

令和5年度第4回小田原市空家等対策協議会  
住宅ストック活用小委員会議事録

- 1 日 時 令和5年11月9日（木）午前10時00分から午前11時00分まで
- 2 場 所 小田原市役所 4階議会会議室
- 3 案 件
  - (1) 協議事項
    - ア 事業提案書（案）について
  - (2) その他
- 4 出席委員 劔持 敦、日比野 有二、村井 勇一郎、稲葉 佳彦、野原 和樹  
山口 宏幸、松下 啓一
- 5 事務局 秋澤都市部副部長、菅野都市調整担当課長、川久保都市政策課主査  
川崎都市政策課主事
- 6 傍聴者 0名

## 議事の内容

### (1) 協議事項ア 事業提案書（案）について

都市政策課主査        それでは、協議事項ア「事業提案書（案）について」である。

これは、これまでの本小委員会における議論等を踏まえ、委員長、オブザーバーの松下委員と事務局で打合せを行い、作成したものである。

資料1表紙の裏面をご覧いただきたい。ただ今、委員長から説明があったが、事業提案書（案）については、1はじめにから4空家等の市場流通に係る課題と5事業提案に向けた課題と方向性から7住宅ストックの流通・利活用に向けての2つに分けてご説明する。

それでは、前半部分を順次説明してまいりたい。1ページをご覧いただきたい。委員長による「はじめに」である。空家等の現状や本小委員会における経過などを記載した。

次に2ページをご覧いただきたい。2「検討の経緯と体制」である。空家等対策計画の位置付け、それに伴う本小委員会の設立に至る経過と本小委員会における検討内容を記載した。なお、(1)として委員名簿、3ページの(2)としてこれまでの審議の経過を記載した。

次に3「本市の空家等の現状」である。第1回、第2回の小委員会で議論いただいた、令和3年度空家等実態調査と市街化調整区域内における空家等について記載した。(1)令和3年度空家等実態調査における空家等の状況では、アとして対象建築物、イとして空家等の定義、4ページのウとして空家等の数量及び割合、エとして空家等の判定評価を記載した。このうち、ウ空家等の数量及び割合では、1,389棟の空家等棟数、空き家率などについて示したものである。また、エ空家等の判定評価では、空家等の状況等を分類したもので、約94%がほぼそのまま、または修繕により利活用が可能であることを示したものである。次に(2)市街化調整区域内の空家等の状況では、アとして、現在の市街化調整区域内における空家等棟数（令和5年9月1日現在）、イとして、判定評価別棟数、ウとして、敷地面積別棟数、エとして、建物延べ面積別棟数、オとして地域別棟数を記載した。このうち、ウの敷地面積別棟数では、平均すると1棟の敷地面積は325平方メー

トルとなっており、敷地にゆとりがあることを示したものである。また、エの建物延べ面積別棟数では、100 m<sup>2</sup>以下が半分以上で、建物があっても敷地にゆとりがあることを示したものである。

次に6ページ4「空家等の市場流通に係る課題」である。(1) 中古住宅を取り巻く現状のうちア 本市における持ち家の取得状況では、平成30年度住宅土地統計調査の結果から、全国、神奈川県、本市における持ち家の取得状況を整理し、このことより本市における中古住宅の購入割合が全国、神奈川県と比べて低いことを示したものである。次にイ 空き家・中古住宅に対する所有者、買い手の意識では、(ア)として所有者が空き家にしておく理由、(イ)として、買い手が中古住宅を選ばなかった理由を記載した。いずれも国交省により資料から抜粋したものである。所有者が空き家にしておく理由では、解体費用をかけたくない、特に困っていない、取り壊すと固定資産税が高くなる、リフォーム費用をかけたくないなどを示したものである。

