

平成30年度第1回野木町空家等対策協議会議事録(要旨)

日 時	平成30年8月8日(水)午後13時30分から16時14分
会 場	野木町役場本館2階大会議室
出席者委員	真瀬宏子委員(会長)、長島正義委員(副会長)、 富田英俊委員、檜山金哉委員、野本新一委員、松本光司委員、 岩瀬勇委員、増山正明委員、黒岩伸年委員(代理 中村資氏)、 真瀬栄八委員、老沼和男委員、知久善一委員
欠席者委員	なし
事務局	小沼未来開発課長、篠原移住定住係長、坂巻主事
傍聴者	0名
配布資料	資料1-1 空き家の利活用案検討スケジュール等について 資料1-2 空き家バンクの創設スケジュール 資料1-3 野木町空家等対策協議会委員名簿 資料1-4 野木町空家等対策検討委員会出席者名簿 資料2-1 野木町空き家バンク実施要綱(案) 資料2-2 野木町空き家バンク要綱比較表 資料3 野木町空き家バンク媒介に関する協定書(案) 資料4-1 野木町空き家バンクの流れ 資料4-2 野木町空き家バンク要綱フロー図 資料5 特定空家等判断基準について 資料6 栃木県特定空家等認定の手引き【※非公開資料】 資料7 野木町特定空家等判断基準 チェック方式(案) 資料8 野木町特定空家等判断基準 評点方式(案) 資料9 野木町特定空家等判断基準策定スケジュール 資料10 今後の検討課題 (※追加資料) 資料11 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るための必要な指針(国土交通省のガイドライン) 資料12 小山市特定空家等判断基準 チェック方式 資料13 和歌山市特定空家等判断基準 評点方式
1. 開 会	
2. 挨拶	真瀬会長挨拶
3. 自己紹介	

4. 議 題	①. 空き家バンクの創設について (1) 空き家の利活用案検討スケジュール等について (2) 野木町空き家バンク実施要綱 (案) (3) 野木町空き家バンク媒介に関する協定書 (案) (4) 野木町空き家バンクの流れについて ②. 特定空家等判断基準の策定について (5) 特定空家等判断基準について 国土交通省のガイドラインについて 栃木県特定空家等認定の手引きについて ※ 野木町特定空家等判断基準 チェック方式 (案) 評点方式 (案) ・ 小山市特定空家等判断基準 チェック方式 ・ 和歌山市特定空家等判断基準 評点方式 (6) 野木町特定空家等判断基準策定スケジュール ③. 今後の検討課題について (7) 今後の検討課題について
	④. その他

議事内容(要旨)

	議題① 空き家バンクの創設について (1) 空き家の利活用案検討スケジュール等について
事務局	(資料1-1・1-2・1-3・1-4について、空き家の利活用案検討スケジュール、空き家バンクの創設スケジュール等を説明)
議長	議題①(1)の事務局の説明に対して、何か意見はあるか。
委員	(全員) 異議なし。
	議題① 空き家バンクの創設について (2) 野木町空き家バンク実施要綱 (案)
事務局	(資料2-1・2-2について、空き家バンクの実施要綱を説明)
議長	議題①(2)の事務局の説明に対して、何か意見はあるか。
委員	利用登録を行うにあたって、懸念されることはあるか。
委員	要綱第9条(利用者の登録)2項「適当と認めるとき」の「適当」をどう考えるか、要綱第13条(利用者の登録の取消し)2号「ふさわしくない行為がある、又はそのおそれがある」の「ふさわしくない」や「おそれ」をどう考えるかにも関わってくる。 それらは犯罪など社会的に許されない場合に対しての規定と考えられるが、他に想定される懸念や確認事項についても内規的な基準を設けて対応すべきではないか。

