

平成 29 年度 第 3 回東温市空家等対策協議会 会議録

- 会 議 の 名 称 平成 29 年度 第 3 回東温市空家等対策協議会
- 日 時 平成 29 年 11 月 29 日（水）10:00～11:00
- 場 所 東温市役所 405 会議室
- 出 席 者 委員 11 名
事務局 都市整備課 4 名、企画財政課 2 名、~~（株）~~五星 3 名
- 次 第 及 び 議 題 1. 開 会
2. 会長あいさつ
3. 議 事
(1) 東温市空家等対策計画(案)の修正について（資料 1）
(2) その他
4. 閉 会
- 公開・非公開の別 公開
- 傍 聴 人 2 名

【以下協議内容】

1. 開会

事務局： これより、平成 29 年度第 3 回東温市空家等対策協議会を開会する。

2. 会長あいさつ

会 長： <挨拶>

3. 議事

（1）東温市空家等対策計画(案)の修正について（資料 1）

事務局： <説明（資料 1）>

会 長： 第 2 回協議会で各委員からの専門的な意見を踏まえ、修正した空家等対策計画の素案について、修正事項や新たに気付いた点など、何か質問等はありませんか？

委 員： 資料 22 ページの土地家屋調査士会の 2 点目、「相続、所有権移転等の手続きに関すること」を「建物の滅失登記、境界確認に関すること」に修正していただきたい。

事務局： ご指摘のとおり修正します。

委 員： 資料 15 ページ、右下の円グラフのタイトルが、「が住まなくなってからの期間」となっており、「人」の文字が消えている。

事務局： ご指摘のとおり修正します。

委 員： ○○委員に質問だが、先進自治体である松山市の空家等対策協議会では、どのような議事があったか。

委 員： ○○委員も参加しているが、先日の松山市の協議会では「特定空家の解体補助関係」1 件、「役所内に空家等相談の受け皿の設置要望」が出ていた。引取り手のない建物など、要らなく

なったものの受け皿が、国も、県も、各自治体も、どこにもない。そういう空家等を集めて、どのように活用していくか、という内容だったと思う。

委員： そのような話が出ていた。

委員： 市に寄付すると言っても、しょうがない。

委員： 実態としては、隣地の住民しか使えないような土地が多くあるため、その受け皿として相談会や相談コーナーを作れば、という意見が出た。

委員： 松山市の事例紹介に関連して、発言して良いか。

会長： 松山市の事例については、後ほど時間をとりますので、他に計画書の内容について、気付いた点などありますか。

委員： 資料 22 ページ、先程の〇〇委員の指摘に関連して、我々の協会では、空家の案内、相談をしている。さまざまな案件があり、その中には、土地家屋調査士会が行っているADR、裁判外の紛争解決手続きに送ったものもある。土地家屋調査士会以外にも、弁護士会など別に行っているところもあると思うが、ADRに送る案件が、最近2件程あった。境界の争いで引き継いだこともある。関連図に周知も含めてADRの記載を入れてはどうか。

委員： 土地家屋調査士会では、境界問題相談センターを行っており、境界紛争の際には、そこで話し合いをしている。空家等対策計画に載せるかどうかは、皆さんで判断していただきたい。調査士として、そういう活動をしているのは事実だが、空家と直接関係するかどうかは少し気になる。

委員： 本協議会に弁護士会は入っていないが、司法書士会ではADRをしていないのですか。〇〇氏の活動などは。

委員： 〇〇氏の件は、未公認であり、法に基づいたものではない。法務省も公認していないため、何の法的根拠も得られない。

委員： ただ相談するだけ、ということか。

委員： お互いが合意すれば、契約として効果はある。ただ、ADRというのは、紛争の調停であって、裁判所でやるか、裁判所外でやるかの違いしかない。

委員： 裁判所へ行くと、費用がかかるので。

委員： ADRも費用がかかり、むしろ裁判所よりも高い。また、法的な強制執行が出来るかという点、裁判所では調停が整えば可能だが、ADRはできただろうか。

委員： 強制執行までは出来ない。話し合いで決まったことだけ。

会長： ADRというのは、(裁判所外で) お互いが話し合って、法的根拠はないけれど、お互いが了解すれば良いと言う事ですか。

委員： 法務省が関係する土地家屋調査士会のADRは、法的根拠がある。弁護士会や土地家屋調査士会のADRは、法務省が認証したもので、時効の中断など法的効果が認められているが、強制執行までは出来ない。裁判所であれば、強制執行まで話が出来る。そこで整った契約の内容を相手が履行しない場合は、強制執行も出来るということになっている。

