

令和 6 年度第 1 回伊賀市空家等対策協議会議事録

日時 令和 6 年 7 月 25 日（木）午前 10 時から
場所 庁議室
出席 浅野委員、池澤委員、前川委員、鈴木委員、奥井委員、中川委員、
中井委員、林委員、古川委員、田邊委員、宮崎委員
欠席 西委員、山本委員
事務局 建設部 岩野部長、前川住宅施策推進監、
空き家対策室 田中室長、武田主幹、中山主査、那波主任
傍聴人 0 人

協議事項

1. 開会挨拶 岩野建設部長

2. 報告事項 （説明者田中）

- （1）空き家バンクの状況 （資料 1 により説明）
- （2）特定空家指導状況について （資料 2 により説明）
- （3）特定空家代執行の状況 （資料 3 により説明）
- （4）管理不全空家の勧告手順について（資料 4 により説明）
- （5）城下町ホテル事業について （資料 5 により説明）
- （6）地区の取り組みについて （資料 6 により説明）

（委員長）以上報告事項について何か質問はありませんか。

（委員）資料 4 に記載の空家等候補 2,100 件、管理不全空家等 50 件について。どのような形で把握を行っているのか。また、全体のどれぐらいを把握しているのか。

（事務局）2,100 件については、過去に全件調査を行い把握した件数を基に、市で把握している数を増減した件数である。管理不全空家の 50 件は、まず、市へ苦情が寄せられた件数が延べ 844 件あった。現在、調査を行っており 580 件が現存、うち 50 件は管理不全空家であることが分かった。割合については把握していない。

（事務局）来年度、次期、空家対策計画を策定する予定をしている。その際、水道の閉栓情報を提供してもらい空き家の調査を行いたいと考えている。

（委員）総務省の住宅・土地統計調査の結果が発表され、三重県の空き家率が出ていたが伊賀市はどうか。全国平均 13.8%で三重県は 16.4%となっていた。伊賀市は比較してどうなのか。市で把握していたら教えてほしい。

また、空き家の実態調査については、地域に協力してもらい調査を行ったほうが実態に近い数を把握することができると思うので、積極的に打ち出してほしい。

（事務局）現在、速報値が公表されている。各市町の空家率等については今後、公表される予定と聞いている。

（委員）今後、分かったら教えてほしい。

（委員長）情報が入ったらこの協議会でも公表してください。

（事務局）空き家の実態調査については、できるだけ実態に近い情報をもって調査をしていきたい。水道の閉栓リストと空家対策室で把握している空き家を差し引き、残りをどのような方法で調査をかけていくのか検討していきたい。

（委員）横の連携が必要ですね。

（委員）資料４の空家候補とは何か。

（事務局）空き家の定義は１年以上居住していないこととなっている。年１回帰ってきているかもしれないが、市ではそこまで把握ができていないので空家候補という記載になっている。

（委員）以前、他市で行った空き家調査はまず水道の閉栓リストをもらい、それを基に管理の状態をランク分けした調査を行ったことがある。ランク分けをすれば、空き家の程度もわかると思ったので意見とさせていただく。

（委員）先程の空家率の件だが、伊勢新聞であったと思うが１週間ほど前に各市町の空家率が掲載されていた。同じ県内でも津市や四日市市では空家率も低く一桁代のところもあった一方、県南部は３０％近い数値となっていた。県内でも大きな差がある。

（委員）空き家バンクに登録したいと相談したところ、民間業者が現場を確認に来た。しかし、具体的なアドバイスが何ももらえなかったとの声を聴いたので報告させてもらう。

（委員長）玉瀧地区の取り組みで長浜市に視察に行ったとのことだが目的は何か。

（事務局）玉瀧地区は移住者を増やことを目的に空き家調査を行い、所有者に対し空き家バンクへの登録を促す取り組みを行っている。長浜市では、民間が積極的に空き家の流通を行い、移住促進に取り組んでいることから視察に行ったと聞いている。

（委員）空き家バンクで売買する際の仲介手数料の上限について聞きたい。

（委員）仲介手数料が７月から改定された。今までの手数料は４００万円までは１９８，０００円だったが、改定により８００万円以下は一律３３０，０００円にまで引き上げられた。また、今までは売り主からでないと手数料を貰えなかったが、７月から売り手と買い手双方から貰えるようになった。

（委員）上限撤廃する方向でと新聞に掲載されていたが、不動産会社が今までは

消極的だったが、これからは積極的にやっ払いこうというモチベーションをあげるためか。

（委員）上限撤廃というより、例えばタダ同然の安価で売りたいと思っている物件に、調査費等諸々の費用を入れ高額の費用を請求しているケースもある。これは明らかに違法行為となる。そのため、仲介手数料が定めれるようになったが、それでも違法行為を行う不動産業者がいるため、今回の改正により手数料を引き上げ、さらに売り手と買い手双方からもらえるようになった。というのが今回の改正となる。

