

令和6年度第1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6年11月28日（木）午後2時00分から午後3時00分まで
- 2 場 所 小田原市役所 3階301会議室
- 3 案 件
 - (1)協議事項
 - ア 委員長の選出について
 - イ 今後の進め方について
 - (2)報告事項
 - ア 令和6年度空家等対策事業について
 - イ 主な令和5年度空家等対策事業の実績について
 - ウ 空き家バンクの現状と見直しについて
 - (3)その他
- 4 出席委員 武藤 真広、日比野 有二、大曲 美絵、野原 和樹、山口 宏幸、
松下 啓一
- 5 事務局 佐藤都市部長、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 委員長の選出について

都市調整担当課長 それでは、「協議事項ア 委員長の選出について」である。今年度1回目の会議となるので、委員長の選出をお願いしたい。

ファイルの中にある、小田原市空家等対策協議会規則をご覧ください。第6条第3項で「小委員会に委員長を置き、委員の互選により定める」と規定していることから、委員長を委員の中からご選出いただくこととなるが、委員の皆様から何かご発言はあるか。

野原委員 先ほど、都市部長より今年度は事業検証を行うとの話があった。そのため、昨年度事業提案した委員ではなく、新規に委員に就任された市内の不動産事情に精通されている武藤委員を選出するのはいかがか。

都市調整担当課長 野原委員より、委員長に武藤委員をお願いしたいとの意見をいただいたが、異議はないか。

委員一同 異議なし

都市調整担当課長 武藤委員、いかがか。

武藤委員 お引き受けする。

都市調整担当課長 それでは、委員長を武藤委員にお願いするとともに、職務代理者を昨年に引き続き不動産事業者より日比野委員をお願いしたいが、いかがか。

日比野委員 承知した。

(1) 協議事項イ 今後の進め方について

都市政策課主査 協議事項イ「今後の進め方について」ご説明する。

資料1をご覧ください。

本日、第1回目の会議の場となるため、今後の進め方を委員皆様でご協議いただき、共有した上で、本小委員会を運営してまいりたい。

「1 住宅ストック活用小委員会の概要」であるが、空家等の市場流通の促進に関する協議を行うため、空家等対策協議会内に小委員会を設置するものであり、令和5年度は空家等の市場流通に係る具体的施策について、事業提案書を取りまとめた。

令和6年度は、計画に位置付けた空家等対策事業の効果検証を行う

とともに、市場流通の促進に寄与する空き家バンクの見直しについて検討しようとするものである。なお、空き家バンクの見直しについては、第6次小田原市総合計画に関係団体との連携強化による新制度の検討として位置付けている。

「2 今後のスケジュール」であるが、事務局案としては、本小委員会は全3回で完結したいと考えている。

具体的なスケジュールであるが、本日第1回目において、令和6年度空家等対策事業について、主な令和5年度空家等対策事業の実績について、空き家バンクの現状と見直しについて事務局より報告させていただく。

日比野委員 2年に3回なのか、1年に3回なのか。

都市調整担当課長 今年度の中で3回ということである。

都市政策課主査 第2回を令和7年2月に開催し、空家等対策計画で空家等の流通・利活用の促進に位置付けられた事業の効果検証、空き家バンクの見直しについて検討をしていただき、第3回を令和7年3月に開催し、第2回の議論を整理した上で提言書を取りまとめていただきたいと考えている。

少ない回数でのとりまとめとなり、委員の皆様にはご苦勞をおかけすることとなるが、お願いしたい。

以上で説明を終了させていただく。

委員長 ただいま説明があったが、ご意見、ご質問などはあるか。

委員一同 意見等なし

委員長 それでは、協議事項イについて、原案のとおり支障ないものとしてよいか。

委員一同 異議なし

委員長 協議事項イ 今後の進め方については、原案のとおり支障のないものとする。

(2) 報告事項ア 令和6年度空家等対策事業について

都市政策課主査 報告事項ア「令和6年度空家等対策事業について」ご説明する。資料2をご用意いただき、前方スクリーンをご覧ください。はじめに、「令和5年度からの継続事業」である。

