

## 平成29年度第2回横手市空家等対策協議会の概要

【開催日時】平成29年9月25日（月）

午後6時30分（委嘱状交付式終了後）～午後8時30分

【開催場所】横手市交流センターY<sup>2</sup>ぷらざ 3階 研修室2

【参加委員の皆様】

高橋 茂 会長、照井郁人 副会長、川村康博 委員、熊谷邦夫 委員、佐々木保宏 委員、  
佐野貞文 委員、七尾 覚 委員、川越伸彦 委員、黒田 稔 委員

### ◇第2回協議会の流れ

1. 正副会長の選任

2. 協議

(1) 金融機関を招いての意見交換

講師 株式会社 北都銀行 横手支店 副支店長 珍田雅樹 氏  
〃 〃 〃 支店長代理 若狭良平 氏

(2) 相続財産管理人選任申立について

### ◇協議会としての提案事項

#### 【金融機関を招いての意見交換について】

- ・ 質問① 空き家活用ローンの横手市との提携は可能か  
→ 可能
- ・ 質問② 空き家購入のための住宅ローンはあるか  
→ 通常の住宅ローンで取り扱い可能
- ・ 質問③ 空き家の担保評価は中古物件と同等か  
→ 中古物件の評価と同等
- ・ 質問④ 横手市内でリバースモーゲージローンは可能か  
→ リバースモーゲージローンでの対応は難しい
- ・ 空き家の流通拡大のためには、「D I Y型賃貸借」の考え方を広く周知することが必要
- ・ 買い手の金銭的負担軽減の観点から、最初から所有権を移転（売却）するのではなく、まず賃貸する方法もあることを周知する
- ・ 空き家を手放すことをためらう所有者には賃貸での活用を促す
- ・ 以上の活用方法を総合的にアドバイスできる窓口として、行政・民間・金融機関等から一体的なバックアップを受けられる組織の構築が必要
- ・ 不要になった空き家を引き取って再利用できるようなビジネスモデルを検討する

#### 【相続財産管理人選任申立について】

- ・ 相続財産管理人選任の申立ては多額の費用が見込まれるため、これに限らず様々な方法を

検証する必要がある

- ・固定資産税等が滞納されている場合は差し押さえ・競売を経て市が所有権を取得し、
  - 1) 国の補助を利用して解体する方法
  - 2) 隣地の所有者へ売却する方法
- ・相続財産管理人選任の申立てを行う場合であっても、費用回収のための工夫が必要
  - ・解体の条件付きで引き取り手を募集し、一律の価格で引き取ってもらう方法
- ・相続放棄されていない空き家は解体業者で引き取る方法が可能（そのためには所有者と引き取り手をつなぐ窓口が必要）
- ・相続放棄された空き家は最終的に行政の負担となる可能性が高く、少しでも負担が減る方法の検討が必要

#### ◇協議概要

##### 【正副会長の選任】

事務局) 横手市空家等対策協議会設置条例第5条によりまして、会長、副会長は互選によるということになっております。どのようにお計らいいたしましょうか。

委員) 前回と同じで良いと思います。

事務局) それでは留任という形になりますが、よろしいでしょうか。

了承

事務局) それでは、特定非営利活動法人秋田県南NPOセンターの高橋茂様に会長を、横手建築士会の照井郁人様に副会長をお願いしたいと思います。どうぞよろしく願いいたします。

##### 【金融機関を招いての意見交換について】

事務局) それでは引き続き協議案件に参ります。これまで空き家の利活用について皆様から様々なご提言をいただきましたが、その中で金融機関からお話を伺いたいといったご意見がございました。それを受けて、本日は議題の中に入れさせていただいております。ここで金融機関の方をご紹介します。北都銀行横手支店副支店長 珍田雅樹様、それから支店長代理 若狭良平様です。

ここからは、会長より議事の進行をお願いしたいと思います。

委員) 二期目ということで、会長を仰せつかりました高橋と申します。あっという間に2年間で過ぎまして、何もできずに過ぎてしまった感じがあります。3年目に入らなか

の成果らしいものが見えるような、そういった2年間にしたいと思いますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、金融機関の皆様を招いての意見交換ということですが、初めに金融機関の方よりご説明をいただきたいと思ひます。

事務局) 本日よりご用意しておりますテーマについては委員の皆様にはあらかじめお示ししておりませんが、前回いただいた質問を金融機関の方へお伝えしておりますので、その内容を含めて全体的にお話をさせていただきます。初めに金融機関の方よりお話を伺ひ、その後で質疑応答とさせていただきます。

金融機関) 本日はよろしくお願ひいたします。前回の協議会におかれまして、当行に4点ほど照会事項をいただいておりますので、まずそちらからご回答いたします。

当行では「空き家活用ローン」というローンをお取り扱いしております、その中で横手市様との提携をすることは可能かどうかというご照会をいただいております。現在当行では大館市と提携をさせていただいております、解体補助金が該当されるお客様については金利を優遇するものになっております。横手市様についても、そのような提携ローンは可能でございますので、融資の条件については今後検討させていただきますので、ぜひ提携という形でご協力したいと思っております。

2点目は、空き家活用ローンはお取り扱いしておりますが、空き家を購入するための住宅ローンはどうなっているか、という照会事項でございます。購入のためのローンは、通常の住宅ローンでお取り扱いが可能でございますので、空き家を購入したいお客様については、当行の住宅ローンでお取り扱いをさせていただいております。

次に3点目として、空き家の担保評価は中古物件と同等かというご質問をいただいております。こちらは、空き家であっても中古物件の評価と同等に行っております。

4点目として、横手市内の居住対象のリバースモーゲージローンの取り扱いは可能かのご照会をいただいております。リバースモーゲージローンについては、秋田県内の地価の状況等を勘案すると、融資の限度額が過少になりますので、現在当行では実績が無い状態でございます。ですので、実際の取り扱いとしてはリバースモーゲージローンでの対応は厳しい状況です。以上、質問事項についてのご回答でございます。

現在、当行では空き家活用ローンというものを平成26年から取り扱いさせていただいております。融資の限度額が500万円まで、融資の利率が2%という形で取り扱っております。現在当行全体で申込件数がだいたい十数件程度でございます。市町村の提携といたしましては、先ほど申しましたが大館市と提携をしております、大館市との融資の条件ですと、解体補助金が確定したお客様については通常2%のところ1.7%の金利で優遇して取り扱うという形になっております。近年空き家の問題は多く取り沙汰されておりますし、金融機関としては今後そのようなローンを活用して、空き家問題の解決の一助になればと考えております。以上が、当行のローンについての概要になります。

皆様にお配りしております「北都銀行講演レジュメ」は、当行よりNPO法人秋田移住定住総合支援センターの荒谷様よりご講演いただいた際の資料になります。内容については、

