

家族が集まる夏休みに親子で相談がおすすめ！

「実家の相続に関する意識調査」を実施

—親世帯の7割・子世帯の6割が実家の将来について話したいと思っている—
この夏、全国の住宅展示場にて「実家のこれから」相談会を開催

旭化成ホームズ株式会社（本社：東京都新宿区、代表取締役社長：川畑文俊）の暮らしノベーション研究所では、昨今、政策課題として語られることの多い「空き家問題」に関連して、被相続人となる親世帯と相続人となる子世帯の「実家の相続に関する意識調査」を実施しました。これをうけ当社では、8月の帰省シーズンに実家およびその活用についてのさまざまな相談を受け付ける「実家のこれから」相談会を全国のヘーベルハウス住宅展示場にて2018年8月4日（土）～31日（金）に開催いたします。

調査では、親世帯の過半数は誰に実家を相続させるか決めておらず、約7割（71.2%）の親世帯が「今の家の将来について子どもと話し合いたい」と考えていることがわかりました。また同時に子世帯側でも6割を超える（63.2%）世帯が「実家について親や兄弟姉妹と話したい」と考えており、しかしそのうち約7割（67.8%）が「何を話せばいいのかわからない」と回答しています。

実家問題は、親の年齢や相続人である兄弟姉妹のそれぞれの状況などから、なかなか家族で正面をきって話しにくいテーマです。しかし、今後一層増加することが予測されている空き家問題に関しては、親世帯と子世帯でのコンセンサスの形成が重要な課題と考えます。相談会は、市況や地価相場などを考慮しつつ、二世帯住宅や賃貸併用住宅、親子での近居提案など、当社の営業担当がこれまでにお手伝いをさせて頂いた実家活用事例から得たノウハウを活かし、その解決策をご提案するものです。多忙な中で親族が集まる夏休み帰省のタイミングに、旭化成ホームズが住まいを通じて「実家のこれから」について考える身近なアドバイザーとして役立てるよう、努力してまいります。

I. 実施背景

「平成25年住宅・土地統計調査」（総務省）によると、空き家は20年で1.8倍（448万戸→820万戸）と急速に増加しており、今後の住宅政策の課題として報道でも取り上げられることが増えています。空き家問題の主な要因は、少子高齢化による人口減少・核家族化・雇用の都市部集中など、様々な問題により起きていと言われています。さらに、2020年の東京オリンピック以降、人口の大きなボリュームを占める団塊世代が全て後期高齢者となる「2025年問題」が控えており、高度成長期に都市部を中心に持家形成をしたこの団塊世代の持家が大量に相続を迎えることが想定されます。また、現在の生産緑地指定が期限を迎えることで大量の宅地放出が懸念される「2022年問題」により、地方だけでなく首都圏でも地域や条件により住宅の売却が難しくなる可能性も指摘されています。国の政策も空き家の発生を抑制するために、放置される空き家に対する固定資産税の重税化や売却を促進するために相続した住宅資産の譲渡益課税に非課税枠を新たに設置するなどの施策を整備しつつあり、2015年に実施された相続税の課税強化も踏まえ、誰もが親の住宅（実家）の今後に対して無関心ではられない時代です。

II. 調査結果

■ 調査概要

調査名：実家の相続に関する意識調査

期間：2018年7月24日（火）～26日（木）

方法：インターネット調査

対象：◇親世帯 50～70代の男女600人（男性：300人／女性：300人）

・子どもあり、かつ戸建住居を子に相続させる可能性がある方

◇子世帯 30～60代の男女1600人（男性：800人／女性：800人）

・2014年の消費税（2014年4月）前後に住宅を購入した方 800人

・2019年に予定される消費増税前後に購入予定または購入意向ある方 800人

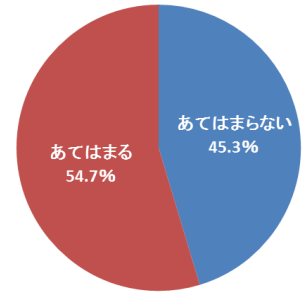
1. 親世帯の55%が「誰が実家を相続するか決めていない」

親世帯の54.7%は「今の家を誰が相続するか決めていない」と回答。70代以上でも51.0%の方が決めていないと回答しています。5～6年前には終活がクローズアップされ、エンディングノートなどがもてはやされて久しいですが、実は誰に相続するかまでは決めていない人が過半数という結果です。

