

令和5年度第3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10月10日（火）午前10時00分から午前11時30分まで
- 2 場 所 小田原市役所 6階601会議室
- 3 案 件
協議事項
ア 課題から具体的施策の方向性の検討
- 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

協議事項

ア 課題から具体的施策の方向性の検討

都市政策課主査 協議事項ア「課題から具体的施策の方向性の検討」について、私からご説明する。

資料1をご覧いただきたい。

まず初めに、本日の協議事項に係る目的である。予定では、本日の小委員会において、住宅ストック活用に関する具体的施策の絞り込みを行うこととしていたが、前回までの議論を踏まえ、空家等の市場流通に、より効果的な具体的施策の検討を行うため、もう一度、住宅ストックの活用に関する課題を本小委員会で共有させていただくとともに、最終となる次回の小委員会における事業提案の作成に向け、具体的施策の方向性について検討を行いたいと思う。

これまでの小委員会を振り返ると、第1回では、令和3年度に実施した空家等実態調査の結果、令和5年3月に改定を行った空家等対策計画の概要及び令和5年度の主な施策についてご説明させていただき、本市の空き家の状況、また、空き家対策の現状について共有させていただいた。そして、第2回小委員会では、各団体における既存制度のご紹介をいただいたほか、本市の中古住宅の取得状況などを踏まえた空き家市場流通の課題や市街化調整区域の空き家の状況について共有させていただいた。

次に課題である。これまでの議論を踏まえ、空き家をただ市場流通させるのではなく、買い手側となるユーザー、そして不動産事業者などが連携し、物件を循環させることが重要ではないかと考えた。そこで、所有者（売り手）、買い手、事業者それぞれが抱えている課題をこれまでの資料などから整理した。

まず（1）の所有者（売り手）の課題である。困っていない、どこに相談すればよいのかわからない、などを課題とした。この根拠についてご説明するので、前方のスクリーンをご覧いただきたい。こちらは第1回小委員会で配布した令和3年度空家等実態調査におけるアンケート調査回答の結果を抜粋したものである。まず、左の図は、空

空き家について不動産業者などの専門性を有する方に相談をしたかどうかの回答であるが、相談していない方が94件(34.3%)もいる。次に右の図は相談をしていない理由の回答をまとめたものだが、一番多かったのが「困っていない」の46件(48.9%)である。ほかには「どこに相談すればいいかわからない」、「物件として価値がないと思っている」などがあつた。

次に、第2回小委員会の資料でご説明した都市計画論文からの研究資料の抜粋である。こちらでは、「リフォーム費用をかけたくない」、「解体費用をかけたくない」、「取り壊すと固定資産税が高くなる」など、費用に関する課題が多く見られ、ほかには先ほどの実態調査の結果でもありました「特に困っていない」のほか、「空き家が古い」、「中古戸建てを買う人・借りる人が少ない」、「労力や時間をかけたくない」などの回答も多く見られた。これらから、売り手である所有者の課題を整理した。

次に(2)買い手の課題である。資料1にお戻りいただきたい。耐震性、設備の老朽化、保証面等に関する不安、水回り、外装などの見た目、などを課題とした。この根拠についてご説明するので、前方のスクリーンをご覧ください。

こちらは第2回小委員会で村井委員からご紹介いただいた、買い手側の中古住宅に対するイメージをまとめた国交省の資料である。こちらを見ると、左上にある、耐震性、設備の老朽化、もしもの時の保証に関する不安、次に、その下にある水回り、内装、外装などの見た目に関するもの、さらにその下にある、選ぶための情報が少ない、価格が妥当かわからない、好みにある住宅が見つからない、など、わからないことに関する懸念があることがわかる。これらから、買い手側からは、中古住宅に対するマイナスイメージが多くあることがわかる。