人口のデータや経済指標等が記載されております。5ページ目に「移住促進メニューと金融機関の取り組み」という題目がございます。先日の魁新報にもございましたが、県内への移住は増加傾向にあるという中で、金融機関でもそのような支援をしていこうというのが「空き家改修融資の金利優遇」というものになります。それから、「移住者向け個人ローン金利優遇」も増えてきております。こういった分野について、当行としても積極的に取り組んでまいりたいと思っております。

委員) 大変簡潔にご説明いただきありがとうございます。もっと具体的にお聞きしたい部分もあると思いますので、せっかくの機会ですので挙手をしてご質問いただきたいと思います。

委員) 紙を見ればわかりますが、住宅ローンの問題はそんな話ではありません。最大のポイントは、インスペクション（ホームインスペクション<sup>※1</sup>）を反映させてもらいたいということです。何が大きく影響するかというと、年数の問題です。上限が10年というと、リフォーム等をした場合、私の予測ではたぶん1千万くらいはかかると思います。そうすると融資限度額の500万円というものとミスマッチを起こしているんです。1千万円を上限の10年で返済するとなると、だいたい概算で毎月10万円になります。それでは誰も買いません。だからと言ってリスクのある物に貸せというわけではないですが、たとえば国では、耐震問題をクリアしていることとインスペクションを併せ持っていれば、それなりの返済期間を認めています（対象者の年齢も関係しますので、一概に長くするというものではありませんが・・・）。そういったことをやらなければ空き家の問題は解決しません。さらに担保評価の問題も加わります。たとえば空き家の担保評価が200万円の場合、限度額の500万円まで貸せるのですか。

※1 「ホームインスペクション（住宅診断）」

住宅の劣化状況や欠陥の有無、改修すべき箇所およびその時期、おおよその費用などについて、専門家が第三者的な立場からアドバイスすること。

金融機関) そこはケースバイケースですが、おっしゃるとおり担保不足の問題はございます。

委員) そうなると、現在の住宅ローンの取り扱いでは空き家の問題は解決しないのではないかと思いますし、だから現実としてどんどん増えているわけです。金融機関でも歩み寄って、みんなで解決するという方法を考えなければいけないのが現状ではないかと私は思います。申し訳ないが、金融機関からは積極的に取り組もうとする姿勢が見えません。副支店長さんにだけ言ってもしょうがない話かもしれませんが。しかし空き家問題はそこまで突っ込んでやらなければ解決しないと思います。

委員) 逆に言うと、金融機関の立場で考えたときにどういった方法だとこの空き家問題はクリアできそうですか。

委員) まず、インスペクションの問題は避けて通れませんよね。たとえば法隆寺の評価はいくらなのかと言われたら、途方もない金額になるでしょう。それは、構造もメンテナンスもすべてしっかりしているから、築年数が古くてもお金に換えられない国宝になっているわけです。ところが普通の民家になった途端、築何年ですかという話しかしません。お寺だったら築100年だとしてもそれなりの価値があるはずです。ところが日本の住宅ローンからすれば価値は0円になってしまいます。これを是正するためにインスペクションというものが出てきたわけです。ところが金融機関ではインスペクションをまったく考慮してくれません。

金融機関) それはおっしゃるとおりです。

委員) やはりそこは早期に変えてもらわないと。そうしなければ、土台がしっかりしている空き家が売れません。あるいは、資金は貸せるけども返済が困難という話に終始してしまいます。私が考えるところ、これは所有権だけでは片付かない問題だと思います。賃貸で10年住んだら譲渡する等の手法が現在流行っていますよね。そのようなことも組み合わせて進める必要があります。最終的にはファンドを組んでやらざるを得ないと私は考えていますが、そこまで議論してしまうと収拾がつかなくなりますのでやめておきます。

横手市ではまだ始まっていませんが、セーフティネットとして家賃の補助を出す制度があります。それと組み合わせることによって、空き家を貸す人が出てくるのではないかと期待が持てます。また、借りる側はおそらく移住者ではないでしょう。おそらくは、シェアハウスや若年夫婦向けになるのではないのでしょうか。

委員) 不動産業者の立場からはいかがでしょうか。

委員) 空き家は増える一方です。やはり、金融機関の考え方を見直さないとお金が借りられないおそれがあります。先ほどのインスペクションにしても、そういったものを抱き合わせて物事を考えてもらわないと。金の出処がなければどうにもなりません。行政だってそんなにお金があるわけではないだろうし、行政本位ではなくて町の金融機関、地銀の方々がもう少し前向きな考え方を持ってもらわないと、どうしたってわずかな金しか出てきません。その辺のところを、ご協力をお願いしたいです。

委員) セーフティネットについて話が出ましたが、それについていかがでしょうか。

委員) 先ほどの金融機関さんの講演レジュメの中で、金融機関の独自事業への取り組みとありますが、具体的にどのようなものなのでしょう。若い方がビジネスで空き家とつながるような取り組みがあればうれしいと思うのですが。

金融機関) 資料にはCCRC<sup>\*2</sup>とありますが、当行では秋田駅前地区の再開発をしております。シルバー層向けの住宅を建設して東京から入居者を募集したり、銀行が主導して小規模コミュニティ形成等の事業を行っております。他行の例については、申し訳ございませんが

把握しておりません。

## ※2 「CCRC (Continuing Care Retirement Community)」

高齢者が健康なうちに入居し、終身で過ごすことが可能な生活共同体。1970年代にアメリカで生まれたこの考え方は、日本では「東京圏をはじめとする都市部で生活する高齢者が、希望に応じて地方や『まちなか』に移り住み、地域住民や多世代と交流しながら健康でアクティブな生活を送り、必要に応じて医療・介護を受けながら元気に生活をする地域づくり」を目指すものとして始まった（日本版CCRC）。

委員) 空き家を使ったCCRC事業は無いのですか。

金融機関) 現在は、空き家活用ローンの設定以外には具体的に踏み込んだ事業は行っておりません。

委員) どこも儲からない物には手を出しにくいですし、そうすると「社会貢献としてやってください、やりなさい」とはなかなか言いにくいですね。居住支援協議会等が間に入って、利益は無くても損が出ない程度の物を紹介してくれるような仕組みがあればもう少し進んでいくと思いますが、実際はなかなか難しいと思います。

委員) 私は現在、地域の課題をNPOや様々な企業、行政が一緒になって解決する県の事業に取り組んでいます。その横手平鹿版で、空き家に第二の所有者となる人を呼び込んで、DIYなどをしてもらって価値を高め、さらには民泊や賃貸借などの中長期的に活用していく仕組みを考えているところです。インスペクションについて私はよくわからないのですが、金融機関において評価の算定に反映されないということは、信頼されていないということなのでしょうか。

