

相続物件に注目しているなら抑えるべき 「相続発生推計駅別ランキング～関東・関西版～」をリーウェイズが発表

～リーウェイズの不動産ビッグデータで相続情報を抽出。不動産仲介や金融業界の見込み顧客を予測分析～

リーウェイズ株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役：巻口成憲、以下：リーウェイズ）は、今後さらに拡大していく相続マーケットを不動産会社が事前に察知できるよう、外部データと自社保有データを使用して相続が多く発生する見込みのある地域を駅別にランキング形式で発表しました。65歳以上の人口と持ち家世帯の比率から、相続が発生する人数を駅別に推計しています。

関東・相続発生推計駅別ランキング



順位	駅名	路線	駅住所	65歳以上人数 (人)	持ち家比率	相続予備人数 (人)
1位	大島 (オオシマ)	都営新宿線	江東区大島	18,744	38.3%	7,170
2位	大袋 (オオブクロ)	東武伊勢崎線	越谷市大字袋山	9,501	75.0%	7,129
3位	荒川一中前 (アラカワイチチュウマエ)	都電荒川線	荒川区南千住	13,089	51.4%	6,732
4位	京成曳舟 (ケイセイヒキフネ)	京成押上線	墨田区京島	12,187	55.0%	6,702
5位	荒川二丁目 (アラカワニチュウメ)	都電荒川線	荒川区荒川	11,233	57.6%	6,469
6位	志津 (シツ)	京成本線	佐倉市上志津	8,273	76.9%	6,364
7位	上永谷 (カミナガヤ)	ブルーライン	横浜市港南区丸山台	8,910	71.3%	6,355
8位	三ノ輪橋 (ミノワバシ)	都電荒川線	荒川区南千住	11,997	50.9%	6,107
9位	三ノ輪 (ミノワ)	東京メトロ日比谷線	台東区三ノ輪	12,964	46.9%	6,077
10位	荒川区役所前 (アラカワクヤクシヨマエ)	都電荒川線	荒川区荒川	11,070	54.7%	6,052

※相続予備人数 = 65歳以上人数 × 持ち家比率で算出

関西・相続発生推計駅別ランキング



順位	駅名	路線	駅住所	65歳以上人数 (人)	持ち家比率	相続予備人数 (人)
1位	北畠 (キタバタケ)	阪堺電軌上町線	大阪市阿倍野区北畠中	10,179	66.8%	6,802
2位	東天下茶屋 (ヒガシテンガチャヤ)	阪堺電軌上町線	大阪市阿倍野区阿倍野筋	10,733	62.6%	6,714
3位	関目 (セキメ)	京阪本線	大阪市城東区関目	11,940	54.8%	6,538
4位	鳴野 (シギノ)	学研都市線 おおさか東線	大阪市城東区鳴野西	10,605	60.8%	6,445
5位	粉浜 (コハマ)	南海本線	大阪市住吉区東粉浜	11,702	54.4%	6,368
6位	関目高殿 (セキメタカドノ)	大阪メトロ谷町線	大阪市旭区高殿	11,827	52.8%	6,242
7位	打出 (ウチデ)	阪神本線	芦屋市打出小槌町	8,872	69.4%	6,159
8位	南田辺 (ミナミタナベ)	阪和線(天王寺～和歌山)	大阪市東住吉区山坂	10,545	58.1%	6,121
9位	鳴野 (シギノ)	大阪メトロ今里筋線	大阪市城東区鳴野西	10,020	61.0%	6,114
10位	帝塚山 (テツカヤマ)	南海高野線	大阪市住吉区帝塚山西	9,506	64.2%	6,102

※相続予備人数 = 65歳以上人数 × 持ち家比率で算出

【日本の高齢化と相続件数の増加】

国立社会保障・人口問題研究所の推計(<https://www.ipss.go.jp/>)によれば、死亡者数は2040年までに年間160万人を超える見込みです。死亡者数の増加に伴い相続数も増え、相続に絡む不動産取引は不動産事業者にとっての重要なターゲットとなっていくでしょう。

