

令和8年度第1回伊賀市空き家等対策協議会議事録

日時 令和8年6月25日（木） 午前9時30分から
場所 伊賀市役所 202・203 会議室
出席 浅野委員、池澤委員、岡本委員、前川委員、鈴木委員、奥井委員、庄司委員、
中井委員、林委員、小坂委員、宮崎委員
欠席 古川委員、田邊委員
事務局 建設部 岩野部長、榮井理事
空き家対策課 山田課長、中山係長、那波主任、中川
傍聴人 0人

1. 開会

挨拶：浅野会長
岩野建設部長

2. 委員紹介

上記のとおり

3. 報告事項

(1) 令和7年度空き家対策の取り組み状況

- ①空き家バンクの状況(資料1により説明)
- ②特定空き家等・管理不全空き家等の管理状況（資料2により説明）
- ③古民家等再生活用事業
(NIPPONIA HOTEL 伊賀上野城下町事業) の状況（資料3により説明）

(2) 第1回特定空き家等対策専門委員会の結果報告（資料4により説明）

【意見・質問】

(会長) それではただ今の資料1について委員の方で何か質問はありませんか。

(委員) 資料1-1の「①物件公開後6か月を経過して成約していない物件は、連携協定を締結している不動産業者のうち空き家バンク媒介事業者のみ購入可能」の部分についてもう少し具体的にご説明いただきたい。

(事務局) 空き家バンクは住んでいただくことを目的としてスタートしたが、流通をより促進するために住居だけではなく、住居兼店舗やカフェなど、住居を伴わない利用も認めていた。但し、それは購入後、賃貸借契約を結ぶようなものや、転売を目的にするような利用については制限をかけていた。R7年度の改正で、所有者の同意を得た物件で、購入した空き家をきちんと管理していただける方

を条件とするが、公開から6ヶ月を過ぎた物件は、空き家バンクの仲介業者である不動産事業者限定で、購入可能となる。1年を過ぎた場合は、利用目的を問わず空き家バンクに利用者登録しているすべての方が購入できるよう変更した。

（委員）空き家バンクに登録している物件を購入しようとする場合は、利用者登録をすれば購入ができるということか。

（事務局）はい。

（委員）空き家バンクに登録され、売れた物件が、あらためて空き家になって登録されている例はあるのか。

（事務局）あります。

（委員）購入している方の世帯構成はわかるか。

（事務局）年度によって登録時に確認する内容は変わってきているため、バンク開始当時は確認していなかったが、現在は世帯の人数は確認している。

（委員）資料1―3で空き家バンクのホームページビュー数が2024年の前半をピークに、右肩下がりの原因は把握しているか。また、講ずる手立ては検討しているか。

（事務局）令和4年度の新規公開数が約40件、令和5年は49件、令和6年度は39件で、令和7年度が15件と、年によって公開している件数が変わってきている。たくさん公開している年は、たくさんの方に見ていただくということがあるが、令和7年度は公開数が少なかったのも、閲覧数も減ったと分析している。公開数が多いことが、ホームページの閲覧数に繋がると思うので、今年度はたくさんの方の物件に登録していただき、公開ができるように努めていきたい。

（委員）延べ物件登録申請数の地域別にまとめられた資料はあるか。

（事務局）売れた物件は、地域別のデータは作成しているが、「どの地域で登録が多いか」という統計までは取っていない。

（委員）まちづくりや過疎の進行などコンパクトシティ化が進んでいるのかなど、そのようなデータがあれば使えるのかなと思った。

（事務局）先日整理した内容では、支所単位で旧上野が約半数を占めていた。

（委員）全世帯数割合や全戸数割合がもしわかれば今後示してほしい。

（事務局）次の会議の場でお示しさせていただく。

（会長）それではただ今の資料2について委員の方で何か質問はありませんか。

（委員）除却費補助金について、「全部解体」する場合しか補助金の対象にならないのか、あるいは「一部解体」でも補助金が出るのか。

（事務局）敷地内にある建物を「全て撤去すること」が前提となっており、一部解体では利用していただけない。

(委員) 例えば、古民家を、全部解体すると 1,000 万円ほどかかるケースがある。一部解体であればその家が再利用できる。補助金が出されるなら、家を復活させて利用し、まただれかに入ってもらうことが考えられる。

