

# 相続可動産の東京一極集中に関する地理的計量分析

阿部くらん\*・藤巻米隆\*\*・小西弘樹\*\*・宇佐美朋香\*\*・大澤義明\*\*\*

## Geographic quantitative analysis regarding overconcentration of Inheritance movable property in Tokyo

Kuran ABE\*, Yonetaka FUJIMAKI\*\*, Hiroki KONISHI\*\*, Tomoka USAMI\*\*, Yoshiaki OHSAWA\*\*\*

The development of Japan's economy has led to the problem of the overconcentration in Tokyo, although the actual situation is not certain. It is said that financial assets flow out to the cities at various stages, such as when children go to college in the cities. In this report, we focus on the stages of inheritance and proceed with our analysis using inheritance data provided by Le Lien Corporation, which operates a platform business connecting customers and experts in the field of inheritance. First, we will clarify how much financial assets are transferred between regions as a result of inheritance. Since inheritance procedures are carried out at the municipal level, we will also focus on whether inheritance takes place across municipalities. We will then mention how much inheritance has been affecting the overconcentration in Tokyo, and how much it has been causing the decline of the rural areas.

**Keywords:** 相続 (inheritance), 可動産 (movable property), 不動産 (immovable property), OD 分析 (Origin-Destination analysis), 東京一極集中 (Overconcentration in Tokyo)

### 1. はじめに

#### 1.1. 研究背景

地方では、少子高齢化の加速化や東京一極集中によって財政逼迫となっている。さらには、空き家や所有者不明土地が増加し、様々な問題が起きている。

第一著者は、2021年11月に山口県周防大島町(図1)、2022年8月に北海道羽幌炭鉱跡地(図2)で視察を行った。周防大島町は、2020年9月末現在、高齢化率54.1%[1]となっており、日本の中でも高齢化が著しく進んでいる町である。空き家が点在し、す



図1 山口県周防大島町の空き家

2021年11月5日第一著者撮影



図2 北海道羽幌炭鉱跡地

2022年8月25日第一著者撮影

\* 学生会員 筑波大学大学院社会工学学位プログラム (University of Tsukuba)  
〒305-8573 茨城県つくば市天王台 1-1-1 E-mail : s2220392@s.tsukuba.ac.jp

\*\* 非会員 株式会社ルリアン (Le Lien Co, Ltd)

\*\*\* 正会員 筑波大学社会工学域 (University of Tsukuba)

れ違う町民からも高齢化の進行が確認できた。また、羽幌炭鉱は最盛期には人口 1 万 3000 人を超える地域であったが、1970 年に閉山して以来、施設群が老朽化し、廃墟と化していた。屋根や壁が崩れ落ちたまま放置されている施設は珍しくなく、将来日本の各地で同じようなことが起こると予想できる。

総務省が行っている住宅・土地統計調査[2]によると、空き家数は 35 年間で約 2.6 倍にまで増えており、国土交通省の平成 26 年空家実態調査[3]より、空き家取得経緯の約 52%が相続であることが分かっている。また、国土交通省による平成 28 年地籍調査における土地所有者等に関する調査[4]によると、九州地方の面積に匹敵する日本の約 22%、410 万 ha の土地が所有者不明となっており、その約 66%が相続登記未了であることが原因である。こういった社会問題を考えるうえで、相続にアプローチすることの重要性は明らかである。

2021 年には、「民法等の一部を改正する法律」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」が成立・公布され、国も対策を進めている。それに連動するように、空き家や所有者不明土地に関する研究は、不動産、都市計画、防災分野などで膨大に発表されている。空き家に関しては、すでに発生している空き家の分析を行っているもの[5][6]や、既存研究をまとめているもの[7]、ある事例を取り上げそこでの知見を記したもの[8][9]がある。また所有者不明土地に関しては、現状地方自治体が行えることをまとめているもの[10]、日本の所有者不明土地の現状把握を行っているもの[11]がある。また、現状の法制度を記し所有者不明土地への影響や課題をまとめたもの[12][13]がほとんどである。しかし、具体的な相続データを用いて、地域流出財産額を推定し、不動産と所有者との距離を数値化した研究は皆無である。

