

令和3年度和歌山県空家等対策推進協議会(第11回) 次第

挨拶 和歌山県県土整備部都市住宅局長 星加 正積

情報提供

所有者不明土地関連関係法の改正について・・・参考資料①

・登記法の一部改正

和歌山地方法務局 統括登記官 山本 俊明

・民法の一部改正

吹上法律事務所 弁護士 藤田 隼輝

議題

一、これまでの取組状況と課題について(報告)・・・資料①

和歌山県建築住宅課建築指導班長 濱出 雄一郎

これまでの協議会の取組み、民間団体等との協働した取組み、市町村の取組みについて報告しました。

二、令和3年度 専門部会の取組みについて(報告)

・課題検討部会 ～自治体の経験値の蓄積について～・・・資料②

部会長 印南町企画産業課長 白石 武男

令和3年度第1回の開催概要及び今後のスケジュールについて報告しました。
また、令和3年度の取組みとして、事例集の作成を提案しました。

(部会出席委員のコメント)

(委員1)

空き家問題は、短期的な政策と中長期的な政策とを分けて考える必要があると思う。

特定空き家に関しては、今後、相続が続いていく中で核家族化が進み、法定相続人の方々が県外に出てしまい、親の住んでいる実家の管理は距離的、時間的、金銭的な問題が負担となり、相続放棄の増加が想定できる。

また、ライフサイクルにおいて、親が80、90代、その子供等の法定相続人は50代、60代で、教育費に相当お金がかかっており、除却費用は負担になって出せない状況。

さらに、親子の間で財産について前倒した相談がない。

このような問題を部分的に考えるのではなく、包括的に、相関的に、そして短期的な位置付けでどう動くのか、中長期的にはどう動いていくのか等、方向性を考えることが必要。

(委員2)

現実の事例を基に、どの問題で詰まるのか、どこで突破できる方法を見つけたのか等、設定した事例ではなく現実の事例であれば、ここで詰まってしまうまいかないということが炙り出されていくと思う。

そのような事例を集めることで、うまくいかないケースは具体的に何の問題が大きいのか、同じような事例でもこういう場合はうまくいく等、実際の事例が集まってくると抽出できると思うし、非常に役に立つものだと思うので、事例集が充実するよう、期待している。

(委員3)

市町村から事例に関して話を聞きましたが、その中には公共空間の管理というところを一步踏み越えて、個人財産をどうしていくか等、個人の領域に深く入り込む事で、事例が好転して前に進めていけるという事例がたくさんあるような印象を受けた。

担当者が相当な努力をされ、時間費やすことで事例が解決に向かっているというのが現状だと思うので、取組みをどのように効率化していくか等、うまく進める方法を皆さんで共有していくことが、一つは重要ということと、同時にそういった法律の壁等を解消していくために、どこを直すべきかという提言が必要ではないかと感じた。

委員1が言うように、短期的なものの中長期的なものを分けて対応していく必要があるという印象を持った。

三、会員等からの提案について

- ・活用不能空き家にならないための啓発活動・・・資料③

(公社)和歌山県宅地建物取引業協会 副会長 木村 勝次

- ・空き家ビジネス・・・資料④

和歌山県建築住宅課建築指導班長 濱出 雄一郎

- ・特定空家等の判断基準の見直しについて・・・資料⑤

和歌山県建築住宅課建築指導班長 濱出 雄一郎

各資料により説明を行いました。

(協議については、議題の四にて行いました。)

四、空家等対策に関する施策の今後の取組みについて・・・資料⑥

和歌山県建築住宅課副課長 前山 勝彦

今後の取組みについて協議を行い、事務局案について、基本的には合意されました。
委員、会員、オブザーバーの皆様の意見を踏まえ、取組み、検討を進めていきます。

(発言概要)

○担当者や相談員のスキルアップ等に関する事項

(A建設部)

