

住まいを終活する

穂谷勝浩

1. 選択事例

早期決断シート 所有者の意思決定を促す仕組み

「住まいのエンディングノート」

理由

「2025年問題」と呼ばれるように、団塊の世代が後期高齢者になり、高齢者のみが住む戸建て住宅、いわゆる「空き家予備軍」が大量に控えています。大量相続時代を迎える中で空き家が増加する見込みです。

空き家が右肩上がりに増えているにもかかわらず大量に住宅をつくり続ける状況を「住宅過剰社会」と称していますが、「つくる」ことばかりでなく「引継ぎ」「たたむ」ことに今、目を向ける必要があります。

将来にわたり豊かな暮らしを目指し、次の世代に大きなツケを残さないために何をすべきか考察します。

・ 空き家が気になったら読む本 新潟県土木部都市局都市政策課

全世帯に配布を！！



新潟県2025.02

・長岡市の人口構成ピラミッド

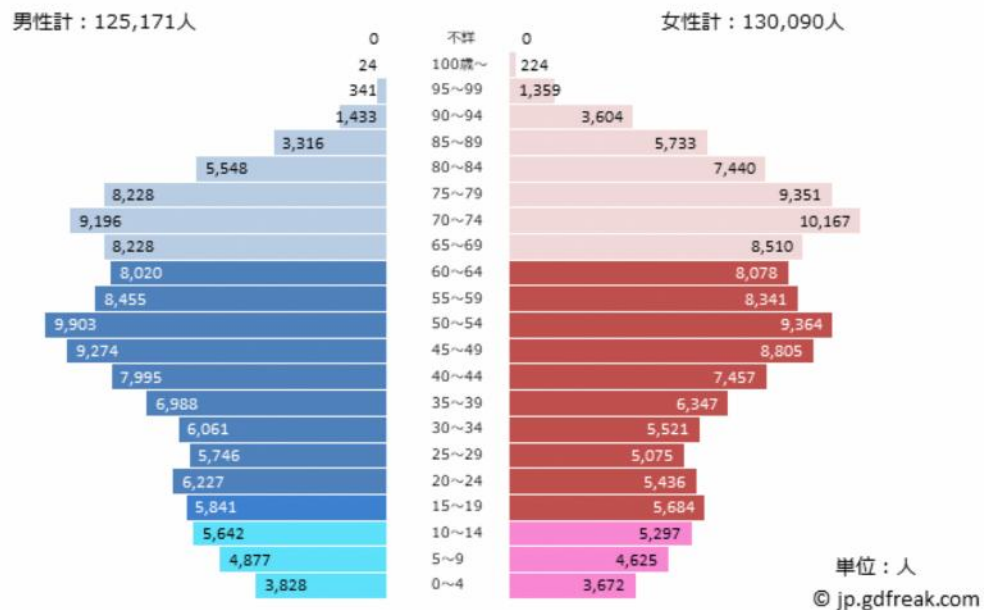
2025年 70歳以上 65,764人

15年後→

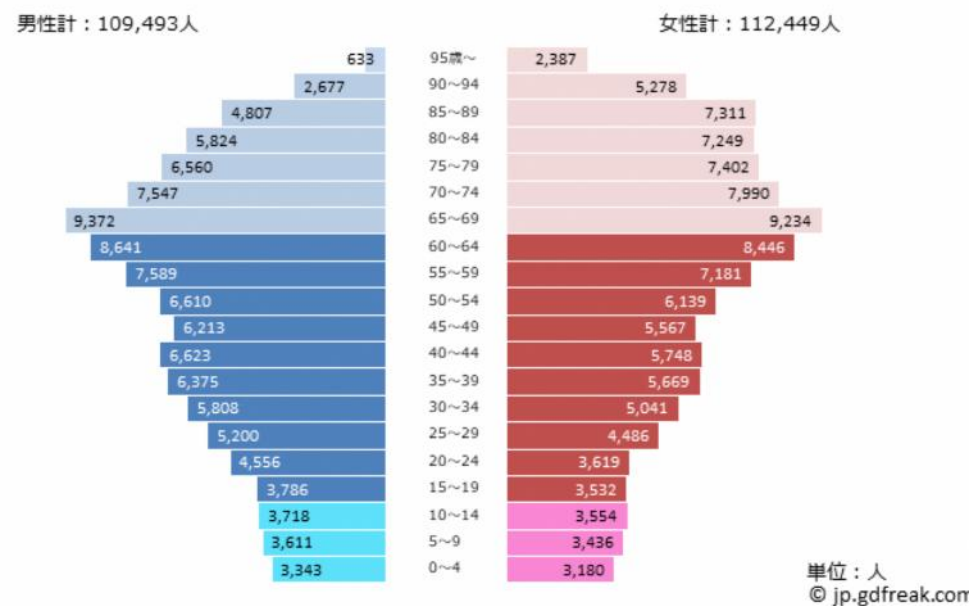
2040年 85歳以上 23,093人

▲42,761人減少する（予測）

長岡市の2025年1月1日の人口構成 (住民基本台帳ベース,総人口)



