

# 平成 29 年度第 1 回岡崎市空家等対策協議会 会議録

開催日時： 平成 29 年 7 月 21 日（金） 13：00～14：30

開催場所： 岡崎市役所東庁舎 4 階 第 2 来賓室

出席者： 岡崎市長

内田 康宏

（代理：清水副市長）

委員

愛知産業大学名誉教授

小川 英明

総代会連絡協議会副会長

鈴木 弘一

市議会議員

山崎 泰信

弁護士

中根 祐介

司法書士

天野 晃浩

行政書士

島津 達雄

宅地建物取引士

大高 利之

土地家屋調査士

清水 誠一

建築士

河内 利弘

名古屋法務局岡崎支局長

近藤 知里

事務局

建築部長

木河 聡

住宅課次長

青山 恭久

住宅課副課長

浅岡 克徳

住宅課空家対策係係長

彦坂 信安

住宅課空家対策係主任主査

近藤 泰史

## 議事内容

### 1 開会

### 2 議題

（1）岡崎市空家等対策計画（案）のパブリックコメントの結果について

事務局

（議題（1）について、資料に基づき説明（内容省略））

会長

ここまでの説明でご質問、ご意見等をうかがいます。

島津委員

パブリックコメントの意見により計画の修正はありませんでしたが、修正が必要な意見が出なかったという理解でよろしいでしょうか。

事務局

はい。

島津委員

重要な内容の計画に対し、パブリックコメントの数がやや少なかったかと感じます。現状の周知方法だけでなく、他の方法での周知も行ったほうがよかったかもしれません。今後、周知の方法等を検討するとよいと思います。

(2) 公表スケジュール及び今年度実施予定の取組について

- 事務局 (議題(2)について、資料に基づき説明(内容省略))
- 会長 ここまでの説明でご質問、ご意見等をうかがいます。
- 清水委員 所有者アンケートを送付し、100件ほど相手に届かず返送されたとありますが、その物件については市として詳しく掘めていないと思われませんが、現地の確認はしていますか。
- 事務局 昨年度の実態調査で現地は確認しています。その中で管理状態の悪いものに対し、空き家の管理についての啓発資料の送付を予定しているところです。
- 清水委員 アンケート結果で、除却したい、活用したいといった意見がもらえればいいですが、アンケートが届かず、所有者不明の物件に対しては早めの対応が必要ではないかと思えます。
- 事務局 今回のアンケートは固定資産税情報を元に送付しています。それで届かないものに対しては、戸籍等により相続人を調べなければ、現在の所有者が不明であるという状況です。誰が管理しているのかわからないという、権利関係が整理されていない物件について調査をし、相続人が判明した際にはその方たちに適正な管理を促す、または今後のアンケート調査でどのような意向を持っているかを聞くことができれば、活用等の次のステップへ進める可能性もあると思われます。
- 会長 所有者不明物件整理とは、相続登記がされていないものが100件ということでしょうか。
- 事務局 固定資産税情報では、登記の情報が反映されるようになっていますが、相続登記がなされていなくても、納税義務者は登録されていますので、そちらに送っています。それでも届かないということは、相続登記もされていない可能性が高い。その場合、戸籍等を調べなければ現在の所有者が分からないため、所有者不明物件整理という項目にしています。
- 島津委員 それらの物件の固定資産税は支払われているのですか。
- 事務局 滞納情報等は空家等対策では調査できない情報ですので、わかりません。
- 会長 相続人が判明したものに対し、文書送付とありますが、相続人調査は市が行うのですか。
- 事務局 はい。現在、相続人調査は市で進めています。

- 会長 相続人がすべて判明した後、その中から最終的に所有者が誰になるか、調べるのですか。
- 事務局 調査で判明した相続人が複数いた場合、全員に所有者または管理者の確認文書を送付し、誰が所有者または管理者なのかを特定していくという方法しかないと思います。
- 会長 調査をした結果、相続放棄等により所有者が判明しなかったものについての対応策は何かありますか。
- 事務局 具体的な策としては確立していませんが、所有者が分からない物件に関しては、民法の手続きである、相続財産又は所有者不在財産の管理人の申立てを利用できないか検討しておりますが、行政の立場として実現できるかについては現在、五分五分と思われま
- 会長 危険空き家除却補助ですが、何件ぐらいを予定していますか。
- 事務局 補助の種類として、危険空き家とり災空き家があり、危険空き家は20件、り災空き家は10件を予定しています。
- 大高委員 今後のスケジュールの中で、今後発生する空き家に対する対策はどれになりますか。
- 事務局 「目的なく承継される空き家の発生の予防・抑制」の欄になります。
- 大高委員 これから増えていく空き家をどうするかということが最も肝心になってくと思いますので、新たな取組があれば是非考えてみてほしい。
- 事務局 大高委員が言われた通り、発生した空き家のみの対応では、今後空き家は増加していく一方かと思われま
- 中根委員 意思を発現することが難しくなっている方が所有する建物については、福祉関係課や地域包括支援センター等と情報共有をしていただき、身寄りがなく、後見人の申立てが難しい場合は市町村が申立てし、後見人が選任されたうえで売却等ができる施設入所ができるようになったりする。情報共有により、相互連携や活用に繋がられるのではないかと