事例集の整理について意見交換をしていると、どうしてもうまくいった事例を集めてしまい、どこでつまづいているのかというところを実際に事例集化していくのは難しいのではないかと思います。

担当者もそれぞれ過去のことを振り返りながらになると思うが、半数ぐらいの方々は、今年度新任で担当しているという状況ですので、そういった方々も事例集の作成にうまく関わっていただけるような進め方をお願いしたい。

(委員1)

各市町村の担当者の動きが見えていない。例えば、専従の方もいれば、業務を掛持ちして空き家対策の担当もされている方もいる。

各行政、市町村の担当者が、空き家に関して何で困っているのか等の情報を分類化して、協議会として専門団体も含め、いろいろな手を打っていけたらいいと思う。

(委員4)

当団体では、年間150件くらい相談を受けており、つまづいている事例はたくさんあるので、自治体だけではなく、私どもの経験も一緒に入れていただければ、参考になると思う。

○啓発や相談に関する事項

(委員1)

行政の担当者が、空き家問題で疲れ果てるということのないように、空き家問題を個々の問題と捉えるのではなく、まず地域単位で考えていただくという方向に働きかけていくことが必要。

例えば、自分たちが住んでる地域を空き家化しない、もしくは空き家をうまく利用する等。自治会は法人格を持てるので、民間の地縁団体として何か収入源に活用するというのも一つだと思うし、空き家そのものを地域で所有し活かしていく等、様々な提案ができる。

地域住民への働きかけにより、空き家問題は行政に言えば何とかなるということではなく、地域や自分たちで解決していくという意識を種付けできたらと思う。

○空き家の発生予防・活用等に関する事項

(A建設部)

この項目に関してですが、協議会の取組みと県の施策と協定に関する取組みというカテゴリーがあって今まで動いてきたと思っており、この項目は県の施策として進めていたと理解している。もちろん協議会も一緒に取組んでいく部分だが、こういった整理をしているのか。

(事務局)

この空き家対策の体制については、県の施策、協議会の施策、協定に基づく施策はオーバーラップしている部分もあり、仕分けは難しいと思っている。

協定に基づいて相談体制を整理することも重要ですし、県の施策ということであれば、支援制度等も絡んでくる。

事務局としては、関係団体の皆さんも加盟している協議会なので、協議会としての施策として進めていきたい。

(オブザーバー1)

相談に来る相続人は、60代70代ぐらいの方がほとんどで、すでに生活が確立していて、今さら引越して使うというのはほとんど考えられない。その方々の子供も、すでに生活の基盤は確率されており、相続等で空き家が活用されることはない状況で少子化ということもあり、親の家を二つ相続してしまうこともある。

空き家の発生予防としては、中古住宅をうまく流通させることが必要だと思うし、それが中心の施策になるべきではないかと思う。

現在の日本のシステムは、一生に1回、新築を立てるということを目指して構築されており、不動産取得は非常に手間のかかるような制度になっている。税金が取られ、手続きにも費用が結構かかり、不動産取得は、一生に何回もするものではないというようなシステムになっている。

住戸を売る人と買う人との間に、非常に費用が掛かるようになっており、こういうことを打破していかないと中古住宅の流通はうまくいかないのではないかと思う。

中古住宅を流通させるのに、インスペクションの実施も安心のために必要ということになるが、そのほかにも費用や手間を除去し、中古住宅がうまく流通していくことで空き家の発生を防ぐということが中心になっていくと良いと思う。

(委員4)

私どもの空き家ビジネスに関しては、相談を受けてから管理業、除却、荷物整理等の紹介。売買や買い取り等の紹介。そして、寄付をしたい方の無料譲渡のマッチングサービスがある。

その中で空き家の管理サービスについて、事務局から提案のあった地域との連携は私もそうすべきだと思っている。なぜなら、管理を委ねる方は、利活用できない又は考えていない等、延命措置のような感じで出口が見えない状態。問題を先に伸ばすだけで、それが除却になるのか売却になるのかはわからないという状態。本来、不動産業者の方が管理をして、売却のタイミングを見計らって解決等をする方がいいと思うので、地域の方と宅建士の方が肩を組んで、そういう出口を作っていったらどうかと思う。

