

会 議 録

会議の名称	第2期東久留米市空家等対策協議会 第2回有効活用部会
開催日時	令和3年3月29日(月) 午後3時00分から午後4時50分
開催場所	東久留米市役所7階 702会議室
出席者 及び欠席者	<p>●出席者(敬称略)</p> <p> 部会長：齋藤 正人</p> <p> 部会員：殿田 俊三、武藤 進、塩野 麻里、下村 尊彦、荒島 久人</p> <p>●欠席者 なし</p> <p>●事務局 環境政策課長 桑原 直人</p> <p> 同課 係長 小林 秀敏</p> <p> 同課 主任 谷川 啓</p> <p> 同課 主任 宮城 晴佳</p>
傍聴人	1名
会議次第	<p>開 会</p> <p>議 題</p> <p> 議題1 総合相談窓口について</p> <p> 議題2 自治会等地域との連携について</p> <p> 議題3 空き家バンクについて</p> <p>その他</p> <p>閉 会</p>
配布資料	<p>次 第</p> <p>資料 1 啓発チラシについて</p> <p>資料1-1 協定啓発チラシ「空き家をお持ちのみなさまへ」</p> <p>資料 2 啓発チラシ</p> <p> 「あなたの空家…ホントにそのままでいいんですか？」</p> <p>資料 3 東久留米市空き家バンクについて</p>
問い合わせ先	<p>東久留米市環境安全部環境政策課生活環境係</p> <p>電話：042-470-7753(直通)</p>

会議経過（意見等要約）

1. 開会

部会長より開会のあいさつ。

全員出席であり定足数に達していることから、会議は成立。

<傍聴について>

東久留米市空家等対策協議会（以下、「協議会」）同様、本部会は公開であるが、個人情報等の非開示情報を含む場合は非公開となる。

本日の議事では、個人情報などの非開示情報を取扱う予定がないため、会場及び新型コロナウイルス感染予防対策に配慮し、傍聴人を3名までとしている。

<資料の確認>

事務局より配布資料の確認をする。

2. 議題

議題1 総合相談窓口について

事務局より資料1・資料1-1を使用し説明。

第1回の本部会で御意見をいただき、協定を結んだ各専門団体とも調整しチラシを作成（資料1-1）

- ・表面に「まずは東久留米市役所にご相談ください」と表記。
- ・裏面に各専門団体の相談先と、各専門団体への相談概要を表記。

協定啓発チラシの配布は環境政策課の窓口及びホームページの他、協定締結団体である東久留米市商工会議所にて、商工会の会員の皆様への配布と、商工会窓口への配布の協力をいただいている。今後、市広報紙、各地域センター、関係各課の窓口等にも配布する考えで準備を進めている。また、他市の配布場所を参考に「地域包括支援センター」（以下、「地域包括」）へ空き家予備軍である高齢者を対象に設置を検討しており、地域包括等の担当者へ直接、空家等対策について説明する機会も必要かと考えている。

協定締結後の状況は資料1の通り。空き家の中の荷物を片づけたいという相談が何件か続き、商工会の加盟団体を直接案内した。今後も、協定を結んだ各団体へ相談件数等の確認を行って、状況の把握に努めながら、もっと数が増えていくよう啓発に取り組む必要があると考える。相談が増加するような効果的な啓発方法について、皆様の御意見を伺いたい。

【部会長】

リーフレット等は配布している。前回の本部会でポスターの意見もあったが、ポスターはいかがが。

【事務局】

ポスターは、今後事務局で作成し、市役所や東久留米駅西口の階段下等に設置予定。

【部会長】

意見、質問等は。

【委員】

東久留米市内に空き家を持っている市外の方が多いのではないかと。その場合、市内に配っても市内の空き家所有者に届かないのではという気がする。平成29年の空き家アンケートでも、多分空き家を持っている市外の方たちにアンケートを送付していると思うが、そういう方たちにも、情報提供をしているのか。

【事務局】

現在動いている空家等の苦情対応で、適正管理依頼通知に資料2のチラシを同封している。これから始まる空き家バンク等の情報も含めて完成したチラシを、全棟調査で把握している405件へ情報提供していきたいと考えている。

【委員】

分かりました。

【部会長】

委員、意見、質問等は。

【委員】

この啓発チラシをいかに届けるか。地域、自治会、町内会と市と商工会で協力していくようになると、啓発チラシなどもかなり浸透できるのではないかと思う。

チラシ配布やポスターだけではなく、コロナで動いていないと思うが、新年度になり自治会・町内会も役員が変わるため、そこをなるべく利用して浸透させるようにしていったらどうか。放置空き家で一番困っていると思うので。

