

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4回有効活用部会
開催日時	令和4年5月19日（木）午後3時00分から午後4時30分
開催場所	東久留米市役所7階 704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：林 俊一、武藤 進、塩野 麻里、下村 尊彦、土屋 健治</p> <p>●欠席者 なし</p> <p>●事務局 環境政策課長 浅海 希</p> <p> 同課 係長 平井 豪</p> <p> 同課 主任 谷川 啓</p> <p> 同課 主任 宮城 晴佳</p>
傍聴人	0名
会議次第	<p>開 会</p> <p>会議録の確認</p> <p>議 題</p> <p> 議題1 空家等対策啓発チラシについて</p> <p> 議題2 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 第2期第3回有効活用部会 会議録（案）</p> <p>資料 2 空家等対策啓発チラシについて</p> <p>資料2-1 空家等対策啓発チラシ（案）</p> <p>資料 3 東久留米市空き家バンクについて</p> <p>資料 4 東久留米市空き家バンクの媒介等に関する協定書（案）</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2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. 会議録の確認

事務局より、第3回有効活用部会会議録について資料1を使用し説明。

事前に各委員に確認いただいた会議録（案）を修正し提示。発言の趣旨等が変わる修正は行っていない。資料1の内容でよろしければ、「(案)」を取り、市ホームページ等で公開を予定している。

【部会長】

会議録につきまして、事前に各委員へメール等で送付された後、いただいた御意見を反映した最終版となる。特に本日の時点でご意見なければ、これで確定したい。

－ 異議なし－

3. 議 題

議題1 空家等対策啓発チラシについて

事務局より資料2・資料2-1を使用し説明。

- ・空き家の予防などについて、市内、市外など広く啓発を行うことが必要という意見をもとに、啓発チラシを2パターン（資料2-1）作成。このチラシは、空き家の予備軍である方などの市内の空き家所有者や所有者以外が見ても、「今後、空き家を放置しないようにしよう」と思えるような内容を含み、前回部会にて、東久留米市行政が出しているチラシであることが分かりやすく、手にとってもらいやすいとの意見を参考に、改善をした。
- ・また市には、「空き家の解消を試みる際にごみの処分に困る」との相談や意見があることから、チラシの裏面左下に「ごみの片づけ情報」を入れるため、ごみ対策課と調整している

- ・他課通知に空き家に関する案内を「固定資産税のお知らせ」「後期高齢者医療 葬祭費支給決定通知書」追記。他課の通知等に文言等を入れることで、見てもらえる機会を増やすことが効果的だと考えている。
- ・課税課では、以前より固定資産税の納税通知書に同封しているお知らせに、「放置をすると税額が増額する」内容の文章を記載していたが、空き家の相談窓口等を設置したこともあり、記載内容を資料2の文言に来年度から変えるよう調整した。
- ・保険年金課では、死亡した後期高齢者の親族に対し支給する葬儀代の補助である「葬祭費支給決定通知書」の裏面に令和4年4月から記載してもらっている。保険年金課でも、この通知を出した後に、相続の関係や空き家の相談を受けることがあるようで、一定の理解もあり、所有者が亡くなり、その家族が目にするであろう葬祭費の通知に、空き家の文章を追記し送付できるように調整ができた。
- ・葬祭費の通知は固定資産税と違って、対象者全員が家を所有しているわけではない。ただ、親族が空き家や相続に関しての興味を持たれている時期に送付される通知であるため、問い合わせが増えることを想定している。協定締結団体の協力もいただき、空き家の早期解消など空き家が老朽化する前に対処することができ、大きな効果が見込めると考えている。
- ・以前から委員の皆さんより御意見があり検討しているが、他部署の通知等にその部署に関係ない文章を入れることの難しさ、納税通知書の封入封緘委託料の関係から、実現しなかったところではあった。今回、文書を要望した際に、固定資産税、保険年金課ともに、文言のサイズ、メインの通知がどちらか分からなくなるということで、文字の大きさのみ、制限をするというような形をお願いされている。
- ・その他として、啓発活動として「空き家セミナー」を、東京都のワンストップ相談窓口になっている「NPO法人空家・空地管理センター」と東久留米市が共催として、開催している。今まで開催したセミナーに参加した方々が、どのような悩み方をしているのか、どのような形のことを一番悩んでいるのかというのをまとめた参考資料を配布。
相談内容は主に、親の施設入所、相続後の空き家の活用方法、売却方法の相談が多い。事務局としては、空き家の解消が少しでも進めばと思い、セミナーを共催している。

