家の「終活」を考えるなら…

「住まいのエンディングノート」を書いてみるニャ！

家を空き家として放置しないためには、住まいに関する情報を残しておくことも大切。「住まいのエンディングノート」は、国土交通省・日本司法書士会連合会・全国空き家対策推進協議会が作成した、「家じまい」や活用を円滑にするためのツールです。所有する不動産の情報や、将来どのように活用してほしいかなどを記入し、家族で家の将来について考えるきっかけとしてご活用ください。



詳しくはこちら



不安のない未来へ、
できることから
始めましょう。

住んでいないと問題続出…
家、放置していませんか？

AKIYATAISAKU BOOK



思い入れのある家が
「悩みの種」になる前に
家族で考えるニャ！





空き家対策に関する詳細はこちらをチェック！

国土交通省 空き家対策 特設サイト

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html ▶▶▶

国土交通省

空き家は放置すると大変ニャ!

「特段困っていないから…」「将来使うかもしれないから…」「解体にも結構お金がかかりそう…」そんな考えで家を放置していませんか？子世代が住む予定のない家を相続したり、親世代が施設に入居したりすることで、思い入れのある「わが家」は「空き家」へと変わり、問題ばかりが増えてしまいます。

空き家のリスクは増える一方

「人が住んでいない家」は、ただ古くなっていくだけではありません。例えば、こまめに換気をしないとすぐにカビが発生し、建物の老朽化や損傷の原因になります。それだけではなく、ネズミや害虫の大量発生、ごみの散乱といった衛生上の問題が発生するケースもあります。庭木のはみ出しや外壁の落下は近隣トラブルに発展しかねませんし、地域の景観に悪影響を与えます。さらに不審者が出入りするようになれば、治安の悪化にもつながります。

このような問題を抱えた家は資産価値が下がり、売却することも難しくなります…。



さらに放置すると…

かかるコストも増える一方

空き家は、庭木の手入れなどの管理や外壁などの修繕にコストがかかるだけでなく、放置して隣地の建物等を損壊してしまうと、損害賠償を求められることもありえます。

また、2023年に改正された空家等対策の推進に関する特別措置法では、管理が行き届いていない空き家は「管理不全空家等」として、自治体が所有者に勧告できるようになりました。この勧告を受けると、土地の固定資産税が上がってしまいます※。

そして倒壊のおそれがあるような空き家は「特定空家等」として、自治体から安全性を確保するための措置を講じるように命令されたり、代執行（自治体が対策を実施し、所有者から費用を徴収）の対象となったりすることもあります。

※ 住宅用地は最大で1/6まで固定資産税が減額されていますが、この特例が解除されます。



「できること」から始めるニャ!

空き家問題を解決しようとしても、解体や売却といった「大仕事」を前にして、立ち止まってしまう人は多いかもしれません。まずは近くの自治体に相談したり、専門家の力を借りたりしながら、できることから対処していくことが重要です。

その1 家族で話し合おう!



空き家の発生原因は、半数以上が相続によるものです。登記や残された家財の片付けができなかったり、愛着のある家を手放せなかったりとその理由は様々…。家を悩みの種にしないためにも、家族で少しずつ話し合うことをおすすめします。

その2 登記を確認しよう!

2024年4月から相続登記が義務化されていますが、「名義人が古いまま」「親戚と連絡が取れない」「相続人の中に知らない人がいる」「成年後見人を立てないといけない」など、登記手続は複雑化することも。被相続人が住宅や土地の登記を確認し、整理しておくことが重要です。



その3 家財を整理しよう!



空き家を「活かす」にせよ、「しまう」にせよ、家財が整理されていなければ先に進めません。自分たちだけで難しい場合には、分別・整理のサービスなども活用しながら、空き家になる前から家族で少しずつ家財を整理していきましょう。

CASE 01

「人が住まなくなると次々と……」実家の「家じまい」を経て得た安心感

埼玉県の男性（84歳）

思いの外、父は細やかに家の面倒を見ていたんだなぁと、しみじみ思う。

埼玉県草加市で一人暮らしの男性（84）は、空き家になっていた故郷・長野の実家の「家じまい」を終えた。年に数回は親戚が集まって賑（にぎ）わう場所だった。

実家が空き家になったのは2021年春。20年近く一人で暮らしていた父が農作業から戻ってきた後に突然亡くなった。家主を失ったものの、みんなが集まりやすいよう妹と管理を続けることにした。

