

令和6年度 第1回白馬村空き家等対策協議会 会議要旨

| | |
|-------|-----------------|
| 招集年月日 | 令和6年7月24日（水） |
| 招集の場所 | 白馬村役場302会議室 |
| 開催時間 | 午前10時00分～11時10分 |

■委員

| | | |
|------------------|--------|---|
| 白馬村長（会長） | 丸山 俊郎 | ○ |
| 公募委員（地域住民） | 高橋 よし子 | 欠 |
| 白馬村議会 | 丸山 和之 | ○ |
| 白馬建設業組合 | 横山 義彦 | ○ |
| 長野県司法書士会大町支部 | 帯金 康祐 | ○ |
| 長野県宅地建物取引業協会中信支部 | 橋本 旅人 | ○ |
| 白馬商工会 | 篠崎 孔一 | ○ |
| 長野県大町建設事務所 | 丸山 浩 | 欠 |
| 白馬村建設課（土地利用・建築係） | 降旗 大輔 | ○ |
| 白馬村住民課（環境衛生係） | 太田 充彦 | ○ |
| 白馬村税務課（課税係） | 一井 剛 | ○ |
| 白馬村副村長 | 吉田 久夫 | ○ |

出席11名

■事務局

| | | |
|------------------|--------|---|
| 白馬村 総務課長 | 田中 克俊 | ○ |
| 白馬村 総務課 情報環境係長 | 山岸 大祐 | ○ |
| 白馬村 総務課 地域おこし協力隊 | 高田 明利沙 | ○ |

<敬称略>

1 開会 <田中総務課長>

2 あいさつ <丸山村長>

3 会議事項

(1) 空き家・空き地バンク制度の実施設計について

事務局高田が「空き家（空き地）バンク制度の運営に向けた計画」（資料1-1）について説明した。

事務局山岸係長が「白馬村空き家・空き地バンク制度実施要綱」（資料1-2）について説明した。

質疑・意見交換

- 帯金委員：資料1－2の様式第1号で記載されている添付書類に「(3)建物図面・各階平面図」とあるが、古い物件では存在しないと思われる。その場合、どのような扱いとなるか。
 - 事務局山岸係長：記載している添付書類は必須ではなく、可能な限り添付してほしいという位置づけ。また、仲介時には担当媒介業者の調査も入るので、その都度確認していく想定。

- 帯金委員：資料1－2の様式第1号で記載されている添付書類の「(7)委任状」は相続人全員から出してもらいたい想定か。相続人全員の戸籍を出生から死亡まで調べ、前任の署名及び印鑑証明書を用意してもらいたいとなると、相続手続と同等な労力を要することになる。
 - 事務局山岸係長：相続人全員ではなく、代表者の同意でよいと考えている。ただし、本件については、他市町村での実施方法含めた法律まわりの確認をしたい。運用開始後に様々なケースが出てくると思うが、現時点ではあまり複雑なものは考慮していない。

- 帯金委員：海外の方が所有者となっているケースはどのように扱うのか。登記簿上の外国籍所有者が死亡している場合、相続に関しては各人の国の法律に基づいて処理する必要が出てくる。白馬村では、近年外国籍所有者が亡くなって相続が必要となってきているケースが増えている状況がある。
 - 事務局山岸係長：所有者が日本国籍以外の場合の検討は特段行っていない。

- 橋本委員：資料1－1の2－3に「Step 2 若年世帯への施策・支援策検討」と記載があるが、現時点で何か具体的な案はあるか。
 - 事務局高田：現時点ではない。Step 2では、どのような施策・支援策がよいか検討を始めることを想定。制度開始後の進捗を見て、どのような施策・支援策が必要かニーズをとらえるところから始めたい。

- 橋本委員：過去の協議会の中で不動産会社を使いたくないという意向を持っている所有者が一定数いることを理解した。資料1－1上では、売買が活発である国道西側の平川・松川間のエリアで空き物件が約30件存在しているが、この中で不動産会社を使いたくないという意向はどの程度いるのか。また、資料1－1上の3－2で、売却・貸出

及び空き家バンク登録意向について「条件による」と回答している人が一定数存在しているが、この「条件」とは具体的に何か。

- 事務局高田：本資料の元となったアンケートは、空き家・空き地と思われる物件・土地の所有者にアンケート用紙を送付し、選択肢から回答を選択してもらった上で、コメントを追記してもらったかたちで実施した。「不動産会社を使いたくない」という意向はコメントから拾ったものであるため、正確な数については把握できていない。また、「条件」についても同様に数は把握できていないが、「売りたい・貸したいが、何をすればよいのかわからない」とのコメントが多く、金額に関するコメントは多くなかった。

- 橋本委員：物件価格の査定は誰がどのように実施する想定か。現状、白馬村の基準地価と実取引価格には乖離があり、基準地価での売買を勧められたが、他で査定した結果数倍高い価格を提示され、クレーム等問題につながることもあり得ると考える。行政が関わっている信頼できる制度だからこそ、どのように査定するのか、また、そのような問題が発生した場合の解決方法はあらかじめ考えておいたほうがよいと思う。
 - 事務局山岸係長：用紙1-2の様式2号の1、2号の2に記載があるように、基本的には価格は所有者が物件登録時に決める方式を想定している。ただし、どのような価格に設定すべきかわからないといった相談を受けることは想定しており、その際は物件担当ではない空き家バンク会の別事業者に参加価格を提示してもらうことを想定している。

