の行き先を明確にしておく、特定の団体を支援したい、特定の用途に遺産を使ってほしい等の希望があれば遺贈寄付の手続きをしておく⁶、リフォーム・リノベーションなどで相続しやすく処分しやすい(=放棄せず相続したくなる)住宅にしておく等は、相続資産の処分・利活用の停滞や彷徨える資産の発生を回避する手段となる。遺贈寄付に関しては、23 年の認知度が 53.3%となっているが⁷、故人が生前望んでいなかったにもかかわらず、保有していた資産が国庫に入ることを防ぐという意味でも、更なる制度の浸透が待たれる。

超老老相続や彷徨える資産の増加が避けられない今、こうした「資産を遺す側」の生前準備の重要性は高まっている。

(調査部 経済調査チーム 主任調査役 青木 美香)

⁵例えば、「相続土地国庫帰属制度」においては、申請可能な土地の要件が細かく規定され、申請に当たった負担金(10 年分の土地管理費用相当額)も発生するなど申請時のハードルが高い。また、実績をみても、申請 3,462 件のうち実際に国庫帰属が認められたのは 1,430 件(25 年 2 月末現在、速報値)と承認率は 4 割に留まる。

⁶ 自分の死後、財産を相続人以外の特定の団体や機関に寄付すること。①遺言による寄付、②信託による寄付、③相続人が遺言の付言事項(法的効力を持たない記載事項。残される人へのメッセージなど)等に従って寄付する「相続財産の寄付」--の 3 つの方法がある。

⁷(一社)日本承継寄付協会「遺贈寄付白書」より。

※ 本レポートは作成時に入手可能なデータに基づく情報を提供するものであり、投資勧誘を目的としたものではありません。また、執筆者個人の見解であり、当社の公式見解ではありません。ご質問等はchosainfo@smtbjpまでご連絡ください。