金融機関) 信頼がないということではありませんが、現在は既存の住宅ローンの評価方法でしか算定は行っておりません。ただ時代も変わってきていますから、そのような手法も取り入れて行かなければ空き家問題の抜本的な解決はなかなか難しいと思います。その点については他行に先駆けて、本部とも協議しながら支援していきたいと思います。先ほど社会貢献という話がありましたが、空き家問題の解決が地域の活性化につながるという意味ではメリットになりますし、そのような考え方を当行としても持ち合わせて行かなければいけないと感じます。

委員) 我々協議会の中にも建築士の方がいて、これからインスペクターの資格を取って今後の取り組みに活かしていくところです。また、リノベガイド（あきたリノベガイド実行委員会<sup>\*3</sup>）での取り組みでは中古住宅を安心して購入し活かすことができるような仕組みづくりを行っています。建築士の方としては、インスペクターという資格に価値を感じているのでしょうか。

※3 「あきたリノベガイド実行委員会」

一級建築士や宅建主任者、行政書士、デザイナー、学生等の有志メンバーによる、リノベーションという観点から住まいづくりや都市のあり方を提案している市民グループ。

委員) 今年度建築士会で不動産鑑定の講習があり、そのようなことも勉強していこうという流れはあります。建築士といっても様々な分野があり、工務店関係の方なら別ですが、私は設計・構造の分野なのでまだ受ける予定はありません。

委員) ただ、インスペクションをやった後で何か問題が出た場合には責任を問われる可能性もありますので、建築士の方もあまりやりたがらないでしょう。人間のやることなので間違いが起きるのは当然ですから。

委員) 住宅の価値は構造でほとんど決まってしまう。いくら見栄えが良くても、筋交いが足りなければそもそも評価できないことになります。そのような住宅を使うとなれば、構造の分野からすれば「直さなければ使えない」と言わざるをえません。

委員) 診断をしっかりとすることで、筋交いを入れて補強すれば使用できるということになるのではないのでしょうか。

委員) 数字的にははっきり出ますのでもちろんそうです。強度が足りないと診断された物は補強しなければほぼ間違いなく使えません。

委員) 補強するとなれば、すべてお金に跳ね返ってきますよね。見積もりを取ったら結果的には取り壊した方が安いこともあります。

委員) 1,000万円位はよくあります。

委員) ですから、金融機関の融資は大変ありがたい話ではありますが、限度額が500万円で返済期間が最長10年間というのはなかなか厳しいものがあります。その辺のミスマッチを抜本的に何とかしなければ空き家はどんどん増えて行きます。空き家の問題は私たちの利害の衝突を待ってくれません。

委員) 私は木造住宅の構造の専門ですから、私が評価できないと判断したらそれは使えません。100%安全でなければ、使ってよいとは言えません。

委員) 私の会社ではリフォームをやっていきますので、築年数と使っている状況を見ればだいたい構造の評価はわかります。しかしオーナーさんからは「そんなことは無い」と言われますので、機械を全部そろえて、赤外線やファイバースコープ等で検査を行うとようやく納得

してもらえます。

委員) 建築基準法が変わってきている中で、建て主はその当時の基準に沿って家を建てます。地震があるごとに耐震基準がどんどん変わってきて、最近では平成12年が一番大きなポイントになっています。お客さんから診断を頼まれた際、確認申請はちゃんと取っていて当時の基準法では合致しているが現在の基準でいえば合わないという話をしても、納得してくれる方はほとんどいません。

委員) 先日大曲で震度5強の地震がありました。大曲は軟弱な地盤で、現在の基準に合う住宅ばかりではなかったはずですが、倒壊は1軒もありませんでした。基準に合わなくても倒壊しないなら、何を基準にしたらよいかかわからなくなります。

委員) 構造の話をするとき、「隣の家を見てみろ。柱が細いのに壊れてないじゃないか。だからうちも経済的に設計してくれ」とよく言われます。でもそれは、被害が出る程の大きな地震が来ていないというだけの話です。さらに、このあたりの建物は構造的に屋根が軽いので、極端な話そんじょそらの地震では壊れません。運悪く積雪期に地震が来たらつぶれてしましますが、先日の震度5強の地震で倒壊が無かったのはそのような理由です。耐震性が足りない建物でも実際に壊れることはまれですので、説明が難しいです。書類上は「倒壊のおそれがある」という判断なので、倒壊するとは限りません。

委員) 建築基準法には地方性はありませんので全国一律ですが、超高層のビルはまだしも低層の住宅については基本的に金物でがちがちに固めなさいということで統一されています。ですから、倒れないじゃないかとはよく言われますが、なぜか冬に地震が少ないです。

委員) 東日本大震災のときも3月でしたから雪は全部降ろしてしまったあとでしたが、あの年も雪は多かったのもう少し早い時期だったらみんなつぶれていたと思います。

委員) でも、実際は来てみないと本当のところはわかりませんよね。

委員) 横手の場合は間違いなく倒れます。横手の場合は屋根にかかる雪の重さが平米あたり300kgくらいなので、坪換算だとほとんど1トンくらいになります。畳2枚分に雪が1トンも乗っているときに地震が来てしまったら絶対に無理です。

委員) 過去にそのような地震は無かったのでしょうか。

委員) 無いです。今までたまたま2月には来なかったというだけです。秋田県では地震が少ないので地域係数が0.9と他の地域に比べて低いです。熊本はさらに低く0.8ですが大きな地震がありました。地域係数が低いから安心という考え方は間違いなので、そのあたりの見直しも必要だと思います。



委員) 先ほどのお金に跳ね返ってくるというのはなぜなのでしょう。

委員) 構造補強は、内装外装を剥いで骨を出さなければいけません。骨を出して筋交いに金物を入れて、土台が浮いていれば基礎からアンカーホールで引っ張ったりして工事がどんどん大きくなるため高くついてしまいます。市や県でも補強に補助は出していますが、なかなか申請者が増えないのはそういった理由があります。

委員) お墨付きを与えてもう少し高く評価してくださいと言われても、実際に回収不能になった場合に金融機関が任売や競売で換価しなければいけなくなったときに、はたして買い受ける側でそれ相応のお金を出すのかという点に疑問を持ちました。

委員) 使える空き家はなるべく使っていけるよう制度的なところも変えて行かなければいけません。何か良い方法はないのでしょうか。たとえばインスペクションについても、建築士が専門的見地で厳しく見る視点以外にも、建築士ではない人が活用という違う視点から建物を診断する事例も増えているようです。それだけニーズがあるということですが、そういった診断はこれからも充実していくだろうと思います。