なお、本稿は、相続に関して顧客と専門家（士業など）を結びつけるプラットフォーム事業を展開する株式会社ルリアン（以下、ルリアン）と筑波大学社会工学域との共同研究で 2021 年度より展開している。

## 1.2. 研究目的

本稿の目的は、ルリアンと筑波大学の産学連携で得られた相続データを空間分析し、相続がどれだけ地方疲弊や不動産管理不全に影響を与えているかを把握することにある。

具体的には、可動産（預貯金、株式、投資信託、債券）は相続によってどのように日本国内を空間移動しているかを示す。不動産（土地、建物）は、相続により不動産管理がどの程度遠距離化するのか等、地図情報を用いて分析し、距離という空間軸で数値化する。

## 2. 相続データ

ルリアン提供の相続データを用いて分析を行った。2019 年から 2021 年までの 3 年間のデータを活用した（表 1）。移動抵抗がなく分割可能な可動産と現地利用するしかない不動産に相続資産を分類し、分析対象とした。可動産は 2,091 案件、不動産は 2,955 案件となった。本稿では、可動産の分析結果を示す。

表 1 使用データ

	内容	データ数
被相続人 情報	住所、相続人数、子供有無、配偶者有無、被相続人年齢、被相続人性別、死亡年、金融資産	3,320
相続人 情報	住所、相続人数、年齢、性別、続柄	5,459
登記簿謄本 情報	不動産区分、不動産所在地、地目、地積、持ち分、金額	3,652

本データには 2 つの特徴がある。第一に、日本で初めての大規模相続データである。Microsoft 社の Dynamic365 を基としたシステム開発によって、大規模相続情報のデータベース化に成功した。第二に、地域によってデータ数の偏りがある。拠点のある京都、大阪、滋賀付近の関西圏や東京、埼玉付近の関東圏、長野、名古屋付近の中部圏のデータが多い。一方で、北海道、東北、四国、九州でのデータが少ない。

### 3. データ分析

#### 3.1. 仮定

可動産において、各相続人への配分割合は不明である。そのため、相続人全員で可動産を等分割し、被相続人住所地から相続人住所地へ移動するという仮定で、分析を進める(図3)。なお、被相続人や相続人の住所は市町村(東京23区は市に準じるものとする)で表している。

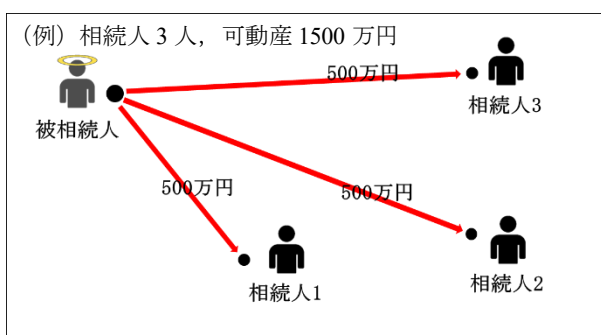


図3 可動産分析仮定

#### 3.2. 可動産額推計

図4は、横軸に可動産額、縦軸にその頻度を示したものである。分布は裾の重いロングテールであり、平均値は2,495万円、中央値は1,652万円となった。2021年日本の死者数は144万人[14]であり、それぞれが2,495万円の可動産を相続すると仮定すると、年間35.9兆円の可動産が相続で動いていると推計できる。2022年度国家予算が107.6兆円であるので、相続可動産の推計額は国家予算の33.4%を占める膨大な金額となることがわかった。