「空き家相談窓口（ワンストップ窓口）制度」であるが、空家等所有者からの「利活用」、「売却」をはじめとしたあらゆる相談に市職員がワンストップで対応できるよう、宅建協会、全日協会、司法書士会、土地家屋調査士会をはじめ、関係7団体と連携した相談窓口であり、空き家に関するあらゆる相談に対応している。

なお、この事業における令和6年度予算は36万円である。

次に「不動産無料診断制度」であるが、空家等所有者に対し、空家等を市場流通に乗せるきっかけ作りとするため、市が不動産事業者に委託し、空家等所有者に市場価格を無料で提示している。

なお、この事業における令和6年度予算は99万円である。

次に「木造住宅耐震改修費補助（空き家除却）制度」であるが、市内の耐震化率を向上させるとともに、空家の解消を図るため、「木造住宅耐震改修費補助金制度」のメニューとして、空家等の除却費用の一部、上限45万円を補助している。

なお、この事業における令和6年度予算は180万円である。

次に「住宅ストック活用小委員会における利活用施策の検討」であるが、先ほど協議いただいたとおり、各空家等対策事業の効果検証、空き家バンクの見直しを検討していただくものである。

次に「周知・啓発」では、民間事業者と連携したリーフレットを作成し、空家等に関する情報の周知・啓発や、「おだわら市民学校」におけるカリキュラム、地域包括支援センターと連携した出張相談を実施している。

次に「適切な管理が行われていない空家等の対応」であるが、こちらは空家等所有者に対し、行政指導による改善依頼及び「特定空家等」の認定に向けた空家法第9条に規定する立入調査を実施している。

次に「令和6年度からの新規事業」である。

「法改正に対応した施策」の「ア 管理不全空家等に対する法的措置の実施」であるが、空家法に規定する「管理不全空家等」に該当する空家等の所有者等に対して、法第13条各項に基づく行政指導を実施し、適正管理を促すもので、現在、「管理不全空家等」の判断基準を策定している。

「イ 財産管理制度の活用」であるが、空家等の所有者が不明・不在である場合に、空家法第14条各項に基づき、裁判所に対して財産管理人の選任を請求し、空家等の適正管理や処分を促すもので、鴨宮地内の所有者が不明な空家等について、家庭裁判所に不在者財産管理人の選任請求を行い、現在、選任された財産管理人が財産調査などを行っている。

次に、本協議会からの「事業提案に対応した施策」の「ア 不動産仲介手数料の一部補助」であるが、空き家所有者の売却意欲を惹起するため、空き家の売買に係る仲介手数料の一部を補助するものであり、補助の上限額は5万円で、この事業における令和6年度予算は50万円となっている。

次に「イ 建物状況調査費の一部補助」であるが、本市空き家バンクに登録する空家等に対して、その品質を保証するための建物状況調査費の一部を補助するものであり、補助の上限額は3万円で、この事業における令和6年度予算は30万円となっている。

次に、「ウ 金融機関等との連携」であるが、令和6年8月にさがみ信用金庫および全国保証株式会社と空家等対策に関する協定を締結し、これに基づき、さがみ信用金庫及び全国保証株式会社から「空き家対策専用住宅ローン」が提供された。

この商品は、本市空き家バンクに登録された物件の購入費用及びリフォーム費用に利用でき、利用者は当初3年間固定金利0、不動産担保評価手数料、事務取扱手数料が無料となる優遇措置を受けられる。

また、住宅金融支援機構との連携により、令和6年8月からフラット35地域連携型の運用を開始した。これは、木造住宅耐震改修費補助事業により除却した空き家の土地に住宅を建築する場合、フラット35の金利当初5年間0.5%が引き下げられる。

次に「エ 相談会のリニューアル」であるが、相談会のテーマや開催場所等を見直すとともに、新たに買い手や事業者を対象として、中古住宅の流通向上のためのセミナーなどを開催するもので、令和6年3月に、空家等所有者を対象にダイナシティウエストにて実証実験となる相談会を開催し、改善点などを検討している。

