

# 空き家にしない考え方

第4回 自分の家を将来空き家にしないためにできること



定住環境プランナー  
中村 周子

## 全国的に、空き家を放置できないような仕組みになりつつあります

第4回は空き家に関する法的なルールが変更になったお話をしたと思います。全国でも空き家は年々増えており、ここ20年の間に利用されていない空き家の数は約2倍になっているそうです。全国的に問題になっているので、法的なルールも徐々に整備されてきています。

**まず1つ目の変更点は「相続登記」のルールが変更になったことです。**令和6年4月1日から、相続登記の申請が「義務」となりました。これは相続したことを知った日から3年以内に相続登記をしなければならぬというものです。正当な理由なく違反した場合には過料もあります。相続は代を経るごとに人数が増え、また相続人の中に認知症の方がいたり、行方がわからない方がいたりすると複雑になり、登記に時間がかかります。どのように対処するか早めに対策を取った方が良い事柄です。

**もう1つの変更点は「特定空き家について」です。**これは2014年に始まった「空家等対策の推進に関する特別措置法」（通称空家法）という法律により、以下のような空き家が「特定空き家」に指定されることになりました。

- ① そのまま放置すると倒壊もしくは保安上の危険がある
- ② 著しく衛生上有害となる恐れがある
- ③ 適切に管理されていないため、著しく景観を損ねている

特定空き家に指定されると、土地にかかる固定資産税の優遇措置が適用されなくなるなどのデメリットがあります。また、全国的にあまり例はありませんが、行政で特定空き家を取壊す行政代執行や略式代執行という措置が行われることもあります。

## 次の世代になる前に、今、できること

今住んでいる家を将来空き家にしないためには、家に人が住まなくなったり、住んでいる人が亡くなったとき、相続登記を期限内に行い、誰かがきちんと家や財産を管理することです。

まずは家族・親族で話し合いをしておくことが大事です。相続について、登記について、権利証や通帳・金庫の鍵や印鑑などを家族にわかるようにしておくこと、家財道具の処分方法や費用について、仏壇をどうするかなども話し合っておくと安心です。

その他、遺言書やエンディング・ノートを書いておくのも良さそうです。遺言書は手書きで自分で作成することができます。書き方に条件があるので、正しい書き方を調べるのが重要です。また、エンディング・ノートの書き方もインターネットを調べると出てきます。

相続や遺言書について、専門的な助言が欲しい場合は司法書士に相談します。