【部会長】

セミナーの件も含め、委員の皆様より意見等いただきたい。

まずは、チラシについて、案1と案2とあるが意見等はあるか。

【委員】

見栄えは、案2がいいと私は思う。案1は同色系が多く目立たない。

また、少し気になったのが、「ここで何を言いたいのか」がこれだけでは見えてこないような気がする。

一番最初に書いてあるのが「空き家をなくしたい」「所有者等に注意をしたい」というような警告になっている。「空き家」で目を留める人は多分、悩んでいる人であると思うので、初めに来るのは警告ではなく「相談できる窓口があります」ということを知らせたほうがいいのではないかと。悩んでいる人は、どこに何をしたいかが分からないから悩むのであって、分かっている人はもう多分、不動産屋や知っている人なりに相談に行き、解消に向けて進めている。でもそれが、例えば司法書士や弁護士等に接点のない人が、何か問題があり気に留めるので、ここでは「相談できる窓口があります」というのが、一番知りたいところではないかと思った。

レイアウトを変えて、「関係する方に相談できる」と誘導できるようにしたほうが、いいような気がする。

また、この「相談できる窓口」が表裏にそれぞれある。裏面は、その通りだと思うし、空き家の片づけ情報も確かに欲しいこと。どういう並びにするか分からないが、まず「空き家」に目が行ったら、「相談できるところがある」ことを知ってもらえて、引っ張りこめるよう、レイアウトを変えたほうがいいと感じた。

【部会長】

前回もいろいろ意見が部会で出て、警告の部分も啓発をしたほうがいいのではないかというような意見も出ていたかと思うが、また皆さんの意見を聞きながら、進めていきたい。

【委員】

私も、案1よりは案2のほうがいい。案1右上の「東久留米市からのお知らせ」は字が細いが、こういう表現が入ってくるのはいいと思う。もう少し字を太く大きめにし、これを案2に入れてほしい。市役所1階のチラシ掲示を見てきたが、チラシの上のほうが目につきやすく、市から出すチラシになると、皆さんにインパクトがあるのではという気がする。前回よりは、固定資産税が4倍というの、具体的に書いてあるので良いと思う。

裏面には、空き家の片づけ情報や、税金3000万円控除とかも書いてあるのでいいと思う。

【委員】

私も、初見で案2のほうが、イメージとして大変見やすいなという印象。こういう空き家の対策というのは、国や都も含め、各市区町村でやっているの、市もやっているということを分かっていたため、「東久留米市」と書いてあり、裏にるめちゃんとかが記載されていると、何となく気持ち的にもほっとする部分があるので、私としては、好印象である。

前面にある警告の記載については、実際には、空き家を放っておくとうなるかということをもっと知っていただくためにも、記載は必要と感じる。それを、どの部分にどのように記載していくかは、またいろいろと案も協議してもらいたいと思う。

【委員】

初見で案2がいいと思う。特に白地に黒というのは一番見やすく、委員の意見のように、背中を押してもらおうのを待っている人のほうが、どちらかというときいのではと考えると、否定から入るよりは、肯定的な「空き家の相談してみませんか」などが一番上にあると読み進めやすいのではないかと。最初に否定的なことが入ると、読む側が「それは分かっている」となって、その先をあまり読み進めない可能性があると思う。一番上の部分というのはすごく大事で、キャッチコピーのようなものを。何でも入りを間違えると、その後、読み進めなくなってしまうと思うので、そこに「東久留米市が相談窓口を開いています」というところから入り、あとは「空き家を放置すると、こういうことになるよ」という流れの方がいいのでは。人の話などもそうだが、肯定からのほうが人は話を聞きやすくなるのかなと思う。

内容については、いいと思うが、あと順番というのは結構デリケート。しっかり考えていくと、恐らく資料も生きてくるのかなと思う。

【委員】

チラシの議論についてこれまでどういう形で話がされたかは把握していない部分があるが、委員が話したように、まずは「困ったら相談をしてもらいたい」という、最初にインパクトがあるのが一番いいのかなと思った。

やはり「空き家があることで、まちにとってこういう課題が生じている」とことや、

「固定資産税が増える」と本人課題にもつながることを伝えることは、必要な部分かと思う。空き家が生じることによって、まちへの影響がどうなるのかというのを、その辺のインパクトも欲しいなという感じはする。