【事務局】

委員の話のなかで、効果的に増やしていくために連携も含めてやっていかなければいけないと思っている。また福祉の分野で、地域包括などへ啓発チラシ等を持って行ってもあまり効果的でないか、荒島委員に伺いたい

【委員】

地域包括は、基本的に、高齢者の生活全般のサポートをするという目的があり、介護保険だけではなく何かお困り事があれば、まずは地域包括がいろいろサポートしている。色々なサービスの紹介や情報提供をしながら相談に乗るところなので、きっかけがあるかもしれないので、やることはいいことだと思う。

【部会長】

他に意見、質問等はあるか。

前回本部会でも意見のあった、待ちの状態では問題解決にならないので、積極的に進めていきたいという事務局からの話もあるため、継続してリーフレットの配布や、ポスター掲示、ホームページの活用等々、積極的啓発活動をして欲しい。

委員の皆様は気がついたことなどは、遠慮なく事務局へ。

議題1、総合相談窓口については、今後も継続していく。

議題2 自治会等地域との連携について

事務局より資料2を使用し説明。

東久留米市空家等対策計画（以下、「計画」）には、空家等対策については、自治会等への情報提供をすることにより、空家発生の予防につながる啓発に取り組むとしている。

前回の部会にて委員皆様より様々な意見を頂戴しており、前段で委員が話していた連携の部分。自治会の組織率がよくないとの話もあるが、年度が変わり会長・副会長・

役員等の改選もあるため、ここで情報発信をしていきたいと考えている。具体的には、自治会へは回覧板での周知や総会等が開催されれば直接伺って、空家対策を説明していきたい。説明をする際の資料として、資料2の啓発チラシ「あなたの空き家…ホントにそのままでもいいんですか？」を、分かりやすくターゲットを絞る必要があると考えている。

参考資料として、他市の啓発チラシと平成28年に作成した東久留米市の啓発チラシを提示。過去に市が作成したチラシは、広告を掲載することで、無料で作成している。なお、市が作成したページは「空家になる前の準備」の1ページのみ。広告に期限があるため、現在は使用していないものである。

本日、意見いただいた内容を参考に修正し、啓発チラシを改定していきたい。

【部会長】

参考資料の過去に市で作成した啓発チラシは、当時配布したのか。

【事務局】

以前より把握していた空き家の所有者に配布している。全棟調査の前であったため、ターゲットを「持っている人向け」に作り、使用した。

【委員】

平成28年から空き家に対して動いていたのか。

【事務局】

動いていたが、効果的に使えなかったと感じている。

【部会長】

この啓発チラシは、どこが作っているものか。他市でもありそうだが。

【事務局】

九州の会社が、「空き家の無料冊子を作りますか」と全国的に展開して、基本フォーマット以外の1ページのみ市のページとし、周辺の地域から広告を出してもらい印刷料等が無料であった。他市では現在も使用している。

【部会長】

それでは、議題2について、意見、質問等は。

【事務局】

実際に資料2が回覧板に入っていたら内容を見るか。前回の部会で啓発チラシの見た目や内容について意見をいただいたが、コロナ禍で、出前で話をする機会がないとすると、回覧板や地域に配布する方法があると思うが、その場合こういったポイントに絞るか意見をいただきたい。自治会等に説明するときにも使用したく改定をしたい。

市内にいる人だけではないというところもあり、他市もターゲットをどこに絞るか苦慮している様子。

【部会長】

皆さんの率直な意見を願います。

【委員】

率直に言うと、まずは、チラシ関係の配布の方法。東久留米市の形を見ると、東久留米駅を利用する市民は限られるのでは。別の駅を利用する人も多くいることを考えると、バス停に貼るとかも考えてもいいのかなど。ターゲットを七・八十代の親がいるような人たちと考えると、まだ働き盛りでサラリーマン等であれば、やはり通勤するのは。その場合、駅は広報するのにすごくいいところではあるが、1か所だけだと市内全域に行くかなと思う。

あと、一番最初にチラシを見たときに、資料2と過去のチラシのどちらを見るかと

言ったら、過去のチラシは営業だと思わないですね。大きな住宅会社等の名前の入っている営業チラシは、手に取って中までという、気持ちが働かない。それであれば、シンプルでもいいけれども、資料2のチラシのほうがまだいいのではと思う。

【委員】

空家予備軍への助言になるのではという目線で見るとき、東村山市のような厳しい感じがあると目に入り、身に染みる部分があるので、「気をつけなくては」と思う部分がある。ただ、今、実際に問題を抱えている方の目線から言うと、資料2のほうが、チェックポイントがあり読みやすいかなと率直に感じた。

仕事で最近思うのは、東久留米市ではないが測量業務で入ったときに、依頼された土地の隣や向かいが、同時に全部空き家だったりする地域がある。家が開発されて建った時期が同じなので、古い時期に開発された地域に関しては空き家が集中する問題を抱えているところが多いのではないかと。ターゲットを絞り、そういう地域へ重点的に回覧板や差し込む等も効果的なのではと感じている。

