

空家等対策協議会議事録

11月24日 大木町役場 大会議室

参加委員

境 公雄 久良木 勝昌 鎌田 恵美子 徳永 伸行 古賀 靖子
中村 愛 早木 信行 大淵 尚文 三砂 豊博 北島 史裕
今岡 康志 丸山 晋作 馬場 和久（代理）

事務局

荒巻 尊己 野田 順克 岡山 晃

司会：只今から、令和3年度大木町空家等対策協議会を開会させていただきます。本日司会を務めさせていただきます建設水道課長の荒巻と申します。それではお手元の次第に沿いまして進行させていただきます。最初に委嘱状の交付となります。本日委員の皆様へ委嘱状を交付します。委員を代表して町長から久良木区長会長様に委嘱状の交付を行います。町長、久良木様、前にお願ひします。

委嘱状交付

司会：ありがとうございました。委員の任期は、令和5年9月30日までとなっております。他の委員の皆様は、机上配付にて委嘱状を交付しておりますので、御確認をお願いいたします。それでは、協議会開催に当たりまして町長から挨拶をお願いいたします。

町長：こんにちは。委員の皆様には、御多忙の中、大木町空家等対策協議会に御出席を賜りまして誠にありがとうございます。新型コロナウイルスの関係により色々な活動ができないという状況が続きました。最近やっと感染者も激減しており、色々な社会活動、事業活動等が徐々に再開されてきている状況であります。外国では大変な状況であるということで、ワクチン接種が高いところでも再度悪化しているという状況であるというニュースも聞こえて

まいります。近々3回目のワクチン接種も始まると思いますが、第6波が来ないようになれば良いと考えているところです。皆様方もこれから寒くなってまいりますので、感染されないように御留意いただければと存じます。

空家対策に関しましては、これから確実に人口が急激に減ってくるという時代を迎えるわけでありまして、空家も確実に増えて、深刻さを増していくということになっていく状況になると考えています。まずは、できるだけ空家にならないように若しくは空家になっても色々な問題が発生しないように、しっかり所有者の皆様にも適切な意識を持ってもらうように啓発活動をやっていく必要があると考えています。最近、コロナ過の中で、出前講座等予定しておりましたが、なかなか開催できないという状況が続いております。これからはしっかり啓発活動をしていかなければならないと考えています。住めるような空家もたくさんあると思います。それをいかに活用していくかが重要になると考えています。それに関しましては、福岡県宅地建物取引業協会の皆様の御協力をいただきながら、また空き家バンクをしっかりと活用しながら、1軒でも多く空家を活用できるような取組を進めていかなければならないと考えています。併せて、老朽空家、危険空家が出てきますので、計画的に除却することもやっていかなければならないと考えています。こういったことをしっかりやりながら空家の課題解決に向けた取組を進めなければならないと考えています。専門的な知識をお持ちの皆様にお集まりいただいておりますので、空家対策について御助言をいただければと思っておりますので、よろしくお願ひします。

司会：今回、委員の任期満了後、最初の協議会開催となります。引き続き委員をお受けいただいた方、新たに委員をお受けいただいた方がいらっしゃいます。久良木区長会長様から時計回りに簡単に自己紹介をしていただき、委員紹介に代えさせていただきます。

久良木委員：区長会長の久良木でございます。よろしくお願ひします。

鎌田委員：民生委員児童委員協議会の会長をしております鎌田恵美子でございます。

ます。この協議会で大木町の現状を知ることが勉強になっており、いかに地域に、民生委員なりの反映の仕方があるのではないかと考えており、早速、出前講座をお願いしたいと考えております。よろしく申し上げます。

徳永委員：大木町議会で総務建設産業常任委員会の委員長をしております徳永です。どうぞよろしく申し上げます。

古賀委員：大木町議会で総務建設産業常任委員会の副委員長をしております古賀と申します。今年の4月に住宅を利活用して小規模保育所をやっておりますので、空家に関して問題が多いのは実感しております。どうぞよろしく申し上げます。

中村委員：久留米市で弁護士をしております中村愛と申します。2期目になると思います。弁護士としては相続を中心に行っております。空家も相続という視点から解決できないかと考えるようになりました。活用であったり登記であったりなど色々な方面から解決ができれば良いと考えております。よろしく申し上げます。

