

第17回 日野市住宅ストック活用推進協議会 議事要点録

日 時：令和4年8月9日(火) 15:00～17:00

場 所：市役所5階504会議室

議事内容

(1) 空き家の発生予防に関するガイドブックの作成について

報告事項

- (1) 相続人多数の空き家に対する特定調査業務委託の実施について
- (2) 令和3年度空き家地域貢献活用改修等補助金交付事例について
- (3) 令和4年「まちと空き家の学校」実施状況について

会長

➤ 次第の確認。議事について事務局に説明を指示。

議事(1)について

事務局

➤ 議事(1)について、資料1にて説明。

会長

➤ 資料1について委員に意見、質問を促す。

委員

➤ 感想として、亡くなる前にやるべきことがメインで書かれているが、亡くなった際に必要な情報もあるので、所有者の死亡届が出されたときに白黒版が配布されるのは良いと思った。一方で修正した方が良い点もあった。1点目は3ページ目の表内「金融資産関係」について、金融資産についてはトラブルになりやすいため書き方が難しいと思った。対策④を見てみると、金融資産を伝えているからどうという部分は特に書かれているわけではなく、リースバックやリバースモーゲージなどの制度の利用を検討してほしい旨が書かれている。どういう資産があるのか、どこの銀行と取引があるのかということは生前に共有しておくことは良いと思うが、暗証番号を伝えておくという表現は考え直した方が良いと思う。今は制度が変わり、所有者が亡くなった後でも相続人であれば一部数百万円程度はおろすことになるので、暗証番号を教えるという表現は誤解を生む可能性がある。2点目は③遺言状の作成について、MEMOの公正証書遺言の2～3行目に「無効になることはありません。」とあるが、まれに間違い等で無効になることがある。そのため、例としては「要件や形式面での心配はない。」など、断言しないような表現にするのが良いと思う。

事務局

➤ 委員のおっしゃるとおり、暗証番号等については詐欺事件などにつながる可能性も否めないため表現を改めようと思う。また、公正証書遺言についても表現を改める方向で検討する。

委員

➤ まずはこの冊子にはいろいろなことが網羅されていて良いと思った。ただ、これは高齢者が読むことが前提になっていると考えると、全部読んで理解するのは難しいと思った。市職員が持参し全部説明するのは大変だと思うが、包括支援センタ

- 一や社会福祉協議会であれば終活ノートを作成する講座などがあるため、その機会を利用してもらうとわかりやすいと思った。それから、11ページのフローについて、矢印が多くどこからスタートするのか、どう進むのが少し分かりにくかった。また、「家を貸す」の中には地域の人に利用してもらうということも想定されているかと思うので、そういう事例も掲載してもらえればより良いと思う。
- 事務局 ▶ やはり高齢者にすべて理解してくださいということが難しいのは承知している。その上で、例えば市内9つの地域包括支援センターに伺って説明する機会を設けることを考えおり、その説明の際に何か足りない点やご意見があれば伺っていきたいと思っている。また11ページのフローが見にくいという点についてはもう少しシンプルにできないか検討していく。
- 委員 ▶ 7ページ目の④家族との話し合いというところのMEMO欄にある不動産を手放すことも有効であるという部分で、そこに売却だけでなく賃貸で貸すとか地域で活用するという選択肢も記載してあると良いと思う。売却については相談先として協力店をアピールしていただくと良いと思ったが、10ページに知ると差がつくポイントということでその旨が掲載してあったため、ページの構成上7ページの次に差し込むと関連付けがしやすいのではと感じた。最後に、7ページのMEMOに住み替え制度とあるが、制度として確立されているものではないため違和感があった。
- 事務局 ▶ たしかに住み替えは制度として確立しているわけではないため文言を改めたいと思う。また、ページの入れ替えについても検討していきたいと思う。
- 委員 ▶ 私も最後のページが分かりにくいと思ったので、見直してもらえればと思う。
- 委員 ▶ 最後のページのフローは直してもらうとして、ここに活用事例を載せていないのはページを少なくするためということで間違いないか。
- 事務局 ▶ その理解で間違いない。
- 委員 ▶ もう1つ、目次ページを差し込むことはできないか。この冊子全てを読むのではなく、この手続きは必要なのか、気になるところから読みたいと考えても最初から読まないといけないのかと思ってしまう。そのため、目次があれば最初からよむべきページが分かり、手に取りやすくなるのではないかと思う。
- 事務局 ▶ 例えば、日野市広報のように表紙に目次を差し込むなどの方法で検討していきたいと思う。
- 委員 ▶ 冊子の周知方法について、老人クラブへ配布したり包括向けに説明をする機会を設けたいという話があったが、この冊子を直接市民へ説明する機会というのは考えているのか。
- 事務局 ▶ この冊子を全市民に配布することは難しいと考えているが、例えば自治会回覧や広報誌で周知し、興味のある方は連絡をくださいという形で連絡のきた人に説明をしようということは想定している。
- 委員 ▶ 社協の立場から申し上げると、配架することは簡単だが中身をきちんと読んでもらえるかというのは難しいと思う。今後、例えば社協でこういった冊子についての

