

会 議 の 要 旨 (議 事 録)

会議の名称	令和3年度 第1回 鳥栖市空家等対策協議会		
開催日時	令和3年7月13日(火) 13:30~14:30		
開催場所	鳥栖市役所2階 第1会議室		
出席者数	13人	傍聴人数	2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報告について		
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3年度 第3回 鳥栖市空家等対策協議会

日 時 : 令和3年7月13日(火) 13時30分 ~ 14時30分

場 所 : 鳥栖市役所 2階 第1会議室

1 開 会

2 議 事

以下の議題について、資料に基づき事務局より説明

- (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報告について

< 質疑応答 >

質疑・応答者	内 容
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・それでは、議題1の説明を事務局からお願いします。 (省 略) ・議題1についてご説明をしました。ご質問・ご意見などございましたらお願いします。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・資料1の3「空き家売却に伴う税の優遇制度の周知(3000万控除)」についてですが、この制度は居住用財産の売却と同じようなものか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・同様の制度となります。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・この優遇制度は空き家になってから4年程経過しても使えますか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家を相続した日から起算し、3年を経過する日の属する年の12月31日までに手続きを行えば、3000万控除の制度を受けることができます。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・今まで居住用財産の売却は3000万控除があると説明してきましたが、空き家も控除の制度適用がされるという理解でよいですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・相続日から3年以内に手続きを行い、対象ならば適用可能です。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家になった時点と相続開始日は必ずしも一致するとは限らないため、注意は必要と思われれます。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・相続日が起点になるということによいですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・相続日が起点になります。

委員	<ul style="list-style-type: none"> この制度適用を受けるには、空き家バンクに登録しないとイケないですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> バンク登録は必要ありません。市の役割としては、税務署への提出書類に添付しなければならない「被相続人居住用家屋等確認書」を発行することが役割です。制度自体は国土交通省の制度であり、適用期限が延長されている状況。2023年12月31日までの期限となっています。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 延長ということは、制度が打ち切りになるという可能性もあるのですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 現状として期限延長が行われているため、期限内に対象案件がありましたら、ご申請いただければと思います。
会長	<ul style="list-style-type: none"> その他意見等はありませんか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 空き家数が417件、空き家バンクへの登録件数が2件とありますが、残りは登録されていない状況ですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> そのとおりです。現状、空き家として417件が残っており、うち空き家バンクに登録している2件は、不動産会社に依頼しても売れる見込みがない等の理由から最終的に市へのバンク登録を希望され、登録に至った状況です。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 417件のうち、2件だけが登録希望されたということですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> そのように理解しています。こちらとしては、バンク登録しなくとも、通常の市場取引で売買が一定程度はできていると認識しています。そういった中で、空き家の処分にお困りになった方がバンク登録を希望されていると捉えています。
会長	<ul style="list-style-type: none"> 残りの415件はどのような状態ですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 相続人の中で空き家の活用を検討されているか、売買見込みはあるが空き家バンク登録までは必要としない、といったニーズで収まっている状況と捉えています。

会長	<ul style="list-style-type: none"> 話を聞く限り、所有者の売買意向はそれ程高くないという印象を受けました。また、そもそも空き家バンクの登録に関しては、バンク登録自体が条件的に難しい案件もあると以前に聞いたことがあります。そういった様々な背景もあって、最終的にバンク登録に至った件数が2件という状況のようです。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 空き家所有者の大半は売りたいという要望を持っているはずで、415件の空き家を積極的にバンク登録し、ホームページに掲載すれば多くの方に幅広く情報提供できると思います。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 潜在的にそういったニーズは確かに存在しているとは思われます。ただ、あくまで申請によってバンク登録する流れでもあります。ちなみに資料1は令和2年度末の数値であり、7月13日時点では1件の追加登録があり、現状の登録件数は3件という状況です。
会長	<ul style="list-style-type: none"> 所有者への意向確認はしていますか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> アンケートを空き家の所有者に対して送付しています。その中で、空き家バンクの登録を希望される場合は、希望者に空き家バンクの登録案内をしている状況です。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 所有者の立場からしても、空き家バンクを数多く登録してもらい、一般の方や業者等がたくさん見られるようにしてもらいたいと考えていると思います。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 確認でしたが、既にバンク登録している2件は、今までの登録合計数で、登録後も売れずに残っているという理解でよいでしょうか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 令和元年度に登録した2件は既に売買済み。現在の登録件数2件は令和2年度の登録分です。
会長	<ul style="list-style-type: none"> 所有者にアンケートを実施した感触等はどうですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> 空き家バンクに関する制度の周知は一定程度している状況で、登録も随時行っている状況です。所有者の個人状況にもよりますので、引き続き制度の周知を行いたいと考えています。
委員	<ul style="list-style-type: none"> 空き家除却補助金を利用するにあたっては、バンク登録が必須ですか。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家除却補助金とバンク登録とは関係ありません。危険な状態である不良住宅に対しての補助金です。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家であれば補助金が出せるというものではないということですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・補助金について、相談があった空き家に対して1件ずつ現地確認をした上で、不良住宅か否かを判定しています。予算も限られた中、全ての空き家に対しての補助金交付は難しく、補助対象を不良住宅に限るといった線引きを行っている状況です。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・話が戻りますが、資料1の3「空き家に附属した農地の取得要件緩和」の中で農地付き空き家の記載があったが、農地付き空き家はバンク登録しない限り、農地と空き家はセットで売れないという理解でよいですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・相違ありません。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の実態調査によりますと、空き家数が年々減少しているようです。地域的な特徴や減少傾向になっている分析等を教えてください。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・市内各地域の分析までは行ってない状況です。空き家の数が減ってきている1つの要因としては、佐賀県の新築着工戸数が全国的に高い状態であることも影響しているかと思います。本市でも、新築着工戸数は平成31年度約200件の着工数があり、うちの空き家の実態調査に関するところが、約50件近く確認できている状況です。そういった住宅の新築着工の動きも1つの減少要因としても考えられます。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・鳥栖市の空き家対策等の取り組みは、空き家数の減少に影響していますか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の取り組む、空き家対策等も減少要因として考えられます。例えば、特定空き家に認定して適正管理がされて、後に新築着工等の土地活用がされるケース。また、不良住宅である空き家除却補助金も、年間6件ペースで交付している状況です。一定の要因として挙げることでできると思います。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・そういった情報を市民に継続して提供していくことが、空き家対策に繋がるため、引き続き対策を続けていただきたいと思います。よろしく願います。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・その他意見等はありませんか。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクの登録の流れを確認したいのですが、教えてもらえますか。