委員： 相談のあった中で、空家の境界問題があったときは、ADRを紹介したことはある。

委員： (紹介によって) ADRに来て、法務局へ行くこともある。相談としての受け皿はある。

委員： 市役所と連携することはできないと思う。そういう手続きではない。

委員： 当事者が望んだら、ということか。

委員：　そうですね。当事者間としての手続きで、市役所とは関係してこないと思う。

会長：　では、資料 22 ページの相互関係のところに相談を持って行き、そこで当事者間の話が発展すれば、ADRということにはなるわけですね。それは民事調停でもあるでしょうし。

委員：　裁判所か、裁判所でないか、というだけの話で、手続き自体はそれほど変わらないと思う。法務省が認証したADR機関が仲介するということで、実際には、当事者間同士のことです。市役所と連携するとか、第三者が関係するというものではない。

会長：　では、資料 22 ページの図中に、あえて入れる必要はないと。

委員：　そうですね。

委員：　土地家屋調査士会に連絡いただければ、(境界などの問題でADRに) 関係することは、すぐに境界問題相談センターで対応します。弁護士が良い場合も、境界センターも弁護士と連携しているため、すぐ紹介できると思う。相談者の内容により振り分けし、実質的には、それで対応できると思う。周知事項として、載せていただくのはありがたいが、(空家問題に) なじむかな、と感じている。

委員：　わかりました。

委員：　資料 22 ページ、松山宅建協会の「売買、利活用に関すること」を、「売買・賃貸・管理、利活用に関すること」に修正していただきたい。宅建業務の範囲は、売買だけでなく賃貸までなので。また、宅建業務以外では、管理ということも事実上やっているの。

事務局：　ご指摘のとおり修正します。

委員：　同ページ、不動産鑑定士協会の「不動産評価に関すること」を、「不動産評価（価格・地代・家賃）に関すること」に修正していただきたい。

事務局：　ご指摘のとおり修正します。

委員：　同ページ、松山南警察署に、「地域住民の生命・身体・財産の保護に関すること」を追加していただきたい。※1)

事務局：　ご指摘のとおり修正します。

会長：　他にご意見はありませんか？

各委員：　＜質問・意見無し＞

会長：　無いようですので、今回の修正により、東温市空家等対策計画(案)について、ご承認いただけますでしょうか。

各委員：　異議なし

会長：　ありがとうございます。異議なし、ということですので、今回の修正を加えたもので承認いただいたとさせていただきます。では、空家等対策計画作成のスケジュールについて、事務局より説明をお願いします。

事務局：　資料 22 ページの図は、先程の指摘箇所を修正し、修正したものでパブリックコメントの手続きに入りたいと考えています。時期については、12 月中旬から、年明けの 1 月下旬程度を見えています。また、パブリックコメントの結果によりますが、意見の提出状況により、次回協議会の開催を検討します。予定日としては、来年 2 月 1 日としていますが、特に意見がない場合は、次回協議会は開催しないものとします。協議会を開催するか否かについては、その旨を委員の皆さんに郵送で通知します。また、本日、ご指摘いただいた資料 22 ページについては、指摘箇所を修正し、このページのみを最終確認として皆さんにお送りします。

会 長： 一つ目の議事、計画(案)の協議は、これでよろしいでしょうか。

各委員： <質問・意見無し>

(2) その他

会 長： 事務局より、前回協議に関連した報告があるとのことですので、説明をお願いします。

事務局： <説明(参考資料)>

会 長： 参考資料について、何か質問等はありませんか？

委 員： 資料中に2件ほど、倒壊の危険というより、既に倒壊し建物の体を成していないものもあるようです。この場合、空家法の対象となるのか。すでに崩れてしまっている場合は、「空家」という定義から外れるのでは？

事務局： 倒壊している物件については、平成28年空家等実態調査の際、調査にあたり公道から状況を確認するだけで、私有地には踏み込んでいないため、詳しい状況は把握できませんでした。倒壊している家屋の写真などは、平成29年5～6月に、事務局で現地確認をした際に撮影したものです。

会 長： では、(倒壊している物件など)調査時点では状況を確認できなかったものの、現状では、この写真の状況ということか。この場合「空家」という状態から除外することになるのか。

事務局： 調査時点でランクEでも、今日までに除却された物件もある。

会 長： では、この資料は、実態調査でランクEとなった空家等について、今の東温市内での状況報告ということですか。

事務局： はい。

会 長： 他に質問等はありませんか？

委 員： 倒壊した空家等ということで、対象から除外することも分かるが、実例があまりないが、倒壊によってアスベストが飛散し周辺の環境に影響を及ぼすおそれがあることも、今後出てくる可能性があるのでは、一応、確認は必要だと思う。

