

令和元年度 第1回石狩市空家等対策協議会

議事録（要点筆記）

期 日：令和元年9月2日(月)
時 間：18時30分～20時00分
会 議：石狩市庁舎5階 第2委員会室

協議会委員					
千葉 隆弘	○	片山 めぐみ	○	貝田 保史	○
矢吹 徹雄	○	玉造 啓子	○	半澤 孝幸	○
伊藤 一治	○	白井 俊	—		
事務局					
清水 雅季	稲垣 忠義	茶木 正幸	小松 孝清	佐々木 賢吾朗	
澤枝 厚人					

傍 聴 者：1名

- 配布資料
・令和元年度 第1回 石狩市空家等対策協議会

- 会議内容
挨拶（省略）

<事務局長>

前回の協議会における傍聴者2人のうち、1人から「活発な審議が聞けてよかった。」との意見がございました。

議 題

- 1) 今年度の危険な空家の状況について
- 2) 花川北・南の空家 所有者及び意向調査について

議題1 『今年度の危険な空家の状況について』

<事務局>

別紙資料に基づき、今年度の危険な空家の状況について説明

「危険な空家リスト」を平成30年度の22件から4件とします。

- ・除却済み 10件、経過観察 8件 を削除
- ・引き続き危険と思われる4件については、今後も指導対象とするため「危険な空家リスト」とします。
- ・危険な空家リストへ新たに追加 0件

<千葉会長>

リスト番号1は、昨年度から働きかけた石狩市のご尽力のおかげで除却となりました。

リスト番号4は、昨年マッチングを提案しましたが、所有者自ら除却する意思を示されたため、経過観察としていました。建物が傾いており隣地への影響が危惧されていましたが、倒壊方向が良く隣地への危険性が軽減されました。

危険な空家リストからは、特定空家への認定は無く、経過観察でよろしいでしょうか。

<矢吹委員>

リスト番号2は見積もりを取ったようですが、見積り金額はいくらですか。

<事務局>

建物内にある残置物の除却費用を含め、約170万円と高額になっております。

<矢吹委員>

除却費補助金は50万円ですので、実費負担は約120万円ですね。

<千葉会長>

危険な空家リストの内、経過観察とした理由のひとつとして、近隣に住人が少ない事があげられます。

リスト番号3ですが、残置物のタイヤが減っており所有者の管理・対策がされている様子がみられるため、危険性が低いと考えます。

<矢吹委員>

地域的に歩行者その他の人に危険がなく、近隣に影響がなければ経過観察で問題ないと思います。

<千葉会長>

異論がなければ、経過観察で進めさせていただきます。

議題2 『花川北・南の空家 所有者及び意向調査について』

<事務局>

別紙資料に基づき、花川北・南の空家所有者及び意向調査について説明

平成30年度の現地調査から空家175件を対象に所有者調査を実施しました。

住民票のあった75件を除く100件に対して意向調査を実施しました。

意向調査の結果、回答のあった85件の内45件は、石狩市不動産ネットワークへの情報提供が見込まれます。

空家対策の課題として、単なる仲介では対応できない事情があるため、空家の買主を決めることが重要であると考えられます。

今後の対策として、第三者が空家を購入し流通させることを検討していきます。

1) 除却して更地を販売する除却再販(旧耐震住宅空家が対象)

2) 改修して販売する改修再販

以上の2つの事業について石狩市不動産ネットワークと協議を進めています。

<千葉会長>

花川北・南の空家所有者及び意向調査についてですが、昨年から大きく進展した内容となっております、舞台も住宅街の空家対策となります。

意向調査の結果についてご意見はございますか。

<矢吹委員>

意向調査台帳について、例えばB2の亡くなった長男の子供や、C5の長女、次女など、法定相続人となり得る人が抜けていますが、全て調査していますか。

<事務局>

登記名義人が亡くなられている場合は、家系図を作成し、法定相続人を調べております。又、調査台帳は意向調査対象者をリスト化したものです。

B2長男の子供はおりません。C5は三女が納税管理人のため、調査対象としております。

<千葉会長>

空家の所有者調査をする際は、法定相続人の調査をしなければならないと言うことですね。

<貝田委員>

空家100件の中で、「使用中16件」とはどのように使用しているのですか。

<事務局>

昨年の外観調査では、雑草が繁殖している住宅などを空家と考えていましたが、昨年度実際に空家と思われる住宅を訪問したところ、住人が居たこともあり、住民票の移動をかけたものを空家と定義した100件を調査しました。