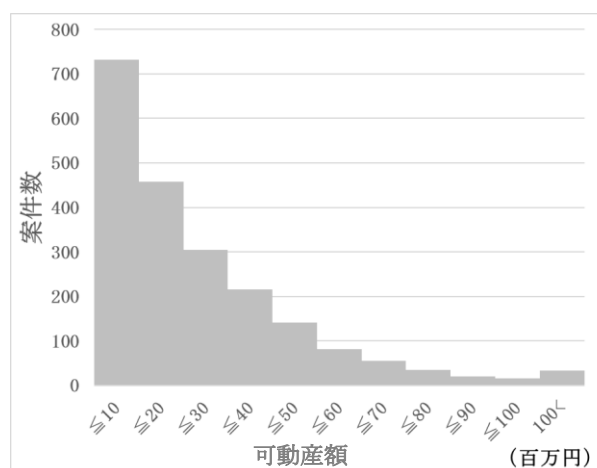


図4 可動産の度数分布

#### 3.3. 地域衰退と可動産移動

##### 3.3.1 起終点移動

データから可動産の都道府県間移動量を求め、2021年の死亡数で重み付けすることで、可動産に関する1年間の日本国内移動量を算出した。データに偏りがあるため広く集計し、関東地方(茨城県、群馬県、栃木県、千葉県、埼玉県、東京都、神奈川県)、中部地方(新潟県、富山県、石川県、福井県、長野県、岐阜県、山梨県、静岡県、愛知県)、近畿地方(滋賀県、京都府、兵庫県、三重県、奈良県、大阪府、和歌山県)、その他と4地域に分類しOD表を作成した(表2)。行が発地、列が着地である。

表2から、第一にOD表の対角成分の金額が高く、地方内移動が支配的であることが分かる。その比率は86.7%である。第二に、関東地方が年間1.3兆円の流入超過である一方で、中部地方が1.0兆円、近畿地方が0.9兆円の流出超過となっている。以上から、膨大な可動産が相続によって地域間で移動し、関東地方へ集中してきていることを数値で示すことができた。

表2 可動産のOD表

(百億円)	関東	中部	近畿	その他	被相続人合計
関東	1,145	37	23	42	1,247
中部	139	814	34	12	998
近畿	79	42	922	37	1,080
その他	21	3	9	234	267
相続人合計	1,384	897	987	325	3,593

##### 3.3.2 発地固定

発地を固定し、特定の都道府県のみを見ることで、データの偏りを最小限とした分析を行う。なお、固定する都道府県は、分析データの中で相続発生案件数上位の大阪府(381案件)、愛知県(354案件)長野県(229案件)、東京都(149案件)とする(図5~8)。また、それぞれの可動産流出先上位5都道府県と割合を文字ベースでも表示する。なお、金額ベースの割合となっている。