いずれにしても、先ほどの委員の話のような形で、「まずはそういうことをなくすために相談してもらいたい」というのが、頭に来るのが一番いいと思う。

【部会長】

チラシについては、案2で決定という感じだと思うので、各委員の意見を踏まえて、再度調整してもらいたいと思う。

まとめると、まず最初に、大事なのは「東久留米市がやっています」を大きく出す。なおかつ、「東久留米市の相談窓口がある」「空き家になる前に相談してください」というのを先に出す。その上で「放置をするとこういうことになりますよ」という警告の部分は必要だと思う。

私も、まちに対してこういう悪影響があるというのを、先に伝えたほうがと考えてしまうが、実際見る人は、どちらかという個で考える。という、個人の、自分が被ることを記載の必要かなというふうに思うので、その辺も少し踏まえて、また次回の部会で提案していただければと思うが、よろしいか。

— 異議なし —

【部会長】

次に、先ほど事務局から説明のあった他課の通知について、事務局の頑張りに感謝する。我々はいろいろ勝手なことを部会で言わせていただいているが、庁舎内の横の調整というのはなかなか大変なことは私も承知しているところではある。その枠を越えて一生懸命やっていただいたというのは本当感謝申し上げる。

また、セミナーの件も含めて、委員の皆さん、いかがか。

1点、私のほうから確認したい。このセミナーは、NPO法人と共催で開催しているが、このやり方はいつまで続けるのか。

もちろんNPO法人は専門家なのでこの開催は効果があると思うが、一つの提案として、以前に協議会の副会長から「この空家協議会の中でもこのような活動ができるのではないか」という意見もあったため、将来的には我々協議会で、このようなセミナーなどをしつつ試してみようというのも必要なのではないかなというふうに、個人的な意見となるが思っている。

【委員】

先日のセミナー当日は会場で参加できなかったの、インターネットで参加しようと思い申し込もうとしたが、空き家の保有状況や氏名など登録しなければならず、私は空き家を持っているわけでもなく、とりあえず見たいという人が視聴できない。本当に東久留米市が主催であるか違和感があった。アンケートにも答えられないため、当然、当日視聴できず残念な思いをした。

もう少しオープンに誰でも見られるような形にしたほうがいいのではと。確かにNPO法人がやると、そういうのも全部やるので、すごく有効だなとは思ったが。これは入りづらいなという印象を持った。

【委員】

今回のセミナーには参加できなかったが、以前に小平市の協会で同じNPO法人のセミナーに参加したことがある。解決の事例とか具体的に分かりやすくやっていたという印象はある。多分、今回も同じような感じだったのかなとは想像するが。

実際、今、このセミナーの実績とか内容とかを見てみても、ほとんど相続。ここ

へ相談してきている方たちは、どちらかという、このチラシを見てどうのというよりは、もう何か具体的に、ある程度、進めるだろうなという形の人たちが多いので、こういう人たちは、どちらかという、解決はできるのかなと思う。

なので、もう少しこの一步前の段階の、これから空き家をとく、本当に何も考えてない方たちが参加しやすいようなセミナーの形にするというのがいいのかなと。

ただ、ここに以前からの、平成29年からの、個別相談は増えているけども、セミナーに参加する人たちは新型コロナもあると思うが減少傾向になっている。恐らく、世の中の人たちの「空き家」は大分前から問題視されており、最初は興味を持って多くの人に参加していたと思う。今は参加者も徐々に減ってきて、若干は個別で解決することにつながってはいるのかなと。よりそれをどう広めていくかというのは、もしかしたら参加者として数字には表れてこないかもしれないが、もう少しセミナーの人数が増えるような形になればいいのかなと考えている。継続することは重要なかなと思う。

【委員】

セミナーの参加人数が減ってきていることについては、何か分析はしているのか。

【事務局】

周知自体は以前より市としては周知をしたが、一度、中止したことに併せ、コロナ禍により、参加人数は減少しているというのが印象。

【委員】

令和2年のときで大分減っている。平成29年からは1/4、1/5になっているので、新型コロナが拡大した2年前にある程度減少してしまっている。

【部会長】

新型コロナもあるが、しばらく開催できなかったというのもあるので、また参加者は増加するかなと思うが。この形で、しばらくやるという方向か。

【事務局】

市は、空き家を少しでも解消へつなげるため、開催を継続していきたいと考えている。また、協議会の皆様で開催できるのであれば、一番それがいいと思っている。

【委員】

先ほど委員から話があったが、参加しにくいという状況があるというのは、何か改善したほうがいいと思う。

多分、主催者としては、空き家を所有している人の情報をとりたいたいと思っているので、登録してというと思うが、それを外してあげないと。単に興味、あるいは将来のためや、今は親が住んでいて何とかしたいと思っている人たちは、そこを空き家として登録してまで、セミナーを聞こうとは思わないと思う。もうすこし簡単にちょっと聞いてみようかなという人も参加できる方法があればいいのかなと。今後家を所有する高齢者が死んでき、これから空き家は増える。事前に相談しやすい、少し情報を入れやすい方法を何か考えていかないと思う。

