

## 第5回富山市空き家対策官民連絡会議 議事録（概要）

日 時：令和3年11月25日（木） 14時00分～15時20分

会 場：Toyama Sakura ビル 5階 大会議室

出席者：（敬称略）

富山市空き家対策官民連絡会議会長（富山市活力都市創造部次長）

公益社団法人 全日本不動産協会富山県本部

公益社団法人 富山県宅地建物取引業協会

富山県中古住宅流通促進協議会

一般社団法人 富山県建築士事務所協会

富山市建築組合協議会

富山県弁護士会

富山県司法書士会

富山県行政書士会

富山県土地家屋調査士会

一般社団法人 富山県不動産鑑定士協会

一般社団法人 富山県構造物解体協会

富山造園業協同組合

一般社団法人 富山県ペストコントロール協会

事務局（富山市活力都市創造部居住対策課）

報 告：（1）富山市の空き家対策の取り組みについて  
（2）関係団体の空き家対策の取り組みについて

議 題：（1）相続財産管理人制度について  
（2）空き家の流通促進について

**事務局** （報告1「富山市の空き家対策の取り組みについて」説明）

（報告2「関係団体の空き家対策の取り組みについて」説明）

**富山県司法書士会** 富山市空き家等対策事前相談支援事業補助金について、弁護士と司法書士（へ相談）とのことだが、こちらとしては、相談に来た方にこのような補助があると案内するのでよいか。

**事務局** まずは、このような空き家の件で相談するという計画書を提出いただき、その後に相談を進めていくことになっている。

（弁護士、司法書士の）皆様には、このような事業があるという周知とお客様へのPRをお願いできればと思っている。

**事務局** (議題1「相続財産管理人制度について」説明)

**連絡会議会長** 今回、(空家法基本)指針及び(特定空家等)ガイドラインが改正されたことで、空き家対策がより推進していくというイメージを持っているが、どういった点がポイントになって推進していくと考えているか。

**事務局** 今ほどの話にあった相続財産管理人制度のことに絡めて言うと、平成27年に空家法が施行され、各自治体がいろいろな苦勞をしながら(空き家対策に)取り組んでいる。そのなかで、空き家は個人の財産ということで障害になっていることも多い。相続財産管理人を裁判所に申し立てる時は債権等の権利がないといけませんが、自治体の取り組みのなかで、債権がなく、特定空家等でもない物件について、裁判所に申し立てを行い、最終的に空き家問題を解決したという事例がある。このようなことを、全国的に進めていこうということでガイドラインに明記されたのだと思う。

所有者のいない特定空家等については、略式代執行で解体し、その解体費用を債権とし、相続財産管理人制度を申し立てることは可能であるが、特定空家等ということは状態が悪化した空き家のことである。そのような状態になる前に相続財産管理人制度の活用を積極的に考えていく。

しかし、申し立てを行うにあたり予納金が発生するため、むやみやたらに申し立てを行うことはできない。そこで、皆様のご意見をいただければと思う。

**事務局** 所有者が存在しない空き家であって、債権もない、特定空家等でもない、周辺に迷惑を及ぼしているわけでもない空き家を処分しようとした場合、懸念される法律的な問題等あるか。

**富山県弁護士会** 特にない。

申し立てがあれば裁判所において管理人が選任され処分されると思うが、一般的に空き家が残る原因としては、その空き家に価値がないからである。

一般的には担保がついているため、債権者が競売申し立てや相続財産管理人制度を活用し、土地・不動産を売却することで、債権を回収するということが行われている。

それが行われずに残っている空き家は、市場から見放されているもの。市が申し立てを行い、資本主義の原理が修正されるのであれば（制度の活用は）進んでいくと思われる。

**事務局** 不動産業者では、たくさんの不動産を扱っていると思う。その中で所有者が分からずどうにもならなかったという案件はあるか。

**全日本不動産協会富山県本部** ある。  
このような制度を活用していくことは前向きに考えて良いと思う。

**事務局** 価値やニーズについて、購入してくれる人がいないと財産管理人はひたすら管理していかないといけない。そういったことを踏まえて、ある物件に購入希望者がいるかといったニーズや、不動産会社で解体、改修して売却するといった要望はあるのかといった相談をさせていただくのは可能か。

**全日本不動産協会富山県本部** 個別の事案になるかと思うが、その都度相談していただければ対応はできるかと思う。

**富山県中古住宅流通促進協議会** いろいろな相談がある中で、これは売れるという物件が多々ある。その中に、所有者の登記簿上住所は物件住所であるが、実際はその住所にいないため所在が分からないが、所有者と話ができれば何とかなるのではないかと思う物件がいくつかある。