### (3) 今年度以降に検討を行う取組について

- 事務局 (議題(3)について、資料に基づき説明(内容省略))
- 会長 ここまでの説明でご質問、ご意見等をうかがいます。

天野委員 空き家バンク創設の検討に向け、登録条件に耐震診断の義務化を  
考えているとありましたが、診断費用の補助等は考えていますか。

事務局 木造住宅については無料診断がありますので、そういったものが  
適用できるかどうか、調整していく必要があります。

大高委員 後見人制度は現在約 20 万件程度しかなく、制度自体にも問題があ  
り、なかなか浸透していないと思います。次に、民事信託制度と  
は、どういうものなのでしょうか。

事務局 信託法の改正により、信託できる範囲が変わり、それにより個人  
同士での契約で信託できるようになったという内容であったと思  
われます。その制度は実績的には安定して利用できるところまで  
は到達してないと思われませんが、大高委員の言われる通り、後見  
人制度よりは敷居が低いのではないかと思います。そういった  
利害的な部分は検討していかなければならない内容と理解し、記  
載しています。

大高委員 資料には、認知症等により判断能力が不十分な人が所有する建物  
等への対応策として記載してありますが、認知症の人が委託する  
ことが可能かどうかという問題が必ず発生します。認知症の人が  
契約を行ったものが信託として有効なのかどうか重要となりま  
すので、既に認知症の人への対策のところに記載があるのはおか  
しな表記になってしまうのではないかなと思いました。どちらか  
とえば、予防策としての対策かと思います。

島津委員 大高委員が言われるように、一般的には民事信託は利用するハー  
ドルは低いと思われませんが、しかし、行政が積極的に取り組むも  
のなのか、といった懸念があります。民事信託はまだ専門家等が  
少ないため、判断能力のない人を狙った詐欺等が発生する恐れも  
あります。

事務局 ご指摘の部分は記載内容を整理し、修正します。

中根委員 相続人の方が後見人を依頼する目的は節税対策の場合が多く、判  
断能力が無くなり売買等ができなくなってしまったので後見人を  
申立てたい、という相談をよく受けます。しかし、逆に後見人を申  
立ててしまうと、居住用の不動産は裁判所の許可がないと売れな  
くなってしまったりします。後見人は本人のための財産管理をし  
なければならないので、相続人のため、相続対策、といった観点で  
は、本来、あまり適さないのかなと思います。対して、民事信託は  
後見人制度より自由度が高いため、相続対策として利用できる可

能性もありますので、今後、活発化していこうという動きがあり、今後の動向が重要になってくると思います。

もう1点、相続人を追っていくとありましたが、その場合、何代か前まで戸籍等を調べていくと思いますが、過去に一度も遺産分割協議等がされていないと、何十人もの相続人が出てくる可能性があります。その場合に売買しようとした場合、相続人全員を被告とし訴訟を起こし、欠席判決を貰い、訴えた人の所有とする、といった手続きを行うこととなりますが、なかなかハードルが高く、頓挫してしまうことも多いと考えます。行政や利害関係人が何か行動を起こした場合、半ば強制的に所有権を確定させるような制度がないと、簡単には解決できない問題であると考えています。

島津委員 戸籍で古いものは廃棄されてしまっているものもあると思いますが、相続人調査はどこまで行うのですか。

中根委員 最低でも登記名義人の出生までは取らないといけません。もしそこまでの戸籍がなかった場合は、他に相続人がいないということ全員が証明することで代替書類にできたと思います。