「オ 豊かな自然環境にある空家等の情報発信」であるが、豊かな自然環境にある空家等の所有者等に対して、空き家バンクへの登録を促している。

以上、報告事項ア 本市における令和6年度空家等対策事業について説明を終了する。

委員長 ただいま説明があったが、ご意見、ご質問などはあるか。

山口委員 ワンストップ窓口制度の7団体に我々も入っているが、昨年度はどの程度相談があったのか。

都市政策課主査 昨年度は57件の相談があり、そのうち8件は専門団体に照会させていただいた。

山口委員 大体の相談は市職員が対応できているということか。

都市政策課主査 そうである。

松下委員 57件という件数をどう考えているか。

都市政策課主査 制度の成果はあったものと考えている。

委員長 他にはいかがか。

都市調整担当課長 先ほど協議事項イでお話させていただいた空家等対策計画に位置付けた事業の効果検証を本小委員会で実施していただくものである。

ただいま、令和6年度空家等対策事業をご紹介したが、この事業全てを検証していただくわけではなく、あくまで住宅の流通・利活用に関わる部分のみ効果検証をしていただくものである。具体的には、1

(1) 空き家相談窓口(ワンストップ窓口)制度、(2) 不動産無料診断制度、2(2)のア 不動産仲介手数料の一部補助、イ 建物状況調査費の一部補助、ウ 金融機関等との連携、エ 相談会のリニューアル、オ 豊かな自然環境にある空家等の情報発信が空家等対策計画の中で空家等の流通・利活用に関与しているため、これらを対象に効果検証をしていただくものと考えている。

委員長 2(2)イ 建物状況調査費の一部補助は、周知を図っていくと効果も上がると思う。購入を検討される方もかなり関心を持っていると思うので、よい制度だと感じた。

エの相談会のリニューアルだが、何か企画されているのか。

都市調整担当課長 令和6年3月に本小委員会のメンバー4名にご協力いただき、ダイ

ナシティウエストで相談会を開催した。今までの相談会は、会場を会議室としていたが、皆様方から、百貨店など人通りのある場所で開催すると効果があると伺っていたため、実証実験としてダイナシティウエストで開催したものである。まずは、相談者を増やしていかないといけないと考えている。今年9月に栢山の尊徳記念館で開催したが、参加者はセミナーに10名、個別相談に1名という結果であった。桜井地区に回覧板により大々的に周知を図ったものの、そのような結果であった。もう少し空き家所有者が参加しやすく、気軽に相談できるよう模索していきたい。この新規事業としては、リニューアルという言葉を使い、施策として位置付けたものである。今年度においても、実証実験の効果検証もしながら、色々と考えていきたい。またご協力を賜りたいと考えているので、その際にはお願いしたい。

委員長 今回、議論を深めていければと思う。その他、何かご意見はあるか。

松下委員 スケジュールとしては、第2回目に効果検証を議論するということがか。

都市調整担当課長 そうである。この場で何かご意見をいただければ、第2回目に向けてあらかじめ準備していきたいと考えている。

松下委員 「豊かな自然環境にある空家等の情報発信」というのは小田原の強みだと思う。どのように進めていくのか。

都市政策課主査 空家等の実態調査を令和3年度に行っており、その中からある程度敷地にゆとりのあるところをピックアップしているところであり、これから通知を発送する予定である。

都市調整担当課長 今年中には約50件程度通知を発送し、1か月から1か月半程度の間にとれくらい反応があったのかなど、その実績について2月の小委員会でご報告できると思っている。

松下委員 海の見えるところに住みたいという需要はあり、そういう強みは他の町にはないため、結果が楽しみである。

野原委員 資料の2(2)のオの「豊かな自然環境にある空家等の情報発信」の空き家バンクへの登録を促すという部分だが、昨年度も空き家バンクというキーワードで議論があったかと思うが、実際に登録されている物件が成約につながった事例はあるのか。

都市政策課主査 掲載された物件がほぼ成約する状況になっており、成約率は高い。
委員長 すでに媒介物件として不動産事業者が預かっている物件を逆に登録していくという方法も考えられる。

