

第7回 富山市空家等対策推進協議会 議事録

○日 時：令和元年10月30日 14時00分～16時00分

○会 場：富山市役所802会議室

○委 員：

（敬称略・五十音順）

富山県弁護士会 井加田 宏

富山県建築士会 今村 彰浩

富山県中古住宅流通促進協議会 高橋 實

富山国際大学 教授 長尾 治明

わくわく法人 rea 東海北陸不動産鑑定・建築スタジオ株式会社 代表取締役 中山 聡

社会福祉法人 富山市社会福祉協議会 専務理事 橋本 勝広

東京工業大学 准教授 真野 洋介

○報 告：

（1）水橋中村町地内の特定空家等への略式代執行の施行について

（2）財産管理人制度の活用について

○議 題：

（1）特定空家等に対する措置の施行について（非公開）

事 務 局 （開会）

事 務 局 （挨拶）

事 務 局 （報告事項（1）「水橋中村町地内の特定空家等への略式代執行の施行について」
説明）

委 員 前回の略式代執行の時はテレビ局等が取材に来ていたが、今回報道機関は来たのか。

事 務 局 実施の一週間前、このような略式代執行を行うということを市政記者を通じて周知した。前日辺りに電話による取材もあり、一部の新聞には取り上げていただいた。しかし、初回の略式代執行時のように、現地でのテレビ取材等はなかった。

委 員 空き家の危険を除去するということを周知する意味では、そういうことも続けた方がいい。また、今回の略式代執行で50万円使ったというのは、50万円投資したということだと思う。水橋でこの状態の家屋だとおそらく売れないし、売るとしても100万円未満でないと売れなさそう。だから今後、話が進めれば進むほど若干持ち出しにな

る可能性があるかと心配になる。私たち不動産業者は、投資としてなにかした上で、不動産を買い、誰かに売るという出口戦略を考える。この物件についても、いい方法や何か考えがあるのか。

事務局 今後の対応として、相続財産管理人制度を検討するという事を申し上げた。しかし、いろいろ話を聞くうちに、私たちの中でも非常に困難だという認識が生まれつつある。例えば、相続財産管理人制度にも先立つものが必要だという話などだ。専門家の方々からは今後ご意見をいただきながら、そういった事前の情報収集・検証を行っていききたい。それに代わる画期的な方法は今のところ思いつかないが、この場をお借りして、委員それぞれのお知恵をいただきたいと思っている。

委員 最近の新聞で、学生が古い家をゲストハウスにするという話を見かけた。そのように空き家を自由に使ってもらえたら、何か面白いことができるかもしれない。

事務局 家屋を利活用して地域に貢献できるようなものにする場合、富山市の空き家改修費用の補助制度を利用できる可能性もある。意欲ある事業者や学生がいれば、相談に乗っていききたい。しかし、特定空家等のように本当に老朽化した家屋は、利活用に適さないのではないのか。利活用できるようなものについては、積極的に活用してもらえよう、私たちも働きかけていききたいと思っている。

委員 略式代執行したことについて、持ち主から感謝の言葉はなかったか。

委員 持ち主が分かっていたら、その人に対応してもらえるよう直接言っているはず。持ち主が分からないから略式代執行を行っている。

事務局 持ち主がいたら命令などで強く訴えかけて本人に対応を促せたが、これについてはいなかったため、やむなく略式代執行を実施した。地域の方からは、今まで非常に不安に思っていたということで感謝された。

委員 この程度で50万円ということは、解体するのに150万～200万円くらいかかる可能性がある。最大費用でそこまで考えないといけない状況になる。そうした状況の中で解決策はあるのか。具体的な案はおそらく誰も示せないと思うが、そこが懸念になる。

事務局 その辺りは後ほど説明するが、財産管理人制度の課題だと認識している。

委員 地域の方から感謝されたことは大変良かったと思う。私の立場としては、地域の安全性が最重要課題だと思っているが、今回の補修が良かったのか悪かったのかが分からない。その判断はどのようにされたのか。

事務局 まず、市が税金をかけてその建物の価値を上げることは避けるべきだろうという考え

があった。その上で、当面想定される危険に対して必要最低限の措置とした。ずっとは無理だが、一定期間、例えば10年間、メンテナンスの必要がなく、現況を維持できる方法について、建築分野の本会委員に技術的な相談を行い、専門的な知見からアドバイスをいただいた。

委員 こういうことが経年的に繰り返されると、補修費用が解体費用を上回る事態にならないか。壊した方が良いのではないか。投入しているのは公費なので、どの程度の措置を行うべきかは慎重に考えないと、投資ばかり増えてしまい、回収が非常に難しくなるのではないかと心配だ。

