

第8回富山市空き家対策官民連絡会議 議事録（概要）

日 時：令和8年7月17日（金） 14時00分～15時00分

会 場：富山市役所 8階 第3委員会室

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

公益社団法人富山県建築士会

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

富山造園業協同組合

一般社団法人富山県構造物解体協会

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住宅政策課）

議 題：令和8年度の空き家・持ち家活用のための無料相談会について（案）

報 告：（1）令和7年度 空き家・持ち家活用のための無料相談会 実施報告

（2）令和7年度富山市空き家実態把握調査結果について

（3）富山市の空き家対策の取り組みについて

（4）関係団体の空き家対策の取り組みについて

事務局	（議題1「令和8年度の空き家・持ち家活用のための無料相談会について」（案）説明）
事務局	補足として、日程は例年通り3回を予定している。第1回については9月13日に富山県民会館での開催したいと考えている。また、第2回については11月に呉羽会館、第3回については翌年2月に富山県民会館での開催を検討している。 昨年度までは、県民会館で1回、残りの2回を地域開催としていたが、昨年度の地域開催における相談者数が少なかったことから、今年度は地域開催を1回、県民会館での開催を2回としたい。
会長	意見や質問等がなかったため、議事については事務局の案の通り承認する。
会長	続いて、報告に移りたい。報告1「令和7年度に開催した無料相談会実績報告」、報告2「令和7年度富山市空き家実態把握調査について」、報告3「富山市空き家対策の取り組みについて」を一括して事務局から説明してもらいたい。
事務局	（報告1「令和7年度 空き家・持ち家活用のための無料相談会 実施報告」説明） （報告2「令和7年度富山市空き家実態把握調査結果について」説明） （報告3「富山市の空き家対策の取組について」説明）

事務局	資料2、3、4の補足説明を行いたい。資料2については、昨年度の本会議にて、「無料相談会の参加者が、参加してどう思ったのかということを知りたい」という意見があったことを踏まえて、参加者の感想やこの相談会がどの程度役立ったのかを把握することを目的としたアンケートを行ったものである。併せて、相談員を対象としたアンケートも自由回答で行った。 アンケートの結果は「大変参考になった」という回答が大半であり、この結果を各団体へ共有したい。アンケートは今後継続しながら、相談者のその後の追跡調査も行う予定であり、次回の会議についても同様に報告できたらよいと考えている。 また、資料3の富山市空き家実態把握調査では、今年度に新たな空き家対策計画を策定するため、前段となる本調査を昨年度に実施した。この資料は、今年3月に開催された空き家対策推進協議会での報告資料と同様のものである。空き家の解消件数と比較しても、それを大きく上回る勢いで、新たに空き家が発生しているというのが実情である。特に地方都市における課題の一つである「空き家の増加」が、富山市でも顕著になってきた。今後どうしていけばいいのかということを考える貴重な資料であるため、報告を行った。
会長	ここまでの報告について、何か意見や質問等はあるか。
富山県弁護士会	報告3にあった富山市の補助金制度「富山市空き家当利活用支援事業補助金」についてだが、接道していない隣地を取得した上で、空き家を解体して一体の土地の売却を考えている場合は、取得する側の土地には空き家が建っている必要があるのか。また、自分で家屋を新築したり、利活用する場合でないと補助対象にはならないのか。
事務局	その土地ないしは空き家を取得した方がそのままを活用することを想定しているため、取得後に一体として売却されることは想定していない。
富山建築士会	取得後に一体として売却する場合は対象ではないとのことだが、共同住宅を建てるような場合でも、対象となるのか。
事務局	取得した土地を一体にした上で売却する形については想定していない。地域で土地利用をより活発にするか、市街地の再構築において、旗竿地あるいは狭小宅地、狭隘な道路の解消を目的としてこの補助制度を新設したため、現時点では売却を想定していない。共同住宅の建設目的等は個別案件になるため、事前に相談してもらい、整理していくものと考えている。
全日本不動産協会	この補助金について、売買契約の締結前に申請をしなければならない特殊な理由はあるのか。
事務局	事前に相談をして、申請対象かを確認する形が望ましいと考えているため。
富山県宅地建物取引業協会	本制度は空き家・隣地の所有者が自己利用（再建など）する場合に限定されているように見受けられる。しかし、放置されている土地の所有者自身には活用意欲がないことがほとんどであり、問題を最も解決しやすいのは新しく土地を購入して家建てる第三者だと考えられる。 不動産業者の視点では、旗竿地と隣の空き家を一体化し、更地に仕上げてから第三者へ売り出す方法が最も流通しやすいと考えているが、現在の制度では売却目的の場合は補助金制度の対象外となっている。そのため、第三者が空き家を含めた土地とその隣地の2筆を別々に購入し、自ら合体及び除却工事を行わなければ補助金が出ないことになるが、本制度を真に流通を促進するものにするためにも、更地にして第三者へ売却する場合についても補助対象に含めるべきではないか。