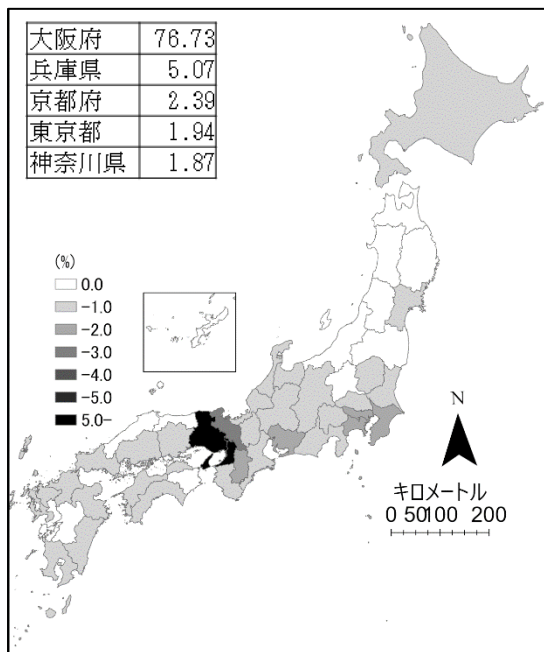


図 5 大阪府からの可動産流出先

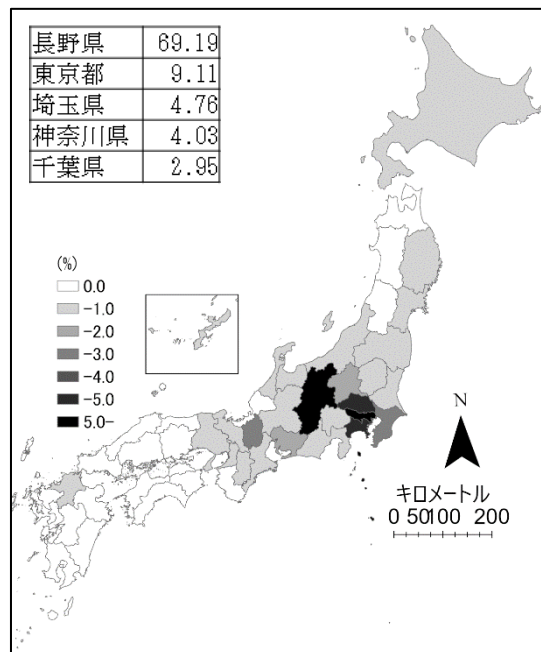


図 7 長野県からの可動産流出先

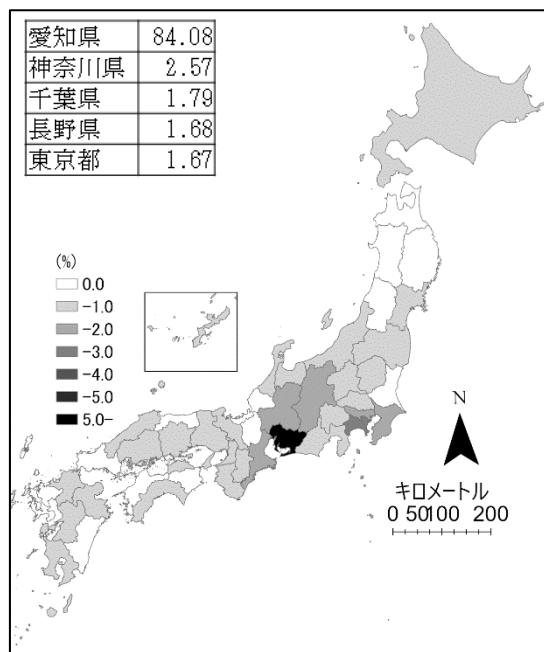


図 6 愛知県からの可動産流出先

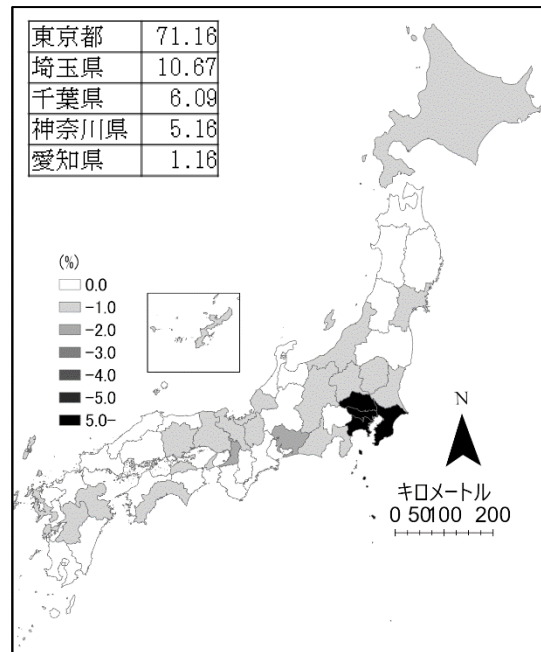


図 8 東京都からの可動産流出先

結果から3点が解釈できる。第一に、立地的に近いところに可動産が流れる傾向がある。第二に、関東地方にはどの地域からも一定数流入する。第三に、東京都の可動産の94%は関東地方にとどまる。以上から、可動産は全国から関東地方へ集まってくるが、関東地方からはほとんど流出しないことを明らかにできた。

次に、結果をよりスマートに見るために、案件数が50以上存在する上位11個の都道府県に限定し、それぞれの都道府県に対して、都道府県内々率と関東4都県流出割合という2つの割合を算出した(表3)。なお、どちらも金額ベースの割合となっている。

表 3 発地固定

発地	案件数	都道府県内々率(%)	関東4都県流出割合(%)
宮城県	68	92.5	3.6
愛知県	354	84.1	6.4
神奈川県	123	78.0	9.6
大阪府	381	76.7	6.1
埼玉県	283	74.9	17.8
東京都	149	71.2	21.9
千葉県	83	70.0	12.4
滋賀県	69	69.6	7.4
長野県	229	69.2	20.9
群馬県	79	68.6	18.6
京都府	114	65.8	7.7

