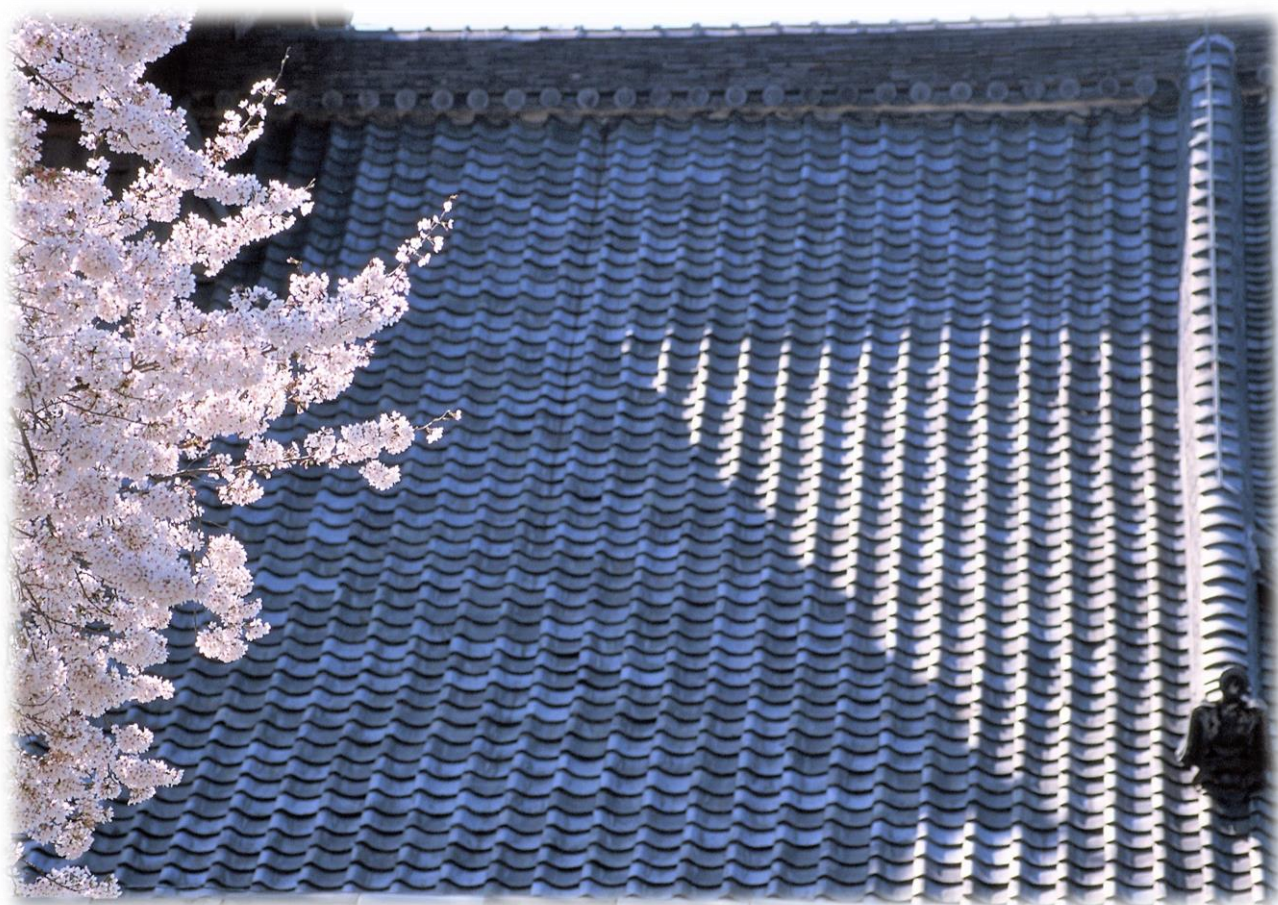


月刊 空き家相談

第49号

令和2年4月1日



一般社団法人 全国空き家相談士協会

特別寄稿

地方における空き家相談士の立ち位置（第2回）



空き家相談士・岐阜県空き家等総合相談員 名和泰典

空き家等対策の推進に関する特別措置法（以降「空家法」という）が公布され5年が過ぎ、今後改正の動きが活発化する？空家法の附則（検討）2「政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。」とある。多くの制度上の問題点が浮き彫りになっており、改正が進むものと理解しています。何が問題なのか？この辺りをしっかり理解しておきたいと思います。

