

令和4年度 第1回 愛西市空家等対策協議会会議録（概要）

会 議 名	令和4年度 第1回 愛西市空家等対策協議会
開 催 日 時	令和4年11月17日（木） 午後2時00分から午後3時5分まで
開 催 場 所	愛西市文化会館 3階 第2会議室
出 席 者	愛西市空家等対策協議会委員
欠 席 者	大橋由佳
協 議 事 項	<p>●議題</p> <p>（1）空家等対策の令和3年度の実績について</p> <p>（2）相続財産管理人制度の取組について</p> <p>（3）空き家対策における民間企業との連携について</p>
公開/非公開の別	一部非公開
非公開の理由	愛西市情報公開条例第5条第2号に規定する、個人に関する情報であって、特定の個人を識別することはできないが、公にすることにより、個人の権利利益を害するおそれがある事項について審議等を行うため
傍聴人の数	1人
会 議 資 料	<p>資料1 空き家の相談件数と改善された件数の推移</p> <p>資料2 相続財産管理人申立て手続きフロー図他</p> <p>資料3 愛西市の空き家対策における民間企業との協定締結について</p> <p>その他 特定空家の現在の状況</p>
審 議 経 過	別紙のとおり

愛西市空家等対策協議会委員

職名	氏名	備考
市長	日永貴章	会長
弁護士	岡田善行	
司法書士	古瀬晶	
宅地建物取引士	伊藤博男	
土地家屋調査士	牛田倫雄	
建築士	伊藤博雄	
岡山県立大学 准教授	穂苺耕介	
愛西市総代会会長	石原一孝	
名古屋法務局津島支局 統括登記官	大橋由佳	

職務のために出席した職員

役職	氏名	備考
財政課長	堀田毅	
税務課長	中村正幸	
経営企画課長	井戸田悦孝	
危機管理課長	大野敦弘	
環境課長	山岸忠則	
高齢福祉課長	八木久美子	
産業振興課長	清水直樹	
土木課長	牛田高行	
予防課長	福田彰人	

事務局

役職	氏名	備考
産業建設部長	宮川昌和	
都市計画課長	佐藤政樹	
都市計画課主査	伊藤俊輔	
都市計画課主査	山田宗一	

審 議 経 過

発言者	内容（概要）
事務局	<p>皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。ご案内の時間となりましたので、只今から令和4年度第1回愛西市空家等対策協議会を開催させていただきます。</p> <p>私は、愛西市空家等対策協議会の事務局を務めさせていただきます、都市計画課長の「佐藤」と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>はじめに、本協議会の委員の任命については、愛西市空家等対策協議会条例第5条の規定に基づき市長が任命をするものとされております。大変恐縮ではありますが、郵送で皆様に任命状をお送りいたしました。任期は令和4年6月1日から令和6年5月31日までとなっております。皆様には、ご負担をおかけいたしますが、よろしくをお願いいたします。</p> <p>また、愛知県司法書士会から、昨年度までは堀田様に委員として本協議会でご支援いただいておりますが、今回新たに古瀬様が委員となられました。どうぞ、よろしくお願いいたします。</p> <p>本日は、委員数9名のうち半数以上の8名の方にご出席をいただいております、愛西市空家等対策協議会運営要領第2条第2項の規定の要件を満たしていることをまずご報告いたします。</p> <p>本会議は協議会運営要領第3条の規定に基づき、原則として公開とさせていただきますが、必要に応じて非公開とするものとしております。</p> <p>本日は、一部に個人情報が含まれる議題がございます。非公開とさせていただきます部分がございますのでご承知おきください。</p> <p>また、協議会運営要領第4条の規定に基づき、議事録を作成し、後日ホームページに掲載いたしますので、ご了承くださいますようお願いいたします。</p> <p>本日の傍聴人は1人です。</p> <p>それでは、開会にあたりまして、協議会の会長であります日永市長より、ご挨拶を申し上げます。</p> <p style="text-align: center;">（会長挨拶）</p> <p>それでは、議事に入る前に資料の確認をお願いしたいと思います。</p> <p style="text-align: center;">●資料の確認</p> <p>以上でございます。よろしいでしょうか。それでは、これより議事に入ります。議事録の作成上、ご発言がある場合は挙手いただき、会長から指名を受けてから、ご発言をしていただきますよう、お願いを申し上げます。では、ここからの会議進行につきましては、会長であります市長をお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、これ以降の進行について、務めさせていただきます。</p> <p>議題（1）の「空家等対策の令和3年度の実績について」を議題とします。</p> <p>事務局から、説明をお願いします。</p>
事務局	<p>資料1により説明</p>