都道府県内々率とは、相続によって発生した不動産のうち、相続後もその都道府県にとどまる割合のことである。関東4都県流出割合とは、千葉県、埼玉県、東京都、神奈川県へ流出した不動産の割合である。なお、千葉県、埼玉県、東京都、神奈川県における関東4都県流出割合とは、該当都県を除いた関東3都県への流出割合を表している。

表3から、3点のことが読み取れる。第一に、都道府県内々率は宮城県、愛知県が圧倒的に高い。これは、同じ地方内に中枢となるような都道府県が他に存在しないからであると考えられる。第二に、京都府、群馬県、長野県、滋賀県は、3割以上の不動産が府県外に流出する。第三に、各都道府県から関東4都県に一定数流出している。特に、長野県の関東4都県への流出割合は20%を超えている。このことは、京都府と滋賀県以外は、都道府県内々率と関東4都県への流出割合を足し合わせると、8割以上になることから確認できる。

### 3.4 煩雑な相続手続きと市町村またぎ

さらに視点をマイクロにし、市町村（東京23区は市に準じるものとする）単位で不動産移動を考察する。相続人全員が被相続人と同じ市町村に残るもの

を自治体内相続、被相続人市町村から出ている相続人もいるが最低1人は同じ市町村に残るものを一部自治体内相続、相続人全員が被相続人市町村から出ているものを自治体外相続と定義する。相続に必要な事務手続きのほとんどは市町村単位で行われる。そのため、相続手続きに必要な書類を該当市町村に直接取りにいかねばならず、相続人が被相続人市町村に残っているかは、相続手続きを円滑に進めるうえで重要である。なお、3つの相続方法の割合は、案件数ベースで計算している。

分析対象である2,091案件の相続方法の割合を図9で示す。当該自治体で相続が完結するもの（自治体内相続）は約3分の1しかない。

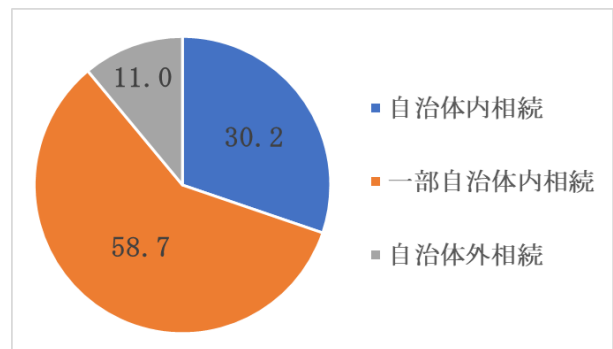


図 9 市町村またぎ率

さらに詳細に見るため、2つの方法で分類する。1つは相続人数ごと、もう1つは都道府県ごとである。

相続人数ごとに相続方法の割合を示す（図10）。グラフ上の数値は、それぞれの案件数である。なお、合計50以上の案件数がある相続人数1~5人に絞り、

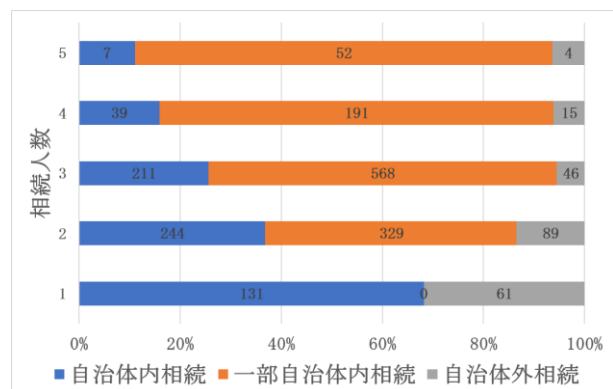


図 10 相続人数別市町村またぎ率

図 10 を作成した。結果から 3 点が解釈できる。第一に、相続人が 1 人の場合は、約 3 割の案件で相続人は被相続人の市町村から離れている。第二に、自治体内相続の割合は、相続人数が増えるにつれ減少していく。第三に、自治体外相続の割合も相続人数が増えると減少するが、5%程度で下げ止まりし、一定数存在し続ける。