ところで、空き家相談士のみなさんは「空家法」じっくり読んだことがありますか？協会認定セミナー2時限目に登場します。空家法16条の条文をしっかり理解し、空き家対策にあたってほしいと思います。

【第1条（目的）】 この法律は、適切な管理が行われていない空き家等が・・・（文面省略）「適切な管理」とは①所有者等の責任②防災、衛生、景観など外部不経済対策の二つの観点から「空き家等」が地域住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう又特定空き家等（管理不全状態）にならないように管理をすることとしている。

【第3条（空き家等の所有者等の責務）】 では（文面省略）「・・・適切な管理に努める。」としている。空き家等が私有財産である以上、その管理は所有者等の自由であるのが原則である。しかし、所有者等といえども、その管理を怠り、その周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことまで許されることではない。本条は空き家等の所有者等に対して、空き家等を適切に管理すべき努力義務を課すものである。空き家等がもたらす問題を解消する責任は、第一義的には、空き家等の所有者等にあるとの立場を明確にした。（①の観点）なお、努力義務に違反してもそれだけで法的責任が生じることはない。努力義務を怠った結果、空き家等が特定空き家等であると認められる場合に、立入調査**【第9条（立入調査等）】**2項、さらには是正措置**【第14条（特定空き家等に対する措置）】**が出来るようになり、空き家等の管理不全による原因で他人に損害を与えた場合には、民法上の工作物責任（717条）などの法的責任が問われることになる。（②の観点）

空き家総合相談では空家法3条の趣旨を明確にするとともに、相談者（所有者等）自身が自覚をすることからスタートする。 **☞ 総合相談のきも**

【第5条（基本指針）】では国の基本的な指針に基づき【第6条（空家等対策計画）】対策計画を定めることができ、同条2項⑦住民からの空家等に関する相談への対応に関する事項を定めるとしている。これにより前月号でも記述したように行政が民・民の問題に関与せざるを得なくなっている。国土交通省のガイドラインでは「私有財産たる当該空家等に対する措置について行政が関与すべき事案なのかどうか、その規制手段に必要及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。」と示している。空き家問題は、一個人では解決が困難であることから、個別の空き家の状態を把握することが可能な立場にある市町村は、空き家に対して、関わり合いを持つ意義があります。市町村に空家等に関する措置を適切に講ずるよう努めるべき旨の責務規定【第4条（市町村の責務）】を置き、市町村が空き家対策について主体的な役割を果たすべき旨を明らかにしている。空家法の施行により市町村には責務や計画の策定（6条）協議会の設置【第7条（協議会）】、情報の収集【第10条（空家等の所有者等に関する情報利用等）】、これを前提に、必要に応じて助言・指導、勧告、命令といった各種の措置（14条）を取るとともに、他方で空家等を積極的に活用【第13条（空家等及び空家等の跡地の活用等）】するよう、取り組んで行くことなど多くの役割が課せられている。