委員) 金融機関の立場からすればもっともな話ですが、個々の立場で正論を言い続けても、この空き家の問題も若年層のミスマッチの問題もどこまで行っても解決しません。何かして行かないことには、何ともなりません。私たち協議会の役割は、空き家の除却に認可を下すことです。そうすると、だいたいの概算ですが1棟解体するのに少なくとも300万、下手をすると500万円かかります。とんでもない金額ですが、それを行政が負担することに追認するのが私たちの役目です。それが税金で賄われると思うのもったいないということで現在話し合っているわけです。しかし、法的な部分等を考えるとみんなすくんでしまいます。何か対策を考えなければどうしようもありません。

まず第一に、所有権を売るという考え方を変えなければいけません。DIY型賃貸借<sup>※4</sup>で賃借権登記をして質権設定することによりリフォーム資金を借りる方法にも相当期待しましたが、国土交通省が財務省と話し合った結果、すくんでしまって何もできませんでした。これは理論的には可能な方法です。

#### ※4 「DIY型賃貸借」

DIY費用負担者が誰かに関わらず、借主(入居者)の意向を反映して住宅の改修やリフォームを行うことができる賃貸借契約のこと

委員) はい。ですが賃貸借登記自体ほとんど見ませんね。貸す方はあまり判子を押したがないでしょう。

委員) でも空き家だったらいくらでも判子を押してくれるような気がします。

委員) そのあたりのスキームをちゃんと理解できるのか、難しすぎて手が出せない部分もあるのかもしれませんが。制度を理解して、空き家を活かすためだということがわかれば、少しずつ案件は増えていくと思います。

委員) いずれにしろ、行政も民間も金融機関も強調して取り組まなければ、その話に乗ってくれる人はいないだろうと思います。

委員) 現在登録されている空き家の数はいくらですか。

事務局) 約1,600棟と見込んでいますが、潜在的なものを含めるとそれ以上と考えられます。

委員) その中で、借り手・買い手さえいればすぐにでも活用できるものはどれくらいありますか。

事務局) すでに朽ち果てており対処が必要なものは30棟程度で、他は中古物件として市場に流通してもおかしくない見た目のものがほとんどです。所有者としては、実家を手放したくないとか、売るのには躊躇するとか、親戚や本家からいろいろ言われたりするからというのが多いです。

委員) ただ、何も手を付けずに2~3年経ってしまうと水道管がだめになってしまいます。水道管がだめになると修理が大変ですよ。

委員) 水道管は人でいうと血管ですから。

委員) 中古物件を見ていると、秋田県でも横手市でも売値が高いなと感じます。300万円くらいなら買って良いと思うものが1千万くらいしていることもあります。もっと適正な値段で売り出すようにアドバイスしていったらどうかと思います。

委員) こればかりは需給バランスですから、買う人がいるから安くならないのです。中古住宅はけっこうすぐに売れます。

委員) 地元の人、古民家のようなものなら売れるけれど普通の住宅では売れないと考えていることがありますが、若い世代は外観よりも内装をいかに自分の好きな空間にできるかという考え方に変わってきているという話を聞いたことがあります。我々よりも上の世代はかやぶき屋根の古民家や旧家に価値を感じますが、今の若い方は全然そういったことは無くて、外装よりも中身、それも自分流に変えられれば良いと考えていますから、そこにひとつのニーズがあると思いますし、我々も移住・定住につながる空き家活用をテーマにして勉強して

います。

委員) 私も中古住宅の流通に関する国土交通省の事業に手をあげましたが、金融機関からは担保評価が足りないと言われてしまいました。住宅を直そうにも担保割れしているためお金は貸せないそうです。借り手のニーズを満たすだけの担保となる空き家となると、秋田市内ならまだしも山の中の空き家ではお金を貸してくれないそうです。現状はニーズと全く逆になっています。そういった部分を考え直さなければどうにもなりません。

委員) 私たちが参考にしているのは、島根の山奥、それも中途半端な田舎ではなくて山の中から、女性が移住し始めているというところですよ。街中や中途半端な田舎よりも、そのような限界集落にある空間に誘うものがあるのかもしれない。

委員) 本日は金融機関の方にお越しいただいているので、せっかくなのでもう少し何かお聞きしたいこと等はありますか。

事務局) 空き家活用ローンは限度額500万円ということでしたが、例えば1千万円借りたいという相談に対しては、この方法なら低利で借りられるといった次の手のアドバイスをしているのでしょうか。

金融機関) 現状では500万円までのローンしかありませんので、あとは銀行のプロパー融資<sup>※5</sup>で対応できるかということになります。空き家活用ローンは空き家の解体にかかるローンですので、中古住宅の購入ならむしろ通常の住宅ローンの方が一般的です。

#### ※5 「プロパー融資」

信用保証協会をはさまずに直接銀行からお金を借り入れる融資

事務局) でも空き家の場合、住宅ローンを借りるには十分な担保評価をしてもらえないということでしょうか。

金融機関) たとえ新築でも担保割れするような時代ですので、数年前から当行においても担保不足でも大前提として返済できるかという点の審査の比重が大きくなっています。もし返済できなくなっても任売を勧めます。

担保評価については、先ほどインスペクションというキーワードがありましたが、これまで金融機関は担保主義で何十年も変わらずやってきましたが、このような時代になっていますので、そのような考え方は変えて行かなければいけない時期に差しかかっていると思います。先ほどの島根での移住の話もありましたが、それだと当然担保評価は出ないわけですし、むしろ移住は評価の出やすい街中よりもそのような地域が多いことを考えると、金融機関としても後押しをするべく、そこは考え方を変えていく必要が出てくるだろうと思います。その点については本部と協議の上検討させていただきます。

委員) 空き家の問題でこのあたりのエリアに期待されるのは、おそらく田んぼや畑とセットで売りに出ることだと思います。大した値段ではないかもしれませんが、田んぼや畑と評価してもらえるような仕組みをお願いしたいです。

委員) それは農地法も変えてもらわないといけないので難しいでしょう。農地は農家でなければ買いたくても買えません。

委員) そうなると、もはや貸与しか解決方法がありません。だからDIY賃貸について何度も言っているわけです。移住者は、田んぼや畑をやりたい人が多いと思います。北海道の伊達市では、就農した移住者に市から3年間給与が出るという話を聞いたことがあります。

委員) 東成瀬村では起業する移住者に対して住宅を提供する支援をやっています。

委員) セーフティネット<sup>※6</sup>ですと、満額であれば毎月4万円の補助が得られます。補助額の半分は国が負担します。横手市ではまだ負担割合を決めていないようですが、4万円の補助をして裾野を広げれば、少なくともかなりの人が利用する可能性はあります。補助があれば家賃はほぼタダになります。思い切ったことをやらなければいけないと思います。

