

会議録（案）

会議の名称	第3期東久留米市空き家等対策協議会 第1回有効活用部会
開催日時	令和4年12月23日(金)午後4時00分から午後5時00分
開催場所	東久留米市役所7階 701会議室
出席者 及び欠席者	<ul style="list-style-type: none"> ●出席者（敬称略） 部会長：齋藤 正人 部会員：前田 容尊、武藤 進、塩野 麻里、下村 尊彦、土屋 健治 ●欠席者 なし ●事務局 環境政策課長 浅海 希 同課 主任 谷川 啓 同課 主任 石井 美樹
傍聴人	0名
会議次第	開 会 議 題 議題1 空き家バンクについて 報 告 「全国版空き家バンクについて」 その他 閉 会
配布資料	次 第 資料 1 東久留米市空き家バンクイメージ 資料 2 東久留米市空き家バンク実施要項（案） 資料 3 東久留米市空き家バンクの媒介等に関する協定書（案） 資料 4 全国版空き家バンクについて 資料 5 東久留米市空き家バンク設置スケジュール（案） 当日資料 ① 東久留米市空き家バンク実施要項様式（案） ② 全国版空き家バンクHP資料

問い合わせ先	東久留米市環境安全部環境政策課生活環境係 電話：042-470-7753（直通）
--------	---

会議経過（意見等要約）

1. 開 会

部会長より開会のあいさつ。

出席委員が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。

2. 議 題

議題1 空き家バンクについて

【事務局より説明】

物件所有者による空き家バンク利用の流れ （資料1・当日資料②）

(1) 物件登録

様式

- 東久留米市空き家バンク物件登録申込書（様式第1号）
- 東久留米市空き家バンク物件登録カード（様式第2号）

他必要書類として、

- 建物及び土地の登記事項証明書
- 所有権が確認できる書類
- 運転免許証

前回の有効活用部会での「必要な様式が多く、利用者にとって記入内容が難解である」というご意見を踏まえ様式を簡略化した。

登録費用は無料。賃貸借の場合に限り、登録者からは無報酬。

登録期間については、基本的に登録日から1年間。一般的な不動産の取扱いの考え方を含め、委員の皆様から助言をいただきたい。

(2) 媒介協力依頼

様式

- 東久留米市空き家バンク物件登録の媒介等協力（中断・終了）依頼書（様式第12号）

● 東久留米市空き家バンク登録物件交渉結果報告書（様式第11号）

1. 空き家バンクへの物件登録があった際、市から宅地建物取引業者へ様式第12号を提出。様式第2号（物件登録カード）の記入を難しいと感じる登録者がいた場合には、記入をサポートできるよう、物件調査も含めて協力を依頼。登録カードの内容をもとに、空き家所有者、市職員及び宅地建物業者の3者による現地調査を実施。
2. 空き家バンクへの登録可否を決定。
3. 市より物件登録者へ様式第3号により、結果を通知。
4. 物件登録完了後には、市HPや全国版空き家バンク（後ほど説明）等で物件情報を掲載。

（3）登録物件交渉

様式

● 東久留米市空き家バンク登録物件交渉結果報告書（様式第11号）

市HPや全国版空き家バンク掲載された物件に対して、利用登録者から申込があった場合は、市から物件登録者及び宅地建物取引事業者に対して、その旨を通知。

（4）物件登録内容の変更・取消

様式

● 東久留米市空き家バンク登録変更（取消）届出書（様式第4号）

● 東久留米市空き家バンク物件登録取消通知書（様式第5号）

登録内容の変更（取消）を行う場合、物件登録者は様式第4号を市に提出。市は変更については様式第3号、取消については様式第5号で通知。

空き家バンク利用登録までの流れ

（1）利用登録

様式

● 東久留米市空き家バンク利用登録申込書（様式第6号）

● 東久留米市空き家バンク利用登録完了書（様式第7号）

利用希望者は様式第6号を提出し、利用登録の申込みを行う。登録は無料。目的の物件がない状態での利用登録に関しては、利用登録した翌年度の4月1日から起算して1年間で設定を検討中。

市は提出された申込書を確認し、内容が適切な場合は空き家バンクへの利用登録をするとともに、様式第7号を申込者へ送付。

また、利用登録については、電子申請が行えるよう、現在調整中。

（2）物件交渉

様式

● 東久留米市空き家バンク物件交渉申込書（様式第10号）

他必要書類

● 本人確認書類

● 個人住民税の納税証明書

1. 空き家バンクに登録された物件について、物件登録者と交渉したい利用登録者は、上記書類を市へ提出。
2. 市は、提出された様式第10号により、交渉の申込みがあったことを物件登録