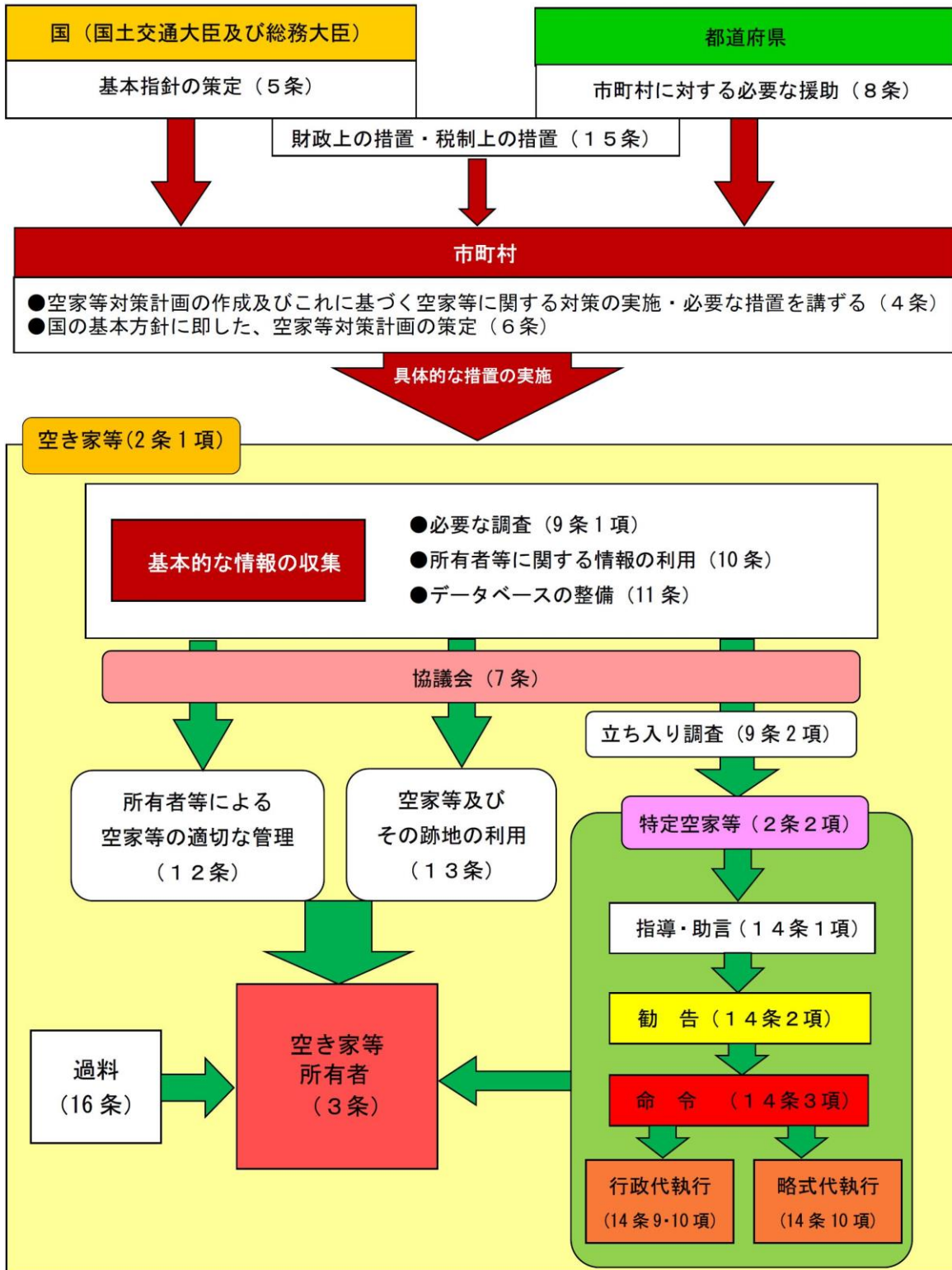


最後に空き家相談士にとってもっとも大切な重要条文【第12条（所有者等による空家等の適切な管理の促進）】（全文）「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するために、これらの者に対し、情報の提供、助言その他の必要な援助を行うよう努めるものとする。」

➡ここでの情報の提供、助言とは何でしょうか？空家法第14条の対象となる特定空家等に該当しない空家等への「指導」「勧告」、緊急措置、軽微な措置など行うことはできない。

特定空家等以外の空き家に対して消費者（所有者等）が求めるあらゆる情報提供や必要な助言などを行うよう求めている。技術職でもない行政担当者が第12条を遂行するには、外部の協力者（総合相談員）が必要になる。幅広い知識を持ち、問題や課題の整理が出来る。方向性が示せる「**空き家相談士**」の力は必ず必要になる。

空家法概要図



(次号につづく)

この国の土地は誰の物か

所有者不明土地については、昨年の法改正（「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の新設）によって利活用が容易になるのだそうです。

しかしながら、まだまだ私たちの身近に所有者がわからず、日常生活に大きな迷惑をかける続けている空き家、空き地が全国に多数存在しています。

その中でマスコミでも度々話題に上がっている、埼玉県大宮市にある有名な物件を、3月上旬に見に行ってみました。

所有者が亡くなり約120年前に登録されたままの土地は、建物とともに道路にはみ出し歩行者の通行を妨げており、にもかかわらず相続人が増えてしまい役所も困り果てているというものです。

場所は大宮駅東口を出て、線路と平行に走る旧中山道に面して建っている建物です。頭の中に大体の場所をイメージして東口をスタートしました。高島屋デパートの角を右に折れるとなにやら歩道にはみ出している木造の黒い建物が見えてきました。