使用中の方は、外観からは空家に見えましたが、実際は貸家として住まわれています。そのため、登記簿から居住者が繋がらない状態でした。

<矢吹委員>

住民票が残っているだけでなく「使用中16件」というのは現に使用しているということですね。

<事務局>

そうです。

<矢吹委員>

「売却済み3件」は、登記簿上の所有者に調査票を送ったが、「売却済み」と回答がきたということですが、誰に売却したかを確認していますか。

<事務局>

調査期間が長期に及んでいたため、調査票を送付した段階では既に売却済みだった物件です。誰に売却したかまでは確認しておりません。

<矢吹委員>

登記変更されていれば問題は起きないが、登記変更されていないと、新たな所有者がまた使わないで空家のままとなれば、所有者が誰かわからなくなる可能性があるため、誰に売ったかを確認しておいた方が良いと思います。

<千葉会長>

不動産ネットワークへ情報提供する見込み数45件とはどのような数ですか。

<事務局>

意向調査票の(5)「石狩市不動産ネットワークへ情報提供しますか？」の問いに対して「YES」と回答のあった数です。

<千葉会長>

今後はこの45件の活用の促進をしていくことになると思いますが、不動産ネットワークの取組として、玉造委員の方でアイデアはございますか。

<玉造委員>

ネットワークとして石狩市へ協力するべく調整中です。

平成19年施策の会則において、当初は仲介のみでしたが、買取事業も盛り込んだ内容とするため、矢吹委員からもご指導いただきネットワークの会則を改訂中です。

<事務局長>

今回の調査対象の100件は相続登記がされていないものなど、一般不動産業者では手を出せない物件です。石狩市役所で対応しなければ、売却行動が起きない空家だったと考えられます。

意向調査の回答から得た、ネットワークへ情報提供見込みの45件は、新たに掘り出される大きな数字となります。

「管理や売却をして下さい。」という消極的な方法では前に進まないため、現状のまま買取の事業とすれば、権利のある相続人が、「自分が持ち主だ」と手を上げてくれるのではないかと考えております。全国初の事業かと思えます。来年度予算で補助事業を設けられるよう内部で調整中です。

<貝田委員>

最近、住宅の建替えが増えており、物件が動いています。売却するのは今がチャンスだと思いますので、是非頑張ってください。

<千葉会長>

買主を決めた方が、相続が進む傾向にあるとの事ですが、矢吹委員から何かございますか。

<矢吹委員>

親から石狩の土地建物を相続しても、税金は掛かるし、維持メンテナンスも大変でメリットがないと考え、誰も手を出さずに放置されています。対策としては、流通化を図るのがポイントと考えています。ネットワークが周りから文句を言われずにうまく動けるように組織することで、石狩市は相続問題が起たら「不動産ネットワーク」に言えば処分してくれるという状態になればよいと思います。

<貝田委員>

税金や相続手続きなどの知識が売買する当事者双方にありません。プロからの情報提供や相談業務などをすると、さらに売却が進むのではないのでしょうか。

<矢吹委員>

「誰に話したら動かせますか？」というところをハッキリさせるのが大事であり、その相談先は「不動産ネットワーク」が良いかと思えます。

<事務局長>

空家を掘り起こして行く事で、地域にとって目障りだった空家が、新築になり若い人が住むと言うことが起きるのではないかと期待しております。

<千葉会長>

玉造委員から、不動産ネットワークの今後のビジョンとして何か考えられていますか。

<玉造委員>

石狩市からのご提案で、買取・再販の方向で会員の中で意見が固まりつつあります。それに向けて進めているところです。積極的に空家の再販について進んでいけるのかなと思っています。