事務局	指摘のとおり、単に空き家になっている土地を売買することは本補助金の趣旨として想定していない。本制度の主眼は、あくまでも隣接する土地や空き家を一体化することにあるため、その行程を通じて、先に言及した狭小宅地の解消等の、市の「まちなかの再構築（都市空間の改善）」に直接つながる利用法を目的として設計している。
富山県宅地建物取引業協会	市の「まちなかの再構築」という趣旨は十分に理解できる。しかし、実務側の立場から言えば、再構築（土地の一体化）を最も促進しやすいのは、やはり更地の状態で流通させることであると思われる。買い手にとっては、空き家が残った状態や、筆が分かれた状態の土地を見ても、購入後の完成イメージが湧きにくく成約には至りにくいのが実情である。 本補助金が自分で利用する人しか使えないとなると、実際には非常に使い勝手の悪い制度になるおそれがある。行政が目指す「再構築」をスピーディに進めるためにも、不動産業者が間に入って一体の更地にしてから第三者へ販売するという実務の流れも視野に入れた、柔軟な制度設計を前向きに検討していただきたい。
事務局	実務面からの貴重なご意見に感謝申し上げます。事務局としては、あくまで市街地の再構築を強力に進めたいという思いから、この補助制度を創設した。 本制度は開始したばかりの試みであるため、今後の実際の交付状況や、寄せられる問い合わせの動向などをしっかりと注視していきたい。その上で、実務上の課題や提案された内容についても、今後の利用状況を見極めながら、要件緩和や制度の改善に向けて前向きに検討していきたいと考えている。
会長	次の項目に移りたい。報告4については、事前に発表希望はなしと聞いているが、最近の空き家の取り組みや空き家に関する出来事、あるいは資料の質問があれば発言をお願いしたい。 無ければ資料5の記載内容について、ご一読いただきたい。 （報告4「関係団体の空き家対策の取組について」）
会長	本日の議事報告については、以上である。 続いて、その他に移りたい。事務局から説明をお願いする。
事務局	続いて、全日本不動産協会富山県本部から質問があったため、この場を借りて回答したい。
事務局	（質問1） 固定資産税の課税対象者の死亡後に、市から相続登記の義務化の案内を市から同封しているが、市民からの問い合わせはどの程度増えているのか。 （回答） 固定資産税は、毎年1月1日時点における土地や家屋の所有者に対し、4月に納税通知書を発送している。納税義務者である所有者の死亡が分かった場合、相続登記が済んでいる場合は、翌年度から新しい所有者に納税通知書を発送している。また、遺産分割協議が完了していない場合や、未登記の家屋がある場合などで、相続登記が済んでいない場合には、翌年度の固定資産税の納税義務者を指定してもらう「固定資産現所有者申告書」を提出するように、案内しているところである。その固定資産現所有者申告書を案内する郵送に合わせて、令和6年4月からの相続登記の義務化について、法務局の方で発行しているチラシを同封して、周知を図っている。 相続登記に関する問い合わせの件数については、集計は行っていないが、固定資産

	税を所有している方が死亡した場合の、死亡者に対する相続登記がなされた割合を集計している。令和6年度と比較して、令和7年度は9ポイントあまり相続登記をされている方が増えていることが分かっているため、相続登記の義務化については、市民の意識は高まっているのではないかと考えている。
事務局	(質問2) 通常の納税通知書の送付時にも、相続登記の案内を同封してはどうか。 (回答) 4月に送付している固定資産税の納税通知書に、相続登記義務化のチラシを同封することについては、物件の所有数にもよるが、所有物件が多い方は枚数も増えるため、チラシを1枚封入することによって、郵便料金が上がる場合もある。 また、毎年春に約17万通の納税通知書を発送しているが、発送業務は委託しており、案内チラシを新たに封入するなどの工程が増えるとその分費用も増加するため、現時点では封入することは考えていない。しかしながら、納税通知書の封筒の裏面に2次元コードを印刷しており、2次元コードを読み取ることで、市のホームページの「よくある質問」のページを閲覧できるようになっている。その質問コーナーで、固定資産税の所有者が死亡した場合の手続方法など、市民の方が疑問点を気軽に探せるよう工夫されているため、そこで案内できればと考えている。
事務局	以上で、質問に対する回答とする。
会長	今ほどの件も含めた、全体としての意見はあるか。無いようなので、本日の会議はここまでとする。