【事務局】

参加しづらい状況を知らなかったので、NPO法人に伝える。自由に参加できるウェブでの開催というのが、今まではあまりなかったためだと思う。

【委員】

何かのときに情報をとり、業者が何かビジネスにつなげたいというところが見えて、余計な情報を入れないと視聴できないのであれば避けられる可能性がある。

【委員】

他課の通知の文言について、横の連携は大変だったと思うが、市民としては、やはり横の連携があるほうが住みやすいと思う。他課のチラシなので、目立つよう

にするのはできないというのは仕方ないという部分もあるが、今後とも頑張っしてほしいと思う。

また、セミナー当日は研修会で参加できなかった。最初の頃からの相談内容を見て、こういった相談に具体的にお答えできる機会があればいいなと感じた。ぜひ開催をお願いしたい。

【委員】

セミナーについては、今の意見を聞いていて思うのが、①もう既に空き家が生じていてどうするかという相談も含めて参加したいという人と、②将来設計をどう考えるかなど、そういうところを今から勉強したいという人とで、対象が違う。①は逆に言えば、課題が生じないようにするために開催するセミナーみたいなのは、あってもいいのかなと思う。

セミナーの中身は、どの対象者に向けてのセミナーというのを企画して、やったほうが、もう少し分かりやすくなるのかなという気もする。

【部会長】

セミナーについては、空き家について研究しているNPO法人をお願いしているが、NPO法人が悪いという意味じゃないが、最終的に商売。ただ、それはそれで仕方ないと思うが、その前に、これから空き家どうしようという人たちや、将来、空き家が生じるのではないかなという不安がある人、実際には空き家にならない方も含めて参加しやすいように、幅広く市民の方を対象にセミナーを行う。

それは、個別の登録制ではなく、自由に参加してもらえるものをひとつやりたいなど。できれば、それを我々協議会ができるのではないかなと思う。場合によっては個別相談もあってもいいのかもしれないが、メインは幅広く周知すること。空き家になる前に対策をしてもらえるようなセミナーがあってもいいなと思う。ここはこれからの課題。できれば、今期は8月までになるが、来期はやれるのであれば、コロナの影響もあり人数制限とかもあるが、ぜひ実施したいと思っている。そこも一つ、これからの検討材料にしていただければと思う。

議題1については、今後も継続していく。

議題2 空き家バンクについて

事務局より資料3・資料4を使用し説明。

- ・協定締結事業者は先日、部会長と委員にお時間をいただき、不動産の契約や締結について調整し、それぞれの委員が所属する協会へ、協定を結ぶ方向で調整している。
- ・空き家バンク登録から交渉・契約までの流れを、申請書案とともに説明。
実際の運用に当たっては、物件の鍵や物件の現場確認など細かい事務があると考えており、その際に申請書等も増えていくと考えている。
- ・また、不動産のやりとりに関する事項などについて、空き家バンクを検討する過程で、部会長、委員との調整をさせていただき、東久留米市空き家バンクの媒介等に関する協定書の案（資料4）を作成。東久留米市と公益社団法人東京都宅地建物取引業協会北多摩支部、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部多摩北支部とは、東久留米市空き家バンク設置要綱に規定する空き家の媒介等に関して協定を締結するというような案。基本的には一般的な協定書となっており、協定書の法的な中身に関しては、法務を担当する総務課に現在、確認を依頼している。
- ・東久留米市として、部会長・委員へ相談をし、ご助言等いただいて、他市との違

いになるよう、協定書第7条「媒介等の報酬」の第2項に「前項の規定にかかわらず賃貸借の媒介の場合に限り、登録者からの報酬は無報酬とする」といった所有者側、登録者側からの報酬は、なしにすることができる旨を、物件の確保の観点から、市としても入れたいと考えている。

・事務局としては、空き家バンク登録の相談等が入りましたら、所有者、所有権の本人確認を確認し、賃貸なのか・売りたいのかなどの方向性を聞き取って、所有者の意向を決めてから、空き家バンクの登録をするのか、しないのかの検討をしていきたいと考えている。その前段で、もし難しい問題や、専門な書類の確認方法などが必要な場合は、協定先である弁護士会、司法書士会、行政書士などになくような形になるがご協力願いたい。