正午過ぎの昼休みの時間で、歩道には人が溢れていましたが正面に見える建物は古民家を改装した居酒屋のような物でした。近くによってみると…



こんな感じでした。

建物が道路に3m近くはみ出しており、明らかに通行の障害になっていました。歩道に設置されている、点字ブロックの黄色いラインが建物のアウトラインを表しています。家の前にはバス停があります。バスを待つ人たちはどこに列を作って待っているのでしょうか？どこに列を作っても歩行者や自転車に乗る人はその外側を通行することになり、道路を走る車との接触に注意を払わなければなりません。確かに邪魔になっています。

この建物は道路から見たとき左側には裏に続く通路があり裏に関係者の住宅があるようです。所有者がわからないから空き家になっていると思っていたのですが、これはどういうことなのでしょうか。（後で気が付くのですが、実はこの時私は大きな勘違いをしていました。）

ただ、これくらいの建物は日本全国探せばあちこちにみられるのではないか。と思いつつこの状態について自治体はどう考えているのかと思い、近くにある区役所で話を聞きに向かいました。

大宮市の建設事務所の方と話ができたのですが、どうにも話がかみ合いません。どこの道路の建物ですか？と尋ねられたので、航空地図で場所を特定して「相続人の人が数十人

いて所有者が特定できずに放置されているのでは？」と聞いてみたのですが「それぞれ皆さん事情がありますので…」と話され、一般的な土地買収のやり方について淡々と説明を受けました。雑談の中に話のネタになるようなことが聞けたらと思ったのですが、まあ自治体の方はこの辺が限界なのかなと思い庁舎を後にしました。

帰りは別の道を選び再び旧中山道に出ると、先ほどの空き家からは約 300m南の場所で、なにやら道路の反対側にこんもりとした里山のようなものが視界に入ってきました。



「あっ〜！」



本丸はこちらでした！

「頑固一徹。」見事な空き家です。



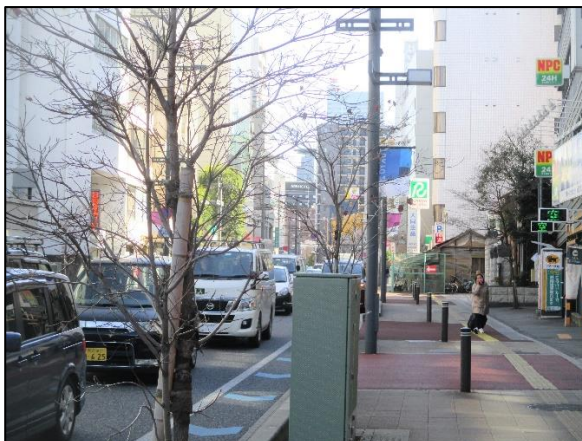
道路からウナギの寝床のように奥へと続くこの空き家は、天井は抜け落ち外壁もはがれています。隣のマンションのエントランスへのアプローチから見るとこんな状態です。マンションの住民にとっては、台風や地震時には、さぞかし心臓に悪い思いをしていることでしょう。一步間違えば大怪我をすることになります。



反対側に回ってみると、隣接するコインパーキングの中ほどからは、剥がれた外壁から人が住んでいた当時のお茶の間の姿がそのまま見渡すことができ、壁には1990年の未使用のカレンダーが掛けてありました。

これが有名な旧中山道の空き家だったのです。

私以外にもカメラを向けている人がいました。インスタ映えはありませんが、空き家マニアの人には心を奪われる建物なのかもしれません。ネット記事等によると関係者は近所に住んでいるらしいのですが、相続人が増えて連絡することができず放置されているとのこと。