あと、空き家の管理に関しては、自分が住んでいるところではないため、お金をかけたくないという方が多い。

これまで、1,000件を超える相談を受けているが、その中で空き家管理の依頼を受けたものは10件もない。相談に来るのは、人が住めないような状態のものが多く、空き家管理のサービスというのは商売になりにくい。

管理がビジネスとして成り立つためには、管理する物件が地域にたくさんあることも必要。もし、管理する物件が離れていると、交通費だけで請負費用が飛んで行ってしまうので、やはり地域がやっていくというのは、非常に良いと思う。

(オブザーバー2)

跡地の活用促進として、固定資産税6倍対策等について、空き家除却後、固定資産税を何年間かは上げないという市町村があったと思う。固定資産の通知の際に、このような制度の案内があったので、自発的に除却しているものもいくつかあるので、この施策は進めていくといいと思う。

終活支援体制の構築ですが、将来的な空き家の発生予防を考えるのは終活ではない。

今そこに住んでいる方が、遺言で不動産を売却して、そのお金を相続させるというような清算型遺言という方法がある。それを書いておいてもらうと、将来、誰が所有者なのかという問題が起こっても、知ることができるという可能性がある。将来の将来に向けてということがあるので、終活というところに遺言を入れるのは、誤解を招くのではないかと思う。

(オブザーバー3)

終活支援というのは、幅広いことが想定される。そうした中で、すべて対応するのは、かなりの覚悟が必要だと思うが、住まいの終活だけポイントを絞ってお手伝いするというのは、住まいの所有者にとってメリットが少ないという気がする。

○特定空き家等に対する措置に関する事項

(A市)

これまで取り組んできた中で、放置空き家にはそうなるだけの理由がある。経済的な理由、相続等で遠方の方が所有者となったが全然見たこともないとか、相続でトラブルになっている等、いろいろな背景がある。

特定空き家に認定したからといって、経済的に回復できるわけでもなく、相続がうまくいくわけでもないのが、特定空き家に認定することで、数字や進捗だけが先走らないようにしたい。

ガイドラインによる評価というのはよく分かるが、実際に携わっている担当としては、そればかりを評価してもうまくいかないというのが、話を聞いて思ったところ。

(オブザーバー4)

当団体は新しい建物を造るということもあるが、古い建物、歴史的建造物についての研修も実施している。空き家は、負の遺産だけではないと思うし、いろいろビジネスモデルを作っていくということも正しいことだと思う。

特定空き家に対する措置に関しては、基本的にこういう方向で良いと思うので、文化的価値があるかどうかという評価も、そこに加味してもらえればと思う。

今年になって、C町の物件で、そこに所有者は住んでいないけれども、価値がありそうなので調査して欲しいという依頼があり、ヘリテージマネージャーを6名ぐらい派遣して実測調査をしたり、大学の先生が関わったりしたが、その周辺の人たちが非常に危険であるということから、結局、調査の途中で解体するという事になってしまった。

そういうこともあるので、空き家というのは負の遺産ではなくて、見方によっては価値があるということも、皆さんに理解してもらえれば良いと思う。

(B市)

特定空き家の判断基準に該当するので、特定空き家に認定して指導・勧告という形よりは、個々のケースを判断して指導等を行っていくべきということも考えて、認定等をしていく必要があると考えている。

それに伴って、(2)で調査員の養成というところがあるが、例えばマンパワーで困っているのは、現地を見に行くのが大変というより、所有者の戸籍を辿ったり、所有者に面談したり、電話をかけて対応していくというところで、一番マンパワーが必要になってくるところ。そういったところまで調査員の方にお問い合わせできるのかという部分もあるので、検討してもらいたいことだと思う。