【フリーアンサー】

- 「3人の子供に、不動産含めて、如何にして平等に相続させられるか不安」
- 「具体的にまだ考えていないが、何から始めれば良いか解らない」

今の家を誰が相続するか決めていない



(%)
N=600

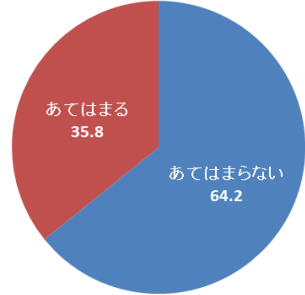
2. 「今の家がいくらで売れるか知っている」親世帯は36%と少数派

「今の家がいくらで売れるか知っている」と回答した親世帯は35.8%。70代以上でも45.5%と過半数に届かないという結果です。漠然と「住まなくなったら売れると考えている」親世帯は71.7%にもものぼりますが刻々と変化する売却価格変化の現状を把握している方は少ない状況です。

【フリーアンサー】

- 「現在の家の処分の仕方、方法について不安を感じている」
- 「自分の家の資産価値がわかっていない事が不安」

今の家がいくらで売れるか知っている



(%)
N=600

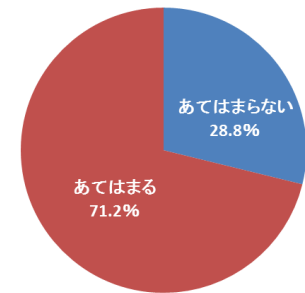
3. 親世帯の71%は「今の家の将来について子どもと話したい」

親世帯の71.2%が「今後、今の家の将来について子どもと話したい」と回答。一方で実際に「今の家の将来について子どもと話した」と回答したのは42.5%です。話し合った事はあっても、前述の通り、誰に相続するかを決めていない人が過半数存在、今の家の将来の活用や売却時期など、まだまだ話し合いたい事があるのかもしれない。

【フリーアンサー】

- 「今のままで相続してくれる子供は不透明、誰も引き継いでくれないかもしれない」
- 「二人の子供の間でどう話し合いになるか不安があり、自分の生前中に話し合いたい」

今の家の将来について子どもと話したい



(%)
N=600

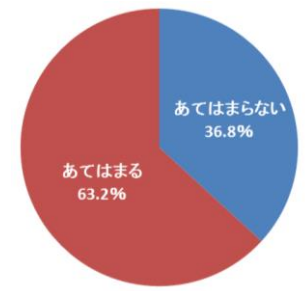
4. 子世帯の63%は「実家について親や兄弟姉妹と話したい」

子世帯の63.2%が「今後、実家について親や兄弟と話したい」と回答し、実際に話したと回答した子世帯は61.8%に上り親世帯以上に実家への関心の高まりが見られますが、その8割（80.0%）が「今後、実家について親や兄弟と話したい」と回答し、まだ話し合いは充分ではなく結論が出ていない状況が想像されます。また今後話したいと回答した若世帯の約7割(67.8%)が「何を話せばいいのかわからない」と回答。

【フリーアンサー】

- 「実家に後々誰が住むのか？ 売るのが？ 何も話し合った事がないのが不安」
- 「誰に相談していいか解らない」

実家について親や兄弟姉妹と話したい



(%)
N=1600

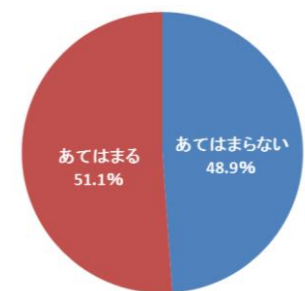
5. 子世帯の同居・隣居を検討した経験は、親世帯の倍近い約5割

子世帯は、親との同居や隣居を検討した経験のある人が51.1%。内訳は既に購入した子世帯が43.5%に対し、これから購入する子世帯では58.8%と増加し、関心が高まっていることを示しています。しかし、親世帯は、子世帯との同居・隣居を検討したことのある人は3割にも満たず（28.7%）、子が持ち家を購入する前のケースに限定しても31.8%に過ぎません。別の設問で親世帯に子世帯との同居～近居検討の状況を質問した際には、「子どもから話ががあれば、検討する」との回答が最も多い32.1%を占め、親は子どもの出方を待っていると読み取れます。