最後に(3)事業者側の課題である。資料1にお戻りいただきたい。空き家の物件情報が少ない、などを課題とした。空き家の市場流通には、所有者、買い手だけではなく、不動産事業者の力が不可欠である。そこで、不動産業者を含む事業者側の課題として考えられるものを列挙した。まず、上から3つ、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、空き家利活用にコストがかかる、についてだが、法的に調査権限を持つ行政と比べ、登記事項証明の取得、戸籍調査等による空き家所有者の所在調査など、空家に関する情報収集が困難であり、それが空き家利活用の障壁になっているといえる。また、空き家を活用したビジネスモデルが浸透していない、だが、公民連携による空き家利活用事例などが全国各地で実施されているものの、本市も含めてまだまだ広く浸透はしておらず、まだまだ余地はあると考えられる。

委員長 まず、困っていないという課題だが、自分たちは困ってなくても周囲が困っているケースもある。そういう方にはどんどん通知を出すなどするしかないと思う。あとは、以前の小委員会でも話に出たが、タウンニュースなどの広告を利用して定期的に注意喚起の案内をしていくしかないと思う。

山口委員 測量をしていると4件に1件程度は隣地が空き家という状況であり、本人たちは困っていないが周りの人は困っているので本人たちに自覚を持ってもらう必要がある。放置すると固定資産税が最大で6倍になる場合があることも承知していると思うが、なかなか行政がそこに踏み切れないという現状があり、今の制度では空き家の利活用まで進んでいかないということを実態として感じている。

松下委員 法改正により、今までのように放置していればよいというわけではなくなったので、きちんと周知をしていく必要がある。近隣とのトラブルは、行政の出番だと思う。こちらは法改正だけでは解決しない。

日比野委員 去年は小田原と辻堂で実施した不動産フェアを、今年は辻堂でのみ先日実施したが、38件の相談があった。前回の小委員会で相談会の話題が上がっていたが、やはり効果があると思う。自分たちは困っていないが、周りは困っているというスローガンを掲げ、所有者にわかってもらうことが重要。早急に相談会を始めてもよいと思う。

委員長 どこに相談すればいいのかわからないという所有者の課題だが、本小委員会には金融関係、司法書士などのエキスパートがそろっており、一度相談会をこのメンバーでやっても良いのではないかと思う。

松下委員 相談会に人がたくさん来るのはなぜか。そこに行く理由があると思

うが、その理由を突き詰めて相談の仕組みを作っていくとよいと思う。

日比野委員　　今回の不動産フェアの場所だが、藤沢市が許可をしてくれ、辻堂駅の改札を出た辺りで実施することが出来た。藤沢市はこういう不動産の相談会が多い。小田原市でもウメコなどではなく、市役所の会議室などの使用を認めてくれると良いのではないか。

野原委員　　相談会を開いても、来られる方は物件の所有者で、どうしたらいいかわからないという方がほとんどだと思う。それだけではなく、近隣の方も隣の空き家の件について気軽に相談に来れるようだと、より具体的な解決が出来ると思う。

山口委員　　土地家屋調査士の相談会では隣の空き家に関する相談が非常に多い。我々から空き家所有者に立ち合いをお願いすると、空き家所有者が権利者意識を振りかざして我々を責めてくるようなケースもある。今後、所有者に管理義務を与える流れにシフトしている中で、それが所有者に浸透する制度が出来るといいと思う。どうしても個人情報の意識が強い。

松下委員　　すぐに個人情報の話になるが、本来、個人情報は使うための制度であり、守るためのものではない。きちんと守った上で活用すべきである。

都市調整担当課長　　私どもも年に1回、かながわ住まいまちづくり協会と共催で相談会を開催している。昨年度けやきで開催したが、参加者は0人だった。広報の方法として、市の広報紙、ホームページのほか、かながわ住まいまちづくり協会のホームページにも載せていた。一昨年も同様に実施した際には5組の参加があった。年に1回の開催でいいのかということ、それでは難しいと考えており、いつでも気軽に相談していただける体制が重要ではないかということで、空家等対策計画に定めたワンストップ窓口を設置した。これは、市だけでは判断できない事例について、先日協定を締結した7つの関係団体と協議させていただき、相談者に回答するというシステムであり、6月の本格稼働後、現在まで16件の相談があり、うち3件は市でなかなか判断出来ないものだったため、関係団体に相談をさせていただき、回答した。毎月市の広報で、