どのようにすれば効率的であるか。申請書及び協定書の案など、空き家バンクに登録する方が確保できるか。皆様に御意見をいただきたい。

【部会長】

分かりづらいところもあろうかと思うが、宅建業者との協定書については、ここで協議しても、皆様分からない部分であるので、前回も同じ話をしたが、そこは委員と私と事務局のほうで、ある程度、法律的にも消費者保護の観点から含めても「問題ない」というものをつくって、皆様に最終的には御確認いただくことにさせていただければと思っている。

空き家バンクのイメージとか、空き家バンクの申込書などを中心に、委員の皆様より意見をいただきたい。

【委員】

私も過去に、かなり前だが空き家バンクを設置している他の市で、空き家バンクへ登録しようとしたがやめた。なぜかという、不動産屋に直接売ると結局同じにしかならず、空き家バンクを利用する利点が全然分からなかった。結果的に、よく読むと「実際の契約等は紹介した不動産屋とやってください」と書いてあった。ただ、その時に私が分からなかったのは、「どの不動産に頼めばいいか」ということ。特に私は、その地方から離れてこっちに来ているので、その情報が全然ない。そういうときに役所にこういう相談窓口があれば、どこか信用できるところを紹介してくださいと聞いたのだが、その頃はそういう知恵もなかった。そのため、私は空き家バンクに登録を諦めて、しばらく自分で調べて、結局は売却した。

空き家バンクへ登録して何の利点があるというところから、よく分からない。

実際、インターネットを見ると、不動産屋のページにも空き家情報はいっぱい出しているし、私も売却するときは不動産屋からネットに載せていいかと聞かれ、承諾し、載せていた。

市が入るということは信用性が少しあるとは思いますが、それ以外に何かあるのかと。

市としては、空き家を解決する、仲介するのは分かるが、不動産屋と同じようなことをやっているのに、そこに行政が入ったときに、何が利点になるのかがよく分からない。

要は、空き家バンクに登録して、いろいろと手間が省ける、相談できる、いろいろやった結果、楽だったよというのがつくれるかどうかだと思う。

【事務局】

委員の言う通り、事務局でも同じ疑問にぶつかったが、行政が実施することの利点は「安心感」が一番にあると考えている。その他に、登録する側を増やすために、賃貸契約の際の報酬をなしにできたらと考えている。

空き家バンクを設置する他市では、移住・定住支援をしているところがあるが、

東久留米市はそこがなく、不動産の一般流通と変わるところがないというのが現状。

【事務局】

補足で同じ説明になるが、委員が言う通り、空き家バンクを構築する行政として、一番は、やはり信頼だと感じている。当然、個人で不動産屋に問い合わせできる力がある方などに関しては、空き家バンクに登録するメリットは薄いかもしれないが、高齢者などで、自身で不動産屋に対するコネクションを持ってない方などに、空き家バンクを安心して利用していただきたいというところから、市が一旦、プラットフォームとして介入するというような仕組みを構築したいと思っている。それ以外のメリットは、なかなか難しいが、信頼というところに重きを置いてやっていきたい。

【委員】

確かに空き家バンクの登録カード等の情報を見ると、先ほど委員が言うように、全部さらけ出して、不動産屋に直接依頼するのと何が違うのかと思う。私は、協定書の案を見たときに「登録者からの報酬が無報酬」という形で言い切る書き方が心配になった。無報酬とするのであれば「することができる」とかというぐらいに書いておかないと怖いかなというのは思った。無報酬というのは、すごく大きいメリットだとは思う。

あとは、登録カードがすごく細かいので、どこまで書けるかというのはある。高齢者や普通の人には分からないので、やはり専門家が行き、見ながらとやったときに、それを無料、無報酬、交通費も要らないとかということは大分メリットではないか。

【部会長】

無報酬については「賃貸借に限る」ということであるが、宅建業法では賃貸借の場合の報酬は1か月分と決まっている。各不動産業者のやり方で違うが、どちらかといったら大家側に立って、大家の物件を管理し大家から手数料をもらわずに、借りる方から1か月もらうという形をとっている。それと実は同じこと。なので「登録者からは取りません」という意味になり、不動産業者から見ると普通のこと。中には、大手不動産業者に多いが、宅建業法では1か月しか取れないので、大家からは「広告〇〇費用」など違う名目でもらう会社もある。我々地元の不動産屋はそれができないので、借主からいただくという形をとっているのが多い。それと同じ意味だが、メリットは確かにメリット。