会長	ただ今、議題（１）について、事務局から説明がありましたが、この件についてご意見ご質問などがありましたら、ご発言をお願いします。
委員	以前にもお聞きしたと思いますが、改善状況について、何をもって改善というのか。取り壊して終わりなのか、草を刈って一時的には解決したのはいいが、次の年同じような状況になっていたという、そういうことはここには反映されているのでしょうか。
事務局	取壊しであれば完全解決ですが、草木の繁茂の場合ですと、その年度で一回は解決をしております、１年に１回のカウントです。例えば、令和４年度に同じような所から相談を受けた場合はもう一度カウントをしています。
委員	取り壊して、売却されて終わりなのか。あるいは更地のままの状態なのか。更地のままの状態であれば、固定資産税が上がってますよね。所有者はそういったことを理解されているのか。
事務局	不動産業者に売却するケースもありますし、そのまま所有される方もお見えになりますが、そのまま所有される場合につきましては、その後どのように利用されるかというのは、こちらでは把握していない状況です。
委員	こちらから、改善してくださいと指導する時に、「建物がなくなれば、税金が上がりますよ」とか、不動産業者を紹介するとか、されているのでしょうか。
事務局	ご相談いただいたお宅で、相続が出来ていなくて、相続できたら取り壊したいという方に関しましては、税金のお話もさせていただいています。税金が上がってもそのまま所有され続けるのか、ご予定がないのであれば、売買することもできますよということで、色々な方面から説明をさせていただいています。
委員	取り壊した建物が、市街化区域なのか、市街化調整区域なのか分かりますか。
事務局	そういった資料は、今持っていません。
会長	会議が終わってから、委員にはお知らせさせていただきます。
委員	できれば、市街化区域の所を網掛けしていただけると、市街化区域の見直し時にも活用できるかもしれないので。
会長 委員	事務局調整してください。 ここには載っていない、相談もされない隠れ空き家みたいなものがあります。そういったものは手付かずですか。
事務局	確かに、そういったものもありますし、これから空き家になりそうだという

	のもあります。
委員	市役所に相談に来るとか、何かアクションがないと数字としては繁栄されないということですか。
事務局	相談件数に関しましては、数字が反映されていません。
会長	この数は、空き家の数を表記しているわけではないと思いますが。
事務局	空き家の件数というのは、計画書を作成した時に、愛西市に空き家が何件あるかを調査させていただいて、数字を示させていただいているのが、市が把握している空き家となります。 こちらについては、相談件数の内訳となります。
会長	今回の議案としては、令和3年度の相談件数と、改善件数をお示ししているということです。
委員	令和3年度の調査の件数ということですか。
事務局	令和3年度に相談のあった件数ということです。
委員	それ以降のものについては。
事務局	令和4年度のもの、実績として来年ご説明させていただきます。
委員	取り壊された建物が、登記されている物件かどうかというのは、確認しているのかお聞きしたいと思います。
事務局	滅失登記につきましては、こちらからは特に指導はしていません。
委員	建物が取り壊されたら、一か月以内に登記しなくてはならないという法があります。市が関わったということですので、お伝えはした方がいいと思います。
事務局	はい。ありがとうございました。
会長	次に、議題（2）の「相続財産管理人制度の取組について」を議題とします。事務局から、説明をお願いします。
事務局	資料2により説明
会長	ただ今、議題（2）について、事務局から説明がありましたが、この件についてご意見ご質問などがありましたら、ご発言をお願いします。

委員	予納金は110万円と70万円を納められたわけですね。
事務局	予納金は、当初予算として110万円を計上いたしまして、実際に裁判所から請求された予納金は70万円ということで、70万円を納付しております。
委員	現状で売買されたということですよ。70万円をペイできたということですよ。
委員	70万円は裁判所に積まれているもので、もし相続財産の換価処分をした時に足りない場合はそこから充てられるということです。今回は、土地の評価額から解体費用等を見積額を差し引いて、プラスになった部分を売買代金としていただいている。買主さんの方で解体等を引き受けていただいたということですから、予納金は残ったままの状態です。
委員	役所に対してマイナスということはないですか。
委員	ないです。
委員	分かりました。
会長	次に、議題（3）の「空き家対策における民間企業との連携について」を議題とします。 事務局から、説明をお願いします。
事務局	資料3により説明
会長	ただ今、議題（3）について、事務局から説明がありましたが、この件についてご意見ご質問などがありましたら、ご発言をお願いします。
委員	福岡の会社ですが、市役所の婚姻届け等色々な書類を作成されているとのことですが、前はホープという会社名ではなかったですか。
事務局	ホープから社名が変更されております。
委員	なぜ、九州の会社と愛西市が関わっているのですか。
事務局	空き家の冊子につきましては、業者からの売り込みがありました。広告収入により無料で空き家の危険性等を広告できるものがあるということで、お話をいただいて、こちらで精査した結果、発行に至ったということです。 日本中の各市にこういった形で売り込みをされて、それぞれの市で協定を締結されているということです。 今回は自治体向けのサービスを続けてみえる中、空き家の対策について、広範囲に事業者としてやられるという事で、立ち上げられたアキソルについて、