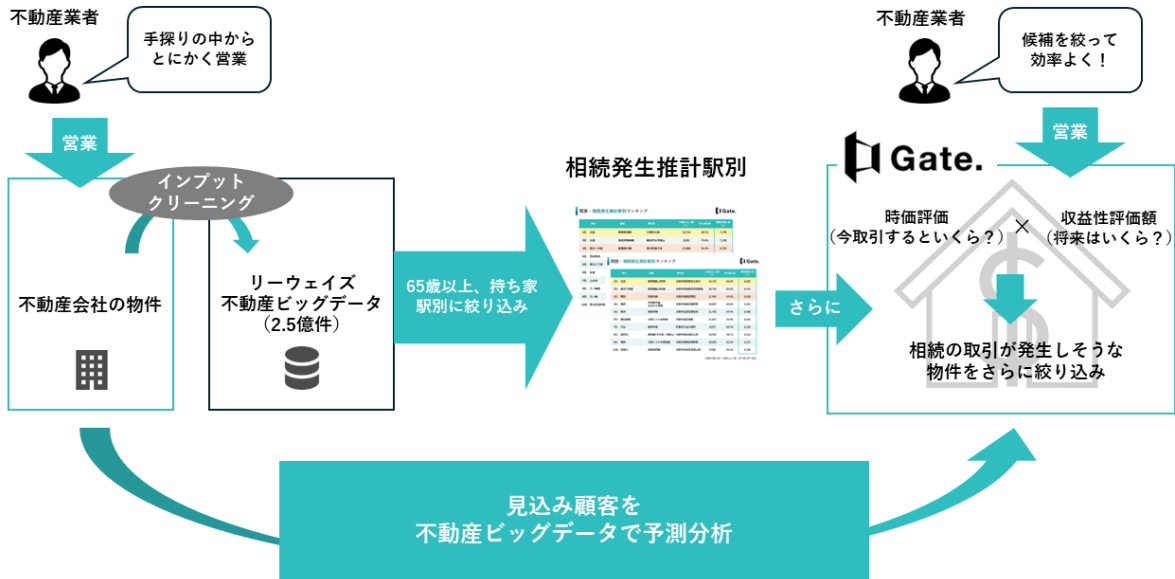
【調査背景】

相続においては不動産の評価が重要な判断材料となるため、相続対策には不動産の専門知識が必要です。そのため、弁護士・税理士・司法書士の士業は既存取引のある不動産事業者と連携して相続対策を行います。不動産事業者は基本的に相続対策の相談を待つことになるため、顧客獲得に向けた積極的な動きが難しい状況です。しかしビッグデータを活用して相続が発生しやすい地域を推定できれば資産を相続する前の段階でお客様に事前対策を促せる可能性が生まれると考え、関東と関西を対象に調査を実施しました。

今回の調査では、リーウェイズが保有する2億5000万件以上の物件データおよび国勢調査（2020年）のデータを活用しました。駅を中心に半径800メートルにかかる小地域（丁目単位）を対象に、定年が近づき相続を考える機会が増える65歳以上の人口と持ち家世帯の比率との関係から、相続が発生する人数を推計してランキングしています。

【データ解析による不動産取引予測分析】

実際に相続時の不動産取引が発生する可能性を更に詳細に分析するには、相続税評価額を算出し、時価評価（現在の価値）と収益性評価（将来の価値）を考慮した見込み顧客の予測分析が必要となります。リーウェイズの不動産価値分析AIクラウドサービス「Gate.」では、現在と将来価値を明確にし、保有資産の相続において保有もしくは売却の判断を客観的に分析することが可能となります。ターゲットを効率的に絞り込み、データに裏打ちされた適切なアドバイスとコンサルティングを提供することで、信頼の構築や成約確率の上昇、他社との差別化を図れます。不動産取引の予測分析などのご相談はリーウェイズにお任せください。リーウェイズはビッグデータを活用し、社会の動きに対応したサービスの提供を支援してまいります。



ご利用者様	相続発生推計等の不動産ビッグデータを活用するメリット	Gate. 等の AI 査定/市場分析ツールを活用するメリット
デベロッパー	・ターゲットエリアを抽出して効率的な用地仕入れができる	・ターゲットエリアの調査 ・開発エリア・プランの詳細比較
売買仲介	・ターゲットエリアを抽出して効率的な売却提案が行える	・ターゲットエリアの調査 ・銀行目線の担保評価額を算出
開発・販売管理	・効率的な用地仕入れに加えて、相続対策のコンサル提案ができる	・客観的な価格/賃料査定 ・出口戦略リスクを可視化
金融機関	・新規の住宅ローン借入れが見込めるエリアを抽出できる	・取引顧客の資産管理提案 ・事業リスクの説明エビデンス

【Gate.について】

不動産価値分析AIクラウドサービス「Gate.」は2008年から独自に収集した2億5,000万件を超える物件データ（2024年4月時点）をもとに、人工知能を活用した不動産の査定・投資分析シミュレーションや市場分析・ハザード情報の提供を行っています。

相続不動産の相談時に「Gate.」を活用することにより、明確な根拠をもって不動産に関する資産相談に対応可能です。

金融機関や大手不動産企業、交通企業、生命保険企業、コンサルティング企業など、550社の企業に導入いただいております（2024年4月時点）。

Gate.サービスサイト：<https://ai.gate.estate/>

**【リーウェイズ株式会社 会社概要】**

会社名：リーウェイズ株式会社
代表取締役：巻口 成憲
所在地：東京都渋谷区神宮前3-15-9 CREST表参道3F
事業内容：不動産テックサービスの開発・提供
資本金：100,000,000円
設立日：2014年2月3日
公式サイト：<https://www.leeways.co.jp/>

【本リリースに関するお問い合わせ先】

リーウェイズ株式会社 広報担当 森
Mail：y.mori@leeways.co.jp
Tel：03-6712-6745 / 050-3696-1422