空き家の相談を随時受け付けていることは載せているが、もう一步踏み込んでいかないといけない。空き家を所有している方に響かないということが課題だと思う。どうしたらいいのかわからないと思っている人の方が相談をしてくれるチャンスがあると思うが、本当に無関心な方にどう響かせていくのか。その対策として、前回の小委員会でもお話をさせていただいたが、固定資産税6倍などのディスインセンティブにより困っていない人に意識を持ってもらうことが肝心だと思う。先ほど松下委員からお話があった法改正の件だが、これまでは特定空家等に対する勧告に基づいてのみ住宅特例適用除外により固定資産税が上がることとなっていたが、これからは管理不全空き家も対象となってくるので、この点についても大きくアピールして困っていない方に少しでも考えてもらう状況を作り出さないと、なかなか空き家を市場流通に乗せられない。

委員の皆様からご意見を頂戴し、我々が考えていかないといけないのは、困っていない人をどう動かすかということが課題と考える。

松下委員 小委員会としては、本人は困っていないかもしれないが、周りは困っているという部分を大きな施策の柱にして、いろんなメニューを考えていくべきだと改めて思った。

日比野委員 先ほどの辻堂の不動産フェアだが、来られた38人のうち半分はタウンニュースを見てきたとのことだった。費用をかける以上は来場者を増やすべく、記事の掲載前に3回ほど掲載内容に関する会議を行って吟味した。やはり中身についてきちんと議論した上でタウンニュースに記事は入れるべきだと思う。

委員長 響いていないというよりも届いていない場合がある。お客様から物件紹介の依頼があり、対象物件を調べると所有者が市外に住んでいる場合があり、そこにお知らせ出来ていないことがある。媒体や相談会の場所の見直しが必要だと感じる。私が出席している神奈川県不動産コンサルティング協議会の相談会は横浜駅のそごうの入り口で開催しているが、多いときで1日80件の相談がある。相談内容はいろいろあるが、年3回ほど開催しており、次回開催予定を聞かれることもある。

都市調整担当課長　　今おっしゃられたように、響いていないのではなく届いていないという点に関して、10月20日に開催する相談会、セミナーについて、我々もタウンニュースに記事を掲載し、また、県西部在住で空き家を所有されている方に約60通のダイレクトメールで情報提供を行った。次回小委員会でその結果を報告出来ると思う。

村井委員　　ただ、「困っていませんか」だけでは、困っていない、で終わってしまうので、「隣の人が困っている可能性がある」とか、固定資産税が上がることや管理不全という新しい定義など、将来的に困る可能性があることを明示することで、今後困ってしまう可能性があることを知らない方に知らしめることが重要であり、広報の仕方を工夫することが重要だと思う。具体的には、例えば相談会に臨時で困ってる方向けのブースを設けるとか、そういった工夫があると良いと思う。

委員長　　自分自身が子や孫を困らせてしまうこともある。相続関係が複雑にならないうちになるべく早く自分の責任で処理したいという方もいる。

日比野委員　　昨年小田原で不動産フェアを開催した際、ダイナシティとウメコが候補に出て最終的にダイナシティを選んだ。平日ではなかなか人が集まらないので日曜日に開催した。いろいろと勤務時間の関係などがあるとは思いますが、市は日曜日に開催することは可能なのか。

都市調整担当課長　　10月20日に開催する相談会は市単独ではなく、かながわ住まいまちづくり協会との共催であり、日程は協会が決めている。

協定に基づくワンストップ窓口も土日は開いていない。先ほどのダイレクトメール60通も働いている人に対しては難しいということで、60歳以上の人に絞って発送した。若い方で空き家を所有されている方も多くいると思うので、そういった方が平日に市役所にわざわざ休みを取って相談に来るとするのはなかなか難しいということは認識している。そこで、日曜日に開催される相談会を活用していただくというのは有効だと思う。市の施設を日曜日に活用することは可能なので、まだまだ工夫の余地はあると思っている。