あともう一つ、登録するメリットとは関係なく、別のメリットがある。

そもそも我々の一番の目的は、「空き家をなくす」ということ。極端な話、空き家バンクを利用しなくても、どこの不動産会社に頼んでも、誰に頼んでも、空き家がなくなることが一番だと思う。

ただ一方で、行政に、空き家バンクに登録してくれたり、情報を教えてくれた方の物件があった場合に、必ずしも売買や賃貸あるいは解体して更地にするということだけが目的ではなく、以前にもお話したが、市内でNPO法人だとか、社会福祉協議会からも相談を受けているが、そのような団体が活用する場所だとか、あるいは子供食堂だとか、スポーツ団体、文化団体の事務所だとか。維持管理をするので、固定資産税分の家賃だけで、例えば「固定資産税+ α ぐらいで安く貸してもらえませんか」という流れも、私はあると思う。

これは、直接不動産屋に行っても、こういう話にはならないし、まちのことを考えると、こういう利用の仕方が、行政がやっている空き家バンクの意味合いになると思っている。

ただ、それは我々側の意見であって、貸す側の人、それでメリットを感じるかどうか。できれば、そこで行政に協力しているというメリットを感じていただければ

ば、なおありがたいなという。少し理想的な話だが、ここでしかできないのかなと思っています。

【委員】

借りて活用するというやり方は多分、不動産屋は難しいのかなとは、今の話を聞いて思ったが、不動産業の方たちとしてそういうのは扱わないのか。例えば「どこかの空き家を借りたい」という話も扱うのでは。

【部会長】

もちろん扱う。

【委員】

「売買しかない」ということは、ない。

【部会長】

もちろん普通にやる。

【委員】

そうなると、登録する方は、そういう用途や利用方法で貸しますなどを公開する。確かに空き家を減らすのには、効果的だと思いますけど、それは別の方法。

今、そういうところが足りていなくて、この空き家バンクでそこがカバーできるのか。空き家バンクは前のイメージしかないので、分からなくて。

空き家バンクを開設するであれば、たくさん登録してほしいし、できれば、あるところをみんな活用できる。いろんなことをやりたい方はいると思うので、いろんなアイデアでここ使えるなというの、探したりできる。そういうきっかけになるような空き家バンクであればすごくいいなと思う。

【部会長】

委員とよく話すが、不動産業者だけで考えたら、空き家を売ったり買ったりしたほうが商売になる。しかしそうではなく、我々は商売関係なく、地域のためにNPO法人などに空き家をうまく活用してもらうため借りてもらえれば、空き家にはならないのでそこを第一に目指そうということで、話はしている。

【委員】

これを単純に、社会還元みたいな部分の目的を持った貸主が、こういう登録カードを把握できるかどうかといたら、やはり少し難しいかなと。単純な空き家バンクみたいなのが、そういう情報をどういうふうに集約するのかなと。

委員が言うように、一般的な処分をどこに頼むのか。取りあえず登録して、登録したところで、業者を紹介してもらおうという単純な流れだが、一般の不動産取引の中でも十分動く状況なのかなという気がするし、逆に空き家セミナーの相談にもあるとおり、普通の物件だったら、もう普通の商取引の中で動いている物件だと思う。

結局みんな何らかの事情があって、動かさない事情があるので、空き家になっているところなので、それをどう解決するのかというのが、非常に難しい部分かなと思う。

例えば、相続協議が成立しておらず、片づけようがないところとか、親が入所しているその間など。要するにまだ相続には至っていない状況なので、処分ができない。要するに相続協議ができていない。そういう案件は、市場に出たとしても、いつまで借りられるかというの分からない。相手は多分、その時期になったら、必ず処分なり何なりという手続に入りたいが、それを借りているほうも、いつまで借りられるか分からないのに借りられるかなどある。

実際に空き家になっている物件というのは、そういう困難物件が多いのかなという気がするの、それをどう解決するのか。私も発想が浮かばないが、先程言っていた、「管理だけしてくれれば、当面は使っていてもいいよ」ぐらいの情報で、管理

不全のところをカバーするというのも、空き家バンクという言い方じゃなくて、何かうまくつながりみたいなものをつくれるような、短期でもいいから、例えば1年前とか半年間前に通知してくれれば、出てきてもいいよとか、そのぐらいの条件で借りてくれる人がいるとかね。そういうので管理してもらおうとかというのは、方法としてはあるのかなと私も思うが、何か契約していつからいつまでという条件の中で、貸主側が、そういう案件というのは登録の中に出てくるとは、あまり思えないかなという気がする。