7ページ「買い手が中古住宅を選ばなかった理由」では、好みに合う中古住宅が少ない、価格が妥当か判断できない、想定した以上に中古住宅の価格が高かったため、リフォームやリノベーション費用が高くつきそうなためなどの理由が多いことを示したものである。(2) 住宅ストック市場流通に係る課題では、前項で把握したことや、本市が令和3年度に実施した空家等実態調査におけるアンケート調査結果を参考に、空家等の市場流通における課題を検討し、所有者、買い手、仲介事業者等ごとに分類し、整理したものを列挙した。

まずア 所有者(売り手)の課題として、空き家を所有していても生活面や金銭面で特に困っていない、満足できる価格(高額)で売却できそうにない、新築を好む人が多く中古戸建てを買う人が少ないと思っている、老朽化や立地の関係から所有する空き家の価値がないと思っている、空き家の処分に労力や時間をかけたくない、空き家に関する困りごとはあるがどこに相談すればよいのかわからない、売却や賃貸ができるかわからないのにリフォームや解体に高額な費用をかけたくないことを整理した。

8ページイ 買い手の課題として、空き家、中古住宅はなんとなく

イメージが良くない、きれいではないので新築が良い、水回り、外装などの見た目が気になる、登録物件数が少なく、好みに合う住宅が見つからない、中古住宅の相場がわからず、価格が妥当かわからない、物件の詳細がわからず、耐震性、設備の老朽化、保証面等に関する不安がある、不動産情報サイトを見ても選ぶための情報が少ない、融資を受けにくいこともあり高額なリフォーム、解体の費用をかけたくない、新築住宅と比べ思っていたよりも中古住宅の価格が高いことを整理した。

ウ 事業者の課題として、空き家の物件情報が少ない、利活用したくても空き家所有者へたどりつきにくい、空き家利活用までのコストがかかる、空き家を活用したビジネスモデルが浸透していないことを整理した。前半部分は以上である。

委員長

ただいま事務局から説明があったが、ご意見、ご質問があれば、発言をお願いします。なければ引き続き5 事業提案に向けた課題と方向性からの説明をお願いします。

都市政策課主査

それでは、引き続き説明する。8 ページをご覧いただきたい。5「事業提案に向けた課題と方向性」である。先ほど整理した課題を、空家等の市場流通が進まない原因として、所有者、買い手、事業者等ごと、さらにそれらを4つの項目に分類し、それぞれに対する必要な措置、施策の方向性、想定できる事業を9 ページに表として整理した。項目により、必要な措置、施策の方向性、想定できる事業が重複している箇所もある。それでは順にご説明させていただく。まず上段の「空き家・中古住宅に対する意識」では、空家等の市場流通が進まない原因として、所有者の「特に困っていない」、「満足できる価格で売却できそうにない」が挙げられる。これらに対して必要な措置として、「空き家のことを考えるきっかけの用意」、「管理コスト、資産価値低減の面から売却・賃貸を促す意識の変容」が考えられる。それぞれの施策の方向性、想定できる事業だが、「他の目的と併せた啓発事業の展開」には「他の目的とあわせて啓発事業の展開」をすること、「売却・賃貸意欲を惹起する時限を設けたインセンティブ」には、不動産売買の際に所有者、買い手、借り手が負担する「仲介手数料の補助」を行うこと、

「所有資産の価値を容易に知ることができる仕組みの用意」には令和5年度から市が既に実施している「不動産の無料診断制度」、「所有者向けの意識の変容を促す啓発事業の展開」には「意識変容を促すセミナーの開催」が想定できる事業として整理した。次に買い手の空家等の市場流通が進まない原因として、「空き家・中古住宅はなんとなく嫌」、「きれいでない」が挙げられる。これらに対して必要な措置として、「空き家・中古住宅のイメージ向上」、「リフォーム後の物件の販売」が考えられる。これらに対する施策の方向性として、「住宅取得を検討している人向けの空き家・中古住宅のイメージ向上につながる啓発事業の展開」、「リフォームの推奨」、「所有者が買取再販事業を利用できるようにする」などが考えられる。買取再販とは、表の下に注釈があるが、宅建業者が中古住宅を買取り、リフォーム後に販売する事業形態のことを言う。表に戻っていただき、それらに対して想定できる事業として「啓発セミナーの実施」、「木造建築推進協議会と連携した啓発事業」、「安心R住宅の周囲啓発」を整理した。安心R住宅とは、耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅をいう。具体的には、耐震性等の基礎的な品質を備えている、リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている、点検記録等の保管状況について情報提供が行われることが要件となっている。これにより、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにするものである。