早木委員：大木町で司法書士をしております早木と申します。3期目になると思います。職業柄、相続の仕事が多く、遺言書があつたら問題が複雑化しなかったのではないかと日々あります。出前講座をさせてもらっています。なかなか抜本的な解決は難しいですが、少しでもお力になればと考えています。どうぞよろしく申し上げます。

丸山委員：久留米広域消防本部三潁消防署で消防課長をしております丸山と申します。空家等対策協議会につきましては、消防で関わる機会が少なかったのですが、以前、倒壊した倉庫があつて、隣接者の方から火災予防上危険であると相談に来られました。消防署としても解決できないかと所有者に相談しましたが、なかなか解決に至りませんでした。空家は難しい問題であると認識しております。消防としても協力したいと考えていますのでよろしくお

願います。

馬場委員（代理）：筑後警察署で警備課のヒダカと申します。課長の馬場が急遽業務が入りましたので、代理で参加しております。筑後警察署としましては、空家対策と言いますと犯罪抑止、犯罪防止だと思えます。そういった面でサポートできたらと考えております。どうぞよろしく願います。

今岡委員：福岡法務局柳川支局で統括登記官の今岡でございます。今年の4月に柳川支局に参りました。不動産登記全般を主に取り扱っております。空家対策に協力できることがあれば協力していきたいと考えておりますのでよろしく願います。

北島委員：宅建士の北島です。空家対策で一番関わることが多い不動産業界からの選出です。1軒でも多く空家がなくなれば良いなと考えております。よろしく願います。

三砂委員：建築士会から推薦されました建築士の三砂と申します。空家の調査の御協力をさせていただいております。よろしく願います。

大淵委員：大木町で土地家屋調査士をしております大淵です。よろしく願います。

司会：ありがとうございました。次第の2協議事項に入っていきます。大木町空家等対策協議会設置条例の第6条の規定により会議録を作成し、資料と併せて公開することとなっておりますので、予め御報告いたします。大木町空家等対策協議会設置条例第3条第1項の規定により会長が議長となるとありますので、議事進行は会長である町長に交代したいと思います。

町長：規定に従い、議事進行をしていきたいと思えます。令和3年度空家等対策について事務局から説明を願います。

事務局：空家を担当しております建設水道課の岡山と申します。資料に基づいて説明させていただきます。委員任期満了後の初めての協議会になりますので、少しばかり振り返りをさせていただきます。当協議会が設立されたのが平成29年10月1日です。平成29年度末に大木町空家等対策計画を策定させていただきました。平成29年度は、計画の策定のために3回協議会を開催させていただきました。平成30年度は12月4日、令和元年度は11月28日、昨年度は11月16日に開催させていただきました。平成30年度以降は、当該年度の事業報告と次年度の事業計画を審議していただく内容としております。平成30年度には、特定空家の特定を行っております。空家対策における施策ですが、基本的にこの4本柱で構成されています。1つ目は、所有者等の意識の向上。2つ目は、空家等の利活用の促進。3つ目は、特定空家等に対する取組。4つ目は、住民からの相談に対する取組となっております。特定空家等といいますのは、著しく危険な空家、周辺に悪影響を与える空家を指します。

こちらは、2年前の協議会で使用した資料です。その後の経過について確認をしていきたいと思っております。2018年の総住宅量が6,242万戸。総住宅量は予想より少なくなっています。住宅総数は予想を下回っていますが、新築数は予想を上回っていました。除却数が予想を上回ったため、総住宅量は予想より少なくなりました。除却数が多かったため、空家率が当初の予想より下回る結果となっておりますが、空家率は上昇しています。

こちらは、日本の将来推計人口の資料です。右肩下がりのグラフとなっております。10月1日の概算値で、1億2,512万人となっております。減少が続く予測となっております。先程お伝えしましたように、住宅の総数は増加しています。人口は減少を続ける予測です。家が増えて人が減っているため、今後も空家は増加することが考えられます。また、除却数が増え続けなければ、空家率が上昇することになります。

こちらは、大木町総人口の推移です。こちらでも2年前にお出しした資料です。11月1日現在、1万4千人を下回っています。大木町も全国的には推計と変わらず、減少しています。

今後の傾向ですが、先程と同じこととなりますが、総住宅量はまだ増加傾向です。しかし、人口は減少傾向です。既存の建物が減っていかないと自動的に空家率が上昇していくこととなります。