※6 「新たな住宅セーフティネット制度」における、住宅確保要配慮者専用の住宅への家賃および家賃債務保証料の補助

委員) 横手市ではそのような財政出動をする考えはあるのですか。

事務局) 空き家とリンクして、移住とか人を増やすというのは、それだけではなかなか難しいのではないかと。ただ、空き家は今後市街地ではないところでどんどん増えていくのではないかと思います。これからの行政は、どちらかというコンパクトな方向へ向かっており、計画を定めればそのエリアについては民間に対しても国交省で補助を出すといった空き家・跡地活用の制度が今後できるようです。

インスペクションに関しては、国の方で指針を作ったのが去年で、これから実績を積んで行かなければ金融機関でもなかなかお金を出すところまでは行かないと思います。

委員) インスペクションそのものは私も10年以上やっていますから、正式に確立されたのが去年ということではないですか。ノウハウはずっと蓄積されています。国土交通省が中古住宅の流通を促進するために十数年前にインスペクションということを言い出したのです。

事務局) インスペクションをすれば保険(中古住宅瑕疵(かし)保険<sup>※7</sup>)の対象になるのでしょうか。

※7 「中古住宅瑕疵(かし)保険」

中古住宅の引渡し後に発生した雨漏りや構造的な不具合に対し補修費用を負担する保険

委員) なります。

事務局) 今はまだ制度を整備しているだけなので、そういった実績が出て初めてお金が貸せるのです。

委員) 保険の対象になるのであれば、金融機関ももう少しで踏み切るのではないのでしょうか。

委員) 空き家は管理しないとだめになってしまいます。だから、行政でも大した金額でなくても良いので、年間で1万円でも良いので補助してもらえないかと思います。このままでは空き家による社会的損失が大きいのですから。

事務局) 管理するためには最低どれくらいの経費がかかるのでしょうか。

委員) うちがやっているのは月5千円です。お金をもらうからには毎月見回りをして、撮影したり水道管を確認したり報告書を作ったり、今ではYouTubeでも報告を出さなければいけないので、赤字です。年間の費用は6万円ですが、1万円でも補助があれば活用しようという動機づけになるのではないかと思います。固定資産税の減免だけでは動機づけにならないのではないかと思います。補助という形でなくても、何か活用を促す政策が必要です。手をかけて管理しなければ不良物件になってしまいます。

委員) ただ見ているわけにはいきませんね。

委員) こういう制度がありますとか、こうすれば人に貸せますとか、空き家に関するいろいろな提案を広めることが必要です。そういったことはほとんど教えてもらえません。

委員) 狙半内の一番奥の限界集落にはいま様々なところから視察が入っています。町内会長の方が個人的に頼まれて何軒か空き家の面倒を見ているのですが、報酬は微々たるものでほとんどボランティアのような状態です。どのような空き家かというと、住んでいたおじいさんが亡くなって、残ったおばあさんも年を取って施設に入り、おそらくもう戻っては来られないだろうという状況で、せめておばあさんが存命のうちには自宅の面倒を見てもらいたいというケースがほとんどだそうです。そういう状況を想定した場合をひとつのモデルとして、山間モデルと街中モデルに分けて試験的にやっと思っています。そういった管理に対する何らかの補助があれば、少なくとも見続けるということに対するモチベーションは上がると思います。

事務局) 動機づけという点については、維持管理にかかる助成金というのはいりえると思

ます。しかしそれは次のステップの話です。まず先にどのような活用ができるかを示さなければ、ただ管理し続けるだけでは何にもなりません。こんな活用ができるというアドバイスをワンストップサービスで提案してくれるような組織があればなおさら良いと思います。

委員) 組織では無理でしょう。行政が音頭を取っていかないと誰もついて来ないです。田沢湖では市長が農家民泊をやると言い出したら、わらび座が乗ってやっています。行政が具体的に何をしろということではありませんが、このような会議を開いて報道発表したり、協力団体を発表したりするのは行政がやるべきです。一民間団体がやったところで、金儲け目当てだろうと思われて誰も協力してくれません。そのあたりのマネジメントは市がうまくやってくれれば、田沢湖の事例のようにうまく行くのではないかと考えています。

委員) 私が考えているのは、まだ使える空き家があるが当分使う予定はないという状況のときに、里親のような方に安い家賃で空き家を貸してDIYやリフォーム等の投資をして改装してもらい、それを住居や民泊として転貸するという起業家を誘致する方法です。発想から始めて後から制度を考えるという考え方をしないと、たぶん制度から先に考えても何も解決しないと思います。

委員) 従来から、既存の制度に沿っていろいろ考えて来たわけですが、それでは何も解決しなかったのですから、思い切ったことを考えて行かないといけません。

委員) 空き家の問題は大変ですよ。所有権がどうというよりも、問題なく使える建物であれば所有者に連絡して賃貸で使えるようにするとか、空き家を減らすという当初の目的を達成する方法としては効果的だと思います。結局は銀行でも500万円しか貸してくれないのですから、まず賃貸でその次の段階として所有権を移すことも必要です。

委員) 金融機関の空き家ローンを利用するためには所有権は条件になるのでしょうか。

金融機関) 空き家活用ローンの限度額500万円というのは、リノベーションというよりはどちらかと言えば解体の意味合いが強いです。ですので、名称は「活用」となっていますが水道等の維持管理には対応できません。今後は解体というよりもリノベーションや住宅診断といった活用をしていく流れになっていくということで、当行としても考えを改めて行かなければならないと思います。

委員) 空き家が1,500軒あるとすれば、下位の何パーセントかはここで解体の判断をしていくのでしょうか、上位の何パーセントかは活用していく方向で、ただ現状維持しておくばかりではいけないでしょう。空き家の状態はすべて数値化しているのでしょうか。

事務局) はい。数値化ではなく、活用可能か、危険で除却が必要かという分け方となっています。

委員) しかし、そのまま放置していればすべて活用できなくなってしまいます。法規的にできないとか、角が立つから言いにくいと置いては、最終的には市の解体費用が莫大にかかっていきます。所有者本人が解体するのと違い、市が解体するとなればそれなりの手続きが必要ですし手間暇がかかります。そうなれば、もう少し踏み込んだ方法をやらなければ何も解決しないと私は思います。

委員) 前向きにやらなければ解決には向きませんね。結局のところ、なぜ空き家になるのでしょうか。

委員) 職がないので都会へ出て行ったとか、老人ホームへ入ったからという理由が多いです。特に老人ホームの場合はいつか戻りたいという所有者の思い入れが強く、なかなか手をかけられません。あとは相続で取得するケースです。