会 長： 倒壊した状態のものでも、アスベストなど危険物が影響を及ぼすこともあるので、確認が必要とのことですが。事務局の考えは。

事務局： ご指摘の状況も踏まえ、対応を検討します。

会 長： 他に質問等はありませんか？

各委員： <質問・意見無し>

会 長： では、先程中段しました松山市の状況について、〇〇委員より、紹介していただきたい。

委 員： 先進市のお話を聞いておきたい。

委 員： 松山市の場合は、規模が大きいだけに、ある意味遅れているというか、小回りがきかない状況となっている。その点、東温市の方がフットワークは軽いと感じている。

委 員： 松山市に提言していた文書関係は、私が作成し理事長と市に提案したもので、我々に来ている空家相談の中で大きな問題は、「その物件が要らない」「誰も相続する者がいない」「使用しない」など、自分に必要ないので隣地の住民に提供したい、というもの。ここで大きな問題となるのが、松山市の場合、固定資産税が非常に高いことです。

事例として、祝谷で、道は無いが土地が 60 坪程度あり、土地の固定資産税の評価額が 1200 万円。建物は崩れかけではないが、何十年も空家となっているものに 300 万円の評価が残っていて、土地と建物合わせて 1500 万円の評価となっている。これが要らないという。相続人は、県外在住を含め 7 人いるが、誰も必要としていないため、隣地の住民に移譲したいと。ここで、税法上の問題が出てくる。隣地の住民に移譲するとなると、「みなし贈与」とならざるを得ず、税法上の問題が出てくるので、評価額を如何にして下げるか、それを市と相談し、市の方でも対策を考えて欲しい、と伝えている。我々も、税務署と相談しながら、「隣地の住民に移譲すると（税法上）どうなるか」と事前に相談してきている。税務署からは、この物件が全く評価のないものであるというお墨付きをとって欲しいと言われている。不動産鑑定士の評価で、ほとんど評価の無いものだとか、評価がゼロというのは出しにくいですか？

委員： この問題の 1 つ目「固定資産税の評価」というのは、評価基準が全国一律で決まっており、総務省、旧自治省の管轄となっている。ご存知だと思うが、耐用年数が終わっている住宅、木造では 25 年、RC では 47 年だが、耐用年数が終わっても（評価額は）再建築価格の 2 割で止まるんです。止まった後は、それが維持される。固定資産評価というのは、所有や利用に関する課税なので、「(物件が) 在る以上税を払うべき」という発想が基になっていると思う。

先の事例では、建物の評価額が 300 万円あるとしたら、本来の再建築価格は 1500 万円程度と考えられる。1500 万円の 2 割の評価額が、建物がある限り、ずっと続くということ。これは制度上の話として全国一律なので、市に（評価額を下げることを）お願いしても、市職員がそれを変えることはできないと思う。これが 1 点目。〇〇委員の話の中で、相続や税務署に関する話、相続税に関する件だと思うが、相続税の家屋の価額は固定資産税評価額としている。これは、国税庁の通達、本来は内部通達だったが、法律のように通例として扱っているのが現状で、その通達がある限り、税務職員も相続税の課税に関する建物評価については、固定資産税評価額とすることが原則となる。

委員： 隣に譲渡する際の、贈与税のことですが。

委員： 失礼しました。「譲渡」ということは民間での売買であり契約上の話なので、「いくらと認識」して「いくらで売買」するかは、当人の自由ですから、当然、更地価格から解体撤去を引いた価格でないと売れない、納得しないと思います。

委員： この場合は、贈与ですよ。（隣に）タダであげるから「みなし贈与」で。

委員： そうなると、市場での時価だと思う。ゼロ、もしくはマイナスですよ。土地と建物を含めて評価すれば良いと思う。更地価格から解体費用を引いたものが、「その価格だ」と出せばよいと思う。

委員： 税務署は、マイナスである証拠を出して欲しい、と言っている。

委員： それは、任せてください。

委員： 我々としては、不動産鑑定士にお願いして、「ほとんどゼロの評価に近い」というお墨付きが必要。税務署もわざわざ現場確認できないので、固定資産の評価額と路線価をみて処理する。それを覆す書類を作らなければならないので、不動産鑑定士との連携が必要だと思う。