大木町空家等対策計画について御説明をします。先程、4つの柱で対策を講じていきたいとお伝えしました。どういう対策をしているかといいますと、所有者等の意識の向上については、出前講座の開催。空家等の利活用の促進については、空き家バンク。特定空家等に対する取組は、解体補助や特定空家の特定。住民からの相談に対する取組については、適正管理文書を所有者等に送付しています。

出前講座につきましては、委員の早木先生と私で各地の老人クラブの要請により現地に出向いて行っています。20分程度私が空家の現状等を御説明し、その後40分程度早木先生から相続や遺言について話をさせていただいております。

コロナの影響で、昨年度は1回も開催できませんでした。今年度は、4地区で開催の予定でしたが、そのうち3地区は年度当初に予定されていたので、緊急事態宣言等の影響により中止となりました。1月に1地区開催の予定があります。開催については最終的に地元の判断となりますが、開催できれば2年間で唯一の出前講座になりますのでしっかり啓発活動をやりたいと思います。

空き家バンクにつきましては、土地だけを含む12件が掲載されています。本年度新規登録が1件です。利用申請というのは、空き家バンク掲載物件を見られて交渉したい方などが町に申請をされるものです。利用申請は、3件あります。利用申請が出てから、暴力団排除等の照会があり、所有者、利用申請者双方に通知を出すには、早くても1週間程度時間を要しています。

老朽空家解体補助については、解体費の1/2、50万円を上限に補助をしています。補助金の半分は国からの補助金を利用していますので、国が25万円、町が25万円負担しています。現時点で2件の許可を出しており、1件は解体済みです。残り1件も解体が始まっています。

適正管理文書は、本年度9件発送しています。多くは、隣接地の方から木

や草の繁茂に対する相談です。適正管理文書に緊急連絡先を教えていただくよう通知しています。その関係かどうかは不明ですが、送付後に電話連絡があることが増えてきました。すぐに対応していただける方もいらっしゃいます。また、相続登記が終わっていない空家で解体を含めて検討しているが解体に反対している親族がいるため前に進めないというケースも出ています。

適正管理文書については、所有者等にすぐ通知を出せることが少なく、戸籍等を調査することが多くあります。以前は相続放棄の申述の有無の照会まで1か月程度で終わっていましたが、今年度の3か月の期間を要した案件があり、法定相続人の多数化、複雑化が出てきていると感じています。この案件も以前に相続登記をされようとしたが、法定相続人の一部が納得しなかったとのことでした。

今年度の事業報告としては以上ですが、多数の法定相続人に関する問題について、弁護士の中村先生、司法書士の早木先生からアドバイスがもらえればと思います。

中村委員：相続人の中で1人でも問題解決に向けて行動してもらえる方がいらっしゃれば、まずは弁護士などに相談されることだと思います。私がよくやっているのは、調停手続の利用です。例えば、自分が所有者になって解体するから他の相続人には相続を放棄してほしいとか、その代わりに固定資産評価額の法定相続割合を支払うことがあるかもしれませんが、解体費にお金がかかるので、それと相殺する形で他の相続人は不動産を放棄してもらって、不動産の価値の法定相続分をもらわないことに了承してもらうという流れが理想かなと思います。そうは言っても相続人が沢山いらっしゃったり、亡くなったり、認知症だったり、微妙な認知度であったり、様々だと思います。しかし、調停の良いところは、相続人が調停に出席されなくても話が進みます。最終的には裁判官が一番良い内容で決めてくれます。それを調停に出席していない相続人にもこういう内容になりましたと発送してくれます。それで2週間異議が出なければその内容で確定します。調停自体は、それ程費用はかかりません。数千円から1万円程度でできる場合もあります。こういっ

た制度があるということ意識していただきたいと思います。

大木町の固定資産評価額ってどれぐらいでしょうかね。

事務局：評価額はそれぞれだと思いますが、市場の売買額とはかなり異なると思います。

中村委員：調停ですと、固定資産評価額で計算するので、例えば相続人が4人いて、1人が取得するとなったら他の人に3/4の価値を渡さなければなりません。400万円の不動産があったら300万円お金を払ってその不動産を取得するってことが通常になります。しかし、当該不動産が危険な空家で草木も茂っていて、解体して更地にしないと第三者に被害を与えるような場合は、解体費を負担するからその代りの300万円はいらぬことにしてくれっという方向が良いかなと思います。