講座やご案内する場を作り、都市計画課の方に来ていただいて説明をしていただき、本人だけでなく息子さん、娘さんにも読んでいただけるような機会を作れるとより効果的に活用できるのではないかと感じた。

事務局

➤ ありがたいお話なのでぜひ講座等で話ができる機会を作りたいと思う。

会長

➤ YouTube等で動画を流したらどうか。10分程度で冊子について解説し、こういうことがあったらここに連絡をするという感じで、10分程度であれば見てくれるのではないかな。

委員

➤ 最後の問い合わせフォームを少し見てみたが、突然問い合わせフォームにつながるものでこれはどこに問い合わせをしているのかが分かりにくいと感じた。

事務局

➤ この問い合わせフォームは日野市が運用しているもので、契約しているシステムの問い合わせフォームを使用している。どこの問い合わせなのかというところは明記できるため改善したい。問い合わせフォーム自体は最近運用を始めたばかりで広報ひの8月号にて紹介している。1週間で問い合わせが10件程度きているが、まだまだ初期段階なので改善していきたい。

会長

➤ 日野市のYouTubeも広報が所管しているかと思うのでぜひ何か動画を出してほしい。

委員

➤ 先ほど配布方法の話があったかと思いますが、私はターゲットを当事者、高齢者に限定しなくても良いのではないかと考えている。当事者の下の年代に配ることは結構大事なのではないかと思っている。興味をもつのは自分はもう住んでいない、うちの実家がやばそうだという方だと思うので、そうすると日野市にはいないかもしれないが、その辺はこだわらずに広く配布してもらえれば良いのではないかと感じた。

会長

➤ 私はあまり冊子は長くない方が良いと思っているが、最初の方にどういう建物が空き家なのかということは少し言っておいた方が良いと思う。おそらく持ち主は最後まで自分の家が空き家だとは考えていないので、例えば所有者が認知症等を発症してしまった場合には子ども世代が気を付けてみてほしいとか、こういうことになったら周囲から空き家というように見られ、迷惑となる可能性があるから見してほしいということが最初の方にあると良いなと思った。空き家から離れて暮らしていると状況が全く分からず、1年後帰ったときに近隣住民がものすごく怒っていたという話もよくあるらしいので、この冊子の最初の部分であなたは該当者ですよということが分かると良いと思った。それから2点目は1ページ目から2ページ目にかけてその問題を提起し、所有者を緊張させて3ページ目の表に行くという構成になっていると思うが、1、2ページ目とあまり対応していないように見えたので、もう1度対応関係をしっかり確認してもらえればと思う。3点目は委員も言っていたように3ページ目の表の金融資産についてはもちろん大事なことだが、この冊子で伝えることなのかというのは疑問に感じた。家の権利書を置いておく場所を決めておくことなどは書いてあっても良いのかなと思った。それから4点目は近隣住民や親しい方に連絡先を教えているかという項目について

て、9ページ目につながっているかと思うが、これもチェック項目と対策が少しずれている印象を受けた。近所の人に空き家になったと思ったら気を付けてみてほしいということだと思うが、隣人に連絡先を教えたくない場合もあるので書き方は工夫してほしい。5点目は8ページ目の不動産登記の確認について、登記簿のここさえ見れば安心というところをきちんと書いていただきたい。ここここを確認して自分の認識とずれていなければOKというチェック項目のようなものを設けて、認識とずれていたり分からなければ相談してくださいという話だと思うので、丁寧に書いてあった方が良いと思った。ちなみに登記簿はウェブでも取れるはずなので、窓口に行かなくても取得できることを書いておく方が良いと思った。

事務局

➤ 不動産登記の話について、雑に書きすぎていると感じたので改めていきたい。また、金融資産については住まいの終活という側面から土地や建物以外の部分も書いたところではあるが、たしかにこの冊子で伝える内容かと問われれば疑問が残るため、検討していきたいと思う。

事務局

➤ 今後のスケジュールについても資料に案として記載しているが、今のご意見を踏まえて事務局で再度精査し、メールでの確認にするのかももう1度直接審議いただくのかを検討したいと思う。