【フリーアンサー】

- 「（親は）しっかり建物の管理ができるのか、お金があるのか不安」
- 「将来的に老老介護になりそうで心配」

親世帯との同居・隣居を検討している／検討したことがある



(%)
N=1600

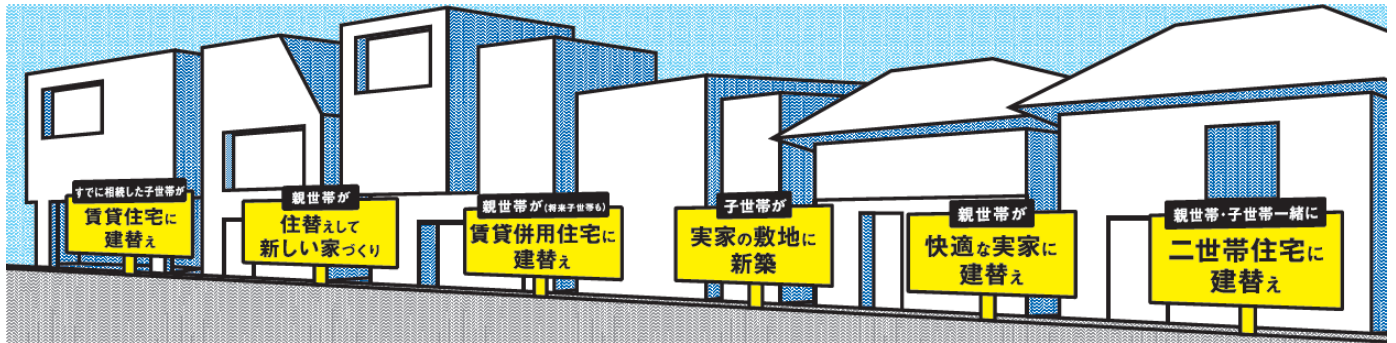
Ⅲ. 「実家のこれから」相談会概要

「人生百年時代」を迎える中、核家族居住が一般化して子世帯も既にリタイア期に差し掛かるという状況下、ここ数年お客様からの相談でも「両親が住んでいた実家をどのようにすればよいか」という、実家活用に関するものが増えてきています。

今回の相談会では過去に弊社でお手伝いをさせて頂いた実家活用事例や、最新の市況、地価相場などを参考としたアドバイスを弊社担当が行い、実家のこれからについてご家族が納得できる相談ができるようサポートを致します。

「実家のこれから」相談会開催

- 期間：2018年8月4日（土）～31日（金）
- 会場：全国のヘーベルハウスの展示場
- プレゼント：会場にお越しいただいた方に「建替えガイドブック」2冊セット



【相談事例1】（親世帯：70代夫婦 子世帯：50代息子夫婦（同じ都内の建売を購入済み） 孫：10代）

・実家：東京都下 敷地 220㎡／築 50年の実家平屋に親夫婦が居住

父が一度室内で転倒した事を機に、親の将来を考える事に。子世帯は都内に建売を購入していたが、介護が発生してから同居を考えるのでは互いに負担が大きいという思いもあり、親が元気づち実家で建て替えて子世帯から提案。子世帯妻の負担を考えて完全独立二世帯にし、それによりかんだ建築費を賃貸住戸併設でサポートする計画とした。

⇒賃貸併用独立二世帯住宅（息子夫婦同居）へ建替え

【相談事例2】（親世帯：80代母 子世帯：50代夫婦 孫：30代長男（独立）+20代長女）

・実家：東京都下 敷地 250㎡／親世帯居住

母の高齢化を機に建替え。マンション住まいの子世帯も同居することに。敷地を2分割し、片側に建築することで将来の相続に備えた。3世代が安全・快適な住まいを得られただけでなく、相続も見据えた計画としたことで、将来に対する不安も払しょく。

⇒母・子世帯夫婦・長女3世代が同居する専用戸建へ建替え（融合二世帯）

【相談事例3】（親世帯：70代夫婦 子世帯：40代夫婦（息子夫婦） 孫：3人（小学生2・中学生1））

・実家：東京都下 敷地 200㎡／親世帯居住中母屋の隣地

親の実家横の空地あり。若世帯は共働きで忙しい一方、3人の育ちざかりの子どもを育てているため、子育ての協力が得られやすいなどがあり若世帯単独の戸建建設となった。

⇒母屋隣地にて若世帯単独の戸建住宅建築

【相談事例4】（親世帯：60代母親 子世帯：40代夫婦（息子夫婦） 孫：2人（未就学児1・小学生1））

・実家：北関東 敷地 1500㎡／母親が一人で居住

実家は子世帯の勤務地（東京）と遠方であるため、実家で建て替え・同居は断念。都内で古家付の土地を購入のうえ戸建を建築。母親は元々実家で暮らし続ける意向であったが、遠方での独居不安や孫との関わりなどを考慮し、移住を決意。実家を売却し、その売却金で中古マンションを子世帯住居近くに購入し近居となった。

⇒子世帯は都内で土地から戸建住宅を建築。母親は実家を売却し子世帯至近の中古マンションを購入

<本件に関する問い合わせ先>

〒160-8345 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル
旭化成ホームズ株式会社 広報室

(電話) 03-3344-7115 (FAX) 03-3344-7050 (メール) j-koho@om.asahi-kasei.co.jp