委員 私はそもそも投資ではないという認識だ。措置は市の義務として行っており、お金をかけてこの建物をよくする目的でもなく、費用を回収できないから行わないという問題でもない。市は、地域の安全のために二次的な責任を負って措置を行う立場において、費用は当然安い方がいいが、50万円に見合わないから行わないという判断をするものではないと思っている。2点目に、すべて解体した方が将来的に安いのではないかという話だが、そもそも市は危険を除却する最低限の措置ができるだけ。将来20年30年を見越して、今、すべて解体する方が安かったとしても、市がそこまで行うのは難しいと思う。今できる必要最小限であり費用をかけない方法が何円相当かという観点から判断されるので、価値を上げないようにして、かつその危険性が除去されれば、それで市はやるべきことをやったと言えると思う。3点目は、先程の大学生が空き家を活用しているという話。市ができるのは空き家の危険を除却する措置だけで、建物を活用していいかどうかという権原は持っていない。大学生が空き家を使いたいと言っても、市が勝手に建物を使っていいとは言えない。それは、次に話し合う相続財産管理人や不在者財産管理人のような、その土地建物を使える権原を持っている人の許諾が必要になる。以前に出た空き家の話で、認定して借地等にするという制度を使えばできるかもしれないが、単にまちなかの活性化のために市の権原で使っていいとは制度上言えないと思う。

委員 お話はよく分かる。しかし、補修の繰り返しというのはどうなのかと思った。一義的に安全面の確保が最優先というのは分かる。

委員 おそらくそのスパンの問題だろう。1年後に更に壊れると分かっていたらおそらく解体した方がいいと思うが、それが10年後の話だと、どうなのかという気がする。

事務局 この特定空家等を扱う前に、立入調査を建築士会に依頼した。本体の構造体はまだしっかりしていて、よほどの自然災害等が起こらない限り、すぐに倒壊することはないという話だった。ただ、この外壁と瓦は非常に危険だという話だったので、その部分について必要最低限の措置を行った。倒壊するまではまだ少し時間があるのだらうと思っている。

- 委員 委員に教えてもらいたい。民有地に建っている建物の危険を除去するのは、市の義務になるのか。
- 委員 二次的な義務になる。本来は建物所有者の責任だが、特定空家等の法律には、市町村や公共団体に二次的な義務があると書かれていたはずだ。その法律以前は、市民から市が空き家に対して何もしないのは道義的にどうなのかと問われると、議会や議員においては「なんとかします」と答えるわけだが、実際に市が何かをする責任があったかどうかはわからなかった。しかし、法律で市に二次的な責任があると明記された以上、その条文を根拠に裁判を起こされた時、私は市が負ける可能性は高いと考えている。
- 委員 そう書いてあるのなら、そうかもしれない。
- 委員 しかし、本来は所有者の責任だ。すべてに市が税金を投入して解決しようとする、誰もが市に任せようとするため、あくまでも二次的な責任とされている。本当にどうにもならない危険な特定空家等の状態になった場合のみ、市が処理しようという補完的な位置づけなので、どのようなことにでも市が措置を行うことできるものではない。特定空家等の危険を除去するという目的に加えて、地域の活性化や中古住宅の流通という目的で市に幅広い権原が与えられていたら、大学生への利活用の許可も出せるが、法律はそもそも危険を除去しようというもの。そのため、本当に必要最小限のことしかできないという法律になっている。基本的に大体の法律はそういう形だ。資本主義経済なので、あまり行政は介入せず民間に任せようというもの、実は市ができることはほぼない。むしろ、そのような立場にありながら必要最小限の措置内容をここで選定して、対策しているのだと思う。
- 委員 1件だけならば、まだ50万円なので誰も何も言わないと思うが、例えば3千件の話だったら、市議会で何か言われそう。
- 委員 これは本当に難しい話で、30件ほどはあることが想定できる。それぞれの家屋の状況が違うものではあるが、本当に危険な空き家が30件あると予算が間に合わなくなることもあるのではないかと。予算が間に合わないうちに倒壊して人が怪我して、1億円ほどの損害賠償請求を受けた場合、私はおそらく市が負けると思う。
- 委員 そこは整理しないといけない。
- 委員 予算がないという理由は、裁判所では通らないと思う。そうならないように適宜処理していくしかないと思う。
- 会長 今年の台風19号でゴルフ場のネットが飛んだという事故について、所有者の責任は問われないと聞いた。

