

別記様式（第3条関係）

開催記録

名 称	第2期空家等対策計画（案）に関する町民説明会
開催日時	令和3年3月6日 午前10時から午前10時45分まで
開催場所	新鶴生涯学習センター 視聴覚室
出席者	【事務局】 ・政策財政課：猪俣課長補佐、國分人口減少対策係長、長谷川主任主査 ・建設水道課：鈴木管理係長、佐藤主事 【町民】 2名
議 題	○第2期空家等対策計画（案）について
資料の名称	○第2期空家等対策計画（案）
記録方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 発言者の発言内容ごとの要点記録 <input type="checkbox"/> 会議内容の要点記録
内容	
第2期空家等対策計画（案）について事務局より説明。 《質疑》 Q 実施体制にある空家等対策計画協議会の委員に商工会関係の方がいないのはなぜか。空き店舗等の利活用を促進するうえでは必要ではないか。 A 当初協議会を立ち上げた経緯は、第一に危険空き家の解消の部分から始まっており、委員の構成に入っていなかった。確かに空き店舗等の利活用の促進を図るうえでは必要性を理解できるため、今後十分検討していきたい。 Q 私の住む地区に放置されている空き家が数軒ある。空き家に出入りしておらず、草木の繁茂やごみの散乱がある。町では色々取り組んできたとのことだが、私の家も将来空き家になる予備軍であり、今後ますます空き家が増えることになる。 要望になるが、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、住民と一体となって啓蒙を強化し取り組んでもらいたい。 A ご意見のとおりしっかり取り組んでいく。取り組むうえで第一に問題となるのは相続登記がされていない事である。特に管理不全空き家は、ひどいものと明治時代で登記が終わっているものがあり、相続人の特定に時間がかかってしまう。 このような課題はあるが、一生懸命取り組んでいくのでよろしくをお願いしたい。	

Q 空き家が増えていく中で、経費がかかってくる。町の財政的な負担も考えなくてはならない。そのあたりも十分考えながら取り組んでほしい。

A いただいたご意見を取り入れながら取り組んでいきたい。

別記様式（第3条関係）

開催記録

名 称	第2期空家等対策計画（案）に関する町民説明会
開催日時	令和3年3月6日 午後2時から午後2時40分まで
開催場所	本郷生涯学習センター 大会議室
出席者	【事務局】 ・政策財政課：猪俣課長補佐、國分人口減少対策係長、長谷川主任主査 ・建設水道課：鈴木管理係長、佐藤主事 【町民】 2名
議 題	○第2期空家等対策計画（案）について
資料の名称	○第2期空家等対策計画（案）
記録方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 発言者の発言内容ごとの要点記録 <input type="checkbox"/> 会議内容の要点記録
内 容	
第2期空家等対策計画（案）について事務局より説明。 《質疑なし》	

別記様式（第3条関係）

開催記録

名 称	第2期空家等対策計画（案）に関する町民説明会
開催日時	令和3年3月6日 午後6時から午後6時50分まで
開催場所	複合文化施設（じげんプラザ） じげんホール
出席者	【事務局】 ・政策財政課：猪俣課長補佐、國分人口減少対策係長、長谷川主任主査 ・建設水道課：鈴木管理係長、佐藤主事 【町民】 1名
議 題	○第2期空家等対策計画（案）について
資料の名称	○第2期空家等対策計画（案）
記録方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 発言者の発言内容ごとの要点記録 <input type="checkbox"/> 会議内容の要点記録
内容	
第2期空家等対策計画（案）について事務局より説明。 《質疑》 Q 売りたい空き家を所有しているが、家売ることは初めてのことで心配である。宅地建物取引業協会と協定を締結しているとのことだが、町の空き家バンク担当ではなく不動産業者が現地の確認や権利関係の調査、交渉を行うのか。 A 必ずそうとは限らない。不動産業者に依頼すれば業者が仕事として行うが、業者に依頼せず個人間で交渉するケースもある。 Q 個人間で交渉する場合は、空き家バンクを利用する必要はないのか。 A 空き家バンク制度は広く情報提供をすることが目的であり、制度を利用すれば早く買い手を見つけることに繋がるというメリットがあると考ええる。 Q 空き家バンクに登録してちょうどよく買い手が見つければ良いが、見つからない場合がほとんどではないか。買い手が見つからない場合は不動産業者に見つけてもらうようになると思うがいかがか。 A 空き家バンク制度は、仲介の前段の情報提供サービスまでである。町は不動産取引の資格を持っているわけではない。 方法として不動産業者への依頼と空き家バンクへの登録の両方を行い、並行して情	

報提供することは可能である。広く情報を出すことで早く買い手がつくことに繋がる。

Q 不動産の取引が間違いなく適正に行われるかが、一番心配な部分である。

A 町ではトラブルを未然に防止するため、宅地建物取引業協会と空き家バンクに関する協定を締結しているところである。町としてもトラブルなくスムーズに取引を進めていきたいので、不動産業者に仲介を依頼していただくようアドバイスしている。

Q 厳しい町が目が入らないと、売主は素人であり不安があったとしても不動産業者に頼らざるを得ない。公平な立場で行政の目を光らせて欲しい。

A 町で協定を締結している宅地建物取引業協会に所属する不動産業者は協会の看板を背負っており、協会としての信用に関わることから安心は担保できていると考える。

Q 宅地建物取引業協会に所属する不動産業者で、町内の業者はいるのか。

A 宅地建物取引業協会の所属エリアとしては会津若松支部となり、その中で町の空き家バンク事業に協力していただける町内業者は1社である。ほとんどは会津若松市内の業者である。

Q 空き家バンクの担当は交渉の場に入らないのか。不動産業者の話の方向に行かざるを得ないか。

A そのとおりである。町はあくまでも引き合わせまでであり、介入することは出来ない。宅建業法による資格・免許がないと仲介できない。計画（案）にある空き家バンク制度のフロー図にあるように、町の役割は情報提供までである。

Q 空き家の利活用に関する支援制度は、交渉が成立した物件のみか。

A 空き家バンクを介して契約が成立したもののみであり、空き家バンクに登録せず民間取引で成立したものは対象外である。

Q 町では仲介に入らないとのことだが、売買にかかる不動産業者への仲介の経費はどの時点で発生するのか。

A 仲介手数料は、いわゆる成功報酬である。売買契約が成立して初めて発生するもので、契約成立前に発生することはない。金額は契約額に応じて定まっている。

Q 売買する際に、空き家の家財道具等の荷物の処分が問題になる。今までのケースとしてどのようなものがあるか教えて欲しい。

A 売主がすべて撤去した状態で売買する場合と、荷物はそのまま現状売りするので、その分値引きをする場合がある。

Q 利活用により空き家が解消されたものがあると思うが、空き家バンクに登録されていたものか。

A すべてではなく民間で成立したものもある。空き家バンク制度を介した成約実績としては、平成29年度の制度開始からこれまで37件（賃貸8件、売買29件）の実績がある。

Q 改修補助金は賃貸の場合でも対象となるのか。申請の際は見積書が必要か。

A 改修にかかる経費を確認するため見積書が必要になる。補助額は改修費の 1/2 で上限 50 万円である。