【部会長】

委員の言う通りで、現に今、空き家になっているのはそういうところばかり。だから、私は面白いと思う。大手不動産屋ではできず、地域の不動産屋だからできること。空き家バンクという言葉が適切かどうか分からないが、これは行政とか地域の事業者でしかできないようなことを一緒にやりたい。

今、私が相談を受けている空き家は、老人ホームへ入所しているので、空き家になっているから見てほしいとの相談。不動産屋によっては、1回1,000円だとか500円とかで見に行くようだが、私は毎日のように通っている場所だし、草が生えてきたら草刈費用の見積りを出して、それだけでいいわけなので無料で見ている。

ただ、その人が、例えば亡くなったとき、もしかしたらすぐ売らないかもしれない。そのときに「貸してもらえない？ 半年でも1年でも」という、一つの営業をかけることができる。それで、社会福祉協議会などの団体が、例えば、お母さん方が集まる場所とかが欲しいとの相談が事前にあるため、そういうところに、仮に1年でも、そういう場で貸してもらえらんだったら、一つの地域の貢献になるのかなと。少し甘いかもしれないが、私はそのような考えでいる。

【委員】

今、空き家があり何とかしたい、有効活用したいという方向からしか見てないが、今、空き家があったら借りたい等の情報というのは集まっているのか。

【事務局】

借りたい側の相談はよくあるが、どういう活用をしたいなどの情報は集めていない。今はそういう物件がなく、空き家バンクを設置していないとの回答をしている。

【委員】

そういうのを集めて、データとして持っていて、例えばこう活用したい人もいるとの逆からのアクションというのはできないものかと思って。

要するに、空き家を持っている人のほうからしかアクセスできないのではなくて、借りたいという人、特に若い人とか女性の方はすごくアクティブで何かやりたいとすぐ動いてくださるので、私たちみたいな動きよりは、学生さんとか女性とか主婦という方がそういう発信をしていけば、つながる方もいるかなと思った。

【部会長】

まさに、そういうことだと思う。ニーズは多々、来ている。借りたいという人が、「空き家、どこかないか」という人は非常に多い。ただ、空き家がない。そういうバンクもない、ということが現実。

【委員】

じゃ、どの地域でどんな方がこういう形で活用したいとの情報を少しずつ集めて、情報を蓄積とかできないものかなというのはあるが、貸すほうの情報がなくては意味がないなど。

【事務局】

これからは検討していくが、基本的に市が空き家を把握するのは、近隣から維持管理ができてないなどの苦情から。所有者とこの家を誰かに貸していいかとの話に

なったとしても、空き家バンクの制度がないので、借りたい人が来た時に個人情報を知らない人に公開するというのは、今現在その約束はできないと思っている。

【委員】

そうではなくて、借りたい人にはこういう方もいるというだけの情報。

【事務局】

恐らく借りたい方からのアプローチというのは、大体どのぐらいの期間、どのぐらい広さ、どのぐらいの場所の空き家ありませんかという、恐らくそういう相談になると思うが、そういう方から相談を受けた際に、それに関してマッチングできるような空き家が仮になかった場合、その方の個人情報をどういうところまで我々が、どのぐらいの期間まで保有しておけばいいのかという課題も当然、生じてくるかと思うので、そういったところも少しはできるような、制度がうまくつくれば、そういったアプローチからの情報収集というのも、非常に有益かなと今、考えている。

今のところ、そこまでこの制度が成熟していないというところもあり、そういった貴重な意見については、今後の検討課題とさせていただきます。

先ほど、皆様から意見いただいたような、いろいろな活用方法も一定、可能性としてはあるので、今、現段階では、このような形で進めているが、その中で需要を解消していくには、どこまで、他課（子育て、高齢、福祉等）などの連携もかなり重要になってくる。今、現段階では環境政策課が所管する一つのプラットフォームとしての事業ということになるが、そういうところも引き続き、並行して調整しながら、空き家バンクが市にとってよりよい形になるように、少し裾野を広げていけるような取組、調整のほうを進めさせていただきたいと考えているので、走りながらのブラッシュアップということになると思うが、そういった意見をいただければ。

【部会長】

まずやってみることも大事。失敗したら失敗したで、そのときだと。そのぐらいのつもりでやることも、これからの行政は必要だと私は思う。何もやらないよりは、やってみる。やらなきゃゼロなので。というぐらいの気持ちで、既にやっていただいているが、よろしく願いたい。