委員 問われないのか。

会長 そのような流れだと報じられていた。

委員 想定外の災害だということ。

会長 はい。自然災害だからと。それに近い考えなのか。

委員 いや、結構争いになると思う。簡単に責任がないと断言はできないと思う。瑕疵がなければいいのかもしれないが。しかし、今回議論に挙がっている空き家は少なくともどこか破損しており、それは瑕疵にあたる。今回の台風19号のように、100年に1回くらいの規模の災害であれば、先程言われたように責任はないという話になるのかもしれないが、10年に1回や30年に1回の規模であれば責任を追及されるリスクがあるので、早めに対応した方がいい。

会長 あらためて議論になると思うが、またご意見を伺う。報告(1)は以上とし、報告(2)へ進む。

事務局 (報告事項(2)「財産管理人制度の活用について」説明)

会長 この中で一番詳しい委員から、理解を進める上でのアドバイスや助言等を受けたい。

委員 弁護士は結構このような仕事を行う。破産管財人が一番多い。破産管財人は、破産した会社や破産した個人の財産を管理してお金に換えて、債権者に配当する手続きをしている。そのような財産管理と近いので、弁護士だと財産管理人制度の想像が付きやすい。危険な建物があればそれを取り壊して土地を売却し、お金に換える。相続財産管理人であれば、最終的にお金を国庫に帰属させて、相続財産がなくなったら報酬をもらって終了する流れだ。不在者財産管理人の場合は、不在者がどこかにいる可能性がある限り、ずっと管理し続けたいといけないので少しややこしい。この制度は主に債権回収のために使われているという説明があったが、この制度では費用がかかるため、債権回収が主な申立の原因となっている。富山家庭裁判所の場合、予納金が大体50万円くらいかかると言われている。費用を50万円かけてまで相続財産管理人の申立をしたい人がいるのかどうかという話だ。相続財産を国庫に帰属させる前に、特別縁故者はお金をもらえる制度があるので、そういう人たちは申立をするかもしれない。しかし、例えば特定空家等の隣人が自力で相続財産管理人や不在者財産管理人を選任することはあまりないと思う。やろうと思えばできないことはないが、大金がかかるので普通の人はやらないだろう。あとは、この資料の6ページの各自治体の具体例では、予納金が20万円だったという記載があるが、本当に管轄の家庭裁判所がこのような命令を出しかは疑問がある。事前に協議を重ねた結果ではないか。大田区の事例で

は、家屋を除却した結果、予納金を全額返納とのことだが、富山家庭裁判所では予納金を返納している事案をあまり見たことがない。身内の人や、相続人ではない親戚がきちんと管理している財産で、預貯金が5千万円くらいあれば、家庭裁判所も予納金なしで決定を出してくれるが、そういった場合でない限り予納金は何十万円かが必要になる。私が見たことがないだけかもしれないが、そのお金が余っても申立人に返しているケースを知らない。そもそも財産が集まることはなかなかないので、予納金は半分捨てる気持ちで申し立てないといけない。市が税金を使って申し立てるならば、予納金が返ってくる見込みがあるのかどうかは検討する必要がある。

事務局 ご指摘のとおり、この制度の活用に踏み切るかについては、慎重に検討しなければならない。例えば、本市が申立人として空き家の除去をしてその費用を回収したいと富山家庭裁判所に申し立てた場合、それは認められるものなのか。それぞれの家庭裁判所の解釈があり、厳しいという判断もあると聞いたことがあるが、この富山ではどうなのだろうか。

委員 おそらく前例がないのでなんとも言えない。ただ、代わりに除却した費用がある場合、富山市は債権者となり、その時点で既に利害関係人だと思う。除却する前に特定空家等であることを理由に、市が利害関係人として相続財産管理人選任の申立てを行い、決定を出してほしいということについては、固定資産税の滞納を理由にしても可能ではないかと思う。富山市の規模だと、部署が違えば別の法人のような認識かもしれないが、富山市自体がその相続財産に関して債権を持っていたら申立てができると思う。

事務局 もし申立を行うならば、税関係の部署が行うべきなのか、それとも私たちが行うべきなのか、私たちもまだ結論を出せない。滞納情報など、個人情報保護の観点から同じ組織でも簡単に手に入らない部分がある。富山市として、横の連携を行うことが大事だ。今回、空き家対策の観点から申立ができるかどうか、それを活用するケースが今後出てきた場合にどう対応するかということに特化して検討を進めている。空き家の危険除去ということが私たちに課された使命なので、まずはそれをやらなければいけない。一方で、今後特定空家等が増えていく場合、すべてについて措置はできないので、ある程度回収できる見込みのあるものについては、相続財産管理人制度も活用していきたい。売却できる見込みについて、不動産関係の皆様にもご意見を伺いたい。予納金もあまり返ってこないのかもしれないが、回収の対応をまったく何もしないとすると、批判を受ける可能性もあるため、少しでも対応できるものについては踏み切りたいという思いを持っている。この見極めを、実務を行うにあたり、判断していかなければならないと思う。