しかし、その所有者調査には限界がある。市では、固定資産税情報などで所在が分かると思うが教えてもらうことはできない。

いろいろな空き家がある中で、所有者に行きつけば解決できるものがある。そのあたり柔軟に協力してやっていければと思う。

**事務局** こちらとしては、所有者が分かるものについては、その所有者に対し管理を促していく。所有者がいない場合は、管理の促しようがないが、そのようなものに関しては、状況が悪化する前に何とかしたいと思う。

どれくらい協力できるかは分からないが、ガイドラインの改正等踏まえ、ニーズ等把握しながら協力していければと思う。

**事務局** 空き家の解体費用について、見積りをお願いすることは可能か。

**富山県構造物  
解体協会** 解体の依頼についてだが正直そこまで多くはない。4月から3、4  
件ほど。特に県外の方からの相談になる。県内の方はおそらく不動産

会社を通じてお願いしていると思われる。

値段的には坪4万～10万ほど。構造物が完全なものなのか、  
壊れかかっているものなのか、石綿を含んでいるかといったことで  
(値段が)違ってくる。そういったことについては、直接現場で立ち  
会い、説明したうえで決めることになる。

**事務局** 土地の価値やその鑑定方法についてお尋ねしたい。

**富山県不動産  
鑑定士協会** 一般的には、固定資産税の評価等をもとに値段をつけていく。

問題点としては、売れていく物件は値段がつけやすいが、価値が  
ほとんどない物件になると鑑定が難しくなる。

評価をつけていくとなると、宅建士の意見を聞くことも必要に  
なってくる。

**事務局** (議題2「空き家の流通促進について」説明)

**全日本不動産  
協会富山県本部** 当協会としては、十分前向きに考えることは可能である。

しかし、個人的な意見になるが、空き家の相談を受けていると、  
安易に寄付できるという認識の方が非常に多い。

また、国庫帰属制度がこれからというところで、困ったら寄付  
すればよいという間違った認識が広がることについては、注意しなけ  
ればならない。

**富山県宅地建物  
取引業協会** 行政としては、安易に寄付を受けないため、どういう物件を  
どういう場合において寄付を受けるのか明確にしておく必要がある。

当番制について、こちらとしても順番をつけるのがなかなか  
難しい。市が公平性を保つと同様に、こちらも公平性を保つ必要が  
ある。逆に言えば、(空き家に特化した)専門協議会を作ればいいの  
ではないかとも思う。流通につながるのかといったことを含め、研究  
していく必要がある。

空き家の相談については、東側だけでなく西側からの相談も多い。  
ほとんどが相続絡みの相談である。価値がほとんどないものが多いと  
いうのも事実。我々としては、解決にむけた無料相談を実施しており、  
相談があったときは、地域性を踏まえて担当を決める場合もある。

**富山県構造物解体協会** 解体の見積もりの相談であればこちらで回答できるが、それにあわせて相続に関する相談をされた場合、こちらでは回答できない。このような場合どこを案内すればよいか。

**富山県司法書士会** 空き家のパンフレットにも記載しているが、司法書士会では、平日に電話での無料相談を受け付けている。こちらを案内していただければと思う。

**富山県中古住宅流通促進協議会** 当番制について、我々に寄せられた相談については、全日本不動産協会と連動して、会員の中からこうした物件を扱いたいという業者を募り、応募のあった業者に順番に割り振っていくということをすでに行っている。公平性を保ちながら行っていることであり、(今回の提案も) 好意的に捉えることができる。

しかし、相談内容によっては10年後の話といったこともある。業者が手を挙げて動くからには、内容の吟味を行ってから情報提供いただければと思う。

**事務局** (その他「空き家・持ち家に関する無料相談会について」案内)

**富山県司法書士会** 去年も参加したが相談者が1人であった。各関係団体においても、仕事の時間を割いて参加しているので、(市には) 広報等一生懸命行ってもらいたい。

また、平日ではなく休日の開催や、相談前にセミナーといったものがあれば、より人が集まるのではないかと思う。

最後に、プライバシーを気にする方もいるので、そういった方への配慮が必要かと思う。

**事務局** 今年度についてはどこまで対応できるか分からないが、来年度以降も続けていくことを考え、少しずつでも改善していきたいと思う。

**富山市建築組合協議会** 私も前回の無料相談会に参加していた。前回の周知方法としては広報への掲載ということだったが、1枚の紙で配布、もしくは閲覧の方がよいのではないかと思う。もう少し周知を頑張ってほしい。

**事務局** おっしゃるとおり、広報だけではPR不足だと感じている。もっと周知できるよう工夫していきたいと考えている。

**富山県宅地建物取引業協会** 宅地建物取引業協会でも相談会を実施しているが、先月、魚津市で実施した際、解体に関する相談が非常に多かった。

(相談者にとって無料相談会は) 有意義なものなので、より PR した方がよいと思う。

以上