【委員】

不動産の各協会と協定を結ぶとのことだが、媒介をやりたいというのは、複数の業者が手を挙げることはできるのか。例えば、所有者がいて、利用希望者がいた時の仲介はひとつの不動産業者が仲介になるのか、複数の業者が条件を出して手を挙げるというのか。

【部会長】

それはまだ協議中である。というのも、私は東京都宅地建物取引業協会、委員は全日本不動産協会だが、各協定とも協定を結ぶことは全く問題ないと思う。ただ、内部の問題で、それはまだその協議はしておらず整理がついてない。

一番シンプルに言うと、全ての不動産屋が信用できるわけではないということ。いいかげんな事業者もあり、そこはやはりちゃんとしている事業者を集めてやりたい。協会の中で順番だとか輪番でやったら、本当に免許持ってないような人まで出てきてしまう。そこら辺は各協会の問題として、ちゃんと登録制度にする等の形をとらざるを得ないと思っている。

【委員】

単純に思ったのが、例えばA業者だったら、あの物件を1,000万円だけど、B業者だったら、1,200万円で売ってくれたみたいな、そんな話にはならないかということ。私もその辺がよく分からないので。

【部会長】

その辺も含めて、これから協議をしたい。他市を見ると、不動産協会に丸投げしているようで、私はそれがすごく怖いことだと思う。

協会に任せれば間違いないと思っても、協会にはいろいろな人がいるので。ただ一ついいのは、全日本のほうは、委員が実質、多摩北支部の副支部長であり、東久留米市では実質トップの責任者なので、その辺は選別していただけたらと思うし、私も東久留米・清瀬の地区長や北多摩支部の副支部長などの役職がもれなくついているが、どっちにしても、そこら辺はしっかり対応できると思う。そのために、たまに集って、話をしている。

【委員】

空き家バンク登録申込書のことについて。同意事項の中の文言で、法律用語なのか分からないが、全て「行うこと」という書き方になっているが、「行います」とか「公開します」との書き方では何か不正確になるのか。6番のところが「市は一斉関与しないこと」書いてあるが、「しません」と書くべきじゃないかなと思うが。文言がちょっと引っかかった。

【事務局】

これについて、基本的に我々の考えているところは、各1番から6番まで書いている文章の最後に「に同意します」というふうに語尾をつけると、納得いただける文章になるかなど。そういう意図で、やらせていただいている。

【委員】

多分そうかなと思ったが。そしたら、最後をもう「に同意します」にするとか。

【事務局】

文章として成立する範囲内と、あとは、どこまで分かりやすいかというところ、整理しながら、できる範囲でやわらかくできればしていきたい。

【部会長】

議題2についても、空き家バンクの件を中心にもう一度、次回の部会までに、整理した形で、また協議をさせていただければと思っていると同時に、場合によってはまた、先程、委員からあったように、協定等の仕組みもしっかり、委員と私で協会側の話を調整しながら進めたいと思う。

3. その他

事務局より2点。

① 特定空家等の進捗について

・前回の空家等対策協議会で、東久留米市初めてとなる特定空家等を下里の空き家に関して1件認定した。その後の進捗について、4月に東京家庭裁判所の立川支部に、利害関係人として相続財産管理人の申立てをした。今後、100万円の預納金請求や財産管理人の選任などに進んでいくと思われる。

② 次回会議及び第3期委員の選任について

次回の空家等対策協議会は6月30日木曜日に開催。

あと、この第2期の協議会の任期が令和4年8月26日までとなっているので、後日、事務局より皆様に推薦依頼を送付する。また、市民委員の公募に関しては、市ホームページ、市広報に6月1日号で掲載予定である。

【部会長】

ちなみに、部会はいつやる予定というのはあるか。

【事務局】

部会は、協議会が終わってから、できる限り、この任期中にもう一度、調整をさせていただいてから、開きたいと考えている。

【部会長】

ということは、この任期中にもう一回、部会をやるということか。今期の協議会は6月30日のみとのことだが、そういうのは、ありなのか。普通は任期の最後は協議会で締めくくるというイメージだが、部会で締めくくるとは他の会ではないので。

【事務局】

次期に継続するための議論を、このチラシも含めてしたい。ここで何か一定の結論を出すというよりは、次期の議論に継続できるような議論をもう一回、部会を開催し、次につなげるというような取り組みにしたいと考えており、その辺は問題ないと考えている。

【部会長】

了解した。

本日の議題は全て終了。閉会する。