【委員】

今、住んでいる人は、自治会も年寄りもあまり空き家のことを考えない。亡くなり、誰も住む人がいなくなって、子供等の相続人が遠方等別の場所にいるときに、初めて、その家が空いて自分が帰って住むか、誰も住まないで空き家にするか、売却するか考える。

例えば、所属する自治会では、今でも空き家が増加している。高齢者が亡くなったり、施設に入所したときに、今までの付き合いがあるため、必ず後の家はどうかと声をかけて聞いている。そうすると、「もう帰って住むわけにいかないのだから、いずれ売却しようと思っていま」「しばらくはそのままにしようと思う」などと話ができる。話をする中で、空き家を借りたいとの話が来たら貸すかとなっても、今度はそこでネックになるのが「荷物の問題」である。中に入っている荷物を片づけるにしても時間がなく、その家に置きっ放ししかないと、そのまま放置にされる場合が多い。

自治会はコンタクトが取れるので管理できる部分はある。生活文化課や商工会などと協力して、身近なところで情報交換することが必要ではないかなと思う。

やはり、どこでも困っていることは同じで、いくら金をかけて宣伝しても一向に実らないので、やはり地域のつながりや情報が大事だと思う。

【事務局】

委員の話のように、空き家に関係する人の連絡が取れば、協定を締結した相談窓口を直接いいタイミングで伝えられる。個人情報等の壁はあるが、自治会に伝えたいのは、情報共有をどうやったらできるのかを考えていければ、適切に管理されていないというような状態は早く解消していくのではと思っている。

【委員】

1つの突破口として、そこから突っ込んでいくということと、チラシや回覧板はあっていいと思う。

【部会長】

委員から、非常に具体的な現実的な話があった。実際に、啓発チラシなど、万人に見てもらおうように無難になってしまい、実際は、空き家の予防はなかなか難しい。

急な入院など突発的なことが原因で初めて空き家になることが多く、空き家になることを想定して住んでいる方は、非常に少ないと思う。それは、相続人となる親族も同じ。空き家になり初めて考えるが、様々な問題があり、すぐに売ることも貸すこともできずに時間が過ぎてしまい、空き家がだんだん劣化しているという現状が数多くあると思う。

そのために、その本人たちに、このような情報が届くことが一番いいが、やはり、

近隣の方から情報提供をいただいて、個人情報の問題があるがスムーズにできたらなと思う。

ただ、行政だとどうしても限界があり、責任問題もあるため、行政の責任に行かないようなワンストップというのをいち早く構築していくことが、将来的に必要なことではないかと思う。なので、委員が言うように、各団体と連携してそちらが責任を持って行う。

例えば、荷物が移動できない場合、難しいとは思いますが、不動産屋に相談したら、場合によっては1部屋だけ荷物をまとめておいて、ほかの部屋を貸す。火事や保険の問題もあるが、荷物に何かあったらどうするかなども、やり方によっては解決できる。これは、行政が責任をもってできることではない。そういったことも、個々、個別では、できる可能性はある。

もう1つ、早いうちがいいと思うが、自治会の連合会で空家対策について話しをさせてもらうなど、1つ1つ積み上げていくことが必要なのではないかと思う。

逆に、行政だけに任せると、なかなか進まない可能性もあるため、我々が行って説明した方がもしかしたら、話が進む可能性もある。そこも進めていきたい。

【委員】

民間であれば、チラシ等を届けて、候補が出て、数字が出るのが当たり前だが、行政はそういった直接的な効果というのは求められないという前提があると思うので、行政としてできることは限界があると思うが、広報活動を続けることに意味があると思う。

啓発チラシはある程度意識がある人しか見ないのではないかということと、これだけ自治体とか個別ではなく、国として全体的に空家問題と言われているので、空き家であることが問題じゃないと考えている人は、もうあまりいないと思う。その中でも空き家をそのままにしてしまうということなので、具体的にどう進めていくは難しいと思うが、結局、続けて発信して、少しでも目に触れる機会を作ることが、最終的にはいいのではないかなと思う。

【委員】

基本的に自治会の方は住んでいる方。空き家ではないので、空き家になる前の準備をメインにやるが、こういう準備が必要・これが大事と思わせるためには、やはり警告の部分が必要。そして、「この準備やその後をどうするかを考えてください」「地域や近所への配慮も必要です」など、空き家にならないための対策を中心に、自治会であればチラシがいいのではないかなと思う。

【部会長】

皆様より貴重な意見をいただいた。事務局のほうから、何かあるか。

【事務局】

いただいた意見を事務局で整理をして、チラシについては、委員からもあったように、準備を進める前にこのような結果にならないようにという、厳しいところも伝えるようにし、行政として継続して取り組んでいく。

