

## 要望書（回答）

### 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。

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。

#### 【回答】（市民生活部市民生活課 担当）

空き家問題につきましては、売却、賃貸等の不動産関係の相談から相続、財産管理等の法律関係の相談等、相談内容は多岐にわたることから、法務関係団体等との協定を含む連携の必要性については認識しており、現在、一部の関係団体とは協定に向けて協議を行っております。

今後におきましては、市民向けの相談会を開催することを考えており、効果的な相談会の実施ができるよう関係団体との連携強化を図ってまいりたいと考えております。

また、不動産業界との意見交換会については、これまでも、空き家対策に関する意見を伺う事案や報告をさせていただき事案が発生した場合などに開催してきたところですが、今後、空家等対策計画が実施される次年度以降につきましては、今以上に緊密な連携が必要になってくると考えておりますので、本市のみならず不動産業界の方からも意見交換を行いたい事柄等がございましたら、開催についてお声がけをいただければと考えております。

### 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付書送付の際や、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。

**【回答】(市民生活部市民生活課 担当)**

空き家の相続の問題につきましては、管理不全の空き家が発生する大きな要因が相続問題であることから、相続登記については非常に重要な問題だと認識しております。

そのため、次年度から実施する空家等対策計画においては、相続手続等の促進を図るために、相続に関する案内文書の配付や空き家の譲渡所得の特別控除に関する特例措置について、周知を行うことを記載しております。

今後につきましては、相続登記の促進について、所有者の死亡時などのライフイベントの届出に合わせて相続を促す文書を配付することや、広報、市ホームページ、パンフレット等の様々な手段で所有者等や市民に対し広く啓発することなど、意識醸成を図るとともに、法務局との連携による取組等も検討し、空き家の発生抑制に努めてまいりたいと考えております。

**③ 空き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空き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空き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空き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るべきものであり、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要望致します。

**【回答】(市民生活部市民生活課 担当)**

解体に対する助成金につきましては、昨年度実施した空き家所有者に対する意向調査の結果、解体に関するニーズが非常に高いことや、周辺住民の環境整備につながることなどから、今後、制度設計や仕組み作りに向けて、具体的な検討を進めてまいります。

また、解体に対する助成金以外の助成金の新設についてですが、2番目の空き家の改修に対する助成金については、従前から市の他部署で行っております、自己居住予定の空き家を含む住宅の耐震改修やリフォームに関する制度の周知と利用の促進を図ってまいります。

3番目の空き家の取得に対する助成金及び、4番目の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などに対する助成金については、地域資源を活用し地域の活性化を図れる一方で、空き家の購入に助成を行うことは、個人財産の取得に対して公金を投入することにつながるため、こうした助成金の創設に関しては、熟慮を重ねていかなければならないものと考えております。

#### 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ようにライフステージに応じて一生のうちに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要望致します。

#### 【回答】（総合政策部政策推進課 担当）

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の活用につきましては、本市でも平成30年2月1日実施の「マイホーム借上げ制度に係る自治体職員向け講習会」に参加しており、制度を紹介している自治体窓口の1つとされているところです。北海道におきましては、JTIと連携している北海道銀行が窓口となり、マイホーム借上げ制度を活用した移住・定住促進、空き家対策の支援を行っております。JTIのホームページを見てみますと、道内で家賃住宅として紹介されているのは、現在、札幌市の1物件のみであり、マイホーム借上げ制度が全く普及していないのが実態であります。制度の普及には、不動産会社やハウスメーカーの協力が不可欠ですが、本市においては協賛事業者として登録されている事業者は無く、協

賛事業者として登録する場合には、不動産会社で年間12万円、ハウスメーカーで年間150万円の協賛費用が必要となります。

制度の普及状況、事業者の費用負担を考慮すると、マイホーム借上げ制度の普及促進、協賛事業者への登録の呼びかけを市が主導して進めるべきか、慎重な検討が必要なものと考えております。

いずれにしましても、空き家対策は重要な課題と認識しており、市の相談窓口を一本化するとともに、空き家の利活用についての検討を進めてまいります。