次に「行動を起こす際のハードル」では、空家等の市場流通が進まない原因として、所有者の「労力、時間をかけたくない」、「相談先がわからない」が挙げられる。これらに対して必要な措置として、「所有者が労力、時間をかけずに売却・賃貸できる仕組み」、「相談窓口の設置及び周知」が考えられる。それぞれの施策の方向性、想定できる事業だが、先ほどの買い手の「きれいでない」という課題に対する施策の方向性と重複するが「所有者が買取再販事業を利用できるようにする」については、「市内宅建業界に買取再販への取組を依頼」すること、

「利用しやすい相談窓口の設置」には令和5年度から市がすでに実施している「市にワンストップ窓口を設置」を想定できる事業として整理した。

次に「物件についての情報の不足」では、空家等の市場流通が進まない原因として、買い手の「好みに合う住宅が少ない」、仲介事業者等の「物件数が少ない」が挙げられる。これらに対する必要な措置として、「空き家バンクの登録件数、物件のバラエティを増やす」ことが考えられる。施策の方向性としては「良好な物件の空き家バンクへの登録の積極的な働きかけ」、それから想定できる事業として「市街化調整区域を中心に良好な物件の空き家バンクへの登録を働きかけ」を整理した。

次の買い手の「価格が妥当かわからない」、「耐震性、設備面が不安」、「もしもの時の保証に関する不安」に対する必要な措置は「価格の妥当性に関する情報の提供」、「不安の払拭」が考えられる。これらの施策の方向性としては、「品質を保証する仕組み」が考えられる。これから想定できる事業として、中古住宅の状態を把握するために行う「インスペクション補助」、「安心R住宅の周知、啓発」、「既存住宅売買瑕疵保険の周知」を整理した。この既存住宅売買瑕疵保険とは、保険法人に登録された宅地建物取引業者またはインスペクションを行った登録検査事業者が加入する保険で、購入した中古住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分等について瑕疵が発見された際、修補等を行った宅地建物取引業者や検査事業者に対して保険金が支払われる仕組みである。

次に「価格・費用の負担感」では、空家等の市場流通が進まない原因として、所有者の「リフォーム費用、解体費用をかけたくない」、買い手の「リフォーム費用、解体費用をかけたくない」、「想定以上に価格が高い」が挙げられる。これらに対して必要な措置として「費用負担の軽減」が考えられる。こちらの施策の方向性として「費用負担に対する金銭的インセンティブ」が考えられる。それに対して想定できる事業として「金融機関との連携」や市が実施している木造住宅耐震改修費補助金の「除却工事補助の単価増額」を整理した。以上が事業

提案に向けた課題と方向性である。

10 ページをご覧ください。6 「住宅ストック活用の事業提案」である。こちらでは、先ほどの「事業提案に向けた課題と方向性」で示した内容に基づき、本小委員会として提案を行う事業をまとめている。

まず（1）空家等の利活用に資する補助制度の活用である。こちらは仲介手数料、インスペクションの費用の補助制度について提案するものである。まずアの目的である。空家等の売却や賃貸意欲を惹起する時限を設けた金銭的インセンティブのための仲介手数料補助や品質を保証する仕組みのためのインスペクション補助を行うことにより課題解決を図り、その際、小田原市内事業者を活用することにより、市内における中古住宅の市場流通を促し、地域経済の好循環に寄与する、としている。