山口委員　　土地家屋調査士会の相談会も横浜のそごうの入り口で開催しており、100件弱の相談がある。午前中に来られる方は前もってホームペ

ージを見られていたり、物件の図面を持ってこられる方などもある。午後に来られる方は大体通りすがりの人が多いが、コアな質問をされる人もいるので、やはり人通りが多いところは相談件数が見込めると思う。ウメコの場合はのぞかないと見えない、けやきで開催しても知らなければ近寄らないと思う。そうすると小田原駅の地下街とか、そういった場所なども良いと思う。

都市調整担当課長 日時だけではなく、立ち寄ったらちょっと聞ける、といった開放されている場所の会場選びについても必要だと感じる。

松下委員 空き家所有者の課題は様々なので、市役所に相談したところで無駄だと思える人もいるかもしれない。相談の場所とか仕組み、広報の仕方ももちろん重要だが、相談体制が非常に重要だと思う。

都市調整担当課長 関係団体7団体と協定を結んでいるので、下地は整っていると思うので、あとはそれをどのように活かしていくかが重要である。

松下委員 奈良県など、色々なところで事例はある。その中でまずは出来る範囲で仕組みを考えやってみれば良いと思う。

委員長 ただ空き家の相談会をやるのではなく、所有者が亡くなった後の権利関係であれば司法書士がいるとか、住宅ローンについては金融機関とか、税金関係であれば税理士もいるとか、そういった専門家がいることで人に来てもらえると思う。

松下委員 所有者はみんな売るなら高く売りたいと思っているが、専門家から価格を提示されたらそこで諦めると思う。ほかにも、もう壊さないといけないとか、公平な立場から言ってもらえることで覚悟が出来ると思う。

委員長 他にご意見等なければ続けて資料について事務局から説明をお願いしたい。

都市政策課主査 では、引き続き私から説明する。これらの課題を踏まえた具体的施策の方向性である。前方のスクリーンをご覧ください。

まず、課題から目指す方向性だが、ここまでに挙げられたそれぞれの課題を項目ごとに整理してまとめたものである。例えば、一番上の「空き家の価値」に関して見ると、所有者の課題としては、満足できる価格で売却できそうにない、買い手の課題としては、耐震性等の品

質面の不安など、また、事業者の課題としては、利用価値、ビジネスモデルが浸透していないなどが挙げられる。これら、所有者、買い手、事業者のそれぞれが抱える課題を解決することにより、中古住宅のイメージチェンジが図られ、空き家の市場流通につながるものと考えられる。

次に（２）具体的施策の方向性の検討だが、各課題に対する施策の方向性を検討するにあたり、考えられる方向性をお示ししたものである。例えば、表の一番上の課題を見ると、想定以上に価格が高いといった買い手側の課題、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といった売り手側の課題に対しては、補助事業の活用などが考えられる。次に、耐震性等の品質面に関する不安、価格の妥当性についての買い手側の課題に対しては、例えば、先ほどと同じ補助事業の活用などが考えられる。この補助事業について、今後ご意見をいただけてまいりたい。

最後に、相談先がわからない、中古住宅を買う人が少ないなどの売り手側の課題、選ぶための情報が少ないといった買い手側の課題、ビジネスモデルが浸透していないなどの事業者側の課題に対しては、意識啓発が有効と考えられる。

これらを参考に、課題、そして課題解決のための具体的な施策を議論いただきたい。

委員長 事務局から説明があったが、空き家に関する所有者等の各課題を委員の皆様で整理・把握し、事業提案に向けた施策の方向性について議論を行いたい。委員の皆様には積極的な発言をお願いしたい。

都市部副部長 先ほど、空き家所有者が困っていないということに関して委員の皆様から実態を含めていろいろな話を出していただいた。資料では、中古住宅を実際に売却しようとした時に考えられる課題を事務局で整理したが、実際のところの話やネックになっている部分など、事例についてもご意見をいただければと思う。

