

平成30年度第1回羽島市空家等対策推進協議会 会議要旨

日 時	平成30年5月23日(水) 午前10時00分から午前12時00分まで
場 所	羽島市役所 本庁舎4階 委員会室
出 席 者	<p><委員長> (敬称略)</p> <p>岐阜県不動産コンサルティング協会会長 県空家等総合相談員 名和 泰典</p> <p><委員></p> <p>羽島市民生委員・児童委員協議会副会長 後藤 聖子</p> <p>岐阜県弁護士会 竹中 雅史</p> <p>岐阜県空き家管理業協会会長 県空家等総合相談員 高橋 邦一</p> <p>羽島市社会福祉協議会 福祉活動専門員 岩田 詩織</p> <p>羽島市都市計画課 建築担当課長補佐 野村 匡央</p> <p><事務局></p> <p>羽島市市民部長 松原 雄一</p> <p>生活交通安全課長 牧野 充守</p> <p>生活交通安全課 主幹 浅野 貴久</p> <p>生活交通安全課 主任 清水 孝明</p>
要 旨	<p>開会</p> <p>委員長あいさつ</p> <p>議題1 特定空家等の認定について<個別案件の審議につき非公開></p> <p>その他</p> <p>羽島市空き家バンクについて</p> <p>事務局</p> <p>「空き家の所有者」を「物件を登録する人」として、「移住希望者・定住予定者」を「情報を見に来たい人」、「宅建業者」については「提携事業者」ということで協力していただく。この3者と、場を提供する市というような4者で構成するものである。</p> <p>流れを見ていただくと、まず市は広く物件を募集する。空き家バンクの言葉の定義が要領の第2条第6号に出てくるが、「空き家等」は、「空き家、空き家予備軍、空き地、空き地予備軍」として法とは別に定義する。</p> <p>空き家等を流通させる、場を提供するものを空き家バンクというような定義にしている。</p> <p>整理をして、前回ご意見をいただいた、情報登録の申し込み時に物件の調査の結果をつける流れに変更し、それを審査した結果、空き家バンクに載せるか載せないかという選択を市ができるように変更をしている。登録が可となった場合は、適切な管理を義務付けて、円滑な異動準備というものを盛り込んでいる。適切な管理についてはシルバー人材センターと協定を結んでいるので、そういったご紹介を絡めながら行う。</p>

円滑な異動準備については、せっかく空き家バンクに載せても、その間に例えば認知症などになってしまうと契約行為にいたれないというような状況になるのを防ぐのに、昨年度の取り組みを踏まえて信託等のご案内をしている。

物件調査についても昨年度の成果からあった、物件調査票を添付して盛り込んでいる。情報希望者という閲覧側の人がこの物件のもっと詳細な情報や物件登録者の情報を欲しいとなった時に、提供してもよいかを物件登録者に確認するが、この流れとしては情報提供者の方と物件登録者の方の関係がないか、例えば、ストーカーや離婚した前の夫ではないかというような事態も予見されるので、物件登録者に情報提供してもよいかを聞いてから、情報提供してもよいと言われたものについて情報希望者に回答する。

取り組みとしては交渉、契約というものが物件登録者と情報希望者を一本で結び付けているが、原則としては相対契約と呼ばれている所有者と買い手の話し合いで進めていただくパターンか、提携事業者にお互い媒介や物件調査も含めて、物件登録者の方が依頼していただいて、提携事業者が間に入って契約を締結していただく。提携事業者については低廉物件であっても取り扱うことを条件に、話をいただいたら断らずに取り組むことを条件に盛り込んでいる。

委員

要領の中で、必要なことが抜けていると思われる。公開する情報というのは何を公開するのか、それが記載されていない。提供申し込みがあったら何を提供するのか、基本的には所有者の連絡先などを提供するというところでよろしいか。

事務局

そのとおり。連絡先を提供したら、あとは個人で連絡を取ってもらうという形。所有者の方がすでに媒介を入れて見れば、その媒介先の宅建業者を教える。先ほどの交渉、契約の中にも媒介が含まれており、提携事業者だけが媒介できるというわけではなく、個人が希望する業者に媒介してもらうことも可能になっている。

第4条の空き家の登録等の最後第3項の最後に空き家バンクへ登録後に通知する旨が書いてあるが、ここに何の物件を登録するかを第4項に入れたほうがよいのか。

委員

別の条文で用意したほうがいい。市長は〇〇を公開するという形で、どういう情報を公開するかを明記する。

事務局

8条の最後が申込結果を希望者に送るが、そこでは情報提供の可否程度の通知で、別添のとおり情報提供します、となっているが、それも別添をやめて、連絡先であるとか、提供する情報を載せればよいのか。