委員) 今は市の解体も年間数件程度ですが、いずれ加速度的に増えていく見込みなのでしょうか。

事務局) 少なくとも減っては行かないでしょう

委員) 市の財政が大変なことになるのではないかと心配です。

事務局) やはり先祖代々の家を手放したくないという思いが強いのだと思います。

委員) そのような考え方はそろそろ見直してもらわなければいけませんね。

事務局) 空き家を流通させるとなれば、まずはそういった意識を払しょくさせないといけません。今すぐにも手を打たなければいけないということをもう少し理解してもらう必要があります。

委員) 賃貸するだけならそれなりの時間が経てば戻してもらえます。

事務局) そういった動機づけや、このような方法がありますというようなアドバイスをしていかなければ、結局はそのままの形で放置されてしまうことになります。

委員) 行政の信用力と民間の機動力、あとは金融機関の資金面でのバックアップが一体となった組織が必要ですね。

委員) 不要になった空き家を引き取って再利用できるようなビジネスモデルがあれば良いです。何でもかんでも引き取るのではなく、一定の基準を設けて引き取ったものは賃貸すると

かです。今流行りのクラウドファンディングなども利用できると思います。

委員) もはや、もう一步踏み出さなければいけない時期になっています。いろいろ考えるだけでは問題にぶつかって諦めてしまいますから。

委員) このままでは結局は行政で何とかしてあげるしかなくなってしまいますから。今のところは数が少なくして何とかなっているでしょうが、そのうち高齢者と空き家の問題で財政破綻してしまいます。

委員) 全国の協議会(全国空き家対策推進協議会<sup>※8</sup>)が発足したと聞きましたが、どうなっているでしょうか。

※8 「全国空き家対策推進協議会」

空き家問題にかかわる情報の交換・共有、対応策等についての協議・検討、および実践的な政策提言等を行うことを目的として平成29年8月31日に設立。約1,000の都道府県・市区町村および関係団体等が参加。

事務局) 当市も参加しております。現在は各専門部会への参加の呼びかけが来ている段階です。

委員) ほとんどの市町村が参加しているようですが、報道を見ても中身がまだ見えません。

委員) 国策を変えてもらいたいというのが私の考えです。たとえば新築優遇の住宅ローン控除。これはやめてほしい。そして、築20年以上の中古住宅を買った人の住宅ローン控除をやってほしい。新築でどんどん建てさせて空き家が増えてしまうという誘導の仕方が、はっきり言ってどうしようもありません。

委員) 金融機関の方々には本日様々な生の声をお聞かせいただき、どうもありがとうございました。今後の取り組みに活かしていただきたいと思います。

事務局) ここで金融機関の皆様にはご退席いただきます。どうもありがとうございました。

**【相続財産管理人選任申立てについて】**

委員) それでは協議事項(2)の相続財産管理人選任申立てについて事務局から説明をお願いします。

事務局) 資料に沿って説明。



委員) これよりひどいところは他に無いのですか。横手の旧市街とか、交通の便の良いところとか。この空き家はずいぶん奥のところにあります。

事務局) 金沢地区の国道沿いにありますが、ある業者に解体の見積もりをとったところ1,000万円クラスでした。国道沿いですので、この空き家も同様に優先的に手をかけていくことになります。

委員) 解体すれば土地の所有権は市になるのでしょうか。

事務局) なりません。所有者はそのままです。

委員) だったら裁判所を通さずに安く買って所有権を取った方が、行政としてはいろいろ問題もあるかもしれませんが、少なくとも500万円も予納する必要はないのでしょうか。

事務局) 崩して更地にするだけなら費用は3百数十万円ですのでそのとおりではありますが、その費用を回収する場合、結果的に相続財産管理人選任を申し立てなければいけません。ではかかった数百万円の費用の請求を放棄するかと言えば、それが正しい判断なのかというのが難しいところです。

単に崩すだけならおそらく100万円もかけずに行うことはできるでしょう。しかし一度手を付けてしまえば責任はどこまでもついてくることになりますので、廃材を置いたままにすることはできません。

委員) 代執行で片付けてその土地を競売にかけられるのではないのでしょうか。

事務局) 競売にかけるためには差し押さえをしなければいけませんから、結果的に所有者が存在しなければいけませんので、相続財産管理人の選任が必要になるのではないのでしょうか。

委員) 不動産競売で相続人がいない場合は特別代理人をつけるパターンがあります。問題は競売に持っていけるかという点ですが、そのような手段がとれないかと思いました。

委員) 債務名義<sup>※9</sup>を取らなければいけないですね。

#### ※9 「債務名義」

強制執行によって実現されることが予想される請求権の存在、範囲、債権者、債務者を表示した公の文書のこと

委員) そうですね。

委員) そうなると、相手方として相続財産管理人が必要になります。

委員) やっぱり特別代理人ではだめですか。

委員) 500万円もかけたのに所有権も何の権利も得られないというのは、残念な話です。

委員) それはそうですが、他に手段がありません。

事務局) もし市が先に所有権を取れる方法があるとしたら、市の所有する建物を解体する場合には国からの補助金が使えます。

委員) この空き家の固定資産税は当然滞納されているのですか。

事務局) 所有者無しのまま税金が賦課されていることになります。

委員) それなら差し押さえをして競売にかけて、市が所有権を取ってしまう方法もあるでしょう。

事務局) 所有者がいまま滞納処分が可能なのでしょうか。

委員) できるかはわかりませんが、これは研究してみる価値はありそうですね。このあいだの相続財産管理人選任の申立てで500万円、今回も500万円で、最終的に何か残るのかと言えば何も残りません。

委員) もっと前向きな方向に使ってほしいですね。

委員) 使わざるを得ない費用なのだとしたら、せめて所有権を取って、二束三文でもかまわないから隣家に買ってもらうとか、少しでも費用回収できるような方法を取るべきだと思います。

委員) ただ、相続財産管理人が不動産を売却して余剰金が発生すれば、市に戻ってくる可能性はあります。

委員) 仮に更地で売ればいくら位になるのでしょうか。

事務局) 評価額からすれば、土地の面積から換算して約270万円です。

委員) 実際のところは100万円程度でしょうか。

委員) 100万円でも売れないでしょう。この地域だと買う人はいません。

委員) となれば、市が所有権を取っても意味がないですね。

委員) では行政代執行で解体するとして、その後の管理は誰がやるのですか。

事務局) 相続放棄物件で周辺地域へ悪影響が出るような状況になれば、市が手を出すような形になります。

委員) それでは結局同じことですね。行政代執行で更地にしたとしても長い目で見れば市が手を出さなくてはいけなくなるのだとすれば、どうせなら所有権を取った方がまだ良いと思います。市が所有権を取れば町内会等へ管理をお願いすることもできるでしょうが、所有権が無いのであればその権限すらありません。