事務局	他自治体に伺うなど研究して、内規的な運用基準の作成を検討したい。
議長	事務局は登録にあたって確認すべき事項について内規的な運用基準を設けるといふことによろしいか。
委員	(全員) 異議なし。
議長	ほかに意見はあるか。
委員	所有者の抵当権や担保権の有無について、町ではどのようにチェックするのか。
事務局	土地・建物登記簿の全部事項証明書を公用で取得し、確認する。
委員	担保権が付着している物件については、登録を受け付けるのか。 担保権の登記はされていても、被担保債権が消滅時効にかかっている、抹消登記請求で簡単に抹消できる場合も考えられる。 利活用の見込みのある空き家でまだ担保権が付着している物件では単に登記が残っているだけで被担保債権は消滅している場合がむしろ多いのではないか。 担保権が付着しているというだけで登録を受け付けないというのはいかがなものか。 担保権が登記簿上付着していても一度受け付けて、物件調査の段階で被担保債権の状況を確認し、消滅していれば抹消登記についてどうするか、また、もし被担保債権が残っていても、売却することによって余剰が出てくるならば売却同意についてどうするか、媒介業者と所有者との間で打合せを行った上で登録情報としてホームページに記載するのがよいのではないか。 したがって、全ての調査が完了するまでは空き家物件としてバンクに登録しないようにすべきとも考える。
事務局	所有者のローンが残っているかどうか、抵当権の有無について窓口で確認し、担保権についても抹消登記や売却同意が可能かどうか確認するなど、丁寧に対応していけるよう、内規的な運用基準を整えたい。
議長	事務局は抵当権・担保権が付着していた場合の対応についても内規的な運用基準を設けるといふことによろしいか。
委員	(全員) 異議なし。
議長	ほかに意見はあるか。
委員	要綱第2条(用語の定義)2号(所有者)「所有権その他の権利を有し」の「その他」は何を想定しているのか。
事務局	不動産質権などを想定している。
委員	対抗要件のある賃借権はどうか。 処分出来るかの関係上では地主が承諾しなくても、裁判所の承諾に代わる許可があれば出来てしまう。 そのような稀有な権利も想定されうると認識すべき。

	もしくは、「その他の権利」の部分は削除してもよいのではないか。不動産質権など稀有な権利の権利者をわざわざバンク登録者に該当させる必要はないのではないか。
委員	相続物件で当該相続人が共有名義の場合、所有権に該当するのか。
委員	該当する。 共同相続人全員が賃貸・売却に同意することで、空き家バンクの登録が可能。 共同相続人全員が所有者になった場合、売主である共同相続人全員が共同相続の登記をした上で所有権移転登記をしなければならない。 共同相続物件は今後増えてくると考えられるため、「所有権その他の権利を有し」を「所有権（共同相続物件を含む）」としてもよいのではないか。
委員	共有物件についても認識として想定していればよいのではないか。
委員	要綱は他市町にならって作成されていることも考えると近隣他市町と足並みを揃えるために「その他の権利」の表現のままでよいのではないか。
委員	「その他の権利」と明記することによって説明がしやすくなるとも考えられる。
議長	要綱第2条（用語の定義）2号（所有者）「所有権その他の権利を有し」は表現に変更なしでよろしいか。 また、事務局は内規的な運用基準を設ける上で所有権以外のその他の権利についてもさまざまな想定を検討するということよろしいか。
委員	（全員）異議なし。
議長	ほかに意見はあるか。
委員	要綱第15条（登録者と利用者の交渉等）2項「協定団体に対し」は「協定団体」ではなく、「協定団体の会員である媒介業者」ではないか。
委員	要綱第2条（用語の定義）5号（媒介業者）から、「媒介業者」には協定団体の会員であるという意味が含まれているため、「協定団体の会員である媒介業者」ではなく、「媒介業者」だけでよいのではないか。
議長	要綱第15条（登録者と利用者の交渉等）2項「協定団体に対し」の表現を「媒介業者に対し」へ変更してよろしいか。
委員	（全員）異議なし。
	議題① 空き家バンクの創設について （3） 野木町空き家バンク媒介に関する協定書（案）
事務局	（資料3について、空き家バンクの媒介に関する協定書を説明）
議長	議題①（3）の事務局の説明に対して、何か意見はあるか。
委員	先に議題①（4）空き家バンクの流れを説明した方がわかりやすいので