また、報告事項にある事業にはそれぞれメリットがあるが、それについて不動産事業者の理解が薄いということも感じているので、その辺りも検討していければいい。

(2) 報告事項イ 主な令和5年度空家等対策事業の実績について

都市政策課主査 報告事項イ「主な令和5年度空家等対策事業の実績について」ご説明する。

資料3をご用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。

始めに「不動産無料診断制度」の「診断実績」であるが、令和5年度は空き家所有者から26件の申請を受け、不動産無料診断を実施した。

その診断実施物件のその後の状況であるが、26件のうち、7件は売却され、そのうち4件は空き家バンクに登録されていた。また、1件は賃貸され、この1件も空き家バンクに登録されていた。

次に、売却物件、賃貸物件の事例をご紹介します。

1件目は、扇町一丁目地内の築28年の木造3階建ての空家等である。所有者の施設入所に伴い空き家となり、その子供からの申請を受け診断を実施した。売却金額1,550万円との診断結果を受け、空き家バンクに登録、その後、不動産事業者の仲介により契約がなされた。

2件目は、小八幡一丁目地内の築46年の木造2階建ての空家等である。相続により取得した所有者から申請を受け、診断を実施した。売却金額580万円との診断結果を受け、空き家バンクに登録、その後不動産事業者の仲介により契約がなされた。

3件目は、曾我原地内の築54年の木造2階建ての空家等である。相続により取得した相談者から申請を受け、診断を実施した。売却金額510万円との診断結果を受けたが、将来的に自身で利用する可能性も踏まえ、賃貸することとし、空き家バンク登録、その後、不動産事業者の仲介により賃貸借契約がなされた。

次に空き家相談窓口（ワンストップ窓口）であるが、令和5年度の

相談実績は57件で、主な相談内容及び件数としては、売却21件、利活用（未定）14件、補助制度9件であった。

主な相談内容として、売却については、相続した空き家を売りたい、施設入所中の親の家を売りたいなどであった。

利活用（未定）については、売るか貸すか悩んでいるが手放すことには抵抗があるなどであった。

また、補助制度については、除却の補助制度を活用したいというものであった。

次に具体的な相談事例を紹介する。1件目は、酒匂四丁目地内の空家等である。

相談者は所有者の子で、所有者である義理の母が施設入所したことで空き家となった空家等の取扱いに悩んでいた。利活用に関する相談を受け、利活用方針を決める判断材料の一つとしてもらうため、不動産無料診断制度を案内し、ご利用していただいた。その診断結果を受け、売却の意向を固められ、空き家バンクに登録、その後不動産事業者の仲介により売買契約がなされた。

2件目は、下大井地内、市街化調整区域の空家等である。

相談者は、空き家の所有者で、相続により取得した空家等を子に残したくないとの思いから市に相談された。相談を受け、不動産無料診断制度を案内し、ご利用していただいた。その診断結果を受け、売却の意向を固められたが、本物件は、市街化調整区域の農家分家住宅のため、第三者へ売却するには都市計画法や農地法に基づく手続きが必要で、その手続きは通常、設計業者が行っている。この旨、所有者に説明したところ、手続きに要する費用を知りたいとの相談があり、市から建築士事務所協会に、手続きに係る見積もりを依頼し、設計業者からの見積書を確認した上で、手続きを進めていくこととした。現在は、見積書を作成した設計業者が手続きを進めている。

本事例は、所有者が抱える空き家に関する様々な課題について、まさにワンストップで対応した事例となった。

次に木造住宅耐震改修費補助（空き家除却）であるが、予算上は5件を予定していたが、利用希望者が多く、6件の補助を行うとともに、

翌年度に送るなどの対応を行った。

以上で報告事項イ 主な令和5年度空家等対策事業の実績についての説明を終了する。

委員長

ただいま説明があったが、ご意見、ご質問などはあるか。

なければ私から質問だが、いわゆる農家分家住宅について、すでに売却に向けた手続きが進んでいるとのことだが、手続きがわからない宅建業者だとかなりの確率でお断りするような案件だと思うので、協会内で周知が必要だと感じた。