<千葉会長>

買取再販については、不動産ネットワークが、±0もしくはマイナスをプラスに変えていき、業績的にもプラスに変えていく。その両輪なのかなと思えます。

<片山委員>

空家を新しく生まれ変わらせて若い人に住んでもらい、地域を再生させるのはとても大事だと思います。

<伊藤委員>

空家を売りたい人がこんなにいるのですね。是非進めて頂きたい。

<事務局長>

危険な空家の所有者を、家系図を使い調べる手法が、普通の空家にも応用して使えることが分かりました。

また、マッチングなどで不動産が動くということも危険な空家の業務で実証できましたので、新たな展開として、空家を調べたところ流通していない空家が想像以上に多くあり、今後も流通しないだろうというものが相当あることが分かりました。これを掘り起こせば地域が大きく変わるのではないかと考えています。

<片山委員>

この取り組みに対して、どのような補助金を整備していくのですか。

<事務局長>

現在、制度設計をしている最中ですので、具体的な金額などはまだ決まっておらず、申し上げられる状態ではありませんが、なんとか補助金化したいと考えているところです。

<千葉会長>

今ある耐震改修に対する補助金の制度を利用することはもちろんですが、今はそれ以外を検討しているということですか。

<事務局>

この買取再販事業については、不動産業者の方にメリットがあるかという点、仲介で売買するのが一番楽です。今回のように相続人を調整し相続登記をしたり、買い取りなどがあり、手間やリスクがあることから、補助制度がないと前に進まないのではないかと考えています。

<事務局長>

イメージとしては解体費全てを市が出すほどの補助制度は難しいため、不動産を買い取る事業者はその辺のリスクを取ることになります。

市としては、了解を得て知り得た所有者情報をネットワークに提供し、その後は、民間企業が融資を受けて買い取れないか協議しております。なんとか新年度から補助事業を行えればと考えております。

<伊藤委員>

ここで言う45件の人は、「ネットワークに所有者情報を流して良いですよ。」と言っている件数ですか。

住み替えが進めば新たに世帯・持ち家が45件増えるとなれば市としてもメリットはあります。

<事務局>

古家付きで売りたいと言っても、古家付で流通するかと言うとなかなか難しいのが現状です。不動産ネットワークの買取制度が整った際には、所有者情報の提供を行い市場へ流通させたいと考えております。

<貝田委員>

売る人が少しでも高く売りたい気持ちもわかりますが、家付きで処分したいとなれば買取価格から解体費用が引かれることをきちんと理解してもらうことが必要ですね。

<事務局>

所有者は更地にしたら高く売却できるというのをご存知ですが、更地にする費用がないということが、今回の調査で改めてわかったところです。

市としては、これとは別に、旧耐震住宅の耐震化を令和2年までに95%にするという計画がありますが、現在89%しか達していません。耐震改修費1件50万の補助事業を行っていますが、申請がなく困っている状況です。であれば、旧耐震住宅の改修ではなく、建替えを促進することで耐震化を図れるのではないかと、考え方を改めて検討しています。

<事務局長>

築40年の建物をわざわざ耐震化してリニューアルするモチベーションがたぶん無いのだと推測できます。そのため、現状のまま買い取って取り壊し、新しいものを建てる形にした方が耐震化を促進できると考えています。

<千葉会長>

耐震改修だけだと苦しいところがあります。他に価値があり、ついでに耐震改修ができる形でないと進んでいかないと思います。

<貝田委員>

北海道の住宅の場合、積雪に耐えうる構造で壁厚も厚い。それに、年寄りはずるいもので、「あと5年や10年しか生きてないんだから。」とそれで終わらせてしまいます。私もですが。