（委員）違法行為が発覚すると空き家バンクの仲介業者から外されるという罰則のようなものはあるのか。

（委員）それはない。

（委員長）NIPPONIA HOTEL の 2 期開発は空き家活用の目玉となっている事業なので、今後も期待をしています。

3. 協議事項

（1）空家管理活用支援法人について （資料 7 により説明 説明者田中）

（委員）解体に関しては、建設業協会ではなく協会に入っている個々の業者に依頼が入るが、協会に加入していないところに流れていくケースもある。また、見積のため現地調査にだけ利用され、工事に至らないケースや県外業者に流れていくケースも多く見受けられる。協会としてもそれが課題だと感じている。市の除却補助金を受ける場合そこを考慮してほしい。

（事務局）市の補助金要綱では、工事は市内業者とするよう定めてある。

（委員長）事務局でも検討ください。

（委員長）前回の協議会で委員の皆さんからご意見をいただき、事務局でも検討をしてくれた。協定を結んで今まで共にやってきた団体と、また、今回新たに支援法人が指定されたら依頼をする業務の棲み分けをしっかりとおこなってくれたと思う。今後は、双方をうまく使い分けてやっていけるように、引き続き事務局で検討してってください。

（2）所有者不存在空き家の対応について （資料 8 により説明 説明者中山）

（委員）財産管理人制度の申立ては、この家・土地が欲しいという人が現れてから申し立てを行うのか、売価できる見込みのあるところを申し立てていくのか。

（事務局）欲しい人が現れてからというものもあるが、地域によってはすでに特定空家に認定されており、これ以上、状態が悪くなる前に処分したいため、申し立

てを行っていきたいと考えている。

(委員) 特定空家に限定するのか。

(事務局) 特定空家と限定しない。

(委員) 普通の空き家についても積極的に処分していきたいということか。

(事務局) 所有者不存在の物件については、この制度を利用して積極的に流通させたいと考えている。

(事務局) 積極的に進めていきたいので、基本的には買い手がいる前提で申立てを行っていきたい。この物件が欲しいというものがあれば、不動産業者が申立てを行うということも可能。まちなかには草木が覆い茂り管理がされていない空き家がある。これらの空き家を少しでも流通に乗せたいと考えている。

(委員) 申し立て人の基準は何か。

(委員) 欲しい人が申立てを行うことができる。

(事務局) 必ずしも市が申立てを行わなくてもよい。

(委員) 土地だけでもいいのか

(委員) 土地の上に建物が建っているのであればセットだと思う。今までのスタンスは、所有者不明の空き家を代執行し、更地になってから市が債権回収するという目的で財産管理人制度を申し立てていたと思うが、今回は活用できる空家を流通させるという意味合いだと思う。今回は空家対策ということで土地建物セットだが、この制度は土地のみでも申し立てを行うことができる。

(委員) 財産管理人制度についてだがこれはあくまで所有権だけだが、大正や昭和に担保付けている人がいるそれをどう処理していったらいいのか。そういうのは無理なのか。

(事務局) 時効消滅待つしかないのでは。

(委員) 抵当権を設定されたままなので消せない。

(委員) 言葉で貸し借りならあるかも知れないが。

(委員) 訴状を出して判決をもらう。そこまで経費と時間をかけてするのか。

(委員) そこまでなかなかできない。強制代執行ができないとき、今後このような物件が増えてくると思われる。

(委員長) 財産管理制度は今後どのように検討していくのか。

(事務局) 所有者不在の土地建物について、本来は買いたい人が申立てを行っていけばよいが、手つかずになっているところを市に投げかけてもらえば進めていきたい。

(事務局) 個人でなく不動産業者を通じて行ってほしい、市としても売れる見込みのあるところを申し立てていきたいと考えている。

(委員) 空き家バンクで購入、耐震診断を受けたところ、危険な建物であること

が判明した。耐震をすると高額のコストが発生する。インスペクションを得てから成約としてほしい。

(事務局) 空き家バンクでは、耐震性のことについては明記をしていない。現在、内覧は不動産会社に依頼しているところであり、購入希望者とのコミュニケーションがないので、今後その方法については検討していきたい。

(委員) 移住コンシェルジュとのやり取りがうまくいっていないので、このようなことが起こっているのではないかな。

(事務局) 移住のことについては、コンシェルジュがきめ細やかに対応をおこなっているが、家のことについては専門外のことになる。このことについては、空き家バンクのほうでコミュニケーションをとっていく必要がある。

(委員) コンシェルジュと空き家バンクがうまく連携できていないとよく耳にするのでよろしくお願いします。

3. 協議事項

(事務局) 本年9月末で委員の改選となる。各団体に委員選任の依頼をさせていただきます。

(委員長) 以上をもちまして令和6年度第1回空家等対策協議会を終了します。