委員： （ご連絡いただければ）いつでも行きますよ。

委員： 本当にできるのか。

委員： できます。それが実態、それが市場での時価ですから。

委員： 固定資産税の評価額は変えられないという前提がありながら、不動産鑑定士の評価で、税務署が受入れてくれるかどうか、ということか。

委員： そうです。適用場面が違うのです。固定資産税の評価基準は全国一律なので、評価額自体を変えるのは困難ですが、固定資産税課税のための評価額を、固定資産税課税と相続税課税のために使う、という場面とは区別して考えましょう、ということです。売買市場の「時価」は固定資産評価額とは直接的には関係がない。契約自由の原則だから売買価格は、自分たちで決めればいいだけの話。ところが「みなし贈与」という制度があって、固定資産評価額で 300 万円とされているものをゼロとするのは税務署としては認められない、という話になる。先ほど申しました通り固定資産評価額は制度上、耐用年数を超過しても再建築価格の 2 割が、固定資産評価額になっている。

実態としては、その建物の価値は解体撤去が必要なのでマイナス 150～200 万円のはずです。だから売買に当たっては当事者がマイナスに見て契約するのは自然です。その際に、税務署が「それが、みなし贈与ではない、ということを証明しろ」というのであれば、我々の鑑定評価書をつけたりすれば良いと思う。税務署には、当然、(マイナス評価ということが) 通らなければいけない。

委員： 登記費用は、登録免許税として掛かるのか。

委員： 掛かります。

委員： それに加え、取得税も掛かる。

委員： そこは仕方がない。

委員： それを聞いて、使用貸借にしていって、時効で取得することも・・・。

委員： その場合も、一時所得といって、時効取得したときに、一時所得税がかかったと思う。

委員： 隣地の住民に贈与するにしても、固定資産の評価額が 1500 万円あるものだから、不動産所得税など、さまざまな費用が必要となる。その物件が、本当に 1500 万円もするのか、現場を見て評価して欲しいと思う。これは、不服申立てを、市に対して行わなければならない、ということを行っている。

委員： 固定資産の土地の評価に関しては路線価方式なので、市町は個別の案件に対して、すべて精密に見ることは物理的に無理だと思う。そのため、「ここは家が建たない土地だ」と言うならば、それを市に申立てを行い、変えてもらわなければならない。

委員： そうですね。それを、市の方でも早く対応して欲しい、とお願いしたい。

委員： それは、するべきだと思う。

委員： そうしないと、譲渡された方も、建物を取り壊す費用だけでなく、所有権移転費用など、さまざまなものが固定資産や評価額に基づいているから、これでは、空家のほうも動かなくなる、と伝えている。

委員： 個別性を全て反映した評価というのが本当は理想だが、できていないのが現状です。

委員： 仮に、隣に贈与される土地の評価を下げた場合、隣の人が既に所有している土地と評価に差が出てくると思うが、どうなるのか。

委員： それについては、不動産鑑定評価基準でいう「正常価格」と「限定価格」という考え方がある。例えば、「単独では建物が建たない土地」を第三者へ売り出す場合、祝谷の相場が 30 万円とすると、おそらく 10 万円でしか売れないと思う。隣の人が買えば 30 万円で購入しても損は

しない、ということ。その人にしか出ない価格、これを「限定価格」と言う。

委 員： 市役所としては、固定資産税を掛け続けなければならないので、こちらの土地は坪 10 万円、あちらの土地は坪 5 万円となるのは、容認しないのでは？

委 員： 隣地の人が土地を購入する場合、購入した土地も含め隣地の住民の一体地になる、つまり画地が変わる。その変わった画地で評価し直すことになる。これを画地認定というが、範囲が変わってくる。

委 員： 東温市の場合は、それほど評価額が高くないと思うが、松山市の場合、評価額がかなり高いのが現状です。

委 員： 基本は同じ、考え方は同じなのですが。東温市も、路線価方式と、その他の地域がある。その他の地域では、個別評価している。松山市では、路線価のところが大半の状況です。地価水準は比較的高いですね。

委 員： 先程言われたように、(評価額の基準は) 家が建つか、建たないかということではないですか、松山市で家が建たない土地は、高く感じる。評価額が、非常に高いと感じる。

委 員： 雑種地で、(住宅地の) 3～4 割減程度か、半分くらいにはなっていると思う。

会 長： はい。ありがとうございます。それぞれのエキスパートの皆さんから、いろいろな情報を教えていただき、ありがとうございます。今後、東温市で問題が生じた場合には、それぞれの皆さんのお立場でご意見をいただきながら解決に向けていきたいと思います。

それでは、本日予定していた議事は終了したので、進行を事務局にお返します。

4. 閉会

事務局： 以上で、平成 29 年度第 3 回東温市空家等対策協議会を閉会する。

【注意】

※1) の下線部につきましては、後日、修正依頼がありました。