

令和5年度和歌山県空家等対策推進協議会（第15回） 次第

挨拶 和歌山県県土整備部都市住宅局長 小井 宣秀

議題

- 一、取組について・・・資料1
- ・空家なんでも相談会・セミナー
 - ・専門部会（課題検討部会）
 - ・空家等所有者への働きかけ
 - ・空家調査の現況
 - ・その他情報提供 等

和歌山県建築住宅課 池奥 和歩
部会長 印南町企画産業課長 白石 武男
和歌山県移住定住推進課 古川 龍二

取組について報告を行いました。

発言概要

（オブザーバー1）

税制措置（相続した空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について、昭和56年以前に建築された家屋に限るとなっていますが、相続時にすでに耐震改修されている場合はどうなるのか。

（事務局）

相続時に耐震改修されているものについては、耐震性があるとみなせるので撤去する必要はなく、控除の対象となる。

（オブザーバー2）

空き家バンクの登録件数について、資料で市町村ごとに件数が出ているが、以前ある自治体に登録状況を問い合わせ際に、0件ということがあった。資料は、現時点のストック件数ではなく、期間内で累積した件数ということか。

（移住定住推進課）

資料の件数は2015年から現在までの累積した件数となっている。

（オブザーバー2）

国庫帰属制度について、土地所有者不明で建物がある土地を国庫に帰属した場合、国庫帰属した土地上の建物は、土地所有者が国である借地権付建物になるのか。

（事務局）

ご紹介した相続土地国庫帰属制度は、建物がある場合は活用できない。更地でかつ権利関係が整理されている必要がある。例えば、隣地の水道管が当該土地を通っている場合、この制度は活用できない。

（委員1）

市町村が代執行等をした除却に係る補助率の引上げとあるが、所有者本人が除却をした場合の補助率の引上げはないのか。

（事務局）

所有者本人が除却する場合は、国と市町村で最大8割の補助となっている。空き家の除却は基本的に所有者本人にやっていただくこと。少しでも所有者の負担を軽くしようと、他の国庫補助制度では補助率50%だが、空き家の除却は80%と十分手厚い制度になっていると思う。

二、特定空家等への対応について・・・資料2

和歌山県建築住宅課 面谷 勝行

特定空家等への対応について説明し、議決を頂きました。

発言概要

（委員2）

面積500㎡以上の条件に合致しないとのことだが、敷地面積、建築面積が500㎡以下という部分か。

（事務局）

延べ床面積と敷地面積の両方が500㎡以上という要件だが、敷地面積が500㎡以下となっている。

三、検討事項・・・資料3

- ・相談案内のリスト整備
- ・相談対応
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の改正を踏まえた対応等の検討

和歌山県建築住宅課 藤田 愛

- ・流通困難な物件への対応策・・・資料4

（公社）和歌山県宅地建物取引業協会 副会長 木村 勝次

検討事項について協議し、相談対応・空家等対策の推進に関する特別措置法の改正を踏まえた対応等の検討については議決を頂きました。

相談案内のリスト整備については引き続き検討を行っていきます。

発言概要

相談案内リスト整備

（オブザーバー3）

各相談員の対応分野を明記して公表した場合、対応分野にばらつきがあり相談員の優劣が明確になってしまうことが懸念される。相談員を新たに確保することが困難となることも懸念されるため、現行のままで対応したい。

（事務局）

公表する場合の懸念事項については承知した。

意見交換する中でこのような話があり、今回の提案に至った。公表となると懸念事項があると思うが、協議会（協定団体や行政）で共有する場合は検討いただけるのか。

（オブザーバー3）

特定の相談員に集中する可能性があるため、現状のままでお願いしたい。

（事務局）

具体的に相談があった場合、現状は各団体事務局に連絡をして繋いでいただける体制となっている。相談に対しスムーズに対応いただくというような仕組みということで提案した。現状で円滑に対応できているのであれば、その仕組みをさらにブラッシュアップするよう、検討していきたい。

流通困難な物件への対応策

（事務局）

相続放棄について、金銭的な相続と不動産の相続は基本的に同時に行われると思うが、実状としては金銭的な相続だけきちんとして、不動産は放置ということもあるのか。

（委員3）

相続放棄に関しては「する」か「しない」かであり、金銭は相続し不動産は相続しないというように、選択して相続することはできない。手の付けられないような空き家がある場合、亡くなられた方の財産が少ない場合が多い。また、ある程度管理されている空き家でも、相続人が亡くなられる方の財産を必要とするほど困っておらず、遠方のよく分からない不動産を管理するくらいであれば財産もいないという形で放棄する方が多い。