(事務局) 今年度上限額を 50 万円から 100 万円に引き上げた。ただ条件は変更していない。古民家の除却等には多大な費用がかかるということを踏まえて、こちらで考えていきたい。

(委員) その方が、人がたくさん集まってくれる。例えば、2 階の屋根に穴が空いていてその下まで全部水たまりになって、腐ったとしたら、その部分だけ切って、残った分をリフォームかけて再利用し、空き家バンクとして、もしくはその買った人がリフォームして、リフォーム代がどれぐらい実際かかるのかわからないが、家を建てようとするれば、そういう古民家は億単位になる可能性があるもので、修理できるものは修理し、再利用できるのであれば再利用しましょう。補助金が、解体、もしくは、リフォーム代等で、利用できるならば、生き返らせることができると思う。

(委員) 以前の案件で、空き家バンクの物件を改修し、一部を解体したいという要望があって、よく母屋と離れがある物件がたくさんあると思うが、その案件ももう離れは朽ち果てているので解体したいが、母屋を使いたいというので、例えば連棟で建っている場合に、離れの全解体でも補助が出るということであれば、進めたのかなと思う。

(事務局) 今いただいた意見をもとに、今後補助金制度の見直しを検討していくことも考えていく。

(委員) 所有者の特定の状況が非常に悪い。

今、国は、土地に関しては所有者不明土地の解消ということで、我々の業界も法務省からの委託を受けて、土地に関してはやっているが、依頼を受ける中で、建物の所有者不明というのがある。

建物に対する、関心度が薄く、不動産といえども壊れればもう無くなるので、建物についての意識が低いこともあり、「登記をしないといけない」という認識が低いと感じている。相続人の特定作業は、課題としてあるが、相続調査をやっていくということは、かなり時間と経費がかかると思う。今、法務省は土地に関してそれをやっているが、空き家対策課では、市レベルで今後やっていくつもりなのか、どういうふうに予定してるのか、参考までに聞かせてほしい。

(事務局) 相続人調査により、指導ができる相手を最後まですべて特定している場合に、件数を資料に掲示している。

提示していない中には、固定資産税調査の段階、戸籍の調査、またその先に相続人の調査対象者が数十名発生するような場合、司法書士等に委託をし、すべての対象者を把握するような流れで進めている。その各段階でかなりの件数が溜ま

っている状態ではあるが、徐々に相続人の特定に努めている。

（委員）この114件とか62件の中には、調査はすべてかけられて、ある程度進捗してるものばかりと理解してよいか。

（事務局）はい。

（委員）資産税の納税管理者の把握は、空き家対策課としては可能か。

（事務局）課税課から関係部署へ、情報を提供するようにと法令通達等が、出されているため、すべての情報が提供されるわけではないが、所有者の対象になっている方の氏名、その住所については把握することができる。

（委員）可能な限りで、調査してもらえればと思う。

（委員）対応状況について、例えば指導のところで対象件数が4件あって、実施が1件、特定については対象が5件あって、実施が3件。対象が全部されてない理由はあるのか。

（委員）指導の対象ということは、確認（助言）が終わり、指導の対象になった。そうすると、指導に関しては、もっと迅速に、もう少し、スピードアップしてもらったほうがいいと思われる。ここで止めてたら、問題が発生してしまう。

（事務局）指導等の件数に関し、確認の段階で相手から「改善します」等の回答があれば、すぐに指導するわけではない。昨年度（令和7年度）は指導勧告できるように体制を整えて来た。

（委員）早く対応していかないと、また件数が増えていくだけ。お忙しいとは思いますが、よろしくお願いしたい。

（会長）それではただ今の資料3について委員の方で何か質問はありませんか。

（委員）12ページのとおりの第1期から3期と、着実に棟数をふやしているところであり、業績も上がってるように見えるが、個々の棟で赤字になってるような棟はあるのか。

（事務局）価格の安いところは利用人数は多い。NOZAKI 棟は一棟貸しになっていて、8名まで利用可能だが、単価が高いので、稼働率は若干悪い。ただ、ゴールデンウィークなどに関してはNOZAKI 棟も40%以上あった。インバウンドも増加してきており、稼働率は良くなってきている。