委員 結局はその土地の売却価格と家屋の解体費用の計算なので、弁護士よりむしろ不動産を流通されている方や建築関係の方が詳しい。それらの金額と予納金の額を考えて、プラスになる余地があればやろうという話だと思う。この相続財産管理人制度や不在者財産管理人制度は債権回収のためにも使えるが、基本的には特定空家等になる前の

ものを不在者財産管理人や相続財産管理人に管理させて、特定空家等にさせないようにするというのが一つの方法だと思う。しかし、費用はかかる。売却できる土地であれば、最終的にはそこから報酬を出せるとは思うが、価値が見出せない山奥や住宅街から外れたところにある空き家のケースだと、それなりに予納金が必要になるだろう。以前に、家庭裁判所の裁判官とこの問題について話をしたとき、予納金が高すぎるから市が申立てに踏み切れないのではないかという話をしていた。例えば、財産管理人となる弁護士が予納金は10万円や20万円でもいいと言うのであれば、家庭裁判所もその金額の予納金で決定してくれるかと尋ねたところ、弁護士本人が納得しているならばいいのではないかという話だった。しかし、その弁護士が個人として家庭裁判所に提案するものではないので、富山市から家庭裁判所に説明し、弁護士会を含む三者協議により、特定空家等になる前の空き家に関する相続財産管理人の費用を決めておくスムーズに進むのではないかと思う。

事務局 他県の事例では、自治体と司法書士協会が協定を結び、案件の対応者について推薦を受け、申立てを行うケースもあると聞いた。

委員 よく司法書士と弁護士は何が違うのかと言われる。裁判所はあまり複雑ではない事案には司法書士、紛争性がある事案には弁護士を選任している。難しい案件のみ弁護士に回ってくるため、弁護士としては時々大変だと思う時がある。弁護士の立場としては、相続財産管理人と不在者財産管理人どちらでも引き受けられる。ただ、司法書士の方がフットワークが軽いため、後見人制度等の分野でも家庭裁判所と司法書士協会が密に連携して取り組んでいるという話はよく聞く。

事務局 私たちは相続人等の情報をある程度調べている。そういう情報があればあるほど、相続財産管理人の手間が少なくなることから、予納金も低くなるという話を聞いた。

委員 案件を進めないとわからない。富山市が持っている相続財産の情報や不在者の情報の量は、事案によって異なるだろう。把握しているのは、税金の情報と不動産、固定資産の情報くらいではないか。銀行等に照会もできるのだろうが、結局、財産の把握については相続財産管理人が調査することになると思う。ある程度話を進めて、担当の弁護士からヒアリングして、この報酬でできるという話になれば、低廉な形で進められると思う。家庭裁判所も、選任した弁護士から「負担だけ多く、報酬が少なかった。」というクレームが入ると嫌がるだろうから、そうならないことを家庭裁判所に伝えて安心感を与えてあげれば予納金は低い金額になると思う。ただ申立人は、申立段階で財産についてある程度調べて報告しなければいけない。市役所がその報告をするというのは当然のこと。親族だったらそれなりに細かい情報を持っているが、市の持っている情報はそこまでではないと思うので、市があらかじめ調べたから予納金を安くしてほしいというのは将来的にも難しいのではないか。あとは運用次第だろう。多くの案件を申し立てることで慣れができて、費用が少なくてもいいと話にはなるかもしれないが、最初はそれなりに費用を要するものと考えた方がよい。