事務局) 相続財産管理人制度を使うかどうかについてはまだ決まっているわけではなく、今回皆様からのご意見を伺った上で今後の方向性を決めたいと考えております。

根本解決が我々の目的ですので、不特定多数の方に危険が及ばないように何とかしたいというのが最終目標となります。市の財産にして管理すれば良い話ではありますが、そのためには先ほどのとおり3つの方法(①財産管理人選任申立て、②代執行により解体、③市が所有権を取得し国の補助で解体)があります。その中でどの手段を使えば根本解決になるかということになります。今回のケースは利活用とは違って危険なケースであり、どの方法が一番妥当かというご意見を伺いたいと考えています。

委員) このケースは、最終的にどうにもならなくなってしまうのではないかとこのころが不安です。

委員) 誰の責任かというものはっきりしないわけですからね。さらに市も所有権が無いため手の出しようがありません。

委員) 法的なことがわからない素人の発想ですが、500万円あるいはうまく行っても200~300万円もかかるのだとすれば、それよりは責任を持って解体してもらおうという条件付きで、100万円あげるから空き家をそのままらってくれる人を募る方が良いのではないかと感じます。

委員) 解体業者に引き取ってもらう方法もありますね。解体業者だってそれなりの利益があるのですから、一律50万円で引き取る等にすれば喜んで引き取ると思います。

委員) そもそもなぜ解体を前提にしなければいけないかと言うと、相続財産管理人になった瞬間に不法行為責任や工作物責任を負ってしまうからです。それをすぐに解消するためには

解体するしかありません。ですから、相続財産管理人を引き受けて一週間以内に誰かが引き取ってくれるという保証が事前に無い限りは、解体費用等の予納金が必要になってしまいます。

委員) 解体の条件付きで事前に引き取り手を募集し、最終的にお金を交付するのは解体が終わってからというのはどうでしょうか。

委員) もし解体しなかった場合はどうなるのかという問題もありますので、裁判所がそれを認めるかによります。たとえば相続財産管理人が選任されてから一週間以内に横手市が100万円で引き取るという方法も考えられます。

事務局) 申立人が自ら取得するために管理人を申し立てるとするのは可能なのでしょうか。

委員) 買い受け希望者を確保しておくという意味では、自分が買受人になることは可能ですしそれが一番確実です。裁判所と協議しなければわかりませんが、理屈としては可能です。もしかしたらその方が安いかもしれません。

相続財産管理人とは、その不動産を処分するためだけの制度ではありません。その相続財産全体を精算しなければいけませんから、その不動産だけを処分すれば良いというわけではありません。

事務局) この空き家のケースも、他に畑があると聞いています。

委員) やはり相続財産管理人に選任される以上は、ローコストで処理するのは難しいかもしれません。その不動産だけ、事前に買受人を確保してすぐに所有権を移転して終わらせるということはできません。

委員) では誰が相続財産管理人になっているのですか。

事務局) 相続放棄物件ですので、現在管理人はいません。これから横手市が相続財産管理人選任の申立てをするべきかということをお伺いしています。

委員) 申し立てをするときは費用を納めなければいけません。そして管理人を選任するのは裁判所です。

事務局) 倒壊のおそれの無いきれいな物件であればこのように500万円もかかるわけではなく、弁護士費用等のみで数十万円程度というのが一般的です。解体を前提として裁判所が指定した金額となります。

委員) 裁判所の金額の指定も随分いい加減のような気がしますが。

委員) それだけリスクを軽減してもらわなければ誰も管理人を承諾しません。万が一倒壊して通行人に被害が出て1億円の賠償請求を受けたら負担できませんので、そのリスクを避けるためにはすぐに解体するしかないのです。その費用を申立人が補償しなければ、誰も引き受け手が現れないでしょう。

委員) 雪下ろし等はやっているのですか。

事務局) やっていません。

委員) つぶれる危険性はありませんか。

事務局) 軒折れはありますが、屋根の構造が道路側ではなく敷地の横に落ちる形になりますので、現在何かお金をかけてやっているものはありません。以前強風で横にある木が倒れて建物にぶつかり、道路の方に気はみ出したことがありましたが、その際に市が倒木を寄せたことはあります。

委員) 先日の強風では何も被害は無かったのですか。

事務局) 先日の強風被害は竜巻の通った場所だけでしたので、特に被害の連絡は来ていません。

委員) この案件も今日結論を出さなければいけないのでしょうか。

事務局) 結論というよりも皆様がどのようにお考えになるかのご意見を伺いたいということです。

委員) 解体費用が一番安くなる時期はいつ頃なのでしょう。

事務局) 冬以外はそれほど変わらないように感じます。

委員) もっと朽ち果てた方が安くなるかもしれません。

事務局) あまり朽ち果ててしまうと廃材の分類に手間がかかるという業者もあります。

特に大変なのは、中の動産の処分です。車庫に車が入っています。そういった動産は、管理人が財産目録を作って公示するといった手法が必要になります。

委員) こういった問題は今後どんどん増えていくでしょうね。相続放棄という制度も根本的に考え直さなければいけないような気がします。

事務局) 最近は適切な管理をお願いする手紙を出すと、今まで放棄していなかった方がその手紙を元に相続放棄するケースも増えています。

委員) 不動産がいらないという考え方があり得なかった昔の時代の民法の規定ですから。相続放棄がたくさん出るというのは想定外でしょう。

委員) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」は、そういったところまで想定しているのですか。

事務局) 相続放棄が増えることまでは想定していないと思います。所有者にやってもらうというのが第一ですので。

委員) 特定空家等に指定した場合は手続きは変わりますか。

事務局) 指導・助言する対象者がありませんので、何も変わりません。指導や助言に従わないときは勧告を行い、勧告に従わない場合は固定資産税の小規模住宅用地にかかる減免の特例がなくなるとともに、命令を出します。命令に従わない場合には罰金が発生するとともに、市が代執行を行います。これが対象者がいる場合の流れです。

委員) そのようなプロセスを踏まずに代執行だけすることはできないのですか。

事務局) この空き家のように所有者がいない場合は略式代執行をすることになります。3百数十万円を市が負担して建物を崩してしまうことだけはできますが、その費用を回収しなければいけませんので、結局は相続財産管理人選任の申立てをすることになります。

委員) でも、どうせ回収はできないのでしょうか。

事務局) 費用を回収するためには相続財産管理人制度を利用しなければいけません。

委員) それを使えば費用回収できる可能性はあるのですか。

事務局) 土地が売ればいくらかは回収できます。以前十文字で同制度を利用した物件では、500万円の予納金に対し土地の売却価格等を差し引いて約100万円が返金されましたので、まったく費用回収できないというわけではありません。ただし、この物件は市街地だったため売れたという要因もあります。