（委員4）

私たちが相続する側の立場になれば、委員3がお話いただいたように、価値があるのかないのかの見極めが大事。和歌山県では、紀南の方で相続が増えてきているので、どちらかといえば処分したいという相続人の方が多い。現状で売れるのか、建物が使えない状態であれば解体費がいくらなのか、そして所有権移転登記や遺産分割協議等、いろいろと整理しないといけないとなると、そういった手続き関係にいくらかかるのか。場合によっては境界確定にいくらかかるのかということを考え、最終的に手元に300万、500万円残るとなると、相続しようという話になる可能性がある。しかし、その逆で手続き費用が500万円かかり、200万円でしか売れないとなると、持ち出し金が発生し、手間も発生し、兄弟間で話がまとまらず揉めるという状態になってしまい、相続放棄しようという方向に進んでしまう。

私たち専門家の集まり、相談体制づくりというのは、相談に対してスピードを持ってコミットし、流動性の有無についても判断評価をある程度明確にし、相談者が除却、売却、相続等の答えを導き出す相談会の構築と、市町村の方々が危機感を感じ、まだ相続放棄されてない今の時期から相続人に対し、勉強会や相談会等の啓発活動をしっかり行っていくことが大事。そしてまち歩きで、せめて中心市街地の中の私道、特に1.5mぐらいの私道に紐づいている建物がどれだけ存在し、どういう状態になっているのかということ把握していくことも必要。対応の仕方も、1件1件対応していると費用対効果が合わない。例えば、除却する際はある程度まとめて実施すると重機が入りやすくなるが、1件1件の場合は手作業となる場合もある。再利用を検討する場合も、ある程度まとまって除却した部分があれば、そこに公道を入れることによって次の利用価値が生まれてくる。用途地域や都市計画、費用対効果等、まちを再生させるための方法を並行して考えていくことも大事だと思う。

A市では、約1800世帯、4000人くらいの方がニュータウンに一斉に家を建てたことによって、一斉に平均年齢が相続年齢に達し、放っておくと10年以内で約半数の方が相続の対象になっており、ニュータウンそのものの再編成を検討する時期に入ってきた。空き家問題は決して単体の考え方ではなく、都市計画や景観、再利用といった市街地の活性化を考えるとところまで含め、中長期にわたり検討していかなければならない問題だと思う。

当協会では、各市町村が前向きに啓発活動することについては相談員を派遣し、セミナーや勉強会等、協力させていただくので積極的にお声かけいただければありがたい。

(事務局)

放置すると大変なことになるという問題意識を持って取り組む必要があると思っており、専門家、士業の皆様の知恵や技術力をお借りして取り組んでいかなければならないと考えている。接道が1m程度しかないという物件も多々あるので、そこは都市計画の観点も入れて、エリアで対応する方法等、今回の法改正も踏まえ検討していきたいと思っているので、よろしくお願いします。

(委員2)

世代交代されない物件があり、それがマーケットにのるものであればいいが、のらないものも当然出てくる。それに対して、どのような出口があるという選択肢が私たちにはまだ無い状態で、今のところ代執行という形の出口しか見えないという中で、早め早めに手を打っておく必要があるということだと思う。

国交省が今回改正案を出しているが、その中では管理をどうするのかというレベルにとどまっている。委員4の話は、まちづくりの中でどこに問題があるのかがすでに分かっているので、もう少し早く手が打てるのではないかということだと思う。おそらく、空き家問題は家族や財産の問題ではなく、地域の問題、もっと広域的な問題に置き換えて話を展開する必要があると感じた。

もう一つ、昨年度、空き家啓発セミナーについて、空き家になる前から手を打っておく必要がある、空き家になってからでは手遅れだという話があった。そういった点も含めて話を進めていく必要があると思う。

(オブザーバー1)

空き家の処分、収支がプラスになるかマイナスになるかが大事という話があったが、私どもが相談を受ける中で、税金の話は質問も多く非常に重要だと感じている。相続税、譲渡税、譲渡した際に国民健康保険や介護保険がどうなるのかという話もあり、相談員としては勉強したいと思っている。このような情報を、今後空き家を所有する可能性がある人達に周知することにより、早く対応していただけないかと思う。税控除等の制度も何年以内という期限がある。

そのあたりの情報提供を行うための勉強会に、税金の話も入れていただきたい。

その他

（委員1）

空き家の活用方法について、先日テレビ放映で空き家活用して農産物を栽培し、収益を上げているという事例があった。空き家の活用方法として、人が住まないという前提であれば、耐震性等も柔軟に考えられるのではないか。そのままの空き家を上手く利用できれば、活用方法が増えるのではないかと思う。

移住定住での活用は、最低条件として水洗トイレが必須。耐震補強と水洗トイレへの改修で200万円程度かかり、その他の改修や設計費用等も含めると現状の補助金額では活用できないという事例もある。活用を進めていく場合は、補助金の引き上げ等を検討しないと活用は難しいと思う。

除却の場合、アスベストの問題や日本家屋であれば土葺き瓦や土壁があり、処分場も限られる等、除却費用が高くなる。アスベストは県内に処分場がない。除却費用は年々高くなっている。

様々なことを考えていかないと、なかなか進まないのではないかと感じている。