早木委員：空家で問題になるのは、何代も放置してというケースもあるのですが、すでに法定相続人がとても多いとかはとても大変です。1人暮らしの方が入院されて空家になるというケースが結構あります。お子さんたちが、親が元気なうちに売却するなど管理してくれれば良いですが、お子さんたちがみんな遠方に住んでいて誰も対応できないというケースなどは、遺言書を事前に書いてもらって、誰か1人でも動ける人の名義に変えておいて、その人主導で売却に動いてもらうようなケースは経験したことがあります。

1人暮らしをしていた方が入院や施設入所される段階で自主的に売却されたりするケースもあります。

将来必ず相続は発生します。相続が発生数前に何かできることがないかということ司法書士や弁護士に相談していただければ、こういう方法がありますよと提示することができます。相続人が現時点で多数になると対応がとても大変になります。兄弟相続の場合など、遺言書があればそれで相続に関する問題は解決するので、その辺り複雑にならないように一般の方も認識を持っていただけたらと思います。

事務局：突然のお尋ねに御回答いただきありがとうございました。本年度の事業報告は以上となります。

町長：事務局から事業報告がありました。委員の皆様から何か御意見、御質問等ありますでしょうか。

丸山委員：2点質問があります。1点目が、空家の建物は木造が多いと思います。木造の解体費㎡当たりいくらぐらいするのでしょうか。2点目が、空家にも固定資産税がかかるとは思いますが、空家は固定資産税を高く徴収することはできませんでしょうか。

事務局：1点目ですが、国の補助金の上限額としては㎡当たり26,000円が上限となっています。解体費用は対象の空家の状態や立地、残されている家財道具等の状況により大きく差が出ます。家財道具等が全く無く、解体しやすい条件で坪当たり2～3万円程度ではないかと考えています。

2点目の固定資産税については、現時点では高く徴収することは難しいと考えています。地方税法に住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の規定があり、空家の土地も固定資産税が軽減されています。空家の土地の特例解除については、県を通じて法改正の要望を出しています。空家に関する土地の固定資産税が上がることにより、空家の状態が悪くなる前に利活用を検討するきっかけになればと考えています。

町長：他にありませんでしょうか。

次年度の事業計画について事務局から説明をしてもらい、その後一括して御質問等を受けたいと思います。それでは事務局お願いします。

事務局：次年度の事業計画を御説明します。出前講座については、所有者等の意識の啓発が一番重要だと考えています。所有者等が空家を適切に管理していただければ、空家問題は出てきません。引き続き地域に出向いて啓発活動をしていきたいと考えています。実は、父に公正証書遺言を作成してもらいました。現在父名義の土地に家を建てたため、また、空家の担当をしている

ので作成してもらおうと思っていました。実際に遺言書の作成を依頼するというのはとてもハードルが高かったです。遺言書はどうしてもネガティブなイメージがあって、これを何とかポジティブというかプラスのイメージに変えていくことも必要ではないかと考えています。このような体験談もお伝えできればと考えています。

その他の啓発活動ですが、福岡県宅地建物取引業協会さんと協定書を結ぶ準備をしております。早ければ年内に協定書の締結ができるのではないかと考えております。大川市でも協定を締結されており、相談会を実施されています。大木町でも相談会の開催を積極的にやっていき、相談をしやすい環境を整えていきたいと考えています。

空き家バンクにつきましては、福岡県宅地建物取引業協会さんと協定を締結して、流通の促進を図っていこうと考えています。空き家バンクに登録できるのを不動産業者のみにしていこうと考えています。本年度の空き家バンクの事業報告の際、文書等で時間がかかるとお伝えしましたが、直接問い合わせなどができるようになり、速やかな対応になるのではないかと考えています。

老朽空家解体補助ですが、毎年5件分の予算を要求してきています。来年度も同様の5件分を要望したいと考えています。解体補助については、ハードルが高いので、予算の範囲内で運用について検討する必要があると考えています。

適正管理指導については、文書だけでは伝わりにくいので、現地の写真を添付して状況を伝えていこうと考えています。資料等とありますが、これは商工会につくってもらいました不動産業者や解体業者等の一覧表になります。事業報告でもお伝えしました緊急連絡先ですが、戸籍や住民票は請求して入手することができますが、連絡先は収集することができません。引き続き緊急連絡先も御回答いただくようにしていきます。電話で御回答いただいた際は、状況、今後の対応についての方針等を聞いています。