- 会 長 例えば、弁護士や司法書士が特定空家等をテーマに、手続きの簡略化について検討したり具体的な動きはないのか。
- 委 員 特定空家等という制度は、主に自治体やその特定空家等の所有者の問題なので、弁護士が積極的に関与することはない。
- 会 長 聞いていると、手続きが非常にケースバイケースで、いろんなパターンが考えられる。モデル的なものは考えられないかもしれないが、その中で標準的なパターンを示してもらえると、詳しくない人にとって申請が容易になり、理解が深まって取り組めるのではないか。
- 委 員 借金の種類や相続人の人数によるので、手続きを習熟したら楽になるというわけではないと思う。例えば、よくあるパターンとして、不在者財産管理人を選任する時に遺産分割する時がある。1つの特定空家に対し、相続人が20人おり、そのうち15人は相続人が判明したが、あと5人は確知できないというケースだと、5人に対して不在者財産管理人を選任する。その20名全員で遺産分割すると、建物を壊したり補修したりすることが可能になるが、結局その5人全員に対して申立をしないといけない。市は特定空家等処理したらそれで終わりだが、相続財産管理人や不在者財産管理人は相続人の数や財産の中身によって、その後もずっと管理が続くことが問題になると思う。
- 会 長 その辺がより複雑性を増している部分なのか。
- 委 員 そうだ。だから事案によるため、手続きについて勉強したから何か変わるというわけではない。
- 会 長 財産管理人制度に関しては今日解決できる問題ではないので、今後この制度をどう特定空家等に適用できるかを各委員とも共有したい。詳しいことに関しては、またアドバイス等を受けながら進めていきたい。
- 委 員 要は、市がぼろぼろの家を管理するリスクを負うわけか。それが一番怖い。
- 委 員 相続財産管理人の選任のことを指して言っているか。
- 委 員 いや、富山市が相続財産管理人になるということだ。
- 委 員 申立をするのは富山市で、弁護士が相続財産管理人になるパターンが多い。管理人になった弁護士が管理責任を引き受けることになる。
- 委 員 やりたがる人はいるのか。

- 委員 だから、弁護士もあまり素性が分からない案件は引き受けたがらない。
- 委員 今回略式代執行が行われた空き家のような案件か。
- 委員 こういった案件は管理人になった弁護士が解体して売却すればいい。私がこの家屋の相続財産管理人だったら、すぐに解体して土地を売却し、現金化する。問題は赤字になるかどうかということだけ。
- 委員 報告された事例で出てきた大田区や世田谷区などは地価水準が坪 200 万円ほどだと思われる。富山市で扱うような場所は、坪 2 万円や 3 万円ほどだと思う。最終的にはお金の問題なので、気を付けないといけない。弁護士にも払えないし、議会から追及されるかもしれない。
- 会長 評価価格が全然違うのが問題だ。
- 委員 お金だけで換算するよりも、空き家のまま延々と放置されるリスクと、予納金を多く払って多少マイナスになっても、そのおかげで処分されて、流通に乗って何かに使われるということを比較しなければいけない。放置されたまま動かない空き家がたくさん出てくるので、もう少し踏み込んでもその状態を解決した方がいいという考え方など、プラスを生むことを考えると他の観点も必要になるのかもしれない。例えば居住誘導の観点で考えるなど。都会の場合は金銭的にプラスになりやすく、流通してくれるからいいということになるだろうが、富山のような地方の場合だと、安いものをどう見るかというのが重要だ。プラスになった方がいいけれど、それを超える意味があれば良いのではないか。難しいかもしれないが、そういう考え方もあり得るのではないかと思う。
- 委員 行政がやるならばそうかもしれない。
- 会長 活用後に付加価値が出る。
- 委員 そうだ。これは土地に戻した方がいいという市としての戦略性をもって、ある程度の金額であれば投資しようということもあるかもしれない。
- 会長 地域で活用される方向も考える必要があるかもしれない。互いに意見交換をしながら知識を深めていきたいと思う。今回は、特定空家の対策としての財産管理人制度の知識を皆さんと共有できたという段階。今後も機会を見て深めていきたい。
- 会長 次に議題（１）の「特定空家等に対する措置について」ですが、この議題には個人情報が含まれますので、非公開としますが、よろしいか。

委員 異議なし。

(議事)

議題(1) 特定空家等等に対する措置の施行について

議題(1)については個人情報が含まれるため、会長が非公開とする旨を委員に諮ったところ、異議なく承認された。

会長 全体を通して、意見はあるか。

委員 措置を行った2件の特定空家等は、措置によって特定空家等ではなくなったのか。

事務局 はい。除却を行った特定空家等については、家屋そのものがない。

委員 水橋中村町の特定空家等は、外壁へのトタン貼りや屋根の飛散防止といった措置によって特定空家等ではなくなったということか。

事務局 現時点では。

委員 危険でなくなれば、特定空家等ではない。

委員 この措置をもって危険ではなくなったとの判断か。

委員 そうだ。

事務局 老朽化した空き家ではある。

委員 空き家ではあり危険もあるが、特定空家等とみなすものではない。
中古住宅という観点において妥当な対応かはわからないが、この委員会に求められる空き家への対策はとられている。

委員 わかった。

会長 他にご質問ご意見はないようなので、予定の議事は以上で終了とする。
個別に頂いたご意見等は、また事務局で今後の対応に反映していただく。
以上で、第7回の協議会を終了とする。

以上