天野委員 あまりに昔すぎるものだと家督相続の場合も考えられます。

中根委員 家督相続の宣言がなされていれば、一度、その人に集約されるため、その人の相続人だけを調べればよいこととなります。

事務局 これまでの相続人調査では、相続人が海外等に行ってしまい、追えなくなった案件はいくつかありますが、古すぎて追えなくなったという案件は今のところありません。そのような案件が発生した場合は、是非とも委員の皆様にも相談したいと思います。

中根委員 不在者及び相続財産管理人の申立てを検討しなければならない、とありましたが、申立てる場合、親族や利害関係人、検察官等となりますが、行政側で申立人を用意できるのでしょうか。

事務局 一度、家庭裁判所に相談に行きましたが、中根委員の言われる通り、行政が利害関係人になれるか否かは裁判官の判断次第と言われました。ただ、事例として、少しずつ財産管理人制度を活用しなければ空き家問題が解決しないのでは、といった考えが全国の自治体で広がっており、少しずつ判例が出てくれば、スムーズに行政が財産管理人制度を活用できるようになるのではないかと期待しています。

島津委員 所有者不明の特定空家等から被害を受けた人が出た場合、それを活用できないのですか。

- 事務局 その場合、略式代執行という手法が空家法に定められており、今後、事態が好転する可能性が無いことが分かっている状態で裁判所へ相談に行っても、五分五分であろう、という回答でした。ただ、先ほども述べたように、事例が増えていけば、行政が関与できるようになっていくのではないかと考えます。
- 大高委員 既存の相続の問題が多く存在するのは理解しましたが、やはり、今後これ以上それらを発生させないようにするしかないと考えます。これから発生する相続等の手続きを徹底して啓発していくべきであると考えます。
- 島津委員 市ではどこまでのことができるのでしょうか。固定資産税を倍にしたりすることはできるのですか。そのままでは損をする状況なら対応する、特に損をしない状況だから何もしないということになる。適正に相続登記をしている人達がいるのだから、逆にそういう制度があってもよいではないかと思えます。
- 近藤委員 法務局では、相続登記の推進を行っており、市役所にもチラシやポスター掲示等で協力をしていただいております、他の市町村の例では、死亡届が提出されたときに、どのような手続きが必要か記載された書類に相続登記について記載させてもらっているところもあります。岡崎市においても同様な協力を頂けるとありがたいと思います。また、5月29日から相続情報証明制度が法務局で始まりまして、今後、活用してほしいと思います。
- 島津委員 問題は、登記をしなくても何も不利益がないこと、ではないかと思えます。固定資産税も名義人がだれであっても、誰かが払えばいいという状態になっています。相続登記をしなければ不利益になる、ということを伝えていかなければいけないと思えます。
- 近藤委員 登記人が相談に来られた際、一通り説明しており、デメリットとしては話に出ているような、何代も続くと印鑑を貰うことも困難になってしまう、ということを登記官が説明しています。
- 大高委員 やらなくていい、という風潮に流されてしまっています。やはり安易な方向に流れていきやすい。それに対するにはそれより多くの声で、密に啓発していくしかないと思えます。
- 中根委員 3代、4代も登記がそのままにされた案件の相談が来ると往生してしまうので、相続登記はしっかりと行っていただきたいと思えます。
- 島津委員 登記は第三者に対抗するためだとされていますが、実際は売買以外では登記を変更しなくていいという感じになっています。適切



に手続きをしていただくことは大事ですが、そこに意味や価値が見いだせないともなると、なかなか難しいと感じます。

会長 相続そのものの問題もありますし、啓発しても進展しないような場合、法制度も無いなか、どのような解決ができるのか、難しい問題ですが、考えていってもらいたいと思います。実態調査結果として、1,300件を超える空き家があるという結果を受け、課題は多いかもしれませんが出来ることからやっていくしかないと思います。活用施策のひとつである空き家バンクも今後検討されるということで、全国版や愛知県版の動きを見ながら、いい部分は可能な限り取り入れ、良い施策を構築して行って欲しいと思います。この後、計画が策定され、公表されるということで、市民の方への啓発、セミナー、相談受付も始まります。そういった取組を頑張っていていただくことにより岡崎市の空き家が少しでも減るよう尽力していただければと思います。

会長 他に何も無いようであれば本日の議題は終了いたします。では進行を事務局にお返しします。


事務局 以上をもちまして平成 29 年度第 1 回空家等対策協議会を閉会させていただきます。

以上


平成 29 年 8 月 11 日

議事録確認者

空家等対策協議会会長

小川 英明 

空家等対策協議会副会長

中根 祐介 



44