次年度の事業計画は以上です。

町長：次年度の計画について事務局から説明がありましたが、委員の皆様から

御意見等ありますでしょうか。

鎌田委員：老朽空家解体補助について、来年度も5件分を要望とありますが、5件というのはどうやって算出したのですか。

事務局：平成30年度に老朽空家解体補助の制度ができました。当初3件程度の解体の対象を想定しており、それに2件分足し、5件としておりました。当該年度は、実際に3件解体が行われました。過去最多の3件に2件分を足して5件分を維持しています。

古賀委員：特定空家は何件くらい把握していますか。

事務局：特定空家で特定しているのは、年度当初で3件ありました。解体中を含め、現在は1件です。危険な空家は、特定空家の特定の必要があると思いますが、適正管理文書を送る段階で、特定空家にならないようにしていきたいと考えています。

中村委員：質問ではないのですが、遺言書の作成に勇気が必要だったとのことでした。私が遺言書の作成を勧めるときに、交通事故や病気で突然亡くなるのが誰しもあります。私も書いているのであなたも書きませんか。急に亡くなられたりしたら、どこに何の財産があるか分からなくて、大事にしたい子供たちが時間を割いて金融機関等を調べることになります。事前に整理しておく、子供たちも楽ですよ。などと伝えています。

3人兄弟でしたら、遺言書がなく親が亡くなると財産は3人の共有名義となります。親の名義の土地に1人の子供が家を建てていたら、他の兄弟から土地の賃料を払ってほしいとか、土地を2/3の対価を払って買い取るべきじゃないとか意見が出てくる場合があります。親の生前どんなに仲が良い兄弟でも揉めることがあります。そのように遺言書を書かなかったときのリスクなどを話して遺言書の作成を依頼してみてもはどうでしょうか。

早木委員：遺言書の相談に来られる場合は、相談者本人が相続したいというケースが多いです。あくまで相談者は貰う側なので、御本人さんはどうお考えですかという話をします。それぞれに話を聞いて、それぞれ希望はどうなっているのかということですね。相続人が複数人いて、1人だけ全部相続させるとなると遺留分の問題が出てきます。そうするとわざわざ揉めるような遺言書を作ることになってしまいます。そうならないように遺言書を書きたいと来られる方はなかなかいません。生前贈与等の相談の方が多いです。遺言書でも対応できますし、確実に生前贈与で対応することもできますし、相談に来られたときは、いくつかの方法を提示しています。遺言書の必要性はまだまだ認知されていないのかなと思っています。何も残さず亡くなってしまったら、相続人同士で話し合っただけでは決めなければならないので、纏まらない場合、行方不明者がいる場合、認知症の方がいる場合などは色々なリスクが出てきます。遺言書があれば財産をこういう風に分けて欲しいと希望を書くことができます。実際には遺留分等の問題はありますが、遺留分の手当てをする遺言書の書き方もありますので、その辺りの説明をすると遺言書は便利だなと思っていただけではないかと思えます。遺言書は将来発生するかもしれないリスクを回避するために念のために書いておくというぐらいの考えでも良いかと思えます。遺言書は1回書いたら終わりではなくて、何度も書き直しができますので、そこまで深く考える必要はないと思えます。

久良木委員：空家の調査はどのように行っていますか。空家の基準はどのようなものですか。

事務局：町全体の調査は平成28年度に調査を行いまして空家率は5%でした。その後の調査は現在していません。現在は、適正管理文書を送付した空家のデータを蓄積しています。

空家の基準につきましては、空家等の特別措置法に規定がありまして、1年間継続して使用していない建物を空家と定義しております。それを町でも準用しております。

町長：他にありませんでしょうか。無いようでしたら協議事項については以上で終了させていただきます。御協力ありがとうございました。

司会：次第のその他に移りたいと思います。委員の皆様から全体をとおしまして御意見等ございませんでしょうか。

徳永委員：空家の調査を平成 28 年度に全体調査を行って、既に 5 年程経っています。そろそろ調査をした方が良くと思いますが。

事務局：空家の調査につきましては、まずは調査方法等を検討し、低コストで行えるようにしたいと考えております。

司会：他にありますでしょうか。無いようですので、1 件事務局から御連絡いたします。

事務局：次年度の協議会の開催予定ですが、今回と同様の時期に事業の報告と事業計画を御審議いただくようなスケジュールで開催を考えています。ただし、緊急に開催する事案がございましたらその都度御連絡を差し上げますのでよろしく願いいたします。事務局からは以上です。

司会：これもちまして、大木町空家等対策協議会を閉会いたします。