事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の図面等を添えた申請書類提出後、現地確認をした上で登録します。その後、宅地建物取引業協会に物件の仲介依頼を行いまして、仲介業者が決まった時点でインターネットへの掲載を行うという流れです。 ・もし、仮にそこで仲介業者が決まらない場合も、その仲介業者が未決定である内容を踏まえて、インターネット上に掲載を行っていくこととなります。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業協会への仲介依頼についてですが、宅地建物取引業協会でも物件情報が回ってきたとしても、検討する時間が短いように感じました。実際に個人情報も含んでいる為、物件情報を持ち帰るということは難しいとは思いますが、十分な検討期間があるという状況ではないと感じました。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・どれくらいの検討期間なのでしょう。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、市と宅建協会は提携を結んでいる状況です。月1回の幹事会で支部の不動産業者に物件の情報提供を行っているということを聞いていますが、具体的な検討期間等は把握できていない状況です。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ちなみに、その情報提供を行った後、宅建協会から返事等はきている状況ですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・仲介業者が決まった段階で連絡をもらっている状況です。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・知り合いの宅建業者に空き家バンクに相談された物件情報の確認をしても、物件情報を聞いたことがないということをよく聞きます。宅地建物取引業協会への仲介依頼を行うよりも、まずは、何よりもインターネット上に早く物件を掲載していくべきと感じます。相続の話がまとまっていない状態だとしても、まずはネット上に掲載をして、広く情報提供すべきだと思います。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・支部の宅建業者の物件に対する検討期間については、宅建協会と話をして確認していくようにお願いします。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクの登録にあたって、相続登記を完了していることは登録の必須条件なのでしょうか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・バンク登録にあたり相続登記を登録要件とはしていません。しかし、申請受付時に相続人同士で話し合いを行っていただき、同意のもとに申請はしていただくよう話をしています。

委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広く情報提供をするという観点で立ったとき、もし相続人同士の話がまとまっていなままインターネットに掲載するならば、その点は必ず記載していくべきかと思います。仮に相続人の話がまとまっていたとしても、そういった情報は掲載していくべきかと感じました。ちなみに、空き家バンクの相談件数は何件程あるのでしょうか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 令和3年度の例でいきますと現在1件相談があっており、既にその1件については、登録の見込みとなっています。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相談自体が少ないということですか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣の空き家に関する苦情等はお問い合わせは多くありますが、年間で10件いかない程の件数かと思います。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクの相談は少ないという市が受けている印象がある一方、委員の方の現場では空き家ならば、売りたいという相談がかなり多いという状況。空き家バンクの潜在ニーズはあるという印象を受けました。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ その話からすると、空き家所有者の中には、空き家処分にあって、市役所に相談に行くという発想自体が少ないということも、1つ考えられます。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家所有者の選択肢としては、まずは空き家を処分したいと思われたときは、不動産業者に相談に行くということが主な流れかと思います。その際、どうしても対応が難しい物件として、最終的に空き家バンクを頼ってこられる現況かと捉えています。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の所有者を対象にアンケートを実施しているということでしたが、その中で多くの所有者が売りたいという意思表示が明確にあるならば、具体的な窓口を行政側として案内できるかと思いますが、そういった状況でないならば、行政として対応も難しいという印象を受けました。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今後、新たな空き家に対して、アンケートを実施していきますが、もしそういった要望が所有者からありましたら、しっかり情報提供を実施していきたいと思います。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 最後に情報提供ですが、基山町が発行している空き家対策のパンフレットを拝見しましたので、ご参考にお渡しいたします。お役立てください。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ ありがとうございます。確認させていただきます。

質疑・応答者	内 容
	－ これ以降 非公開 －
会 長	<ul style="list-style-type: none"> ・ほかに何かございますでしょうか。ないようでしたら、これで今回の協議会を終了とさせていただきます。ありがとうございました。