都市調整担当課長

この案件については、同じ部内の開発審査課と連携し、また、敷地内の農地については、農業委員会に照会したところ、非農地証明が必要との回答があった。やはりワンストップ窓口を実施していくには、市役所内の連携を図る必要があるが、ワンストップで対応した事例として紹介した。

(2) 報告事項ウ 空き家バンクの現状と見直しについて

都市政策課主査

報告事項ウ「空き家バンクの現状と見直しについて」ご説明する。

資料4をご用意いただき、前方のスクリーンをご覧ください。

空き家バンクは、本市総合計画詳細施策「住宅ストック活用の促進」に主な取組として定められているとともに、本市の空家等対策計画の基本方針の一つ「空家等の流通・利活用の促進」に基づく具体的施策の一つでもあり、空家等の利活用を推進していく上で極めて重要かつ有効なツールであると考えている。

空家等の利活用をより一層進めるためにも、これまで以上に魅力的な空き家バンク制度にする必要があるので、皆様からご意見を頂戴しながら、見直してまいりたい。

始めに、空き家バンクの現状である。

まず、空き家バンクの設立の経緯であるが、「小田原市の魅力を活かした不動産情報の発信」を目指し、空家等の活用を通じて、定住促進等による地域活性化を図るため、宅建協会及び全日協会と「小田原市における空き家等対策に関する協定」を締結し、平成27年3月30日に創設した。

次に仕組みであるが、登録された不動産情報を市のホームページで

公開し、利用希望者とのマッチングを実施するものである。なお、仲介手続きは、協定に基づき宅建協会又は全日協会の会員に依頼している。

現状の掲載物件は2件で、穴部地内における売却物件、価格は1,280万円と、久野地内における売却物件、価格は700万円である。

次に空き家バンクにおける成約の実績である。

平成27年の制度創設以降、登録件数65件に対し、成約件数は34件となっている。令和6年度は特に成約件数が例年よりも多くなっている。これは、令和5年度から始めたワンストップ窓口や無料診断制度が要因であると考えている。

次に本市における空き家バンクの課題であるが、登録物件が短期間で成約することにより、掲載物件が少ないことや、空き家バンクのホームページを見て内見を実施する場合、内見希望者と不動産事業者の間に市が入り日程調整を行うため、物件案内までに時間を要すこと、また、インターネットを利用できない利用希望者、主に高齢者層への物件情報の周知などが考えられる。

次に、見直しの考え方であるが、横浜市立大学 齊藤広子教授は、民間会社の書籍に寄稿しており、魅力的な空き家バンクにするには行政、民間の良いところを補完する協力体制を作り、民間力を引き出す体制が必要との見解を示し、その中で、表1のとおり空き家バンクへの民間の活用の仕方は大きく4つのタイプがあり、民間フル活用の「いきなり民間型」から段々行政の関与が増えていく、「行政受付のみ対応型」、「行政ご案内まで対応型」、「行政がんばる・契約のみ民間型」があることを提示している

次に「本市における空き家バンクの運営への民間の活用」であるが、本市の空き家バンクは、表のとおりであり、齊藤広子氏の4つのタイプに分類すると、「行政がんばる・契約のみ民間型」に類似している。これを受け、本市の空き家バンクの運営に対し、更に行政の良いところと民間の良いところを補完しあう協力体制を強化し、民間力を引き出していく方策を、委員の皆様のご意見を賜りながら検討していきたいと考えている。

以上で報告事項ウ 空き家バンクの現状と見直しについての説明を終了する。

委員長 　　ただいま説明があったが、ご意見、ご質問などはあるか。

都市調整担当課長 　　小委員会で提言としてまとめたものを、必ずしも実施するというものではないと思っている。武藤委員長、日比野委員におかれては、宅建協会、全日協会の会員であり、協会と全て調整したことをここで決めるという話ではなく、あくまで小委員会としての方向性を示していただきたいと考えている。その方向性に基づき市が協会に提案し、実施に向けて調整していくものと考えている。