歩道からはこんな状態になってます。壁のようになって通行を妨げていました。
 ここ大宮市は、至るところ歩きスマホは厳禁です。

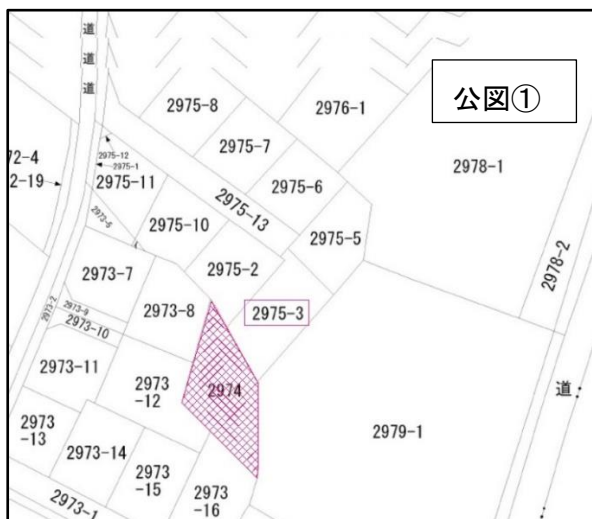
「所在地不明土地」を探しに

今の話は**所有者不明土地**でしたが、反対に所有者はわかっているけど、その土地がどこにあるかわからないという**所在地不明土地**も数多くあるようです。

離れて住んでいる肉親がなくなり、突然の固定資産税の請求により土地を相続したことを知ることがあります。ところが、そんな土地は聞いたこともなく、その土地がどこにあるのか全く分からなくて、ただ税金の支払い義務が課せられてしまうわけです。

私の周りでもそんな所在地不明土地の調査の話がありました。

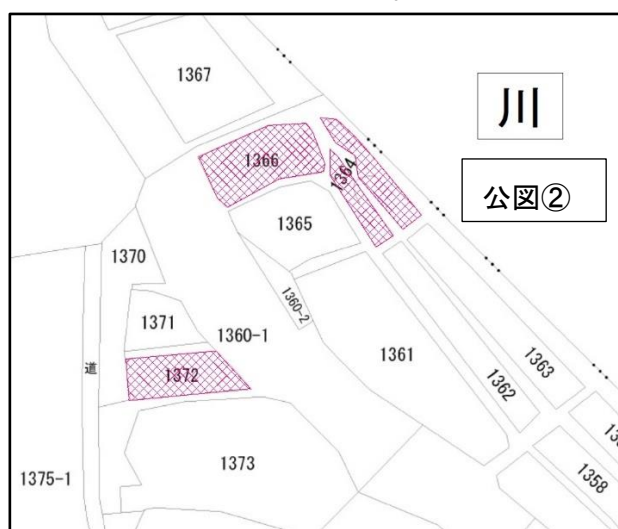
数年前に、東京都内にお住いの A さんより 10 年以上前に、埼玉県内の数か所の土地を相続したが、放置してあるだけなので処分したいとのご相談でした。大小さまざまな土地が散在しておりその中には全く心当たりのない土地もあるようでした。



早速 A さんや専門のスタッフと共に、現地に向かいました。A さんの記憶にある土地は比較的簡単に探すことができ、その後の対応も簡単だったのですが、問題は A さんも全く心当たりのない土地です。その中の一つがこちらの物件です。公園①にあるピンクに塗

った「2974」がAさんの土地なのですが、住宅街に囲まれていてどこにあるか全くわかりませんでした。登記簿によると面積は152㎡ですがそんな空き地は全く見当たりませんでした。約50坪の土地が消えてなくなっていました。土地取引の現場に疎い私には全く理解できませんでしたが、隣接の土地の登記簿や航空地図を頼りに調べていくとピンクで囲った「2975-3」の住宅の所有者が、庭として使用している場所が該当地であるということがわかりました。道路に全く接道していない土地でしたが、幸いにもこの土地は「2975-3」の所有者の方に売却することができました。

この時の調査で一番難解だったのが次の公図②の土地でした。川沿いにあるピンクで塗られた3筆(4区画)がAさんの土地です。私たちの目の前にあるのは、川と雑草の生えた川岸で他に何もありません。