また、自治会に関してはどういう試みがあるのか、部会長からの提案もあったが、そこはまた考えていく必要があると思う。

様々意見をいただいたことを踏まえチラシを校正し、自治会連合会への説明も含めて、提示したいと思う。

【委員】

先ほどのチラシのことで、地域包括へも今後説明に何う予定と話をしていたが、どのような感じで説明するのか。

【事務局】

地域包括などに説明していくに当たり、こういうリーフレットやチラシがないと何もお話ができないと思っている。今は空き家ではない方に情報提供することか多いかもしれないので、空き家にならないようにするための予防という意味での説明を予定している。

【委員】

地域包括へ説明に行くと言っても、職員に説明するだけは。

例えば、高齢者が1人で住んでいて、もう危ないなという人のところへ行ったときに、空き家が出たらこうだからこうだよというチラシを持って行って置いてもらうなどのお願いの仕方しかできないのでは。

【事務局】

地域包括は空き家に関する相談を受けているか、話として聞いているか、まだ分からないところがある。アプローチをした上で、まず一定説明をしたいということと、例えば、空き家になりそうというようなことがあったときに、チラシを渡してほしいなど、そのようなお願いをすることになるかと思う。

【委員】

高齢者への情報提供は気をつけないと、怒られてしまう。

【事務局】

確かに、高齢者の様々な相談を受ける場所なので、空家になることを前提に話をするわけにはいかない。まずは、地域包括の職員に知っていただき、1つのツールとして案内してもらうのも1つだと思う。

高齢の方が訪れる場所、相談する場所の1つに我々も混ぜてもらえるのかどうかといったこともお聞きするなど、確認していきたい。

【委員】

あと、FMひがしくるめで毎週木曜日11時から番組をやっているの、そこで情報を流すのも誰かの耳に留まるのでは。

【事務局】

いろいろ媒体はあると思う。昨年、委員に協力いただき、FMひがしくるめで話をさせていただいたという経過もある。今後どこにアプローチをかけていけるのかまだ模索中であり、地域包括のほかに社会福祉協議会も、様々な福祉分野の中で相談を受ける場だということがありますので、そういったところもアドバイスをいただきたい。また、引き続き、どこにアプローチをしていくか考えていく必要があると思う。

【部会長】

様々な御意見を皆さんからいただきましたけれども、委員からもあったように、いかに目にするかというところで、地域包括のみならず、自治会あるいは商工会、社会福祉協議会、駅、バス停など、やれることは全てできる限り行っていくというようなことができればなというふうに思う。引き続き継続して検討を願う。

議題3 空き家バンクについて

【部会長】

空き家バンクについて、本日は細かく具体的に今日の時点で決めるということではなく、ある程度の大枠について皆さんから意見や提案をいただきたい。

事務局より資料3を使用し説明。

前回の部会で、空き家バンクへの参加に関することや検討すべきことについて説明し、様々な意見をいただいた。その後、改めて事務局で空き家バンクについて整理したものが、資料3「東久留米市空き家バンクについて」となる。

空き家バンクは、東久留米市で設置をするものとなる。市に設置をした上で、登録情報の公開場所として全国版空き家バンクを活用する。あくまでも市が設置したものを公開する場所が市のホームページなのか、全国版空き家バンクなのかということになる。前回の事務局の説明では、全国版空き家バンクに参加することが目的であるかのような説明となっていたため、あくまでも、市に空き家バンクを設置することが前提とした。

その前提を踏まえて、空き家バンクの流れについて説明する。

まず、最初のステップとして、空き家バンクに登録したい（貸したい等）の相談を市が受ける。次のステップとして、空き家の所有者に、空き家バンクに登録してもらう。これが「東久留米市空き家バンクに登録」というような形になる。より多くの方に見ていただくため、ポータルサイトである全国版空き家バンクへ登録して公開することもある。その次のステップとして、借りたい方からの問合せがあり、このときにその建物の内覧等を行う。そして、最後のステップとして、貸主と借主をマッチングして、双方で契約をする流れとなる。ここでマッチングの際に契約やルールが決まる。

空き家バンクを設置するにあたり、基準や要綱、申請様式を検討している。そのために検討する項目が多くあるため、今回の部会では相談や空き家バンク登録までに絞り、意見を伺いたい。問合せ、マッチング、細かい契約のルールなどは次回以降に検討いただく。

