

平成 30 年度 豊明市空家等対策協議会（第 3 回）議事録

- 1 日 時：平成 31 年 2 月 18 日（月） 午前 10 時 00 分～11 時 30 分
- 2 場 所：豊明市役所 東館 1 階 会議室 4
- 3 出席者：別紙「豊明市空家等対策協議会委員等名簿」のとおり
- 4 議 題
 - (1) 空き家バンクの運用について
 - (2) 特定空家等の判定基準について
 - (3) （公社）愛知県宅地建物取引業協会との協定締結について
 - (4) 豊明市空家等対策計画の進捗状況について

（事務局：近藤）

定刻になりましたので、平成 31 年度第 3 回の豊明市空家等対策協議会を開催致します。本日はご多忙の中、ご出席いただきましてありがとうございます。本協議会の司会を務めます豊明市都市計画課長の近藤と申します。よろしく申し上げます。早速ではございますが、これより協議会に入りたいと思います。本日は、小笠原委員が欠席の連絡を受けています。また市長は、他の会議の挨拶が終わり次第、来るとの報告を受けています。田中委員ものちに参加いただけたと思います。現時点で 7 名の委員にご出席いただき、空家等対策協議会設置条例第 6 条第 2 項により協議会が成立していますことをご報告します。それでは、井澤会長、ご挨拶をお願いします。

（井澤会長）

挨拶

（事務局：近藤）

ありがとうございました。続きまして、資料の確認をさせていただきます。まず、本日の次第、次に右肩に資料 1-1 として前回までの確認事項をまとめたもの、資料 1-2 として空き家バンクのフロー図及び要綱、次に資料 2 として豊明市の特定空家等判断基準の資料です。次に資料 3 として愛知県宅地建物取引業協会との協定締結について、資料 4 として豊明市空家等対策計画の進捗状況についてです。資料の不足はありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、以降の進行につきましては、豊明市空家等対策協議会設置条例第 6 条に基づき、井澤会長に議長をお願いしたいと思います。井澤会長、どうぞよろしくお願いします。

（井澤会長）

はい。それでは会議に入る前に、傍聴者の確認をしたいと思います。本日は、傍聴希望の

方はお見えになりますか。

(事務局：近藤)

傍聴希望者はありません。

(井澤会長)

それでは、ここから会議の進行をさせていただきます。活発な議論ができるよう、ご協力
よろしくをお願いします。

次第に沿って進めさせていただきます。まず、議題1の空き家バンクの運用について、事
務局より説明をお願いします。

(事務局：北川)

資料1-1を用いて説明。

(事務局：松井)

資料1-2を用いて説明。

(井澤会長)

どうもありがとうございました。

それでは、資料1-1の前回までの確認事項と資料1-2の豊明市空き家バンクの運用要綱につ
いて説明していただきました。この議題について、質問がありましたら、お願いいたしま
す。様式1号で、間接型と直接型とあり、基本的には間接型で直接型は例外ということ
でしたが、直接型であった場合、宅建協会さんへの情報提供の同意書は提出してもら
うのでしょうか。

伊藤委員、宅建業者さんと通さず、直接交渉する場合もあるのでしょうか。

(伊藤委員)

はい。全くないことはないですが、所有者さんの身内が買われる場合など限られます。重
要事項説明の後に契約という流れで重要事項説明がとても大切ですから、きちんとされて
いないと、なかなか第三者は買えないと思います。所有者さんがとても知識があつて勉強
されていたら、別ですが、まず直接型はないと思います。

(小浮市長)

そうですね。ご本人が宅地建物取引業者であったときなど、例外の場合のみ直接型な
のではないのでしょうか。

(伊藤委員)

そうですね。宅建業者に依頼すると、売り主も買い主も仲介手数料が発生するので、自分でやりたいという方がいますが、基本的には間接型を選ばれるのではないかと思います。

(井澤会長)

分かりました。一般的な方法が間接型で、例外的な方法が直接型ですね。市としては、基本的には間接型で行ってほしいという意向を伝えるということですね。交渉はしないけれど、情報を登録する上で、市として、きちんと調査した情報をもっておきたいということですね。もし直接型として申請があった場合の市としての方針を決めておかないといけませんね。

(事務局：近藤)

はい。市としましても、直接型だとしても、バンクに登録する以上は、宅建協会さんに調査していただき、情報をもっておきたいです。

(吉川委員)

資料 1-1 の確認事項についてですが、所有者さんが亡くなって相続が発生する場合、課税証明書で所有者を確認して、確認が取れば空き家バンクに登録できるということですが、所有者の範囲というのは、どう考えていますか。例えば、単独の方であれば分かりやすいと思うのですが、共有の場合、一人確認が取ればいいのか遺産分割後であって、明らかに所有者を特定した状態ではいけないのか、どういった段階であれば良いでしょうか。それは遺産分割が終わってればいいのか相続登記は済んでいなくてもいいのか、そのあたりの判断はどのように考えているのか教えてください。

(事務局：北川)

はい。登録できる段階は、遺産分割協議後と考えております。また、登記については、遺産分割協議書の写しで確認するか相続登記された登記簿謄本のどちらかで確認できれば、登録できるようにしようと考えています。