者へ通知。代理または媒介を行う宅地建物取引業者に対しても、この通知書の写し等を送付し、情報共有をする。

3. 利用希望者と宅地建物取引業者の2者により、当該物件の見学を実施。

(3) 利用登録者内容の変更・取消

様式

- 東久留米市空き家バンク利用登録変更（取消）申請書（様式第8号）
- 東久留米市空き家バンク利用登録完了書（様式第7号）
- 東久留米市空き家バンク利用登録取消通知書（様式第9号）

登録内容の変更（取消）を行う場合、利用登録者は様式第8号を市へ提出。市は変更については様式第7号、取消については様式第9号で通知。

市と宅地建物取引業者との関わり

様式

- 東久留米市空き家バンク登録物件の媒介等協力（中段・終了）依頼書（様式第12号）

市から宅地建物取引業者へ送付

- 東久留米市空き家バンク登録物件交渉結果報告書（様式第11号）

宅地建物取引業者から市へ通知

空き家バンクの様式に関しては、前回有効活用部会にて書類の煩雑さの指摘があったため、様式を簡略化した。

所有者の手続は書類が様式第1号と様式第2号の2枚となり、利用登録の段階では様式第6号と様式第10号の2枚、実際の交渉の際には様式第10号の申込み1枚で手続ができるよう変更。

今後、空き家バンク導入に向け、内容を再度精査し、年明けから各団体と協定の内容を検討。空き家バンクが運用開始された後も情報収集、事例収集を行い、実際の利用者、委員の皆様の意見を反映させられるよう柔軟に対応していく。

——以上空き家バンクの説明。——

【部会長】

前回の有効活用部会で委員の方々からの、様式を簡素化すべきという意見を反映した形となっているが、やはり市からの通知は多い。分かりづらいところもあるが、ある程度は仕方ないということか。市から出す通知も含めた全ての書類がこれだけあるよという認識でよろしいか。

【事務局】

その通り。

【部会長】

事務局からの説明について、何か質問は。

【委員】

様式第10号及び様式第6号に記載のある「裏面の事項に同意及び誓約した上で」の文言を、下線を引き見やすくしたほうがいい。

様式第10号の「利用形態」の項目には1, 定住、2, 滞在利用とあるが、お店を営む等の利用については、3, その他に書くという理解でいいか。

また、1, 定住利用と2, 滞在利用との違いを教えてください。

【事務局】

2, 滞在利用は、1週間や1か月といった、短期での利用等が該当。

3, その他については、福祉団体や、地域振興を実施するNPOからの利用機希望等、様々なケースが該当。今後、事例を収集しながら3, その他の内容については、まとめていく。

【委員】

理解した。

【部会長】

他に意見は。

【委員】

利用申込者の登録期間はまだ検討中ということだが、現段階では1年で考えているという認識でいいか。

【事務局】

利用登録については1年の期間を設け、1年後に改めてこちらから継続利用の意向を確認し、必要に応じて再登録してもらう。

【委員】

利用者の状況にも様々変化があると思うので、登録期間を1年に定めるのはいいと思う。

あともう1点、登録する建物は未登記でも可能という認識でいいのか。

【事務局】

基本的には登記済みの建物を想定。

未登記であった場合には、所有者が証明できる書類を代わりに提出してもらう。例えば、物件登録の段階で相続が済んでいない等の場合には、遺産分割協議書等を提出してもらうといった、柔軟な対応を検討している。しかし、基本的には未登記の物件については、登記をまず案内する。

【部会長】

今の事務局からの説明によると、未登記で物件登録は可能ということか。

【事務局】

原則は、登記されたものが望ましいが、場合によっては、登記されている証明書や、所有者であることを証明する書類をつければ可能としている。

【部会長】

他に意見は。

【委員】

空き家バンクといった仕組み自体の、市民の方への周知が足りていない。今後、市HPや全国版空き家バンクを通して物件情報を提供していくと思うが、その前に、空き家バンク自体の周知が重要。