これが、想像以上の負担だった。

実家の敷地や田畑の草刈りは大変だ。冬には水道管の凍結を防がないといけない。家屋内には蜂が巣を作り、コウモリが住み着いた。庭木の落ち葉は、放っておくと近くの水路をせき止め、近所から苦情も。「人が住まなくなると、思ってもみない面倒ごとが次々と舞い込んできた」



実家に通うのに車で片道3時間半。自分も妹も高齢で、体力に不安もある。妹たちは「管理は終わりにして、どうにかしようよ」と口にするようになり、独立して暮らす子供たちからも「早く処分しようね」と念を押された。

土地と建物の名義を男性一人にまとめる作業を進めると、建物は30年以上前に亡くなった祖母名義のままだと分かった。相続登記の義務化は2024年4月から。法定相続人を調べ、会ったことのない親族らとの遺産分割協議をまとめた。

地元の町に相談して2023年7月に空き家バンクに登録し、不動産業者にも頼った。そのうち、近くの市に事務所を構えるまちづくり会社が、移住希望者向けの賃貸として購入したいと申し出た。話がまとまるかと思った矢先、過去に増改築された部分が未登記であることが分かり、あらためて遺産分割協議が必要になった。

売却が決まったのは2024年11月。家財のほとんどをそのまま残して引き渡した。実家は一部をリフォームし、家族連れが暮らしていると人づてに聞いた。

親戚が集まれる場所がなくなった寂しさを感じる時もあるが、「やっと片付いたという安心感はずっと続きますから」と言う。

2026年1月、ふと思い立って、自分の財産をノートに書き出すようになった。タイトルは「相続」。金融機関の口座、株、築55年近くの自宅の名義人や人数――。思いつくたびに書き足す。子供たちに迷惑をかけないよう、元気なうちに向き合って話をするつもりだ。（年齢や肩書等は2026年1月27日の取材時点のものです）

CASE 02

亡き夫の実家の処分で頼った専門家の力「空き家にならないように備えておかないと」

兵庫県の女性（80歳）

兵庫県猪名川町で一人暮らしの女性（80）は、亡き夫の実家の処分方法が分からず途方に暮れかけていた時、空き家問題を扱う専門家に出会えたことが、「本当によかった」と言う。

夫の実家があったのは、長崎の離島・対馬だ。空港から北に車で1時間以上。曲がりくねった道の先にある、小さな集落に立つ。大家族が暮らした母屋の他、別棟には風呂やトイレだ。

かつては毎年のように帰省したが、義父の体が弱って義両親を引き取って以来、空き家になった。足が遠のいた間、屋根が壊れた時には近所の人が補修してくれたらしい。

義両親が亡くなり、2022年に夫も旅立つと、娘たちから「あの家をどうにかしないとね」と言われた。いよいよ自分で処分しなければいけなくなったのだ。自治体や知り合いの司法書士に相談はしたものの、解決方法はなかなか見いだせなかった。

転機となったのは、2023年12月に地元であった空き家対策セミナーだ。会場には司法書士や法務局職員、不動産業者らがそろっていた。義実家のことを相談すると、担当してもらえることになった。

司法書士が調べると、義実家の建物は登記されていないことが分かった。そこで、翌年4月に土地家屋調査士や宅地建物取引士らを現地に派遣して調査や測量をし、役場の資料などを元に登記した。

その後は、女性単独の名義とするための遺産分割協議だ。複雑な権利関係の手続は司法書士に任せた。同年10月、義実家の土地と建物は、全国の空き家問題に取り組む一般社団法人に有料で引き渡すことになった。専門家への報酬や調査費、引き渡し料などを含めると、かかった費用は300万円超。それでも、「娘たちに迷惑をかけまいという一心だったので、自分の代で片付けられて本当によかった」と安堵（あんど）する。





もし貯蓄がなく収入が年金だけだったら、子供たちが何も言ってこなかったら……。女性は「義理の両親の家で、しかも遠方だと、愛着がわかずに面倒だと放っておきたい人もいるでしょうね」と想像する。

今暮らす自宅は、建て替えたこともあって築20年ほどだ。司法書士との交流は今も続いていて、「空き家にならないように備えておくことが、自宅で暮らす人の責任かもしれませんね」と話す。（年齢や肩書等は2026年1月31日の取材時点のものです）