委員

別添の様式も決まるのか。別添の様式が決まるのならそれで結構である。

事務局

様式の中に書ければ記載することも検討する。

委員

2号様式の同意書についても何を提供するのか明記していただきたい。情報を提供することに同意をもらうのか。

事務局

そのとおり。

委員

電話番号や住所等提供する情報については同意書内にも明記するように。

委員

5番の岐阜羽島警察署に意見を聞くというのは、そもそも意見を言われるのか。おそらく言わないのではないか。

委員

申請者というのは、だれを指すのか。同意書をかいた申請者が「私」ということか。私が暴力団員でないことを確認します、というのは文章に違和感がある。要は私に表明保障させるということか。私は暴力団関係者ではありませんということ。

事務局

それが間違いないか、岐阜羽島警察署に聞くというような形である。

委員

普通は、私は暴力団員ではありませんと宣言させて、万が一そうだと判明したら切りますという形でよいのではないか。

事務局

承知した。住所氏名電話番号の提供について、同意書の1項目目は一番最初の何を公開するかというところの物件のことであるが、この流れで行くと申し込みの可否を市が判断するので、提供の回答をいただく様式に連絡先を書いてもらうように落とし込めばよいのか。

委員

実施要領の中で、提供する情報を定義し、実施要領第何条に記載する情報を提供するという形にしたほうがよい。同意も公開についても同じように記載できる。

事務局

普通の媒介というのは連絡先というのは教えないものなのか。不動産屋が前面に立つだけか。

委員

買主と売主が契約するまでは、教えない。

委員

今回はそれをすっ飛ばして買主希望者は情報をもとに直接売主に連絡するか、業者を頼むかということであるが、この直接交渉するか提携事業者にするかは誰が判断をするのか。

事務局

買主である。

委員

場合によってはすでに売主に提携事業者がついているケースも考えられるのでは。

事務局

バンクに載せる地点で売主には不動産屋がついて、買主は本来バンクが探してきたことになるのですが、市も宅建登録者ではないので事業者はいないことになる。

委員

売主のほうで連絡先はこちらです、という状態になってしまう。

事務局

媒介の手数料などが両取りされるのではないかという点も気になるが。

委員

通常の媒介であれば売主買主双方から手数料をもらうというのは普通である。

委員

逆に片方からしかもらわないことはあるのか。

委員

片方だけという場合は、例えば買い手をほかの業者が見つめてきた場合である。仲介業者としては真ん中に入るのので、買主に対しても責任を取らなければならない。それで、何の報酬もないというのはあり得ない話である。

委員

そうすると少しハードルが上がってしまう可能性がある。直接交渉しようと思ったのに、向こうが業者をつけてきたので費用が掛かってしまうので、やめておこうというケースも考えられる。

委員

ただ、我々が思うのは本人同士で交渉を行うのはいろいろなトラブルが起こりうるので、プロに入ってもらったほうがいいですよという形にしたほうがいい。

たとえ、50万でも100万でも安い物件でもやりますよ、という事業者と提携してもらって、安い物件でもきちんと媒介できるようにしておけばいい。また、空き家に関しては400万円のものまでは報酬が18万円まででよいという話が国土交通省から来ている。それは仲介費用だけでなく調査費用も含めてという話である。これは売主だけの話だが、いずれにしてもこれは買主には請求できない。やはり、本人同士でやるのは非常に危なっかしいと思う。

委員

危なっかしいのを受け入れるか受け入れないかは本人の選択なので。

委員

それはわかるが、市の空き家バンクで紹介して後からトラブルがあった時に、じゃあだれが責任を取るのかという話があるが。

委員

誰も取らない。

委員

誰も取らないでしょう。じゃあそれに対して市民は誰も責任を取ってくれなくて納得するのか。

委員

ゆえに、広報の仕方が非常に大事である。

事務局

トラブルを避けるなら専門業者をという形で。そのあたりの初期周知を徹底する。

委員

売主が事業者をつけている場合は費用が掛かることも書いておかないと後で聞いていないという話が起こりうる。

事務局

逆に買主が事業者をつけてきてしまったら、売主も払わざるを得ないということになるのか。

委員

基本的に仲介というのは売主買主の間に入るものである。

委員

登録者にその辺りも含めて同意をもらうかどうか。もし買主が業者をつけたら、手数料を払わなければいけない、その分代金から引かれるということを、あらかじめ言っておかないといけない。