この川岸の中からどうやって目的地を探し出せというのでしょうか。

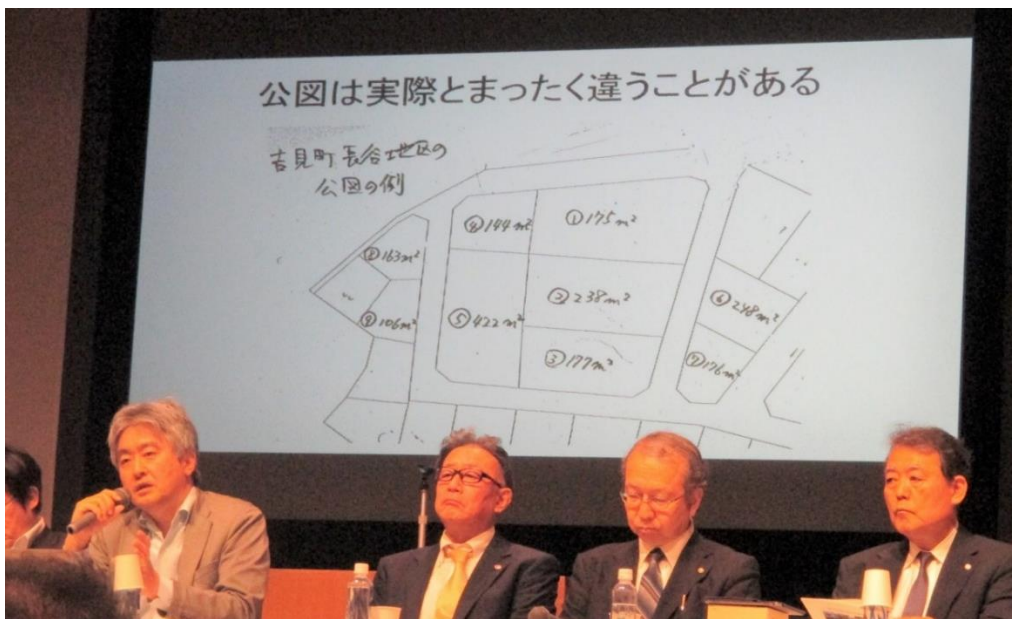
合計で約300㎡ある土地ですが、川の水が増水したら一時的に水の中に埋没してしまいます。こんな土地にも固定資産税が年間293円ですが課税されています。土地を特定することもナンセンスですが、それに真面目に税金を課税している地方自治体の行為自体がブラックジョークかと思えてなりません。現状ではこの土地を地方自治体に引き取ってもらうこともできないようです。

私には解らないことばかりです

この二つの現場を見て、同じ埼玉県でも大宮のように歩道として使いたいのに使えない土地と、一方で、使う予定もなく所在地も確定できずに、今となっては所有を放棄しようとしても放棄できない土地が混在している状態が、法律という共通のルールの上で成立していることが、ほぼ一般人の私には理解できません。土地基本法には、「土地は公共の福祉を優先させる」と書いてあります。大宮の空き家を放置したままにし、なぜ民間が使わない土地は相続時以外では、公共の福祉のために引き取ったりはしないのでしょうか。

大宮の空き家は、憲法による「第二十九条 財産権は、これを侵してはならない。」によって守られていても、さらに 29 条は「2 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。3 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。」と続きます。

所有者不明土地については、登記制度の問題や、それに係る費用や手続きの問題など基本的な問題が多くあるようです。しかし国が地主として国土を国民に貸し付け、その対価として固定資産税という地代を集めているわけですから、それが国民の利益に反する状態となっているのならば、何とかするのが地主としての国の役目だと思います。国としてもいろいろと考えているのですが、ほぼ一般人の私にはあまりよく解らない問題です。



写真は 2018 年 6 月に東京で行われた、日本不動産学会のシンポジウム「所有者不明土地のゆくえ」での写真ですが、朝日新聞の櫻井新記者による公図による誤った面積の課税の話です。自身の経験から、固定資産税の土地の評価額は公図をもとにする自治体が多いため、公図が正確かどうかは思った以上に大きいと言います。

地方税法では自治体に年 1 回の実地調査を義務付けています。にもかかわらず公図をもとにした誤った固定資産税の徴収が行われているようです。また「地籍調査」という全国規模の正確な線引き調査を昭和 26 年より行っているようですがまだまだ終点は見えないようです。

ほぼ一般人の私にはあまりよく解りませんが、一部の空き家相談士の方々はこんな制度の矛盾と、毎日鏝迫り合いを演じているのでしょうか…。

朝日新聞（2020 年 1 月 25 日付）によると、所有者不明土地に関しては、現在、法制審議会で相続登記の義務化などさらなる制度改正の検討が進められており、秋の臨時国会に民法などの改正案が上程される予定だそうです。ほぼ一般人の私でも解かり易い土地利用が、一日でも早く進むことを首を長くして待ちたいと思います。

◆ 増加傾向が続く転職者の状況 ～ 2019 年の転職者数は過去最多 ～

総務省統計局は労働力調査の詳細集計の結果から、近年増加傾向が続いている転職者の状況について紹介しています。近年、雇用情勢が改善する中で、依然として人手不足感が強い状況が続いており、企業においては新卒採用に加えて、積極的に中途採用・経験者採用を行う動きがみられます。

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

<https://www.stat.go.jp/data/roudou/topics/topi1230.html>

(令和 2 年 2 月 21 日)