	はないか。
議長	議題①（３）空き家バンク媒介に関する協定書について協議する前に次の議題①（４）空き家バンクの流れを説明してから複合的に協議することによろしいか。
委員	（全員）異議なし。
	議題① 空き家バンクの創設について （４） 野木町空き家バンクの流れについて
事務局	（資料４－１・４－２について、空き家バンクの流れを説明）
議長	議題①（３）及び（４）の事務局の説明に対して、何か意見はあるか。
委員	協定書第２条（用語の定義）の「空家等の媒介」の定義に関して、媒介業者と所有者との媒介契約についてのみ明記されており、利用者と媒介業者との媒介契約について明記されていないのはなぜか。 相互媒介であれば、利用者・所有者双方との媒介契約について明記の必要があるのではないか。
委員	協定書第２条（用語の定義）の「空家等の媒介」の定義は元々、資料４－２のフロー図で言う⑦の所有者と媒介業者との媒介についてのみ規定されているものと考えられる。
委員	協定書第２条（用語の定義）の「空家等の媒介」の定義は、（）の表現が多く、また（）内に要綱の規定があり、複雑化しているので伝わりにくくなっているのではないか。
委員	この協定書はあくまでも媒介に関する協定書であり、媒介業者と所有者との間の取り決めを規定したものなので、利用者のことは表現されていないのではないか。
委員	協定書第２条（用語の定義）の「空家等の媒介」の定義に関する疑問は払拭されたが、元々の表現が伝わりにくいため、「と当該物件」の部分を「との当該物件」に変更すべきではないか。
委員	また、（）内の要綱の規定を削除すべきではないか。
委員	リスク回避のため（）内の要綱の規定は削除しないほうがよいと考える。
委員	フロー図に対応させると「代理」を「交渉」、「媒介」を「媒介契約」の表現に変更すべきではないか。
委員	宅建協会としては「代理」の申請も考えられ、また、媒介契約については協定書第５条（媒介業者の推薦）６項で規定されているためそのままの表現でよいのではないか。 「と当該物件」を「との当該物件」に変更するだけでよいのではないか。
議長	協定書第２条（用語の定義）の「空家等の媒介」の定義については「と当該物件」の表現を「との当該物件」への変更のみによろしいか。
委員	（全員）異議なし。

議長	ほかに意見はあるか。
委員	資料４－２のフロー図の④、媒介契約を結ぶ前に全ての調査を行うことは可能なのか。 規則的に媒介契約を結んだ後でないと不可能な調査はあるのか。
事務局	再度、宅建協会に確認し、流れやフロー図の再検討を行う。
委員	また、協定書第５条（媒介業者の推薦）５項の「空家等の媒介の依頼」とは協定書第４条（媒介に係る協力の依頼）にある、町から宅建協会への「空家等の媒介に係る協力」依頼のことなのか、所有者と媒介業者が媒介契約を締結することへの依頼のことなのか、どちらを意味するのか。
事務局	媒介協力依頼なのか媒介契約依頼なのかについても宅建協会に確認する。
議長	事務局は物件調査について媒介契約が必要か否か、また野木町の依頼の種類を宅建協会に確認し、媒介契約が円滑に進むよう物件調査並びにその後の不審点や疑念を再度想定・検討するということによろしいか。
委員	（全員）異議なし。
議長	また、議題①について事務局は調査・研究の上、要綱と協定書を整え、内規的な判断基準を設け、次回協議会でお示しするということによろしいか。
委員	（全員）異議なし。
	議題② 特定空家等判断基準の策定について （５） 特定空家等判断基準について
事務局	（資料５・６・７・８・１１・１２・１３について、特定空家等判断基準を説明）
議長	議題②（５）の事務局の説明に対して、何か意見はあるか。
委員	具体的な空き家を使って判断した例の提示がないとわかりにくい。 具体的な例無しで判断基準をここで決めるのは難しいのではないか。
事務局	明らかに特定空家に認定されうる空き家と認定されるかきわどい空き家のサンプル２件を次回協議会にて提示する。
議長	事務局は次回協議会にて具体的な空き家２件についてチェック方式と評点方式の各判断基準を使用した判例を示すということによろしいか。
委員	（全員）異議なし。
議長	また、議題②（６）野木町特定空家等判断基準策定スケジュール、議題③（７）今後の検討課題について、議題④その他についても各委員で検討頂き、次回協議会にて改めて協議するということによろしいか。

委員	(全員) 異議なし。
委員	野木町の宅建協会会員業者は資料に提示されている7社しかないのか。
事務局	7社のみ。少ないため、場合によっては小山市など近隣の自治体の業者に媒介を依頼する可能性もある。
委員	媒介契約の種類は専任媒介か、一般媒介か。
事務局	売買は専任媒介以上、賃貸は一般媒介以上。
議長	ほかに意見はあるか。 なければ、平成30年度第1回野木町空家等対策協議会の議事を終了したい。 次回、平成30年度第2回野木町空家等対策協議会は平成30年10月4日開催予定とする。

5. 閉 会