（委員）順調なところもあれば、やっぱり高いところは、利用しにくいこともあると思うが、今後、経営状況が悪いところは閉鎖も検討に入っているか。

（事務局）現段階で、計画はない。

（会長）それではただ今の資料4について委員の方で何か質問はありませんか。

（会長）専門委員会の審議対象となる特定空き家の状況や写真を、幾つか事例で見せていただきながら、こういった物件が増えてるのを情報共有して報告し

ていただければと思うので、今後資料に付けてもらえるとわかりやすくなると思うので、お願いしたい。

4. 協議事項

(1) 第三次計画の進捗状況表、評価方法について (資料5により説明)
(会長) それではただ今の資料5について委員の方で何か質問はありませんか。

【意見・質問】

→特になし

5. その他

- (1) 建築物に関する補助事業について (資料6により説明)
- (2) ワンストップ空き家相談会について (資料7により説明)
- (3) 空家等管理活用支援法人について (資料8により説明)
- (4) 今年度特定空家等対策専門委員会について
- (5) 次回伊賀市空家等対策協議会について

【意見・質問】

(会長) それではただ今の資料6について委員の方で何か質問はありませんか。

(会長) 可能であれば、空き家対策の部署として、空き家バンクを使って成約した方たちが、こういった補助金もどの程度活用してるかわかれば、空き家バンクを通じて購入する方に、いろいろ補助金の活用性も示すことができるので、空き家バンクを使った方のその後の状況がわかれば、協議会で報告してもらえるとより提案しやすくなると思う。

いろいろなアイデアを出して組み合わせて使ってもらえるようになれば、より購入への意思が強くなるのではないかな。

(委員) この補助金は「耐震化」が絶対条件になっている。ということは、古い家はほとんど使えない。そうなれば補助金の意味がないんじゃないかな。見直してもらったほうがいい。

空き家相談会でも、相談物件のほとんどが古民家である。「耐震性が必須条件」と言うと、「じゃあ、もうやめよう」となり、住めるだけ住む、あきらめてしまう、などよくあるので、例えば「100万円支給されるところ、耐震化をしない場合は3分の2の支給にする」というような、改善していただいたい。

(事務局) 窓口での声を踏まえて、今年度、昨年度までは 250 万円だった額を 350 万円に上限額を上げさせていただいた。

(委員) 一般住宅であれば、耐震 100 万円あがれば助かるが、古民家をいじるとなると簡単に 1000 万円ほどかかってしまう。中途半端に耐震化をしなければならず壁をめくって色々しなければならぬ。そのあたりを見直してほしい。

(事務局) 県や国の補助金も関係している。

(委員) 県や国に交渉してください。そうでないと、古い古民家関係は、それこそ「特定空き家」になるまで放置されてしまう物件が多くなるおそれがある。

(委員) 実際のモデルケースで、こんな補助金があつて、このようになりましたと目で見えるようなものがあると、わかりやすい。

(委員) この補助金はほぼ上限額まで使い切れているのか。実績は件数だけ書いてあるので、補助金額が書いていないので、わからないのですが。整理しておいてほしい。それによって、先ほどの上限額の設定が適切かどうかを考える必要があると思われる。

(委員) 資料 3 の城下町事業の 15 ページにある事業効果について、この城下町事業の目的は、宿泊して伊賀の街を回遊してもらい、お金を落としてもらって、街全体が潤うというものであったと思う。どんなところを回遊して、どんなところでお金を落としてもらって、どんな効果が出ているか分かると、この事業の効果がわかると思われる。ホテル単体の業績というよりは、まちづくりとしてこういう効果あらわれているというのが、なかなか数字で測ることは難しいかもしれないが、あるとよりこの事業の効果が分かると思う。

(事務局) 運営事業者より市内のお店と割引のクーポン等の連携をしているとか、聞かせていただいたりしている。

(委員) この事業の関係で、新しく店ができたとか、町の動きとか見えるといいと思う。

(会長) それではただ今の資料 7 について委員の方で何か質問はありませんか。

(委員) 宅建業者と司法書士を 10 月の相談会にということだが、行政書士は呼ばないのか。田舎の家の場合、往々にして畑や田が付いている。司法書士と行政書士とは別である。農地の地目変更などが必要になる場合、それは行政書士の専門分野である。