次に、案件数が 50 以上存在する都道府県における相続方法の割合を自治体内相続割合が高い順に示す(表 4)。結果から、3 点が解釈できる。第一に、自治体内相続はおおよそ 25%~35%で、長野県が 35.8%と一番高くなっている。この値が高ければ高いほど、相続が自治体内で完結している案件が多いということになり、相続にかかる手間や費用が抑えられ、円滑に進む可能性が高くなる。第二に、一部自治体内相続はおおよそ 55%~65%となっているが、長野県のみ 50.7%と突出して低い。第三に、自治体外相続は都道府県によって幅があり、東京都や大阪府周辺が高い傾向にある。一番高い滋賀県は、約 5 件に 1 件弱の割合で相続人が 1 人も被相続人市町村に残らない結果となった。

表 4 都道府県別市町村またぎ率 (%)

	案件数	自治体内相続	一部自治体内相続	自治体外相続
長野県	229	35.8	50.7	13.5
群馬県	79	32.9	55.7	11.4
愛知県	354	32.8	61.0	6.2
宮城県	68	32.4	64.7	2.9
大阪府	381	31.2	59.3	9.5
東京都	149	30.9	60.4	8.7
神奈川県	123	30.9	61.8	7.3
千葉県	83	30.1	56.6	13.3
滋賀県	69	26.1	55.1	18.8
埼玉県	283	25.8	59.7	14.5
京都府	114	24.6	59.7	15.8

#### 4. おわりに

地方活性化の推進、空き家・所有者不明土地は日本の主たる課題である。その解決に向けて、本稿では、相続データと地理的情報を紐付け、さらに相続資産を可動産・不動産に分け、OD 分析や距離分布導出、地図化など空間分析を通して、以下に示す知見を得た。

相続で移動する可動産は、年間 35.9 兆円という膨大な額にのぼる。これは、2022 年度国家予算 107.6 兆円の 33.4%を占める額であり、地方活性化にとって相続は重要なキーワードであることを明らかにした。

また、ゾーニングや発地固定を行い、可動産の移動に関しての傾向を定量的に示した。第一に、可動産は関東地方(特に東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)へ多く流出している。第二に、関東地方の可動産は、関東地方内は移動するが、地方外への流出は全体数からすると微々たる額である。第三に、宮城県、愛知県といった地方内唯一の中核となるような都道府県は、都道府県内々率が高く、流出割合は相対的に低い。第四に、立地的に近いところに移動しやすい。

さらには、相続手続きは市町村単位で行われることを鑑み、市町村またぎというミクロな視点での分析を行った。第一に、当該市町村で相続が完結する案件は約 3 分の 1 しかない。第二に、相続人が 1 人の場合は、約 3 割の案件で相続人は被相続人の市町村から離れてしまっている。そして、相続人数が増えるにつれ、自治体内相続、自治体外相続は減少していくが、後者に関しては約 5%で下げ止まりする。第三に、自治体内相続、一部自治体内相続、自治体外相続の割合は都道府県によって、特徴があるが、滋賀県は、約 5 件に 1 件弱の割合で相続人全員が被相続人市町村から出て行ってしまっている。

最後に、地方衰退のメカニズムを示す(図 11)。可動産に関しては、義務教育が終わるまでは親から養育費として、自治体から様々な教育費として、子にかけられている。そして、進学や就職を機に地方のお金がかけられた人材が都市部に流出する。大学在学期間には、仕送りや授業料として、地方から都市