2040年 長岡市の人口構成 (予測)



グラフ出典：GD Freak! (<https://jp.gdfreak.com/>)

左：<https://jp.gdfreak.com/public/detail/jp010050000001015202/16>

右：<https://jp.gdfreak.com/public/detail/jp010050000001015202/10>

・住まいのエンディングノート 国土交通省

今回作成した「住まいのエンディングノート」は、家系図や、建物・土地の所有の状況に加え、これらを将来どうしたいかなどの情報を住まいの所有者が記入できるものとなっています。

また、家族と一緒に住まいの将来を考えるきっかけとしてご活用いただくほか、住まいの「活かし方」「しまい方」に関する制度や手続への理解を深めるためにご活用いただくことも想定しています。

このノートが広く活用されることで、放置空き家の発生抑制や空き家の適切な管理につながるなど、空き家問題への対応の一助となることを期待しています。

【配布資料】

- ・住まいのエンディングノート



<本報道発表に関する問い合わせ先>
住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室 窪田、矢部、丹羽
電話：03-5253-8111（内線 39353）、03-5253-8508（直通）

・ 報道新聞記事 新潟日報等を調査



2025.05.08新潟日報
長岡市空き家対策で5年振りに実態調査
「空き家予備軍」の調査発表を
望みます。



2025.11.02新潟日報assh(PR版)
空き家対策-長岡市都市整備部都市政策課
住まいのエンディングノート・空き家バンク
3000万の税制優遇・建物利活用



2026.01.11新潟日報
未登記物件の実態調査 法務省
大規模災害時に復旧の妨げになる
全国の建物6240万戸・登記済5160万戸=82.3%
実際の状況を基に課される固定資産税の支払いと照合し
て戸数や種別を回答するように求めた

3.研究結果

・長岡市人口構成のグラフより2025年と15年後の2040年を比較

「15年間で42,671人の減少」として仮に住戸数を半分として約20,000戸、その30%が不要になったとして、少なく見積もって6,000棟（年400棟）。感覚的には10,000棟（年666棟）くらい空き家が発生するのではないかと思います。そのまま子供等が住み続ける、売買・利活用に回る分もあれば建て替え等もあるので正確な予測が難しいと考えます。

既に長岡市の空き家は、2023年16,240戸13.5%で（5年で1,910戸増、12.6% 年約400棟増加）

15年後このままで行けば、2023年の倍の30,000棟の空き家が発生する恐れが有ると言わざるを得ません。（データはありませんが現在長岡市で建て替えも含めて年500～600棟ほどの解体が行われているようです）

・行政にお願いしたいこと

5年ぶりに全市で行われている実態調査（定義を狭めて水道の閉栓がおこなわれているなどの状況を踏まえて抽出）、データベース化して一元管理・・・現状と15年後の将来推計を市民に知ってもらおう。

法務省が実態調査を進めている全国の自治体に、実際の状況を基に課される固定資産税の支払いと照合するなどして、該当する建物の戸数や種別を回答するように求めた。・・・現状把握から登記情報と所有者を合致させる。未登記物件を少なくする。相続登記を確実に行う指導。

現時点で65歳以上の高齢者のみで住む住宅「空き家予備軍」を棟数・築年数とともに把握して今後の対応を検討。市民に広く公表する。

全戸に2025.02新潟県「空き家が気になったら読む本」と合わせて住まいの「エンディングノート」を、統計調査・データベースをもとになぜ空き家問題か！を示して全戸に配布してはいいかなのでしょうか。

4.まとめ

「住まいの終活」が社会システムに根付くことが必須

現状のまま・特に決めていない・わからない・とりあえず置いておく・・・「問題先送り空き家」

現在の空き家の所有者も高齢化していきます。今、動き始めることが大切です

単に経済的な視点だけでなく（高齢）所有者が気持ちよく暮らせる配慮も大切と思います。

「住まいを終活する」・・・**これ以上、空き家を増やさないために私たちができること！**

追伸

人口減少と空き家の増加が大きな問題であったために「住まいの終活」をテーマにしましたが、建築士としては建物の利活用が専門であり、やりたいことでした。

有効に利活用される建物を増やしていく活動とは。

今までの建築をつくりだしていくという専門性と大きく異なる、ストック建築をいかに利用するか「利用の構想力」を問われる時代がきました。既存不適格建築の法規制やマネジメント能力や、まちづくりに関連させて活用するコミュニティーデザイン能力が重視されます。

高齢化社会に向けて、医療福祉・介護といった生活支援の協力体制も重要となります。