都市調整担当課長 売り手、買い手側も含めて事例も含めてお話いただければありがたい。

委員長 私の知人の話だが、親とずっと一緒に住んでいた、当時かなり高額

で購入した物件について、就職後に家の売却を検討しようとしたが、当時と同じ程度の金額で売却できると思っていたらしく、現在の価値を全く理解していない状況だった。バブルの頃と現在では人口も減っているし、世界の情勢も異なるし、給料も違う。そういった認識は改めていくしかないと思う。

あとは、中古住宅を買う人が少ないということがある。都内では、新築を購入しようとするのが非常に高く、程度の良い中古が選択肢に入るが、こちらの方面に来るとそれが逆転する傾向にある。それから、今はリフォームの技術も上がっていて、材料も良いものがある。この辺りを買手手に広告しても良いと思う。

都市調整担当課長

小田原で住宅を求めるとなると、おそらく土地を探し、建物を建てるというのが第一候補になっていると思う。中古住宅は新築よりは安く購入出来たり、また、DIYしながら自分好みにするといったことも可能である。そういった中で、課題を拾い上げ、ユーザーに対して中古住宅のイメージを変えていくことが重要と考え、事務局では方向性を定める過程を考えたところである。その辺りについて皆様からご意見賜りたい。

日比野委員

やはり小田原では住宅を持つとなると最初は新築を考える。正直、中古住宅のイメージチェンジは難しいと思う。リフォームをするにも費用がかかる。例えば中古住宅を買ったら100万円プレゼントするとか、リフォーム代の何%を補助するとか、インパクトが必要である。

都市調整担当課長

そうなる方向性として補助事業の活用しかないと思っている。先日稲葉委員からご紹介があったフラット35について、新築にも適用できないのかといったご意見があった。市では現在、耐震改修、空き家の解体に対して補助を行っている。そこで、稲葉委員にお伺いしたいが、空き家に係る耐震改修補助金とフラット35の連携は可能なのか。

稲葉委員

フラット35は中古流通の時の売買契約の融資が前提になる。リフォーム融資は別途あるが、あくまで持ち家のリフォームをするものが対象である。今回の前提としては、空き家をいかに流通させるかということなので、例えば、今まであるのは中古住宅の購入資金のところ

で、融資と補助事業をセットにする。もしくは、建物付きの土地を購入してそれを取り壊して建替えた時にフラット 35 を利用し、そこに補助金を投入する。

市がどこに補助金を入れるのかにより組み方が異なってくる。

都市調整担当課長

市としても補助事業を活用していきたいが、あくまでも地域経済を好循環させないと意味がないと思っている。今、空き家問題がテレビに取り上げられることもあり、内容としては東京の業者が中古住宅を買ってリフォームするといったものだが、そういったセールスは市にもかなり来ており、色々な形で全国展開して各市と協定を締結して実施しているところはあるが、現状では、地域経済の好循環させるための施策を第一に優先しているため、地域の事業者にお願いすることを前提として考えていきたい。例えばこの補助事業の活用についても地域の方々にやっていただけるものを実施する必要があると現状では考えている。そういった中で、インパクトがあるものとはいっても、当然それには費用がかかってしまうため、過大な予算は難しい。補助事業を活用するとしてもやはり地域経済との関連は切れないと思うので、そういう状況の中でご意見を賜ればと思う。

松下委員

地域にお金が循環するという理屈がないと、税金を払ってる市民のことも考えて、補助金を出すことはなかなか難しい。

稲葉委員

中古住宅を購入する層はやはり年収がそこまで上がっていない。神奈川県から東京都に行くにつれてかなり新築が立てづらい状況になっており、それがだんだん西に流れていってる状況があると思う。財政的な負担はあるものの、子育て世帯に追加の補助枠を設けて中古住宅を買ってもらうなど、ターゲットを絞って中古住宅を買ってもらうという考えの自治体もあった。

委員長

これまでは都心でも駅から徒歩 10 分では売れず、7 分以内でないと売れないという状況で、タワーマンションでさえ少しでも駅に近くないと売れなかったが、新型コロナウイルスの影響により出社の回数も減ったことなどの理由で、物件の選び方が変わっている。勤務先が横浜の人や、反対方向に新幹線通勤している夫婦が小田原で物件を探している事例もあった。趣味がサーフィンで海があるところを求め

