

第7回 空家等対策協議会 議事要旨	
日 時	平成30年3月22日（木）10時00分～12時00分
開催場所	関内トーセイビル2 11階 横浜市建築局会議室
出席者 (敬称略)	齊藤 広子（横浜市立大学 教授） 江口 亨（横浜国立大学 准教授） 田中 恒司（神奈川県弁護士会） 磯貝 憲治（神奈川県司法書士会 企画部 空家問題対策委員会委員） 岡田日出則（公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会 専務理事） 志村 孝次（公益社団法人 全日本不動産協会 神奈川県本部横浜支部） 嶋田 幸子（神奈川県土地家屋調査士会） 平山 正義（一般社団法人 横浜市建築士事務所協会 理事長） 谷口 和豊（特定非営利活動法人 横浜プランナーズネットワーク） 坂本 圭一（一般社団法人 神奈川県不動産鑑定士協会 会長） 加藤 幹夫（神奈川県行政書士会 副会長） 郡司 雅晴（東京地方税理士会 常務理事・対外事業部長） 中川 理夫（横浜市建築局企画部長）【代理】
議 題	1. 横浜市空家等対策計画 各施策取組状況について 2. 特定空家認定案件について 3. 空家等対策計画改定の方向性について 4. 個別事例検証
議事要旨	<p>1. 横浜市空家等対策計画 各施策取組状況について (主な意見)</p> <p><空家化の予防について></p> <ul style="list-style-type: none"> 横浜市立大学では、住まいの有効活用セミナー及び相談会を行い、セミナーには32組、相談には3組来られた。相談の中で、1件は相続関係、2件は空家を安く借りたいといった内容。セミナー・相談会については、今後も継続して開催し、空家の予防に寄与していきたいと考えている。 <p>また、一人暮らしだと手入れが大変な戸建住宅の庭を貸していただき、準空家の活用マッチングとしての社会実験を実施している。3月25日に富岡でイベントを実施し、野菜や苗木の販売、フリーマーケット等を行う予定。このような取組の中で、空家にならないようなスキームを考えていきたい。</p> <p><空家の流通・活用促進について></p> <ul style="list-style-type: none"> 空家の流通・活用促進の中で、インスペクション説明義務付け等の記載があるが、横浜市としての独自の制度を準備しているのか。 ⇒ 横浜市で独自の制度は考えていない。インスペクションや安心R住宅登録制度について、市民の方へどのように普及させていくかを検討していきたい。 中古建物の流通は、今まで売り主の申告のみだったため、トラブルも多かったことから、インスペクションを導入しようということとなった。インスペクションの資格者が確認し、その内容を契約時に宅建業者が説明し、売買する流れとなっている。4月1日から実施されるが、インスペクションを行うこと自体は義務ではなく、するか否かは所有者の判断である。宅建業者はインスペクションを行うよう促すことはできるが、インスペクションを実施しなかった場合は、それを買主に報告する

ことしかできない。

ただし、これまでは、大手企業等で独自で行っていたものが、制度化されたことで、より浸透していくと思われる。今後は、消費者の目も厳しくなり、インスペクションしていない物件は流通しにくくなるのではないか。

- ・ 不動産業界として、インスペクションと安心R住宅登録制度について、懸念される事項は特にない。住宅の性能を調べることで売主側の負担が増えるのか、買主側でやることもあるのかなど、思うところはあるが、重要な取組だという理解はある。
- ・ 今まで売主に住宅の状況を聞いても知らないという回答も多かったが、そのまま中古で売却してしまっていたので、トラブルも多かった。その中で、プロに診断してもらって、売買した方が安心であり、費用の補助もあるため、浸透していくのではないか。
- ・ 技術的な面からすると、この制度は建築物のみで、地盤は全く考慮されない。横浜市は、古い造成地もあり、かなり危ない所もある。耐震診断も同様であるが、本当は地盤についても調査をしてほしいと思う。

2. 特定空家認定案件について

○所有者不存在で著しく管理不全な空家について、特定空家に認定し、相続財産管理人制度を活用し、早期除却を目指す。

(主な意見)

- ・ 特定空家は2件目ということだが、今回の空家についてこれまで何か対応はできなかったのか。ご近所の方は、大変不安だったのではないか。この状況からすると、特定空家に認定するものは、かなりの状態の悪いものに限定されている印象。
- ・ 相続放棄されてから10年間放っておかれたということだが、相続放棄されると誰のものになるのか。
⇒ 財産管理人が選任されれば、相続人の代わりに財産を処分することとなる。
- ・ 相続放棄された物件について、その情報を収集する方法はないのか。問題が起こらない限り、相続放棄の情報は表に出てこない。土地を売却した際に自動的に税務署に情報がいくのと同様に、相続放棄された場合、裁判所から情報を発信する等の制度をとれば、事前に把握ができるのではないか。
- ・ 少なくとも登記に相続放棄された情報がないと、登記を見ても、誰のものか分からない。相続が放棄されて、相続人が不在になっているという事実を確認するために、かなりコストも時間もかかっている。
- ・ 相続登記の義務化が検討されているようだが、相続放棄についても登記を義務化した方がよいのでは。
- ・ 登記がベースになっているが、未登記物件も多くあるはず。そういうものについては、そもそも所有者が確認できないことから、所有者特定には至らないということか。
⇒ ハードルは上がるが、土地所有者から追って、建物所有者を確認することもある。また、未登記物件については、登記官による職権により登記は可能。