本日の検討事項は、対象空家、申請対象者、物件登録の有効期限、登録項目。

対象空家は、既に売り出しているものを対象にするのか、ほかに除外すべき空家はあるのか、空き家であれば建物の程度も含めて全部登録するのかというようなところ。申請対象者は、空き家の所有者が高齢で、親族の方の代理の申請等も認めるか、又は、所有者以外の方でもよしとするのか。物件登録の有効期限は、登録したら終わりではなく状況も変わるため、例えば、1年更新という形で確認できるようにするか。登録項目は、耐震やリフォームが必要であるなど、明記すべき必要事項に何があるかについて参考資料を参考に確認いただき意見をいただきたい。

【部会長】

空き家バンクは範囲が広く非常に難しい内容であるため、今日の段階では、まず流れの部分と、説明のあった登録の物件などについて、意見や質問をいただきたい。

その前に1点確認したいのが、東久留米で特定空家等の認定はどのような状況か。

【事務局】

今は、1軒も認定はしていない。その候補になる物件はあるため、もう1つの作業部会で検討をいただいている状況である。

【部会長】

理解した。今後、特定空家等が東久留米市でも認定されるような流れで進んでいるということか。

【事務局】

その通りである。

空き家バンクの登録対象空き家に、例えば、先の特定空家等に認定されている物件も自治体判断とはなるが載せていいのかどうかとか、不動産情報等にすでに売りに出している物件も一緒に載せてもいいのかなど検討課題がある。

【委員】

所有者がいいと言えればいいのでは。

【事務局】

そうですね。対象空家の家屋状態をどこまでを許容するかで、登録要件にもなると考える。参考資料の全国版空き家バンクの情報で、明らかに耐震基準を満たしていない物件もたくさん掲載されている。申請対象者というのは、親族、息子さんなのか…

【委員】

基本的に、空き家バンクの登録するかしないかは、所有者が登録したいと言わない限りは掲載しないのでは。

【事務局】

その通りである。

そのとき、空き家バンクとしてどの程度の建物の状況などを許容するか。

【委員】

先ほど不動産関係で、すでに物件が掲載されているものの話をしていたが、専任媒介契約とかの契約でやっているため縛りがあるのではないか。そういう物件は、空き家バンクに登録することが可能なのか。

【部会長】

いろいろ整理したい。特定空家等については、行政に認定された時点で、ある程度行政の管理下になるのか。他市で全国版空き家バンクに出ている物件が特定空家等であるケースは、多分ないのでは。

【事務局】

そのようなケースはないと思われる。

【部会長】

であれば、特定空家等を空き家バンクに登録するかは、行政の管轄、あるいは協議会の管轄になるため、改めての判断でいいと思う。

委員から質問のあった、不動産の契約については、委員も同じ認識だと思う。不動産を売買したい売主が言った場合には、当然これは「媒介契約」委任状のようなもので不動産屋に売のを頼む契約となる。これには大きく分けて「一般媒介」と「専任媒介」の2つの方法がある。なお、「専任媒介」の中にはもう1つ「専属専任」という方法がある。

「一般媒介」というのは、どこの不動産会社に頼んでもいい契約。誰が売ってもいいという内容。「専任」というのは1社の不動産会社だけとなるが、売主が自分で買主を見つけてもいいという内容。「専属専任」というのは、1社の不動産会社以外は売買できないという内容になる。

登録したい物件がどういう販売活動をしているかによって、空き家バンクに載せられるか。委員はどう考えるか。

【委員】

専任の問題は、不動産会社同士が問題となることはあり得ると思うが、不動産会社と自治体となるとその例自体を聞いたことが無い。

本来であれば、本人を特定してもう売りますよと言っているのであれば、自治体が介入して空き家バンクに載せているのも考えづらい。

【部会長】

その通り。本来であれば、委員がおっしゃるとおり、それは不動産屋がよほどやる気がないのか、投げている状況であると考ええる。でも、実はそれはあり得ること。

なぜかという、まず1つは、空き家などの不動産が違法建築の物件の場合。例え

ば30坪の土地に、第一種低層住居専用地域で建蔽率40%、容積率80%の地域が多いが、昔は関係なく違反建築できていた。40年以上前に建てている家はすでに建蔽率、容積率がオーバーしている物件が多く、これを不動産会社が媒介契約を取って販売活動しても、実際にはなかなか売れない。買主が家屋を壊して法律の範囲内で建て替えば問題はないが、家屋そのものを活用するとなると縛りがあり、例えば住宅ローンが組めないなどの問題が出てくる。売却物件として非常に難しいのである

もう1つには、道路の問題。道路法で最低2メートル面していれば家は建て替えてできるというのがあるが、見た目はアスファルトが敷いてあって道路に見えても、実際には道路ではないという道路が、実は東久留米市の中でも多くある。道路法の道路に該当しないで、43条ただし書というのをういて、東京都のほうで建築審査会をかけた、それで許可を特別にもらう方法で、建て替えを不動産会社がやっても、なかなか売却できないという場合もあるため、非常に難しい。