委員) 崩して更地にしても売れなかったときはずっと管理しなければいけないのですか。

事務局) 崩して更地のまま売れなければ、相続財産管理人が永遠に管理することになります。管理が長期になり管理費が不足したときは、追加の予納金が発生する可能性があります。

委員) とはいえ、そのまま放置しても苦情は横手市に来ることになりますから、結局は同じことですね。

事務局) 毎回一時しのぎの対応をすることになります。

委員) しかし、夕張市みたいに財政がぎりぎりの行政だったらその手段はできないのではないのでしょうか。

委員) 夕張市は空き家対策はやっていないと思います。

委員) 横手市は件数が少ないのでまだ可能ですが、増えていったらできなくなるかもしれません。

委員) もはや市町村レベルでは難しい話ではないのでしょうか。

委員) 先ほどの十文字のケースでは、500万円で解体して100万円戻ってきたということは400万円位かかったということなのではないでしょうか。

委員) 市街地だとすれば土地の需要はあると思いますが、それでもそれだけ費用がかかるということです。

事務局) 特定空家の制度にしても、更地にすれば何千万円単位で売れることを前提としている場合が多いです。

委員) 都会の方なら高く売れるかもしれませんが、田舎の土地は相続放棄すれば後はどうなっても構わないと思っている方が多いと感じます。

委員) 先ほども言いましたが、解体業者でそっくりそのまま引き取ってくれるような仕組みがあれば良いのですが。

委員) 相続放棄ではなく権利者が存在する場合なら、誰かがつないでくれれば解体業者で引き取ることは可能かもしれません。

事務局) 市が相続財産管理人選任の申立てをすると、老朽化して危険だからという理由になりますので、かならず解体することを前提として予納金が算定されます。

委員) 先ほどの十文字のケースは所有者はいるのですか。

事務局) それも同じく相続放棄物件です。

委員) 相続放棄はこれからどんどん増えていきそうですね。

委員) 相続放棄された空き家であっても最終的には行政が手を出さなければいけないという状況が、我々としても割に合わないと感じます。

委員) 少なくとも、行政の負担が少なくなる方法を法務関係に詳しい方と考えていかなければいけません。

事務局) それでは、以上の内容を踏まえて内部でも検討したいと思います。

委員) 行政の費用に対する効果という点から検証をお願いします。

委員) 相続財産管理について、資料には最終的に国庫に帰属させる制度とありますが。

事務局) 形式的な説明はそうなりますが、現実的に国庫に帰属することはほとんど無く、売って処分することになります。

委員) 今回のようなケースでは、隣地の所有者が買ってくれればいくらかでも値がつくかもしれないませんが、そうでなければ値がつかないのではないのでしょうか

事務局) 誰も引き取り手がいないという理由で国が引き取ってくれるのであれば何も問題は起こらないのですが、国ではまず引き取りません。

委員) 500万円を投入しても誰も買う人がおらず結局は5万円とか0円とかで譲渡するような状況になった場合、管理人が損をすることにはならないのでしょうか。

事務局) 管理人報酬としての弁護士費用は売却益から出るわけではありません。解体費用と弁護士費用等の合計を予納金として納めることになりますので、管理人が損をすることは無いと思います。ただし、管理が終わらなければ報酬がもらえませんので、2～3年で終わればまだ良いですが、何年も報酬をもらえず延々と管理し続けなければいけない場合も考えられます。

委員) 私も4～5年くすぶっている物件を抱えています。官報公告費用の5～6万円も自分で出さなければいけません。終わらなければ報酬がもらえませんので。



委員) 今はまだ数件程度ですが、もし100棟になったらどうなるのですか。500万円が100棟なら5億円になるということでしょう。

事務局) 何年かして国の方でそういった対策の制度ができれば変わってくると思います。

委員) それは地方の方からアピールしないといけないのではないですか。国の方からは絶対に作らないと思います。

事務局) そういった要望は、すでに国や県へも提出しております。

先ほど申し上げた全国規模の空き家対策協議会の中で、そのような議論がされていくものと思われま。相続財産管理人制度を利用している自治体もそれほど多くないのが実情です。

委員) 心配されるのは、5年、10年経ってそういった空き家が増えたときに、あまりにも多すぎて相続財産管理人選任の申立てがまったくできなくなるかもしれないことです。

委員) 金沢の空き家の方が近隣に民家もたくさんあって危険度が高いのに、解体費用が1,000万円もすると二の足を踏んでしまうという気持ちはよくわかります。

委員) 他の自治体ではどのようにやっているのでしょうか。

事務局) 他の自治体ではそもそもあまり例がありません。

委員) 例がないのではなく、表沙汰にして行政が手をかけていないということでしょう。

事務局) 相続財産管理人制度の例はあまりありませんが、略式代執行<sup>\*10</sup>で行政が解体した例はあります。

※10 「略式代執行」

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第10項による、市町村が『過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき』は、『その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせる』ことができる規定のこと。なお、措置を命ぜられた者が『その措置を履行しないとき』等は、行政代執行法の定めるところに従って「代執行」を行うことができる（同条第9項）。

委員) 相続放棄の制度を見直してもらい必要もありますね。現状は相続放棄すれば後は知らないということでしょう。法的にそれで良いということになってしまうのもおかしいです。

委員) 本日は様々な意見が出ていますので、次回は内容を検証して何らかの方向性を出さな

ければいけないでしょう。今日は結論が出なかったとしても、このような意見があったということは議事録として残しておいてください。

委員) このままで行ったら、5年後には本当に5億円もかかってしまいます。

事務局) すべて市が手をかけるとしたらそうなってしまうと思われます。

委員) それならいっそのこと何も手をかけないという方法もあるのでしょうか。

事務局) 実際は山奥の方などは被害が出ませんのでまったく手をかけておりません。

委員) そもそも、行政は関与すべきではないというのが元々のスタンスです。

委員) 相続放棄した物でも行政は関与しないということですか。

委員) 相続放棄というよりも、そもそも生きているうちに処分しておかなければいけないという意識を持つような対策が必要です。

委員) 本来、空き家問題で市が責任を問われるようないわれはありません。道路に危険がおよぶなら別ですが、隣の家倒了たというような場合は市の責任ではありません。ですので、徹底するというのであれば空き家問題はノータッチです。一度手をかけた後でできなくなったとき、どこで線引きするのが心配です。

委員) そのうちガイドラインを作らなければいけないでしょう。

委員) いろいろ意見が挙がりましたが結論は出ないようですので、本日はこれで以上とします。

事務局) 本日の案件は以上で終了となります。次回の日程は未定ですが、今回から新たに2年間という任期をお願いをさせていただきましたので、次回も貴重なご意見をいただきたいと思ひます。本日はお疲れ様でした。

2時間00分