

会 議 の 要 旨 ( 議 事 録 )

会議の名称	令和2年度 第3回 鳥栖市空家等対策協議会		
開催日時	令和3年2月3日(水) 10:00~10:40		
開催場所	鳥栖市役所2階 第1会議室		
出席者数	15人	傍聴人数	1人
議 題	(1) 空き家等対策計画に基づく取り組みについて ～ 適正管理・除却・活用等 ～ (2) 特定空家等への措置の経過について (3) 特定空家等への相続財産管理人制度の活用の経過について		
配布資料	・レジメ ・資料1 空き家等対策計画に基づく取り組みについて ・資料2、3		
所 管 課	(課 名) 建設部 建設課 (電話番号) 0942-85-3600		

## 令和2年度 第3回 鳥栖市空家等対策協議会

日 時： 令和3年2月3日（水） 10時00分 ～ 10時40分

場 所： 鳥栖市役所 第1会議室

### 1. 開会

### 2. 議題

- (1) 空き家等対策計画に基づく取り組みの経過について  
～ 適正管理・除却・活用等 ～
- (2) 特定空家等への措置の経過について
- (3) 特定空家等への相続財産管理人制度の活用の経過について

### < 質疑応答 >

質疑・応答者	内 容
会長	・それでは、議題1の説明を事務局からお願いします。 ( 事務局説明 )
委員	・空家空地バンク登録制度への申込は3件あり、宅建協会と調整をしたが登録は0件だったとあるが、宅建業者の仲介が空家バンク登録の必要条件という認識でよろしいでしょうか。
事務局	・空家バンクについては、登録の申し込みを受けた後、宅建協会に情報提供し、そのうえで仲介したいと手が挙げれば空家バンクへ登録することとなります。今年度は、仲介に至ったものがなく登録は0件となっております。
委員	・必ず宅建協会を通さないと登録ができないということでしょうか。
事務局	・空家バンクとして市が市民の皆様へ情報提供するにあたっては、安心・安全な取引を実現することが第一であると考えています。不動産業者による仲介により、安全な取引が確保できると考えております。 ・もちろん個人間の取引を妨げるものではありません。
委員	・不動産業者の視点としては、対象物件が不動産として商品になる価値があるか・建替えができるかという視点で考えるため、例えば市街化調整区域や農地にある空家は仲介しにくい、したがって空家バンクの登録には至らないという判断になってしまいます。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家バンクに登録して、空家の取引を進めたいという所有者の意向とは乖離してしまい、空家バンクの効果も薄れてしまうのではないのでしょうか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家バンクの運用について、周辺の自治体の多くが不動産業者による仲介を必須としています。ある自治体では、個人間の取引を空家バンクに登録した際、建物に不具合があったり、適正な価格設定がされていなかったなど、過去にトラブルがあったとも伺っています。</li> <li>不動産取引の専門家である宅建業界の仲介により、市民の皆様には安心感を与えたうえで、適正な取引を進めたいとのことから、現在の運用を行っています。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>農地付き空家も空家バンクに登録が必要ですが、宅建協会から仲介の承認を得られないと、バンクに登録できず、結果として農地も空家も両方売買できないということになってしまいます。</li> <li>空家の取引を進めるためには、売り手と買い手が揃った案件については、いったんバンクへの登録を認め、その後に宅建協会に仲介してもらうという運用はできないのでしょうか。</li> <li>また、別件で、農地付きの空家を親族間で売買したいとの相談がありました。</li> <li>売主、買主が既に決まっており、当事者も親族同士で信頼性のある関係であっても、空家バンク登録による不動産業者の仲介が必要となるのでしょうか。仲介すると手数料の負担も必要になってしまいます。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>専門的なご意見ありがとうございます。空家バンクの運用については、効果的な運用と、安全な運用のバランスを取りながら、内容の検討をしたいと思います。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>農地付き空家を含めた運用方法について、農業委員会とも調整した上で、適正な取引が円滑にできるように対応したいと思います。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家の流通活性化の推進として、空家バンク制度を位置付けられていますが、結果として空家バンクの登録件数が少ないと思います。</li> <li>現状の取組はまだ不十分だと思います。空家バンク制度の運用方法を見直すのか、また別の方法を模索するのかを含め、是非、検討をお願いします。</li> </ul>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>その他意見等はありませんか。以上で議題1を終わります。</li> </ul>

質疑・応答者	内 容
	<b>－ これ以降、非公開 －</b>
会長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・それでは、以上をもちまして、空家等対策協議会を終了します。ありがとうございました。</li> </ul>