次にイの制度の内容である。（ア）流通促進事業だが、こちらは仲介手数料の補助制度についてである。宅建業法で規定されている仲介手数料について、空き家の所有者が市内の宅地建物取引業者に支払った場合に費用の一部を補助する仕組みである。次に（イ）良質住宅流通促進事業である。こちらは、市の空き家バンクに登録された空き家の安全性を担保し、買い手の物件に対する不安を払しょくすることで購入意欲を向上させるものであり、所有者が市内の建築士に支払ったインスペクション費用の一部を補助する仕組みである。

続いて（2）金融機関等との連携である。こちらは買い手の費用面での負担を軽減することを目的として、住宅金融支援機構が実施しているフラット35との連携を検討するものである。

制度の内容だが、イをご覧ください。内容としては、フラット35 地域連携型の活用を図るものである。既存の木造住宅耐震改修費補助金の仕組みを活用し、空き家を購入した者に対して、耐震改修工事費や建替えを目的として除却の工事費用を補助することとあわせて、フラット35 を利用した購入者の借入金利を一定期間引き下げるものである。こちらについては、住宅金融支援機構と市の連携が必要となるので、今後調整を行わせていただきたい。

11 ページをご覧いただきたい。(3) 相談会のリニューアルである。アの目的をご覧いただきたい。相談会については、これまでの小委員会でも委員の皆様から多くのご意見を頂戴していたが、既存の市が実施している年1回の相談会に加え、買い手、事業者も対象にセミナーを実施し、空き家のイメージを向上させていこうというものである。詳しい内容としてはイのリニューアルの内容をご覧いただきたい。

(ア)の所有者向けセミナー等だが、昨年、平日にけやきで開催した際に参加者が少なかったことなどを踏まえ、相談会の名称や開催場所、開催日時などを工夫し、参加者を増やすことにより、遊休不動産の掘り起こしを図る。

次に(イ)買い手、仲介事業者向けのセミナー等だが、買い手に対しては中古住宅に対する不安要素の解消方法や資金計画などを説明し、中古住宅の購入意欲向上を図る。また、仲介事業者に対しては空き家を活用したビジネスモデルを紹介し、買取事業者の拡大を図る。なお、小田原市では買取再販事業に取り組む事業者が非常に少ないことから、市と空家等対策に関して協定を締結している宅建協会、全日協会などに働きかけ、事業者を拡大することも考えられる。

次に(4)豊かな自然環境にある空家等の情報発信である。まずアの目的だが、小委員会の中でも意見があったように、風光明媚な環境を求め、小田原には都心からの移住のニーズがあることを踏まえ、それに応えるために空き家バンクなどを活用した不動産情報の発信を行うこととする。次にイの活用の内容である。市街化調整区域にある空家等のうち、自然環境が豊かで、敷地にゆとりがある空家等を選別し、空き家バンクへの登録を促す。また、現在、空き家バンクの物件情報は市のホームページに掲載をされているが、さらに積極的な情報発信を図るため、例えば東京・有楽町に市が設置している移住相談ブースにチラシを配架するなど、市の移住施策と連携し、移住希望者に情報が届けられるようにする。

以上が事業提案である。

12 ページをご覧いただきたい。

最後に7「住宅ストックの流通・利活用に向けて」である。これま



での小委員会における議論、検討により、今回の事業提案を行うものの、空き家問題に対しては今後も引き続き市と関係団体が連携して、常に効果的な施策を検討することが重要と考えられるので、その点について記載をしている。

事務局からの説明は以上である。

委員長 ただいま説明があったが、ご意見、ご質問があれば発言をお願いします。

なければ、私からは、11 ページの相談会のリニューアルについてだが、媒体について追記したらいかがだろうか。また、回数についても、継続してやっていくことが大事だと思う。