手段の1つとして、自治会の掲示板等での掲示も考えていると思うが、そういった方法だけでは、せっかくの空き家バンクの内容が市民の方にうまく伝わらないと思う。

【部会長】

他に意見は。

【委員】

全国版空き家バンクには、これに従って登録していくということでもいいのか。例えば空き家バンクに物件登録した場合、全国版のほうにも登録されるということか。

【事務局】

その通り。

【委員】

その場合、全国版空き家バンク以外で、物件を調べる方法はないのか。全国版空き家バンクを見ないと物件の有無はわからないのか。

【事務局】

市HPにも掲載する予定。

【委員】

利用登録者が希望の物件情報を登録時に設定をしたら、希望に合う物件が登録された際には、市からその通知をする等の利用登録者の利便性を考えた対応はしてくれるのか。

【事務局】

「こんな物件を借りたい」と希望を受けた場合には、それに見合いそうな物件が登録された際に、利用登録者に対して連絡するという対応を検討している。

【委員】

物件登録の際、登録カード（様式第2号）の記入についても、媒介事業者へ協力依頼をするとの説明があったが、費用は別途かかるのか。

【事務局】

特に費用を請求する予定はない。

【委員】

その対応は、媒介事業者のサービスという形になるということか。

【部会長】

現地調査等、手間がかかる調査ではないので、そこまでの負担は媒介事業者にはかからない。

【委員】

土地の登記はしているが、建物登記はされていない物件が多い。なので、登記を物件登録の条件にするのは厳しいと思う。

また、物件登録の可否の判断について、1点気になったのですが、建築確認申請の有無については、物件ごとに状況が違うので、どこまでの建物を登録できるのかという判断は、媒介業者の通常の売買時の基準で運用していくのか。

【部会長】

まず未登記物件に関しては、ほかの委員がおっしゃるように、かなりある。大きな分譲地だとほとんどが建物登記されているが、空き家になるような物件は、逆に未登記が多い。

原則は登記が必要だが、登記されてなくても、調査をして、あるいは権利の所在が間違いないことが確認できれば、登録してもいいと思う。場合によっては、未登記の物件に対して、測量士や土地家屋調査士を紹介し、登記を条件に登録を可能にすることもいいのでは。

もう1点、建築確認が取れているかどうか、あるいは検査済証が取れているかどうか。これを最初に条件に設定してしまうと、登録数が減ってしまう。登録の入口では登録の条件とせずに受付し、あとは専門業者へ任せるという形で、でもいいと思う。

ただし、その先の話として、例えば売買になった場合、建築確認が取れてない、

あるいは検査済みがないと住宅ローンが組めない場合もあるので、そうすると成約が難しくなる。こまでは、事務局で考えることではないと思うので、そこはその時々に対応を検討すればいいと思う。

【委員】

登記に関しては、登記されているけれども、実物と違うのは相当ある。だから、登記を物件登録の入口の条件にしてしまうと厳しいと思う。

また、空き家バンクの登録カードも、実際、所在地が分かれば市役所でほぼ分かる内容は多い。築年数等の記入に関しても、仮に未登記でも、課税がされていれば築年数は大体分かる。

【部会長】

先ほどの課税情報の件についてだが、個人情報の問題があり、課税課との連携が難しいことは理解している。どこまで課税課からの情報を提供してもらえるのか、今言える範囲で結構なので、教えてほしい。

【事務局】

基本的には、税情報というのは原則出してもらえない。ただ、本人からの同意を得た上でどこまで提供してもらえるのかは、未知数なところ。今日の部会からの意見を踏まえ、もう一度、税部門と調整する。調整した結果は次回の部会に報告する。

【委員】

逆に、登録者本人は、税金を払っていれば納付済書を持っているので、それを本人から提出してもらえればいいのか。

【部会長】

本人が失くしてしまった場合は、本人の合意が得られれば、課税部門からの情報提供が可能になるのか。

【事務局】

空き家バンク導入してしばらくは、物件が殺到することは想定していないので、物件登録に来た方に対しては、例えば、一緒に税の部署にいき、情報を出してもらえるのか等を課税部門に確認する等の対応を行い、物件登録、利用登録ともに進めていく。

【部会長】

最後に、スケジュールのとおり、予定としては4月から空き家バンク開始ということでもいいのか。

【事務局】

資料5の空き家バンク設置スケジュールに記載のあるとおり。このまま順調に進めば令和5年4月頃を目途に進める予定。

【委員】

例えば、家ではなく、土地の利用希望自体は、空き家バンクの対象とするのか。例えば、建物を利用することを前提として物件交渉をし、成約後に利用登録者が解体し、新しい建物を建てるなど。

【事務局】

売却後どのように使われても構いません、という物件登録者からの同意があった場合であれば、結果として、そのようなケースを扱うことも十分ありえる。

【部会長】

この場合については、著しく老朽化した建物を物件登録した利用者に対し、媒介業者が「これを解体していただければ土地として借りたい人がいる」等を伝え、土地としての賃貸を物件登録者にすすめる等の対応はできると思う。