報告（1）について

会長

➤ 事務局に報告（1）について説明を指示。

事務局

➤ 報告（1）について資料2により説明。

会長

➤ 意見・質問を促す。

委員

➤ 素朴な疑問だが、相続人が86名もいるような場合、税金を使いながら調査をするというのは一般的なことなのか。

事務局

➤ 基本的に空き家対策を進めていく上で管理不全となっている空き家の苦情対応をする際、市職員で戸籍等を取得し、相続人を特定するという業務は日常的に行っている。今回の事例に関しては市職員の範疇を超えるものというところで委託を行うことになるが、この先に待っているのは特定空き家の認定や相続人、相続財産管理人の選定、不在者財産管理人の選定というところで、相続人を確定させたあとにしかできない手続きが発生する場合があります。東京都の他区市町村で行っている所有者特定業務も基本的には同様の調査を実施していると聞いている。令和2年度は8件、令和3年度は9件の調査が発生している。

委員

➤ 10人20人くらいのレベルで相続人が出てくるというのはよくあることかと思うが、80数人というのは多いなと感じた。気になった点として、まず今回の空き家については土地と建物の両方が相続人関係図でいう赤い方単独の所有になっているのか。

事務局

➤ 土地と建物の両方を同じ方が所有していることで間違いはない。

委員

➤ この委託業務では相続人代表者まで設定していただけるようどう交渉しているのか

	は分からないが、相続人代表者に相続登記を実施してもらい、売却まで交渉しているというところまで協力する形になるのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ➢ おっしゃるとおり、先ほど申し上げた100万円で買い取ると言った業者の件についてはまだ話が有効であるため、最終的に相続登記まで進むようであればそのまま売却してもらい、その売却金から税金を回収する形になる。今後は買い取りをした方から税金が徴収できるという想定である。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 多分所有者を特定することや相続人関係図を作るにあたり人数が多いというのはそんなに大変なことではないが、相続したあとの売却や手続きなどが大変なので、交渉は慎重に進めていただきたい。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 今回、売却などの交渉については80数名の方は関係なく委託には含まれていないのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 基本的には相続登記の準備までお願いしており、その後は市の方で交渉する相続人代表者の方と売却についての話を進めることになる。その際、司法書士には特に依頼はしない。売却の際の登記などの話になればまた別に司法書士を雇っていただくことになる。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 今回の件についてはレアケースなため、頭の隅に置いておく程度で良いと思う。

報告（2）について

会長	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 事務局に報告（2）について説明を指示。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 報告（2）について資料3により説明。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 意見・質問を促す。 ➢ 意見・質問なし

報告（3）について

会長	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 事務局に報告（3）について説明を指示。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 報告（3）について資料4により説明。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 意見・質問を促す。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 会長もおっしゃったように、これだけの応募があってこれだけ空き家の活用に興味のある人がいるというところで驚いた。福祉の方で募集すると女性が圧倒的に多いような傾向にあるが、男性も21名の応募があったということで、空き家に関心があるのかあるいは地域で何かを始めてみたい、そのきっかけが空き家だったということなのか、そういった点に関心がある。また、20人を選任した際、受講動機がしっかりしていたという話があったかと思うが、覚えている範囲で教えてほしい。一方で、外れてしまった30名についてはここでご縁が終わってしまうのか。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ➢ まず、外れてしまった方については実習等には参加できないが、オンラインで受講できる環境を整えている。また、受講動機については例えば小学校教師の方は不登校になった子どもたちがたくさんおり、そういった子どもたちの居場所づくりに興味があるとか、学生については住宅地における空き家活用に関する研究を行って

	<p>おり、実際に知見を広げていきたいという理由であった。様々な受講動機がある中で、このように具体的な記載があった方々を中心に選任した。</p>
委員	<p>➤ 受講動機の部分について、この会のメンバーだけでも属性と受講動機を共有することは可能か。どういう人がどういう意図で空き家を活用したいと考えているのかを活用者として知っておきたい。また、私の印象では前回より男性が増えたと感じたが、前回から男女比に変化はあったか。</p>
事務局	<p>➤ 申込書の内容を共有する件については可能だと考えているため、内部で検討したい。共有する内容や共有方法については追って報告する。男女比については最終的に男：女が8：12ということで昨年度よりも男性がやや多くなっているような状況である。</p>

閉会

会長	<p>➤ ご協力ありがとうございました。議事、報告事項は以上となります。その他意見等ありますか。</p>
事務局	<p>➤ 次回の協議会は令和4年12月中旬を予定しております。</p>
会長	<p>➤ ありがとうございました。</p>