都市調整担当課長 こちらは事業提案書の案として本日ご提案させていただいた。12月1日に空家等対策協議会に報告をするが、先ほど委員長からもあったように、ご意見等があればそれを反映させたいと思うので、皆様よろしくお願ひしたい。

日比野委員 12月1日の空家等対策協議会に報告をするとのことだが。

都市調整担当課長 まずは、この小委員会の場で空き家の流通・利活用について色々と検討したものを空家等対策協議会に提案していくという仕組みである。

日比野委員 こういった事業はどういった体制でやっていくのか。

都市調整担当課長 まず、本日色々なご意見を賜り、12月1日に開催される空家等対策協議会に提案をさせていただく。そして空家等対策協議会の中でも提案について議論を行い、提案どおりやっていくこととなれば、関係する団体の皆様と連携を図りながら実施していくことになると思う。まずは、この小委員会の場としては、協議会で協議してもらうための提案を考えていきたい。

日比野委員 フラット35の件だが、これは実現可能なのか。

都市調整担当課長 これについては、住宅金融支援機構と調整を図っている。色々な条件があるので、これから詳細について調整をしながら進めていきたい。

稲葉委員 説明いただいたとおりだが、補足として、我々の制度は全国一律で運用しており、なかなか柔軟な対応がしづらい部分があり、対象など

について細かいところを調整しているところである。

日比野委員 全国一律ということもあり、フラット 35 との提携は非常に難しいと感じている。

稲葉委員 制度上、できる範囲があるので、その中で連携を考えていく必要がある。

日比野委員 できる範囲とのことだが、本当に可能なのか。

稲葉委員 まだ要綱、補助内容など具体的なことは決まっていないので、現時点ではできるとは言いきれない。

都市調整担当課長 金融機関等との連携についてだが、稲葉委員からもお話があったように、詳細の部分については調整をしていかないといけない部分が多々ある。あくまでも連携の検討ということで進めている提案ということをご理解賜りたい。

日比野委員 フラット 35 もそうだが、例えば信用金庫との連携はないのか。

都市調整担当課長 さがみ信用金庫からも空家等対策についてアプローチがあった。こうしたものを活用することは重要であると考えている。今回、まずはフラット 35 のように既存の制度について記載をしたが、今後、地元の信用金庫などとの連携も考えられることから、金融機関等との連携という文言としている。地元の金融機関などを否定しているものではない。

日比野委員 さがみ信用金庫との話があるのであればいち早く進めてほしい。

都市調整担当課長 9 ページの表にあるとおり、価格・費用の負担感について、所有者、購入者の市場流通が進まない原因があり、それに必要な措置として、費用負担の軽減、それに向けた施策の方向性が費用負担に対する金銭的インセンティブで、想定できるものが金融機関との連携ということがある。この課題についてはこの小委員会で明確にお示しいただいている中で、今後行政としてはこれを根拠にさがみ信用金庫との連携も対応していけるのではないかと思っている。