委員

仲介業者に対しても、きちんと説明をしておかないと難しい話である。

委員

勘違いしている仲介業者が出てくる可能性もあるかと。その辺りは市からも説明を正確に。

委員

空き家バンクに載せるのに、物件調査に行くと思うが、これは売主側で全部やるということか。

事務局

そのとおり。

委員

素人が調査をして載せられるレベルなのか。

事務局

それを案内する手段というのが一つは登録業者の媒介である。もう一つは NPO で物件の調査だけをしてもらって、法的調査は市のほうでやるという協力体制で行くかである。結局のところ買主が媒介業者を連れてきてしまうと仲介手数料が普通に取られてしまうという話になると、最初から媒介してもらったほうが良いという話になってしまう。

委員

本当はそれが一番安心だしわかりやすいと思う。ケースがいろいろ出てきても悩む必要が無い。

委員

売主は買主が仲介業者を連れてきた場合断る権利はあるということか。そうするとなかなか売れないということもあり得る。

委員

ただ、基本的に空き家バンクに載せるということは売りたいから載せるわけであって、よっぽど拒否されることは少ないと思う。

事務局

赤字になってもいいので手放したいというケースも考えられる。市の最初のスタートの広報できちんと同意をとれるようにしていけないと思う。

委員

住民説明会などの説明会などは行うのでしょうか。

事務局

事業者説明会は考えているが、住民説明会は正直どこまでの需要があるのか。

委員

広報などに書面で書いても勘違いをされる方がいるので、直接会って話してその都度質問という形のほうが良い。

事務局

来年の固定資産税の納税通知書に空き家バンクを始めましたというような案内を入れたいと思っている。結局のところ700件近くアンケートを出して、最終的に空き家バンクに出して流通をお願いしますと同意をもらって、調査までできたのが結局26件なので現状そこまで対象者がいるのかなという感じである。ただ、様子を見ているという方も多いと思うので。

委員

これは書面だけではなくて直接売りたい、提供してほしいという方と面談のようなものはないのか。最初の窓口として。

事務局

それはあまり考えていない。空き家の持ち主自体が遠方に住んでいる方もかなりいる。必ず会うということはないかもしれない。

委員

市は関与しないということか。

事務局

書類の中身の話について直接することはある。内容が間違っていないかの聞き取りなど。

委員

解体業者についても1社だけではなく2社の見積もりを取ってもらうということも可能になるのか。

事務局

バンクの中で解体業者や遺品整理の紹介ということは考えておらず、あくまでもここは流通という話である。別件ということであれば話は受ける。

委員

2号様式と8号様式の同意しますという部分については重要になると思うので、記載する内容をきちんと精査するようにしたほうがよい。広報だけだと、誤解されることもあるし、見てないと言われても何とも言えなくなってしまう。同意書を書いてもらうときにもきちんと確認をしておくべき。

事務局

8号様式に媒介業者を書くようにしてあるが、1号様式のスタートの地点で媒介業者が記載することもあり得るということか。

委員

最初から仲介業者を入れるということは許されるのか。

事務局

許している。

委員

そうなると、宅建業者が売り主になるケースもあるということか。

事務局

所有権さえあれば問題ない。なので、下手をすると新築の売れ残りが1年くらい売れてないのでという話も来てしまうかもしれない。

委員

断る理由は何もない。

事務局

趣旨としては、広く情報を発信し、空き家にすぐに入ってもらうということに市

としてメリットを感じる。今は、ただでさえ人口の取り合いになっている。

委員

新築であっても空き家じゃないほうがいい。

事務局

新築であっても早く売れてほしいというのが市としても本音である。

委員

他の県も空き家バンクに業者が登録しているところはあるのか。

事務局

だいたい最初から宅建業界と協定を結んでいるケースが多い。

委員

そういうことを許すと不動産サイドなのか空き家バンクなのかわからなくなってしまふのでは。そこはよく考えないといけない。

委員

全国版空き家バンクでも普通の流通物件を見かけることがある。あれもよくわからない。

事務局

東京とかだと、新宿まで30分、2500万、というそれは空き家バンクなのかと思う物件を見かけることもある。普通に買う人がいるんじゃないかと思うものもある。

委員

羽島だとそこまではないだろうとは思いますが、何か特徴があるものにしていかないと業者の手助けをしているみたいになってしまう。

事務局

もともと空き家バンクのことの発端は流通がほとんどないところ、業者がいなくなってしまっているところに行政が介入したというのがスタートにあるので、ある程度業者に生き残ってもらわないと、万が一同じ事が起きた場合に市が業者をやらざるを得ないということになってしまう。ある程度業者の物件も出してあげて業者が食べていけるような形であれば巡り巡って市としてもよいのではないかと思う。

委員

この実施要領はある程度固まった段階でいつから開始するのか。

事務局

今の意見を整理したら、始めたい。昨年お願いしていた調査の結果をもってバンクに登録してほしいということを個別にあたり始める。

委員

直したものを一度確認させていただきたい。

事務局

各委員に送付する。

閉会