3. 空家等対策計画改定の方向性について

- ・ 計画を考えるにあたって、地域の問題は切り離せないものである。地域の中で空家を資源として捉え、地域が空家活用をどのように考えているのか、あるいは空家活用をするにあたって地域をどのように考えるか、両面から考えていく必要がある。具体的に空家活用を考えるときに、用途転換をすることがふさわしいのか、地域に需要があるのか、地域が何を期待しているのか、地域にとって効果があるのかといったことを考えていかないといけないのではないか。

- ・ 中古住宅の流通については、切り離して考えた方がよいのではないかと。空家協議会の議題から切り離してやるべき大きな課題だと思う。

根本的な空家解決とか地域の価値を上げるという検討は、この協議会ではできない。例えば、実験的に特区のような形で取り組み、そこでの経験を反映させるという方が王道のやり方ではないか。

あくまでも、この協議会ではあまり無理をせず、建物単体をどうするかということに注力した方がいいかなという気がする。相続放棄の話が大きいのであれば、実験的に何かやってみるとか、国に提言ということができたらよいのかもしれない。

この空家協議会の軸足をはっきりとさせてから、今後 10 年を迎えた方がよいのではないかと。

- ・ 空家の管理をもっと行っていくと、空家予防にもつながる。不動産業者は、割に合わないため、管理業にはあまり手を出さないが、シルバー人材センターと宅地建物取引業協会や全日不動産協会が連携して、シルバー人材センターから空家になっているという情報をもらうなど、不動産業者にもメリットがあるような取組ができるとよいのではないかと。

- ・ 建築基準法 43 条ただし書きの基準の道路幅員について、不動産業者が介入できる数値はどのくらいかという観点で決めており、横浜市は 0.9 メートルで、全国の中でもかなり緩和している。しかし、それでも密集市街地などでは厳しいため、0.7 メートルくらいに緩和できないか。行政の課題ではないかもしれないが、経済的な価値をどうつけるか、不動産業者が活躍できる場をリンクさせてあげないと空家は減らない。

⇒ 個別の空家の解消という観点だけでなく、まちづくりの観点も含めて考えないといけない課題と認識している。

- ・ 住宅セーフティーネット法の件だが、横浜市の場合、公営住宅の補完という意味合いでこの制度ができてきたと思うが、住生活基本計画の中において、公営住宅の補完という意味を、どのような形で盛り込まれているのか。住宅がどんどん供給され、再開発におけるタワーマンションの弊害というのも謳われている中で、この公営住宅の補完というのがどのように盛り込まれているのかを教えてください。

⇒ セーフティーネットの根幹は、公営住宅の補完である。ただ、新たなセーフティーネット住宅の対象となる方は、公営住宅の階層の方もいらっしゃるが、公営住宅に入れない方が、民間賃貸住宅にも入りにくい方についても対象を広げる形で考えている。また、公営住宅に関してここ 20～30 年は、入居対象となる世帯数はほぼ横ばいで推移すると想定しているため、戸数は今のボリュームを維持して、中身の属性に関して変えていこうという大きな方向性を考えている。セーフティ

ーネット住宅の登録目標は、国の試算からすると 1,000 戸近くのボリュームが供給側からの数字で出ている。今ようやく 3 件目の登録の申請が出てきたところで、目標にはまだまだというところだが、皆様方にご協力いただき、登録数を伸ばしていくということと、30 年度では下半期から家賃補助に関しても予算を確保しているので、そのあたりを踏まえて、登録住宅を含め、制度を加速させていきたいと考えている。

- ・ 27 年度からスタートして、3 年経ち、横浜市として、空家対策が思ったように動いているのか。我々も集まっているものの役に立っているのか。

⇒ 役に立っているのは間違いない。

世の中も関心が高くなり、空家対策の重要性の認識が高まっている。それに対して、対策をやっていくと奥が深く、一つやると、また課題が見つかって、それをまた解決に導かなくてはいけない。空家協議会や各団体との連絡会で、様々なご意見をいただいて取り組んでいるが、なかなか取組が進んでいないものもあり、激励をいただいているところである。次々に問題は解決していかないとはいけませんが、特効薬になる対策もあれば、空家の活用については戸数としてはあまり多くはできない。また、空家は建物ではあるが、それまでの福祉施策や地域活性化のツールとして、空家が出てくることもあるので、そういう関わりの中で、空家を利用していくということもあると思っている。

これから新しい計画を立てていくときは、どんどん対応を拡充させていきたいと考えているので、皆様方にもお力をいただきながら、進めていきたい。

- ⇒ 空家対策は、そう簡単にはいかない。簡単に動くものは、すでに不動産業者の手に渡っている。一つ一つの事例が非常に根深く、手間暇がかかる。ただ、これがストック社会の象徴かもしれない。引き続き、協議会の皆さまからもご指導いただければと思う。

4. 個別事例検証

○管理不全な空家の事例について、議論を行った（議論内容は、個人情報保護の観点から非公表）。