	日本全国にどうですかということで売り込みをされており、24自治体が協定を締結されているという状況です。
委員	宅建協会や全日本不動産協会とバッティングしそうな感じがありますが、その辺りの整理というのはされているんですか。
事務局	不動産業者に依頼されて空き家が売れなくて困ってみえる方について、相談に乗っていただくということを想定しています。 宅建協会や全日本不動産協会に所属している事業者が、買い手を見つけてくるということであれば、そちらの方が売り手も得ですので、最初から0円で売りたいという方については、不動産業者で売買が出来なかった方と想定しております。
委員	国庫に返還するという制度もできるんですよ。
委員	市に寄付は出来ないと思う。
委員	いい物件でなければ、0円で売却するということですか。
事務局	所有者が売ろうと思っても売れなくて、空き家が荒廃していくため困ってみえるところに関しまして、もらってくれる方を探していただくという内容です。
委員	宅地、農地関わらずということですか。
事務局	基本的には空き家を考えております。
委員	農地が空き家と一緒に所有されていた場合は、手が出ないということですか。
事務局	Akisolは、基本的には空き家をターゲットにしたサービスを行っております。空き家でお困りの方について手を差し伸べるというのが基本にあります。その中で、他に付随する土地について、akisolがどこまで手を差し伸べるかについては、実際に運用してみないと分からない所もありますが、まずは、空き家の危険性を回避するための、業者との協定締結という考えです。
会長	今回は、資料3の「協定締結への市の考え方」と「akisolに期待する取組」という所で協議いただいております。市が協定を締結するかぎりには、先方もしっかりと協議をしていく考えです。 売買が難しい物件に対してアドバイスをいただきたいということで、協定を結んだ方がいいのではという提案だと考えています。
委員	手数料について、よく精査していただかないと、頼んだら膨大な金額を請求されたとか、他の地域ではそういうことがあったと聞いている。

	0円で手数料をどれだけ徴収するか明記したものは無いのではないですか。
事務局	宅建協会等に紹介する売買可能な物件については、手数料は無料となります。0円物件のマッチングについては、買い手側と売り手双方に定額の手数料が発生します。
委員	手数料の金額は流動的なのでは。
事務局	基本料金は決まっています。
委員	言葉の綾で、基本料金というのは、電気でも基本料金と言うように、その金額だけでは収まらないと思うが。
事務局	もし、定額でお聞きしている金額以外で、オプションで10万、20万を請求するという事ならば、そこは、事前に確認させていただきますし、そういったお話があった場合は、協定はない話にさせていただきますが、今お聞きしているのは、単価で統一しているとお聞きしています。
委員	そこだけは、よく確認してください。
事務局	確認させていただきます。
委員	akisolとは初めて聞きましたが、宅地と居宅と同じ名義でないと扱わないということですか。
事務局	akisolにつきましては、土地と家屋の所有者が違うから扱わないということはないようです。 愛西市としても、危険な空き家を放置しておくわけにはいきませんので、その辺りについては連携して対策を実施していければと考えています。
委員	協定を締結するにあたって、市からakisolに支払う金額は年間いくらになりますか。
事務局	協定後の市からの支払いはありません。
委員	最初に言われた、不動産業者等に相談して、どうにもならないものに対して、引き受けるような、そういった絵があるといいかなと思います。 協定を締結している自治体は、そこそこ民間で空き家を活用しているけれども、それ以上に追いつかないくらい空き家が増えてるとかで、民間の頑張りだけでは何とかできないくらい、空き家が増えているところで、こういう所と自治体でフォローしていくという構図があると思うので、なるべく民間が頑張ればという感じを持たせた方が、いいかなと思います。