- 橋本委員：所有者不明土地について、必要な手続きを行えば自治体等が土地を取得できる制度が存在する。そのような制度を活用し、村が所有者不明土地を取得し、空き家バンクに提供していく考えは想定しているのか。
 - 事務局田中総務課長：新たな土地取得や、村有地を空き家バンク制度に提供することは現時点で検討していなく、制度開始後の進捗を見て検討する予定。また、村への寄附を希望する声もいただくが、村として活用予定がない場合は寄附を受けてはならないという指導を国から受けているため、活用は考えていない。

- 橋本委員：土地開発公社を通しての土地の取得や活用は検討しているのか。
 - 吉田副村長：土地開発公社の目的に基づくと、公有地として使用する土地の先買いや、宅地開発を行い分譲するケースがあるが、最終的には取得した土地を売却することとなっている。本来であれば、土地購入にあたって税控除を受ける人がいて、且つ、税控除を受けたものをそのまま転売するという仕組みになっているが、税法

上の問題がないかや、近隣市町村で実施しているところがないため、どのようなことができるのか研究したい。

- 橋本委員：空き家バンク会に登録見込みの宅建事業者の数を教えてほしい。
 - 事務局山岸係長：村内に事業所を有する宅建協会及び全日不動産に加盟している事業者は10社あるが、そのうち4社の登録を見込んでいる。また、村内事業者に加え、宅建協会から推薦を受けた村外事業者1社にも登録いただく予定のため、全体で村内4社+村外1社の計5社程度を見込んでいる。

- 篠崎委員：資料1-1上の2-2で、売買においては居住用目的のみだが賃貸においては店舗も対象と記載があるが、店舗併用住宅は対象になるのか。空き家の利活用という観点で、対象を制限せずに幅広く定めたほうがよいと考える。
 - 事務局高田：物件情報を掲載する媒体を検討した際に、費用や人員の負荷も考慮し、長野県の市町村であれば無料で利用できる「楽園信州空き家・空き地バンク」サイトを利用することに決めた。よって、本制度で対象とする物件は「楽園信州空き家・空き地バンク」側で定められているものに従うかたちで検討をしている。店舗併用住宅については、物件によって様々なケースがあると考えられるので、調査を重ねていく必要がある。他市町村で店舗併用住宅が空き家バンクサイトに掲載されているケースも確認できているが、実際には各物件を担当する空き家バンク会事業者に調査いただく必要があると考えている。
 - 事務局山岸係長：店舗併用住宅も利活用につなげたい気持ちはあるので、将来的にどのようなことができるのかは探っていきたい。

- 篠崎委員：資料1-1上の3-3で、現職を継続する選択肢を持っている人が約半数いるため、就業支援は他支援策よりも優先度を下げて対応すると記載しているが、逆を返すと他半数は就業支援を希望していると思うため、「優先度を下げる」という言葉は避けたほうがよいと思う。本制度と並行して就業支援も行ったほうがよりよいマッチングに繋がると考える。
 - 事務局山岸係長：本資料は今後公表予定のため、表現は改めて検討する。また、本資料に記載したアンケート結果では、賃貸と売買の希望が半数ずつとなっているが、今月東京で実施した移住相談イベントに来た相談者の大多数は購入を検討していたため、移住の検討段階によって希望も変わっていく印象を受けた。

- 降籬委員：登録申込を行う物件の中には、再建築不可物件や権利設定付物件、建設不可土地も含まれてくるかと思うが、それらはどのように扱う想定か。
 - 事務局山岸係長：物件の登録申込を受けた際に、庁内関係各課に情報を共有する想定のため、その際に確認いただきたい。
 - 橋本委員：このような情報は空き家バンク会にも共有いただきたい。
 - 事務局山岸係長：承知した。

- 降籬委員：用水路の位置付け替え交換が必要となってくる土地も存在すると思われる、申込を受けた後、どのタイミングで話をする想定か。
 - 事務局山岸係長：登録申込を受けた時点で確認を実施するため、その時点から話を行う想定。

- 降籬委員：資料1－2 情の第3条の意図を確認したい。
 - 事務局山岸係長：空き家・空き地取引に関して、本制度を強制するものではないという意味。また、媒介契約方式については本要綱で定めていない。

- 太田委員：耐震診断の実施はどのように考えているのか。
 - 事務局山岸係長：本制度で義務化することは考えていない。

- 帯金委員：今年4月から相続登記が義務化されたため、相続登記が終わっていない物件の登録申込を受けた際には、まずは相続登記を促したほうが国の考えと整合性が取れる。
 - 事務局山岸係長：承知した。

(2) R5年度空き家分布推定モデル実証事業研究実績報告書について

事務局山岸係長が「令和5年度長野県白馬村における空き家分布推定技術の開発に関する研究実績報告書」（資料2）について説明した。

質疑・意見交換

- 篠崎委員：資料2の7ページに記載されている空き家の判定基準（A、B、C）はあくまでも外観目視の結果に基づいた判定という理解でよいか。
 - 事務局山岸係長：よい。

4 その他

今年度の本協議会は四半期に一回の頻度で開催予定。次回は9月頃を想定。

5 閉会 <田中総務課長>

11 : 10終了