【事務局】

埼玉県は空き家バンクの設置が進んでおり、埼玉県内の9割の自治体が空き家バンクを設置しているという状況があるというふうに聞いている。それがなぜかという、埼玉県がマニュアルを示している。

参考資料で埼玉県の空き家バンク登録カード申込票を添付しているが、埼玉県のマニュアルで示されているのは、「自治体の空き家バンクはあくまでもマッチングだけ」。契約に関しては、自治体としては責任を負えないというのが大前提になっている。契約交渉に係る全てについては、埼玉県不動産業の外郭団体仲介を依頼することに承諾しますと言った内容が書かれている。特定の物件を除外するかというのは、自治体それぞれによって判断されていると思われる。

必ずしも全てを登録できるかという、やり方によってはできるかもしれないですし、やり方によってはできないかもしれないというのはあると考える。ただ、近隣を見ると、ある程度、マッチングまでは行政としては携われるが、契約については、専門の協会と協定なりを締結し契約に関する部分はお願いをするという形態を取られている。

さらに、登録申込書のほうの部分で見ますと、「市では所有者と利用希望者間で行う物件の賃借、売買に関する交渉・契約等に関しての仲介行為は行わない。」と注意書きがあり、マッチングはするが、仲介行為という形のものはやらないとはっきり明示している。

さらに、報酬については、宅地建物取引業法に「その規定に基づく範囲の額の中で」と明示されているため、やはり、自治体として関与できるところと、そうでないところというのは、ある程度分けている。

計画の中でも契約行為のところは課題であると記載があるため、ほかの自治体の例を参考にしながら考える必要になると思う。

【部会長】

埼玉県のこの例が一番分かりやすい。ただ、1点、宅建協会あるいは全日の協会支部に仲介を依頼しても、この協会支部が仲介できるわけではない。厳密に言うと、支部の会員依頼ということになるが。

【事務局】

恐らくそういうこと。

ただ、空き家バンクは都内であまり設置されていない状況。多く設置されている埼玉県の情報を調べていきたい。

【部会長】

空き家バンクのマッチングではなく、不動産の売却あるいは賃貸に関する部分の検

討は時間がかかるため、次回の会議までに、下村委員と一緒に情報交換をしたいと思う。その結果を次回の有効活用部会で1つの提案として報告をさせていただきたい

今、不動産の契約は金融機関と一緒に、暴力団の部分、反社の項目だけでも1ページぐらいあるため、それを全部行政が伝えるのかと言うと、ちょっと違うと思う。

【事務局】

この部分は次回以降の検討ということにさせていただきたい。

今回は、空き家バンクの相談・登録の流れで、対象とすべきものや、代理を認めるべきか。また、物件登録として、例えば空き家バンクをまず1年登録し、以降更新する、又は、一度登録したら一定期間解消されるまではずっとそのままとすべきなのかなど、そういった入り口の意見を伺いたい。

【部会長】

それでは、対象・申請者・登録の有効期限、この3つについて、意見をいただきたい

【委員】

有効期限は1年としもう1回出し直すとなるのであれば、面倒なので登録しないとなるのでは。

【事務局】

有効期限という考え方もあり、継続するか確認する方法もある。

1つは有効期限だと、例えば1年なら1年で更新をして、数年続いていくというのも方法ではあるが、行政として、登録してから放置され、状況が変わっていると、所有者が変わっていたということが分からないまま、ずっと置いておくわけにはいかない。ただ、有効期限だと登録しないのではないかとの意見も今いただいた。

また、更新という考え方がいいのか分からないが、状況確認みたいな意味合いで適宜、連絡・確認をするという方法もあるとは思っている。

不動産業の場合は、どう動いているのか。

【部会長】

不動産の場合は、当然に有効期限がある。空き家バンクの場合は、手続きの手間が少ないほうがいいと思うので、継続の確認をする方法がすごくいい案だと思う。有効期限という形を取っても取らなくても、例えば3か月に1回、半年に1回、あるいは1年に1回確認をするということで、確認を取れば有効期限が1年延びるというような認識でいいと思う。ただ、1年だと結構時間がたってしまう、売れたこと等を報告しない登録者もいると思うので、半年に1回ぐらいは確認したほうがいいかもしれない。

【委員】

不動産業で言うと、報告などがすごく厳しくなっており、例えば、もう成約したのを掲載していると営業停止をされるぐらいに厳しい。それとどうすみ分けしていくかは、すごく難しい話である。

一方、空き家バンクのほうで、例えば半年、1年となると、不動産業とのすみ分けはどうするのか、公共性があるものだからいいよというふうになるのか公正取引委員会でどう判断するのか気になるところ。