て、千葉の房総か湯河原のどちらかで物件を探している人など、自分の生き方や暮らし方などを前提に夢のある物件の探し方をしている人もいると感じている。

日比野委員 不動産業者が融資を受ける際には金利を下げてもらえる制度があるが、例えば空き家を購入してリフォームした場合には金利を下げてもらえるような制度について、金融機関にアプローチしてもよいのでは。

村井委員 今いろいろと金融機関との連携など、話が出ているが、何かつなぎ資金が必要だという時は国でやっている空き家対策モデル事業の活用が考えられる。具体の実施に動いていない状況であっても、今から提案書を準備しておくことで、来年度の募集には提出が出来る。フラット 35 や地元金融機関との連携で具体例が示せれば採択を狙えるかもしれない。解体事業と新築の補助の組み合わせの話について先ほどあったが、ソフトだけではなくハードでも提案できると思う。今こうして小委員会で集まっていることもあり、実施体制も思い浮かぶのでは。

都市調整担当課長 補助事業、それも国のモデル事業を活用するというご意見については今後検討させていただきたい。

国交省のモデル事業の中で啓発事業の展開というものがあった。これは所有者の相談会のほか、買い手、事業者に対しても相談会を開催し、これら3者のマッチング会もやっていた。私どもとしては買い手や事業者に対する相談会に人が集まるのかという懸念がある。また、3者のマッチングも実現が可能なのかどうか知りたいと思う。こういった事業の発展性について、イメージや感覚的なものでも構わないのでお聞かせいただきたい。

日比野委員 一度やってみるべきだと思う。

委員長 最初から空き家の相談会というと難しいかもしれない。趣旨から外れてしまうかもしれないが、不動産に関する相談会とか、名称の検討の余地はあると思う。

山口委員 色々と相談される機会があるが、売り主が売れないと思っているパターンがあり、そこに救いの手がないと思う。相談しても行き詰って

しまう。やはりそこに買い手、売り手にメリットがあると相談の中身の中身が変わってくるのではないかと思う。空き家の補助に関する線引きは難しいとは思いますが、うまくできればいい制度になると思う。

日比野委員 人口を増やしたいのか、空き家の周りとのトラブルを重視するか、どこにポイントを置くかで変わってくると思うが。

都市調整担当課長 空き家対策には3つの方向性がある。まずは、空き家を予防すること、次に空き家を流通、利活用させること、最後に空き家を適正管理させること。令和3年度の空家等実態調査によると9割の空き家は修繕もしくはそのまま利活用できるという状況であり、それを市場流通に流し、そこに住んでもらうという流れが地域経済の好循環につながり、しいては人口増につながると思っている。空き家の管理を維持してもらおうとか、空き家にしないようにといったものではなく、あくまでも空き家所有者が空き家を市場流通に出しやすい体制を整えることが目的である。

都市部副部長 この小委員会では、空き家の流通に関する議論が求められているので、それについてご提案をいただいて空家等対策協議会に結果を報告するという形になる。

委員長 最初の話に戻るかもしれないが、広報を増やしてやっていくしかない。タウンニュースという話もあったが、回覧板も効果的だと思う。

他にご意見がなければ、ここで挙げられたご意見を踏まえ、事業提案に向けた資料作成を委員長である私と協議会会長・本小委員会のオブザーバーである松下さんと事務局で検討させていただきたいと思うが、いかがだろうか。

委員一同 異議なし

松下委員 後日アイデアなどが出ればぜひ事務局に一方入れていただきたい。ヒントになると思う。

都市調整担当課長 今後方向性としては、補助事業や意識啓発を活用していく形となるかと思うが、何かアイデアや他市事例などがあれば情報提供いただきたい。

委員長 それでは、次回第4回小委員会の場でその内容について検討したいと思う。最後に事務局から何かあるか。

都市調整担当課長 次回小委員会は 11 月 9 日を予定している。詳細については後日連絡させていただく。

以上