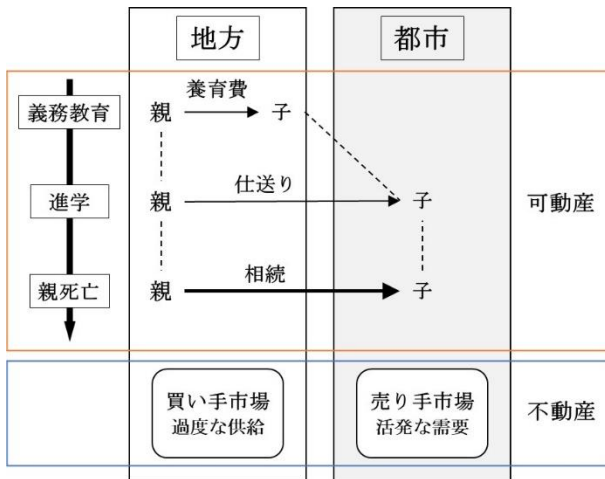


図 11 地方衰退メカニズム

部へ資金が流出する。子が都市部で生活していくうえで、納税等、都市部の経済活動に加わる。そして、親が亡くなるタイミングで、相続という形で地方から都市部へ資金が流出してしまう。不動産に関しては、地方では人口流出が進み、不動産の供給過多になる。それに相まって地方の不動産の価値が下がっていく。一方で都市部では人口流入が続き、都市部の不動産は売り手市場となる。このように、相続は地方衰退に影響を与えている。

日本において、相続手続きはデジタル化が進まないことや自治体によって書式やその取得方法が違う等の問題が多く存在する。さらには、研究面でも定性的なものしかなく、現在の相続のあり方が続くのであれば、地方衰退は間違いなく進む。社会で進んでいる DX 化を相続分野にも取り入れ、データ活用を進めていく必要がある。

## 謝辞

本研究は株式会社ルリアンと筑波大学社会工学域との 2021 年度共同研究事業の一環として実施した。また、有田智一先生、堤盛人先生、山本幸子先生（筑波大学社会工学域）から貴重なコメントを頂戴した。ここに記して謝意を表したい。

## 参考文献

[1] 周防大島町（令和 3 年）周防大島町高齢者保健福祉計画第 8 期介護保険事業計画～周防大島町地域包括ケア計画～，<https://www.town.suo-oshima.lg.jp/data/open/cnt/3/3827/1/koureiikaig>

[o.pdf?20210416182209](https://www.town.suo-oshima.lg.jp/data/open/cnt/3/3827/1/koureiikaig)

（最終閲覧日 2022 年 8 月 30 日）

[2] 総務省統計局（平成 30 年）住宅・土地統計調査，[https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g\\_gaiyou.pdf](https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf)（最終閲覧日 2022 年 8 月 30 日）

[3] 国土交通省住宅局（平成 26 年）空家実態調査 <https://www.mlit.go.jp/common/001110681.pdf>

（最終閲覧日 2022 年 8 月 30 日）

[4] 国土交通省（平成 28 年）地籍調査における土地所有者等に関する調査，<https://www.mlit.go.jp/common/001201304.pdf>

（最終閲覧日 2022 年 8 月 30 日）

[5] 金森有子，有賀敏典，松橋啓介（2015）空き家率の要因分析と将来推計，「都市計画論文集」，50(3)，pp. 1017-1024.

[6] 山下伸，森本章倫（2015）地方中核都市における空き家の発生パターンに関する研究，「都市計画論文集」，50(3)，pp. 932-937.

[7] 益田理広，秋山祐樹（2020）日本国内における近年の空き家研究の動向，「地理空間」，13(1)，pp. 1-26.

[8] 坂本慧介，横張真（2016）地方中核都市における空き家・空閑地の発生動態—栃木県宇都宮市の中心市街地周辺の住宅地を対象に—，「都市計画論文集」，51(3)，pp. 854-859.

[9] 中井翔太，嘉名光市，佐久間康富（2012）密集市街地における空き家の実態とその「防災空間」としての活用可能性に関する研究—大阪市鶴橋地区を対象として—，「都市計画論文集」，47(3)，pp. 1063-1068.

[10] 板垣勝彦（2017）地方自治と所有者不明土地問題。「日本不動産学会誌」，第 31(3)，pp. 9-13.

[11] 吉原祥子（2017）所有者不明土地の実態と課題，「日本不動産学会誌」，31(3)，pp. 79-83.

[12] 岩崎政明（2017）所有者不明土地の法的課題，「日本不動産学会誌」，31(3)，pp. 17-22.

[13] 上村和也（2017）土地登記制度及び地籍調査が所有者不明土地に与える影響について，「日本不動産学会誌」，31(3)，pp. 91-99.

[14] 令和 3 年（2021）人口動態統計月報年計（概数）。

[15] 大澤義明（2022）産学連携による相続データ空間分析，「住宅土地経済」，125，pp. 2-7.