(吉川委員)

例えば、相続人を戸籍等で確定させて、相続人全員の遺産分割協議が終わっていても空き家バンクに登録したいと申し出があった場合も認めるということでしょうか。

(事務局：相羽)

遺産分割協議が確認できた段階でということになると思います。登記までは必須ではないです。遺産分割協議が未了の場合はご遠慮いただくということをお願いしたいと思います。

(井澤会長)

他には、ご意見等よろしいでしょうか。

(三浦委員)

要項の第4条の(2)で空き家の登記事項証明書又は所有者を確認できる書類となっていますが、登記と現況があっていれば問題ないですが、例えば確認申請出さずに増築した場合や第三者が増築した場合等、所有者も分からないような状況が発生すると思います。所有者さんに現況と登記を一致させていただくのがいいのではないかと思います。そうしていただいてからの登録としていただいた方が良くはないかと思いますが、どうでしょうか。

(事務局：近藤)

この件については、課内で検討させていただきます。

(井上委員)

フローについては、この通りで問題ないと思います。フローでは、空き家の所有者が事前相談することになっていますが、そもそも空き家の問題からすると、周りからいろいろな苦情がくると思います。そもそものこのフローに載る前のことについて、きちんと所有者が事前相談してくれれば良いですが、そういう問題のある空き家についてどのように対処していくのでしょうか。

(事務局：近藤)

はい。現実に苦情をいただいている案件については、現場に行って状況を確認し、登記簿等で所有者を確認して、通知文を出します。苦情があれば我々も早い段階で、対応するようにしております。すぐに対応していただける場合はいいですが、そうでない場合もあります。

(井上委員)

事前相談していただける場合はいいですが、それ以外の何も相談がなくこのフローにも載らない空き家が問題ですね。

(井澤会長)

そうですね。所有者さんに市役所へ事前相談するようにと案内していくのでしょうか。では、議題2の特定空家等の判断基準について、事務局より説明をお願いします。

(事務局：北川)

資料 2 を用いて説明。

(井澤会長)

ありがとうございます。

前回と大きく変更はないということでしたが、ご意見、質問等ありますでしょうか。

無いようなので、次の議題に進みたいと思います。

議題 3 の愛知県宅地建物取引業協会との協定締結について、説明をお願いします。

(事務局：松井)

資料 3 を用いて説明。

(井澤会長)

ありがとうございます。空き家マイスターの力を借りて迅速に対応していただくということでした。また、協定を結ぶことで相談窓口が設置されるとのことでした。ご質問等いかがでしょうか。

(伊藤委員)

協定を締結し、窓口を活用することで、少しでも空き家が減っていったらなと思っております。

(吉川委員)

非常に有益なことだと思いますし、活用されればなと思います。こういった協定書というのは、守秘義務は課さないのでしょうか。協定書を見ると、特に明記がありません。もちろん宅建業者さんには守秘義務は発生すると思いますが、どうでしょうか。もし情報が漏れた場合、市役所へ損害賠償の請求が来ないか心配されます。

(小浮市長)

情報が漏れた場合、市は損害賠償請求の対象になると思います。ただ、市が協定を結んでいるものは多々あります。それら全てが、守秘義務のことを条文として明記していない場合がほとんどです。逆に言うと、信用できない相手と協定を結んだり、業務委託したりできないと思います。

(伊藤委員)

先ほど議題になりました直接型、間接型との違いだと思います。間接型で宅建業者が入れば、全て宅建業者の責任で行うことになります。

(井澤会長)

信頼関係で、もし万が一のことがあれば、市が対応するということですね。

(井上委員)

空き家マイスターについて教えてください。誰でも講習を受ければ、取得できる資格なの
でしょうか。宅建をもっていれば、取得できるものなののでしょうか。

(伊藤委員)

全国宅地建物取引業協会連合会が運営する不動産キャリアパーソン資格講座を受講してい
ることが必要です。

(井澤会長)

それでは、議題 4 の豊明市空家等対策計画の進捗状況について、説明をお願いします。

(事務局：北川)

資料 4 を用いて説明。

(井澤会長)

ありがとうございました。質疑等はないようですが、全体と通して何かあればご意見くだ
さい。

(各委員)

意見を述べる。

(小浮市長)

ありがとうございました。これで空き家バンクに登録できる状況にもなりましたし、市民
の資産が有効活用されればいいと思います。これから特定空家について助言、指導をし
ていくことになりまますし、さらにその上の勧告までしていかななくてはならないような特定
空家が間違いなく近年増えてきています。特定空家を認定するとなると職員の負担も増え
てきますし、委員さんのご協力も引き続きよろしくをお願いします。

(井澤会長)

空き家バンクへの登録の前段階が一番重要で行政が動き回ることで、大変だと思います
が頑張ってください。

(事務局：近藤)

委員の皆さま、2年間ありがとうございました。委員の任期は、平成31年2月23日までとなっております。

来年度の協議会の日程は決まっていますが、来年度また委員の委嘱を考えております。各関係機関には、推薦をいただきたいと考えておりますので、ご協力よろしくお願ひします。

本日はありがとうございました。