<千葉会長>

まともに耐震診断すると旧耐震はほとんどNGが出ます。原因は金物が付いていないためです。そのため、モルタル壁を全部剥がして足りない筋交いを入れて新しい外壁に直すと言うのが望ましい改修ですが、費用が高額となります。

耐震改修をすることで不動産価値も上がるのならいいのですが、なかなかそのあたりは難しいところです。

<半澤委員>

意向調査票の中で、(4)「売りたい、貸したい」の45件は、(5)「不動産ネットワークへの情報提供」について不動産ネットワークで内部の体制を早急に固めて次のステップに移りたいとのことでしたが、市がアドバイザー的な形で体制作りに対して具体的なフォローはされているのですか。

<事務局>

市の方でネットワークの事務局である商工会と協議を行い、又、総会にも出席させて頂き、本来の考え方などを伝えているところです。

<半澤委員>

具体的には先ほどの45件にアプローチは早急にできそうですか。

<事務局>

不動産ネットワークの会員内で買取の手法などの調整がなされれば、意向調査票でとりまとめた所有者情報を提供できます。その後は会員内で買取の方向で動いて頂きます。

<貝田委員>

お客さんが仲介業者を選ぶ時に不動産ネットワーク以外に売却することもあるわけですが、それはどう考えていますか。

<事務局>

不動産ネットワークもあくまで売却先の選択肢の1つとして考えております。今回対象としている空家は、これまで仲介などが難しい空家としていることから、基本的には現状のまま買い取り、更地にして売る手法と改修して売る手法で考えています。

流通するものは流通してもらうので、次の見込みがある空家については今回の対象から外れています。

<貝田委員>

ネットワークに情報提供することで進めているということなんですか。

<矢吹委員>

情報提供の流れとしては、この45件の住所や名前をネットワークに伝えます。ネットワークはそれを持って45名に営業をかけます。これで営業できるかまでは市が関与するところではありません。そこは会員の方々の営業努力ということになります。

<事務局>

一番高値をつけた方と交渉してもらえるような形を市とネットワークで協議しております。

<伊藤委員>

例えば個人が買い取りたい場合、情報提供は受けられますか。

<事務局>

市からの情報提供先は、国のガイドラインに基づき、所有者への意向調査において情報の提供先と明示している不動産ネットワークしか考えておりません。その他の業者や個人に提供することは考えておりません。

<伊藤委員>

この45件が売りたいという情報を市民に公開はしてもらえるのですか。

<事務局>

公開はしません。

<矢吹委員>

ネットワーク会員である不動産業者に「あそこの土地を買いたい」と言えば、不動産ネットワークが売りの情報を確認できるので、そこで繋がります。

<事務局長>

この補助制度を新年度からスタートできれば、市民の方にアピールができます。不動産ネットワークに聞けば物件の提供を受けられことが周知できれば、一般の不動産業者もありますので選択肢が増えます。

<事務局>

さらに、不動産業者が登記簿などで所有者を調べたがわからない場合には、その情報を市へ提供いただければ、市で所有者情報を調べ、意向を確認し、所有者が情報提供を望む場合は、所有者情報を不動産ネットワークに提供するということが可能と考えております。

<貝田委員>

ネットワークが活動するにあたり市との提携について広告などのPRとして使えるのですか。

<事務局長>

協定を結んでおりHPにも載せています。ネットワークの会員名簿についても載せていますので、広告に使われても問題ありません。

<片山委員>

不動産ネットワークには何社加盟していますか。

<玉造委員>

現在加盟している企業は6社です。

<千葉会長>

中心は花川北・南の流通ということで、いろいろな空き家について議論できました。
買主を決めて相続を促し流通させる方向で進めて頂きたいと思います。

<千葉会長>

今回の協議会の議事録の確定については、私と片山委員で行いたいと思います。
それでは、長時間にわたりご協議いただき、誠にありがとうございました。
以上をもちまして、本日の協議会を終了させていただきます。

令和元年9月26日 議事録確認

会 長 千葉 隆弘

副会長 片山 めぐみ