【事務局】

全国版空き家バンクはあくまでポータルサイトとしての活用となる。どの自治体も同じ形になっており、市のホームページに情報を載せつつ、全国版空き家バンクをリンクさせ活用するイメージ。そもそも全国版空き家バンクは国が推奨してつくっているため、そういった広告上の問題であるとかをどうクリアしているのか。そもそも登録物件が、広告媒体に出ないような物件であることから、関わらない物件ということ

で、あまり重視されていないのか。もしくはそういったところを規制されていないということなのか。そういったところはクリアされており、行政だから一定程度載せることに問題はないという認識なのか。この部分を関係機関に確認したい。

【部会長】

そういったところは公正取引委員会などに確認をしていただきたい。

【委員】

そうですね。民間のやり方と行政でも同様な掲載をした場合の考え方を。

【部会長】

ただ、行政は宅建業者ではなく業法違反にはならないため、その辺をどうすみ分けするかを確認したい。我々でも確認しておきますが。

それがある程度確認できないと、有効期限の話ができないと思う。

【事務局】

1つは更新の確認をこちらですということと、状況変化の把握はしたほうがいいのかという意見は、事務局として考えておく必要があると思う。

不動産業とのルール上の話も確認をしていく。

【部会長】

有効期限については、その辺を確認してから、また皆さんに報告・意見を聞きたい。

申請の対象者について、所有者、あるいは所有者の家族、親族以外に、代理人。この代理人というのは、所有者の委任状があれば代理人になれるという考え方もある。ただ、それが本当に、固定資産税評価証明を取るために適当に書いてしまって、適当にではいけないのですけれども、それで評価証明を出してもらおうというわけにはいかないの、間違いなくその人の代理人というのは、やはり確認はしなければいけないと思う。一步間違えたら、そういった空き家ではない物件を勝手に空き家バンクに入れてしまうみたいなリスクは考えておいたほうが良いと思うが。

【事務局】

そうですね。ある意味、リスク管理ということになる。どうしても手続ができない方の代理というのは想定しなければいけないと思う。その代理というところが、基本的には委任状があればいいという話だと思っている。例えば、成年後見人が立っているようなケースであれば、当然、その成年後見人の方は、登記の中に成年後見人であるということが記されているわけで、そういったものの提示はいただくということは必要になると考えるが、例えば親族が、たまたま手続ができないから代わりに代理しましたというのは、委任状で法的行為としては認められるという理解でと思っている。

【委員】

所有者が認知症にかかっている場合など。

【部会長】

そのようなケースは、成年後見人までいかない状況の方が実は多い。よく私なども依頼されるが、その場合は司法書士の出番である。司法書士がいろいろな手段で本人の意思を確認し、契約等の行為をする。司法書士にある程度してもらわないと、後々トラブルになる可能性が高いというのはある。

【事務局】

一方で、ここでは「空き家バンクの登録」というところになってくるので、恐らく実際の契約の場面のときの話と違ってくるのではないかと。

【部会長】

契約の前段階なので、違う。

【事務局】

こういう物件を登録するといったときに、厳密に言うと代理手続ができるかできな

いかというものではないのではないかとと思っている。

【部会長】

もちろん、そう。

【事務局】

一方で、実際の契約の場面になったときに、果たして本当に契約していいのかどうかとなったときには、士業の方の必要性というのは出てくるというのは間違いないと、今聞いて思った。

【部会長】

その通り。まず空き家バンクの登録という意味では、極端な話、売る気がない人も空き家バンクに登録してしまったとしても、契約のときにそれはしっかり確認をプロとしてしなければいけない。登録の先まで考えたら、正直言って先に進まないの、まずは空き家バンクの登録ということで決めればいいのか。

【事務局】

ただ一方で、皆様の専門的などころで、必ず確認したほうがいいという意見を頂きたい。

【部会長】

総括すると、基本的には空き家バンクに登録することだけで考え、委任状をしっかりと頂いて、受任者の免許証、本人確認ができるもの、これは最低限必要ではないかなというふうには思うが、それがあれば、空き家バンクの登録ができる。ただ、委任はどこまで、親族なのか、いわゆる第三者の方でもそれができるのかどうかも含めて、皆さんから意見をいただきたい。

委員、どうですか。今までの経験上で。

【委員】

経験は全くないが、逆に、申請対象者が仮に空き家バンクに登録して、実際の仲介等になった場合にはお願いするわけで、そのときに、結果的に駄目になったりする可能性もあるが、もともと駄目そうなものを登録してもしようがないのではないかと。少なくともどこまで、仲介を受けるときにどこまで確認しておいてよというのがあるのあれば、そこまでは確認しておいたほうがいいのではないかと。何もなければいいが、そこは、あるのかないのかは分からないので。

