

要望書

平成30年12月27日



公益社団法人北海道宅地建物取引業協会

苫小牧支部

平成30年12月27日

苫小牧市長

岩倉博文様

苫小牧市表町5丁目10番7号
公益社団法人
北海道宅地建物取引業協会苫小牧支部

支部長 今成 智 宏

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は当協会に対しまして特段のご配慮を賜り、心よりお礼申し上げます。

平成27年に空家等がもたらす諸問題の解決に向け、苫小牧市役所内7部11課による「空家対策連絡会議」が設置され、平成29年4月に不動産業界3団体（当協会含む）と苫小牧市との間で「苫小牧市における空家等対策に関する協定書」が締結されました。

平成29年には管理不全の空家を把握する為、全市を対象とした空家等実態調査も行われ、実態調査の結果を受け実施された「空家所有者等への意向調査」により、苫小牧市における空家所有者等の現状やニーズが明らかになってきました。

また、意向調査のアンケートに同封された空家等に関する相談希望用紙により、多数の相談申込みがあり、協定書に基づく形で当協会にて50件の相談対応を行いました。（この50件以外にも当協会に対する空き家等に関する問い合わせは増加しています）

本年度に入り、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき「苫小牧市空家等対策委員会」（当協会からも委員選出）が設置され、

- ①空家の発生抑制
- ②空家の適切な管理
- ③空家の有効活用
- ④管理不全な空家への対策
- ⑤実施体制の整備

を5本柱とする「苫小牧市空家等対策計画」（2019年～2023年）の策定に向け議論が進められております。

以上のように、ここ数年で苫小牧市の空家等対策に関し様々な取組が行われてきました。

既に一定の成果が表れており、来年度から開始予定の空家等対策計画により、より一層の効果、実績が上がるものと期待しております。

しかしながら当協会への問い合わせ増加が示す通り、空家等に関する社会問題は、急激な人口減少を背景に、今後ますます多様化、深刻化していく要素を多く含んでいます。

以下、空家等対策に関連する要望を記載致します。

① 相続問題も含んだ空家等対策に関する体制づくりおよび相談会の実施について

上記のとおり、不動産業界と苫小牧市との間で空家等対策に関する協定が締結されておりますが、空家等対策を推進するにあたり、不動産業界だけでは対応できない問題が多く存在します。

とりわけ相続問題は、現在の空家等対策に様々なケースで関係してきます。

苫小牧市空家等対策委員会には、札幌法務局苫小牧支局や札幌司法書士会等、大変素晴らしいメンバーが選出されておりますので、委員に選任するだけでなく、宅建業界との協定と同様に、司法書士会や法務局等との協定や具体的連携を実現し、相続問題も含めた空家等対策に対応できる体制を構築して頂くよう要望致します。

また、体制を構築頂いた後に、相続問題も含んだ空家等の管理・利活用に関する市民向け相談会等を実施頂くよう要望致します。

合わせて、不動産業界との協定に基づく意見交換会の定期開催を要望致します。

② 相続登記の促進について

我々、宅地建物取引業者が不動産取引を行う際、相続登記がなされていない土地や建物が数多く存在していることに危機感を覚えます。

相続登記を未了のまま放置しておくと、空き家が増加する大きな要因となりますし、公共工事や再開発が進まない要因ともなってきます。

また、相続登記が未了のまま2次3次の相続が発生すると、相続人を確定させるだけでも相当の手間や時間、そして費用が発生し、円滑な不動産取引が難しくなるだけでなく、相続が親族間の「争続」に発展してしまい、市民の生活を脅かし、幸せを奪うことにも繋がっていきます。

空家等対策計画に盛り込んで頂いた死亡届に関する手続きの際にきちんと対応することで今後発生する相続に対し、相続登記の促進を図ることは可能と考えますが、既に相当数の相続登記未了物件が存在しますので、毎年の固定資産税納税通知書送付の際や、ホームページでのPR、また、法務局等との連携による取組等、様々な方法を検討する必要があると考えます。

苫小牧市として相続登記の重要性を再認識頂き、市民の生活を守る意味でも、また、空家の発生抑制や適切な管理、利活用を図る上でも、相続登記の促進を積極的に行って頂きますよう要望致します。

③ 空家等対策に関わる助成金の新設について

空家等対策に関わる助成金には、

- ①空家の除去に対する助成金（解体工事や撤去処分にかかる費用に対する助成金）
- ②空家の改修に対する助成金（リフォームや改修工事にかかる費用に対する助成金）
- ③空家の取得に対する助成金
（主に他地域からの移住者を対象とした、空家の取得・購入費用に対する助成金）
- ④その他

（空家を店舗や集会所として利活用する際の改修費用やその他の費用に対する助成金）等があります。

空家等対策計画において①の除却促進系の助成金は検討されることとなりましたが、移住促進や子育て世帯向けの支援、高齢者向けの支援等々、空家等対策に関する助成金は多様な観点から検討すべきものであり、①以外の助成金の新設につきましても、改めて検討頂きますようお願い致します。

④ 一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の活用について

人生100年時代と言われるこれからの社会において、日本においても欧米地域の様にライフステージに応じて一生のうち何回も住みかえを行う人が増加することが予想されています。

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）では、住みかえの支援や空家対策に有効なマイホーム借上げ制度等を実施しており、地方自治体による制度を利用した空家対策の事例も全国的に報告されています。

JTIの各種制度は、空家対策等に止まらず、移住促進、高齢者支援、子育て世代支援等、現在直面している諸問題に対応出来る可能性を持っています。

ただ、制度、仕組み共に素晴らしいポテンシャルを秘めている半面、活用へのハードルがやや高く、苫小牧エリアにおいて、宅建業者、工務店、高齢者施設等の協賛事業者がいない現状にあります。

苫小牧市としても、総合政策部政策推進課がマイホーム借上げ制度を紹介する窓口として登録されていますが、積極的な利用には至っていないと認識しております。

この制度を上手に利用する仕組みを構築することは、苫小牧市にとっても市民にとっても、プラスの方向に進む材料になると考えます。

苫小牧市主導で、金融機関、建設業界、高齢者福祉業界、宅建業界等を巻き込み、JTIのマイホーム借上げ制度の導入、利用の推進を図って頂きますようお願い致します。

以上