空き家をなくすというのが一番の目的であることから、そういったアプローチをしていくことも1つの手段だと思う。

【委員】

そういったニーズにも応えていくということで理解した。

【委員】

先ほどの意見に付け加えたい。この空き家バンクの流れとしては、空き家の物件登録がまず先にあり、それを見た方が利用者登録していくという認識でいいのか。それとも、まだ物件登録はされていないがこういう物件を利活用したい、という方でも利用登録は可能なのか。

【事務局】

目当ての物件がない状態であっても、こんな空き家を探しています、という状態で利用登録可能。様式第6号の希望条件で記入ができる。

【部会長】

今皆様から貴重な意見をたくさんいただいたので、整理をし、次回の部会で報告等していく。

3. 報告

全国版空き家バンクについて

【事務局より説明】(資料4)

全国版空き家バンクについては、市の設置する空き家バンクと併用し、活用する。

各自治体の設置状況

全自治体の約7割が自治体版空き家バンクに登録。一方、全国版空き家バンクについては、全体の約5割程度が参加。

都内では、全国版空き家バンクへの登録は極めて少なく、参加率は1割未満。

全国版空き家バンク運営事業者

L I F U L L、アットホームの2社が参加。L I F U L Lは720の自治体が参加、成約自体が8,600件。アットホームは640の自治体が参加、成約については6,256件。東久留米市としては、L I F U L Lとアットホームの両方に参加するというので検討を進め、全国版空き家バンクの参加の周知啓発を図っていく。

全国版空き家バンクへの掲載内容

売買、賃貸で分かれており、物件名・問合せ先・物件画像・価格・引渡し条件などを掲載する。物件の問合せ先については、環境政策課の連絡先を掲載し、媒介事業者には直接連絡が行くことはない。

また、全国版空き家バンクに掲載することにより、全国の利用希望者が、当市の掲載状況を確認できるようになる。

【部会長】

全国版空き家バンクについて何か意見は。

【委員】

自治体版空き家バンクの設置数と、全国版空き家バンクの設置数は、連携はしていないのか。各自治体が全国版には参加していない理由はなにか。

【部会長】

恐らく参加を必要としていないのでは。

【委員】

地方の自治体だと、移住政策として利用するが、都心に近い自治体では、そういった効果を望んでいないということか。

【事務局】

特に区部では、空き家バンクそのものが形骸化している自治体も多く、とりわけ全国版に参加する理由もないという事態が発生しているのからでは。

【委員】

過疎で困っている自治体は、全国版に参加しているところが多いということか。

【事務局】

その通り。東京都内で見ても、全国版空き家バンクに参加している自治体は、島とか西多摩地域が多いが、東久留米市では参加をしていく。

【委員】

全国版空き家バンクに参加する際、この運用事業者は全く絡まないという理解でいいのか。

【事務局】

この事業者は国から委託を受けて運営しているだけ。

国からの補助金を受けているため、物件交渉の際にも、特に運営事業者に対する報酬は発生しない。

【部会長】

アットホームやL I F U L Lで掲載している物件を、東久留米の登録者が気に入った、そこを仮に買いたい、といった場合の流れを教えてほしい。

【事務局】

まず、物件の掲載情報に環境政策課の連絡先を掲載しているので、当課に連絡がくる。そこからは、市で設置している一般の空き家バンクのスキームにのる形になる。

【部会長】

逆に、他市の物件を東久留米市民が借りたい場合はどうなるか。

【事務局】

このケースでは、利用者に、直接物件が所在する自治体へ連絡をしてもらい、当課で物件交渉等に関わることはない。

【部会長】

他に意見等なければ、東久留米市は全国版空き家バンクに参加するというので、今後進めていく。

4. その他

【事務局よりスケジュールの説明】（資料5）

本日12月23日、第1回の有効活用部会を開催し、本日いただいた意見を踏まえ、第2回は2月上旬に開催を予定。別途、日程を調整させていただきたい。

空き家バンク導入に向け、詳細なスキーム等を構築し、第3回は3月の中旬から下旬頃の開催を予定。第3回にて、空き家バンクについて確定したい。

なお、協議会については、3月下旬に開催予定。

【部会長】

スケジュールについてはかなりタイトであり、協議会の日程との調整を踏まえた上で、本部会を開催していきたい。

空き家バンクが4月からの実施となると、次回の第2回の有効活用部会ではある程度詳細を確定させた状態で協議したい。次回の部会が非常に重要になるので、その辺は委員の皆様にも御理解いただきたい。

5、閉会

本日の議題は全て終了。閉会する。