日比野委員 　　以前の小委員会でも話題になったかと思うが、以前、日曜日に辻堂駅で開催した全日本不動産協会主催の不動産相談会には、約 50 人の相談者が来た。相談者は、年配の親と子の組み合わせが多かった。以前、小田原市がダイナシティで開催した相談会は平日だったため、土日に開催することによって参加できる人が増えるのではないか。

都市調整担当課長 　　ダイナシティで土日に開催するとなると、場所代が発生することを踏まえ、今年度も場所代の予算がない中でどのように実施していくか検討している。日比野委員がおっしゃるとおり、開催する曜日と場所は、参加者数に影響する大きな要因と認識しており、また事務局案ができたらご提案させていただきたい。

都市部副部長 　　次回の小委員会では、その検証作業を実施する。担当課長から申し上げたとおり、事務局案をお示しし、それに対してご意見をいただき、議論していただきたいと考えている。

野原委員 　　不動産の購入意欲のある方の入口は、物件の問合せをすることだと思うが、そこが行政だけだと検討する窓口が狭くなってしまいかと思う。ここを行政、民間企業のどちらからでも問合せをすることは可能なのか。

都市調整担当課長 　　例えば、横須賀市の空き家バンクでは、ホームページに物件の問合せ先として不動産事業者が載っている。協会と協議をする必要はあるかと思うが、不可能ではないと認識している。

委員長 　　不動産事業者の名前を載せていない理由があるのか。

都市調整担当課長 　　平成 27 年の制度創設以降、行政が主体で、仲介のみ不動産事業者に

依頼するというシステムであり、それを踏襲している。

日比野委員 媒介までは市が受け、その後は不動産事業者が引き受けるという流れである。

都市調整担当課長 本市の空き家バンクの掲載物件を見ていただくとわかるが、物件情報を見た人は小田原市にしか電話連絡できないという状況であるが、横須賀市では、ホームページに物件を取り扱っている不動産事業者の連絡先が載っている。

野原委員 家を購入する時、特に若い世代はスマホでホームページを見ることから入ると思う。その段階で分けられていると購入者の選択肢に入っていない可能性がある。そこは改善できるといいと思う。物件を見ていく中で、気に入った物件がたまたま空き家バンクの登録物件だったという方が目にする確率が上がるのではないか。

日比野委員 横須賀市の件だが、不動産事業者の対応について、市にクレームが入ったことがあったらしい。媒介契約後、行政は関与しないという形式が多くなっている。

山口委員 委員長が仰っていたように、空き家を売却する場合、不動産事業者のホームページで公開しつつ、空き家バンクにも登録し、もっと活かしていけばいいと思う。そこで、窓口がはっきりしないことで様々なトラブルがあるのかもしれないが、空き家バンクに登録しない原因が不動産事業者の周知が足りないからなのか、それとも登録をするのが面倒なのか。また、補助金などもある中で、どうして進まないのか、疑問に思った。

日比野委員 空き家バンクは問合せが少ない。結局のところ、物件数が少ないので、物件数が増えれば活性化すると思う。どこの自治体も5件以内である。また、横須賀市の事例では、100社以上ある不動産事業者の中から当該不動産事業者が選ばれたことについて、他の不動産事業者から市にクレームが行ったこともあるらしい。こうした課題について、横須賀市では検討するようである。

都市調整担当課長 この小委員会で議論していただきたいのは、あくまで行政、民間のいいところを補完しあう協力体制についてであり、皆様方のご意見を頂きながら進めていきたいと考えている。

市のホームページに掲載されている不動産事業者の対応について不満があれば、その苦情は当然市にくると思う。そこで、どのように協力体制を作っていけるかが問題であると思っている。現実的な視点も必要かとは思いますが、最初から無理だと諦めず、どうしたらいいのかを幅広く皆様で議論していただきたい。

松下委員 課長の仰るとおり、課題をどう乗り越えていくのか、前向きに議論していきたい。これを受けて協議会もアイデアを出していく。

(3) その他

都市調整担当課長 第2回小委員会は令和7年2月に開催を予定している。詳細については、また後日事務局から連絡させていただく。

以上