都市部副部長 これまでの議論の中で住宅金融支援機構との話があったので、ここではまずフラット 35 のことを記載したということをご理解賜りたい。

松下委員 9 ページには、事業提案にはない魅力的なメニューがたくさんあるが、これをベースに今後事業展開をしていくと良い。

- 村井委員 買取再販事業の拡大は、とても良い活動だと思うが、地元でどれくらい可能性があるのか。
- 委員長 可能性は非常にあると思う。専門でやっている人は小田原ではないかもしれない。
- 日比野委員 まず、そういった事業者向けのセミナーがない。私も魅力的だと思う。費用の問題もあり、全ての事業を実施できるわけではないが、小委員会の意見を協議会に持っていき、前に進めてほしい。
- 委員長 ここで出た意見は少なからず一回はやってみて、だめであれば仕方ないし、形を変えてやっていくといったことも必要である。
- 日比野委員 村井委員が言ったように、買取再販に特化したセミナーはない。市が関係するということであればお客様も安心だと思う。
- 村井委員 国交省のモデル事業で、メタバース空間でリフォーム後の家を見せるといった話もあり、そういったものを活用することで、遠方の方が小田原市に来てくれるような PR が増えてくると良い。セミナーは必ず対面で行う必要もないと思う。
- 都市部副部長 委員長が先ほどおっしゃった媒体の話もそうだが、いろんなやり方を試すことが重要である。
- 委員長 セミナーの場所を変えることもそうだが、ズームでブースを設けることなども考えられる。
- 村井委員 なかなか1年のうちで1日だけだと参加しづらい。
- 委員長 所有者が小田原にいる人ばかりではなく、九州や海外にいるケースなどもある。
- 稲葉委員 我々は静岡県も担当しているが、静岡県は移住先のランキングの上位となっており、小田原辺りも移住の需要があると思う。たまに移住フェアなどに参加すると、同時に物件を探している人が多い。若年子育て世帯で、できるだけコストを抑えるため中古でもいいから購入したいという場合もある。移住フェアなどには参加しているのか。
- 都市調整担当課長 東京の有楽町に設けているブースを活用するなど、これまでよりも一歩踏み出すことで効果が出ると思う。詳細については今後調整が必要である。
- 稲葉委員 インспекション補助についてだが、安心R住宅、既存住宅売買環

疵保険にもインスペクションの要素が入っている。10 ページにあるインスペクション補助はどういったところを想定しているのか。

都市調整担当課長      こちらについては建築士事務所協会から空家等対策協議会の場でも意見をいただいております、今後その中で具体的な制度設計をしていくことになろうかと思う。

野原委員              空き家バンクはネーミングを含め素晴らしい制度だと思うが、小田原市独自の制度なのか。

都市調整担当課長      各行政で空き家バンクという形で実施しており、他市を見ても制度はほぼ同様である。

また、県西地域では、2市8町で協議会を作り、空き家の利活用について協議する場がある。そこでは物件が少ないといった意見がある。所有者からの申し出によって空き家バンクに登録していくという制度上、やはり登録物件が少ないということが本市含めて課題となっている。

山口委員              空き家バンクを活用するために地元の不動産業者と連携はしているのか。

都市調整担当課長      宅建協会とは、本市、真鶴町、湯河原町で県西空き家バンク連絡会という連絡会を作り、そこで家さが見というホームページを立ち上げている。市の空き家バンクとは別で、これはアットホームのサイトを活用しており、1市2町の物件が全て見られるようになっている。

日比野委員            私は平塚市の担当もしているが、平塚市の空き家バンク登録物件数も2件である。小田原市はこういった小委員会の中で議論して具体的な意見も出ており、非常に空き家対策が進んでいると思う。

委員長                それでは、ご意見も出尽くしたようなので、協議事項ア 事業提案書（案）についてお諮りする。協議事項アについて、原案のとおり、多少の訂正の必要があるが、支障ないものとしてよろしいか。

委員一同              異議なし

委員長                ご異議がないものと認める。協議事項ア 事業提案書（案）について、多少の訂正をした上で、原案のとおり支障ないものとする。

この事業提案書については、12月1日に開催する空家等対策協議会において、委員長である私から報告をさせていただくので、皆様ご承

知おきいただきたい。

## (2) その他

松下委員           他の自治体との連携について、教えてほしい。

都市調整担当課長   もともと県西空き家バンク連絡会については、市町村振興協会の補助金を活用して宅建協会と本市、南足柄市、真鶴町、湯河原町、箱根町、開成町、大井町、中井町、山北町、松田町の2市8町でホームページのサイトを運営していた。しかし、補助率が100パーセントから50パーセントに下がるタイミングで、本市、真鶴町、湯河原町のみが残る形となった。だが、せっかく2市8町で集まったこともあるので、費用負担のない形で別に場を設け、年1、2回担当者レベルで情報交換を行っている。

以上