◆ 第 29 回 BELCA 賞が発表されました

公益社団法人ロングライフビル推進協会は、第 29 回 BELCA 賞を発表しました。

BELCA 賞は、長期にわたって適切な維持保全を実施したり、優れた改修を実施した既存の建築物のうち、特に優秀なものを選び、その関係者を表彰することにより、わが国におけるビルのロングライフ化に寄与することを目的とする表彰制度です。

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

<http://www.belca.or.jp/29belcap.htm>

(令和 2 年 2 月 28 日)

◆ 「関係人口とつくる地域の未来」がマンガになりました！

～ シンポジウムの開催報告 ～

国土交通省は、令和 2 年 1 月 10 日に「関係人口とつくる地域の未来」を開催しました。より多くの方々に当シンポジウムの内容を知っていただくため、開催報告として、シンポジウムのレビューと職員手作りのマンガを公表しました。

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudoseisaku03_hh_000195.html

(令和 2 年 3 月 3 日)

◆ 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」を閣議決定

国土交通省は、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図るため、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化のための措置を講ずるとともに、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保する「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律案」が、閣議決定されました。

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000200.html

(令和 2 年 3 月 6 日)

◆ 「次期建設リサイクル推進計画に係る提言」の公表

国土交通省では、新たな建設リサイクル推進計画の策定を視野に入れ、建設リサイクルや建設副産物の適正処理等を推進するための施策の検討を実施しています。

今般、「次期建設リサイクル推進計画に係る提言」をとりまとめ公表しました。

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo03_hh_000237.html

(令和2年3月9日)

◆ 分譲マンションの購入価格は年収倍率で5.6倍

～令和元年度住宅市場動向調査の結果をとりまとめ～

国土交通省は令和元年度調査（平成30年度分）の結果をとりまとめ公表しました。

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000152.html

(令和2年3月13日)

◆ 地域活性化モデルケース報告書が出来ました。

内閣府地方創生推進事務局は地域活性化モデルケースの5年間の取組について、各選定団体やワーキングチームの有識者委員の皆様の協力のもと、「地域活性化モデルケース報告書」として取りまとめました。

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

<http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/platform/index.html>

(令和2年3月13日)

◆ 遺品整理のサービスをめぐる現状に関する調査

総務省は、昨今、遺品整理サービスが広がりを見せている中、同サービスに「業法」がなく情報が限られているため、行政との関わりを把握する観点から、その実態等を調査し、結果を取りまとめ、公表しました。

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

https://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01hyouka02_200313000139953.html

(令和2年3月13日)



「全国版空き家・空き地バンクサイト」について <https://www.akiya-at-home.jp/>

2019年1月8日より、空き家相談士紹介コンテンツがリリースされました。
 トップページをクリックすると、当協会の空き家相談士検索ページが表示されます。
 まだお申込みでない方は、事務局へお問い合わせください。
 (掲載料は事業所単位で1年間4万8千円、ただし会員は1万円です)

全国、多数の市町村が参加しています。

①



②



③



「協会本部・支部」 活動報告・予定 等

◎2020年3月1日（日）

第1回 空き家相談士認定試験

【会場】（東京）大幸ホール

・次回開催日は未定となっています。

昨今の新型コロナウイルスの感染拡大を受けまして、予定しておりました以下の2つの講座は中止とさせていただきます。

◎2020年3月28日（土）29日（日） 《中止》

第52回 空き家相談士認定講座

【会場】（東京）大幸ホール

◎2020年4月25日（土）26日（日） 《中止》

第53回 空き家相談士認定講座

【会場】（東京）大幸ホール

次回の認定講座は、

◎2020年6月6日（土）7日（日） 《予定》

第52回 空き家相談士認定講座

【会場】（東京）大幸ホール

を予定しております。

「東京空き家塾」につきましては、当分の間、開催を中止とさせていただきます。大変ご迷惑をおかけしますが、皆様のご理解を賜りますようお願い申し上げます。



※「月刊空き家相談」では、皆様からの投稿をお待ちしております。

ご意見ご感想もお寄せください。

発行人 一般社団法人 全国空き家相談士協会
会長 林 直清
〒166-0003 東京都杉並区高円寺南 2-19-5
TEL:03-3318-0231 FAX:03-3318-0296

※本誌掲載の文章・写真等の無断複製・転載を禁じます。