【部会長】

委員、どうですか。売りを頼まれたときに、どこまで確認しているか。

【委員】

厳密に言うと、最近、地面師というのがあり、本人確認はすごく難しくしている。うちの場合は必ず権利証か識別情報まで原本を確認しないと、基本的には取引には臨まない。

【委員】

実際の売買契約の前の仲介を受けるときに、どこまで確認してほしいことはあるのか。

【委員】

受けるのは、恐らく会社によって大分差があるとは思いますが、申請者が本人かどうかを判断するのは、偽造しようと思えば幾らでも偽造ができてしまう世界なので、かなり厳しくはやっている。うちの場合、売り買いするときに大手不動産会社を通すことが多いので、その方たちがやっていることを基本的には信じている。もしくは、相続関係とかでも、本人をすごく知っている方しかやらないので、欲しい情報は会社によってかなり違うと思う。仕事だけ欲しい人は、トラブルになる方も多分いる。ただ売買か賃貸によっても、そこはまた違ってくると思う。

【委員】

不動産の知識は全然ないので、そういうところで議論しても、なかなか進まない。ある程度、こうしたいよというものを出してほしい。

【事務局】

そうですね。私どもも勉強不足のところがあって。

今伺っていく中で、最終的には、埼玉県の実例も含め、やはり、当人同士が何らかの契約を結ぶときに、しっかりトラブルがないようにというのは担保させていくということが前提であると。物件がどのような状況であっても、借りたい、貸したいの契約することは変わりはないので、そういったときに、必要なものというのはまたあると思うが、前提として、門戸をどこまで広げるのかを考えていた。

ただ、委員の言われたような、自治体に登録をするときにどの程度案内をしておくべきなのか、どの程度確認をしておくべきなのかという、最低限ここは取っておいたほうがいいものを、お聞きになられたのではないかと。そこは、私どもも今はまだはつきり分からないため、部会長や委員に教えていただきながら、整理をさせていただきたい。

【部会長】

そうですね。委員から貴重な意見をいただいた。対象案件も含め、これらの件については、恐らくこの場で議論しても時間ばかりたってしまうので、皆さんの了解をいただければ、委員と私と事務局で相談させていただいて、方向性を提案させていただきたいが、いいか。

ー了承を得るー

【事務局】

この3項目については、一度打合せという形でさせていただきたいので、了承願う。

【部会長】

議題1から議題3が終了。全体を通して、確認や質問等はあるか。

ー特になしー

3. その他

①今後のスケジュール

事務局より今後のスケジュールについて報告。

いろいろ意見をいただいたので、事務局で整理をし、空き家バンクについて部会長と委員と打合せをして、次回会議で提示したい。

第3回有効活用部会は、6・7月頃に開催を予定。その間に、部会長、委員と調整を重ねたい。詳細な日程については、部会長と相談の上、委員の皆様と日程調整をさせていただきたい

第2回の会議録については、メールで調整を行い、次回の部会で確定又は緊急事態宣言等で次回の会議までにあまりに間隔が空いてしまう場合は、事前に確認いただくこととしたい。

また、第2回協議会につきましては、現在は8月頃を予定している。ただし、場合によってはまた秋口（10月頃）になるかもしれず、また適宜日程調整をさせていただ

だきたい。コロナウイルス感染拡大等の状況によっては、もう少し時期がずれる可能性があることを、申し添えさせていただく。

【部会長】

では、協議会開催までにもう1回部会をやって、部会でまとめたものを協議会に報告するという流れか。

【事務局】

その通り。協議会開催の時点で、直近の部会の内容を協議会に報告をする必要があると認識している。

【部会長】

本来であれば、2月に協議会を開催していたが、それが半年ずれているので。

【事務局】

コロナウイルス感染拡大の状況で緊急事態宣言が発令され、協議会開催を見送ることとなったため、第1回の各作業部会の開催内容については、書面にて皆様に情報共有いただく形を取った。

以降、各作業部会は適宜開催し、次回協議会にて活動状況を報告をしていく予定である。

【部会長】

コロナウイルス感染対策をしっかりとしながらの開催は仕方がないが、一方で、空き家も増加している現状があるため、バランスをうまく見計らいながら、部会も含めて進めていっていききたいなと思っているので、今後も協力を願う。

②委員より提案。

【委員】

東久留米駅前にブラック・ジャックの銅像が建ち、そういうイラストとか写真とか啓発チラシに入れることは出来ないか。興味を持って取ってもらう1つの手かなと思う。

【事務局】

恐らく難しい。商工会で設置しており、契約内容の中で、利用できるものが恐らく限定されているものと思う。

【委員】

権利関係で難しいかとも思っていたが、理解した。

【部会長】

貴重な意見をいただいた。

ほかに何かあるか。

ー特になしー

【部会長】

本日の議題は全て終了。閉会する。