(委員) 数年前に相談会に派遣された時は、次から次へとブースへ案内して、一

人が 1 つの質問だけで完結することはまずなく、派生していろんなことが出てきていた。司法書士や宅建業者など、色々展開していてよかったという感想を持っていた。今行っている者から意見をきくと、1 件か 2 件しかなかったという報告が増えている。もっと多角的に相談内容があるはず。もっと工夫してほしい。

（事務局）以前委員からいただいたご意見を反映するため、もともと市職員がこのブースであればこの相談内容かなと思っているものを一覧表にしてあったが、それが本当に一致しているか、もっと他にないか、これはできないかというのを事前に各団体へ聞かせていただいた。今回の相談会ではそれを反映して、当日相談会に来た参加者には、あらかじめ相談票を書いてもらい、受付で市職員がもう少し掘り下げて、内容を聞かせてもらい、相談ブースを割り当てている。

（委員）事前のヒアリングも大事だが、やはり「相談している途中」で新たな課題が浮き出てくることが多い。その時に臨機応変に対応してもらえるような、相談体制が望ましい。相談する方も知識があって来ているわけではないので、専門家と話すうちに「そんな問題もあるのか、これも考えなきゃいけないね」と気づく。その時に、専門家ブースに回せるような体制が、満足感や課題解決に繋がると思う。

（事務局）相談会終了後にはアンケートを実施し、「他に相談漏れや未解決のことはありませんか」と確認した上で、漏れがあればその場で別ブースへ案内するようにはしているが、今後とも引き続き対応していく。

（会長）毎年、ワンストップ空き家相談会を実施しており、関連した方々にご協力をいただいております、お世話になっている団体の方には御礼を申し上げたい。引き続きよろしくお願いしたい。

（会長）それではただ今の資料 8 について委員の方で何か質問はありませんか。

→特になし。

（会長）最後（４）と（５）が今年度の予定ということで、次回の専門委員会が 9 月の下旬ごろ、3 回目が 2 月上旬くらいを予定している。この協議会は 2 月 5 日～15 日くらいを予定ということで、日程が決まれば早めに委員の方には連絡を。専門委員会と協議会の予定についてなにか意見はないか。

→特になし

（会長）日程の連絡が来たらご出席をお願いしたい。本日の事項は以上になる。全体を通して、他に意見はあるか。

（委員）パートナーシップ制度ができて、移住してきた男性パートナーの方の講演を聴く機会があった。その中で彼らが一番感謝と良かったと思ったのが、移住コンシェルジュで、本当に熱心で、協力してもらって、相談になってもらって、伊賀市へ移住する決断の大きな要因になったということを聞かせてもらった。

現在の移住コンシェルジュの活躍状況を、空き家対策課がどのように把握されていますか。

（事務局）空き家バンクに利用登録していただく際、地域・学校のことなどを相談できる「移住コンシェルジュ制度」の案内をしており、情報提供を希望される方にはコンシェルジュを紹介している。

（委員）成果の情報などありますか。

（事務局）物件の内覧を希望される際に、コンシェルジュに同行してもらうものがあり、そういうものについては事前に物件のこと等情報共有はしている。

（委員）今の話を聞くと、少し事務的に聞こえてしまう。相談者の想いを汲み取りながら、伊賀市は良いところですよというような情報を情熱をもって広報宣伝することにより、魅力ある伊賀市ってことをPRしてくれる熱心な方が移住コンシェルジュとして活躍してほしい。空き家対策課もコンシェルジュと一丸となって、取り組んでいただきたい。

（会長）私も2年前にNHKの番組を見たが、コンシェルジュの印象がすごく良かったのを覚えている。コンシェルジュの対応がよいと、市の印象がよく成約につながると思う。

（事務局）住みたい田舎ランキングでは全国6位になり、良い成績をいただけているのは、そういったことから繋がっていると思う。また、連携はさせていただいて、相談ややりとりはしている。移住コンシェルジュにバトンタッチした後のことについて、私たちも知るようにしていきたい。