事務局	はい。ありがとうございます。
委員	福岡から出張されて対応されるんですか。
事務局	基本的には、電話のやり取りと聞いています。書類については、郵送でのやり取りとなります。
委員	それで、解決するんですか。
事務局	紹介された地元の業者が現地での対応を行います。業者とつなぎ合わせたり、相談に対するアドバイスは電話で行うということです。
委員	akisol に相談して、akisol が地元の業者に依頼するということですか。
事務局	そういうことです。
委員	地元でガッツのある不動産業者を知っていますが、そういう所に頼んだ方が早くないですか。
事務局	<p>実際問題として、売り買いが成立しなくて困ってみえるというのは、私の関わっている中でもあります。そういう物件についてどうするのかというのが、大きな問題だと考えています。</p> <p>そういった中で、akisol という業者が取り壊しから、0円マッチング等広く空き家の内容に合わせながら対応していただけたということでしたので、他にはそういった業者が見当たらなかったのも、今回選定させていただいたということなんです。</p>
委員	よく理解出来ません。地元の業者に頼んで売買が成立しないのが、どうしてすごく離れた福岡の業者に頼んで問題が解決するのか、よく分かりませんが。
事務局	<p>基本的に、不動産業を営んでみえる方というのは、ある程度の金額で売買されて、そこから手数料をもらえるということで、売買という形で進められていきます。今回は、売買が成立しないものを受贈という形で権利を譲るといったイメージになります。これが0円マッチングとなります。</p> <p>もう一つは、相続から始まり、剪定から0円マッチングまで線のつながりによって1つの業者で扱っていただけたというのは、強みだと考えています。</p>
会長	<p>今までもそうですけれども、あらゆる手を使って市としては空き家を解消していきたいと考えています。今言われたとおり地元の事業者にご協力いただかなければなりませんけれども、なかなか難しい部分もあります。</p> <p>協定を結んだからといって、全て解決できるとは思ってはいません。いろいろな民間の方々にお知恵をお借りしながら、進めていかなければならないという考えから事務局としてはこういった協定を結んで、少しでも課題解決に進</p>

	<p>めればというので、今回ご提案をさせていただいたということですので、ご理解をいただきたいと思います。</p> <p>色々なご意見もいただきましたので、皆さん、何か気づいた点等ございましたら、事務局に問い合わせやご提案をいただきたいと思います。</p>
委員	<p>長期間というのは1つのマッチングについて、どれくらい時間をかけているのか、分かりますか。</p>
事務局	<p>事例紹介の中には、6か月以上対応したというものもございます。</p>
会長	<p>(3)につきましては、以上でよろしいでしょうか。</p> <p>(3)につきましては、同意とさせていただきます。</p>
会長	<p>議題(4)「その他」</p> <p><個人情報に関する内容があるため、一部非公開></p>
事務局	<p>事務局からその他発言がありましたらお願いします。</p>
事務局	<p>次回協議会の開催日程は決まっておきませんので、また日程が決まりましたら、お知らせいたしますのでよろしく願いいたします。</p>
委員	<p>6月に耐震診断に行った家が空き家でした。同じ町内で空き家になるということで買われたところを、私が耐震診断に行ったんですが、「買われてどうされるんですか」と聞いたら、地域の交流の場にしたいという事だったんです。実は、私の家の近くにも、そういうことができるのではないかと思う空き家が2件ほどあります。</p> <p>その方は買われて地域の交流の場であるとか、農業研修生を受け入れられますが、農業生産の技術は学校で教えてもらえるんですが、農村での暮らし方とか、そういうことは分からない。できれば自分はそういうことを、その空き家を使って、農村のご近所付き合い等伝えたいと言われました。</p> <p>売却して更地にするという手もありだと思いますが、コンディションの良い状態のものは、できれば用途を変えて、地域の交流の場として再生できるような取り組みをお願いできないかと思います。</p>
事務局	<p>その案については、研究させていただきたいと思います。</p>
委員	<p>農業にも前向きで、後継者の育成にも、たくさんの農業実習生を受け入れてやってみると。地域のことも非常によく考えてみると。そういう人材がいるんだから、地元の人材を活用して空き家の問題も解決しながら、同時に農村社会のコミュニティのあり方というの、考えていただきたいと思います。</p>
事務局	<p>是非、お話をお聞かせいただきまして、検討させていただきたいと思います。</p>

会長	<p>それでは、本日の議題はすべて終了いたしました。長時間にわたり協議をいただきありがとうございました。これをもちまして令和4年度第1回愛西市空家等対策協議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。</p> <p>【午後3時5分閉会】</p>
----	---