

# 空き家についての取り組みについて



令和4年11月22日

# 全日群馬県本部の取り組みについて

## ①各自治体との空き家対策に関する協定の締結

本部名	実施日	実施内容
群馬県本部	通年	(桐生市) 空き家・空き地バンクへの情報提供及び事業協力に関する協定
		(桐生市) 空き家等の有効活用及び適正管理の推進等に関する協定
	通年	(みどり市) 空き家バンク事業に関する協定
		(みどり市) 空き店舗登録制度に関する協定
	通年	(前橋市) 空家等の利活用の促進に関する協定
	通年	(富岡市) 空き家等の利活用の促進に関する協定
	通年	(藤岡市) 空き家バンクに関する協定
	通年	(太田市) 空家及び空家跡地の利活用の促進に関する協定
	通年	(渋川市) 空家等及び空地の利活用の促進に関する協定
	通年	(安中市) 空き家バンク制度に関する協定
	通年	(伊勢崎市) 空き家等の適正な管理の推進に関する協定
	通年	(玉村町) 空き家バンク媒介に関する協定
	通年	(明和町) 空き家等バンクに関する協定
	通年	(大泉町) 大泉町空家等バンクによる媒介に関する協定
	4.4.14	玉村町空家等対策協議会委員に役員1名を推薦
	4.5.25	伊勢崎市空家等対策協議会委員に役員1名を推薦
4.7.28	富岡市空家等対策協議会委員に役員1名を推薦	

## 全日群馬県本部の取り組みについて

### ②各自治体の空き家相談会への相談員の派遣

前橋市 年1回 (場所：前橋市役所)

※ 全日全国一斉相談会 (10月) と同時開催

藤岡市 年1回 2月に開催 (場所：藤岡中央公民館)

渋川市 年2回 不定期 (場所：渋川市役所)

伊勢崎市 年4回 (場所：伊勢崎市役所)

みどり市 年1回 (場所：みどり市東支所等)

富岡市 年1回 (場所：生涯学習センター)

・・・上記とは別に群馬県不動産コンサルティング協会の理事としても活動

高崎市 年5~6回 (場所：高崎市役所)

藤岡市 年6回 (隔月) (場所：藤岡市役所)

富岡市 年5~6回 (場所：富岡市役所)

安中市 年1回 (場所：安中市役所松井田支所) ※回数を増やす予定

## 富岡市の相談会への取り組み事例

- ① **事前に市内外の空き家所有者に空き家に関するアンケートを実施**  
約70%以上の所有者が処分等を考えていることが分かる。
- ② **市街の空き家所有者の空き家の相談会の案内を送付**  
28名の参加者
- ③ **空き家バンクへの登録業者を富岡市内に限定せず周辺市町村の業者も登録**  
富岡市・藤岡市・高崎市・安中市等で45社（現在は25社）

初期の空き家バンクの方法は空き家所有者が富岡市の空き家バンクに登録申請を行い、空き家所有者が登録業者の名簿から業者を選ぶことにしていた。しかし、業者が物件によっては親身になって営業活動を行わない事例があり、2年前から方法を変えた。

変更後は登録申請がなされると、登録業者に物件情報がメールで送られ、各業者が売却に関する提案書を担当課へ提出し、その後担当課より所有者の手に届き、所有者が業者を選ぶことにした。

## 相談会事業を取り組んでの感想

### ①各自治体により市民の空き家に関する意識の差がある。

富岡市は初回より参加者が多く、第1回28名参加、直近では令和4年10月22日(土)27名参加が予定されたが時間の都合上12月13日の群馬県不動産コンサルティング協会の空き家相談会に2名を振り分ける対応もした。

### ②相談者の相談先に対する悩み

日ごろから所有する空き家についての処分等に悩んでいる相談者はどこへ相談したらよいか分からず、悩んでいるケースもある。不動産業者への信頼感も薄いため、自治体が主催者となる相談会は安心して参加されている。

### ③郊外及び山間部の空き家所有者は最初から処分は無理とあきらめている。

## 全日総本部における空き家に関する議論

**現在、法務税制委員会内で政策要望を議論する際、以下のような意見が挙げられている。**

- ・人口減少問題を解決しないことには、空き家問題の根本的な解決にはつながらない。
- ・全ての空き家、空き地を利活用しないといけないという考え方が先行してしまっている。すべての住宅ストックを対象とするのではなく、人口減少に合わせて、対策をとる空き家等の取捨選択をしていく必要がある。
- ・問題として取り沙汰されるのは、流通性の低い空き家である。また経済が回っていない地域において空きテナントばかりの施設も含めて、自然回帰をすと言った抜本的な方法を取るしかない。
- ・福島県郡山市の再開発ビル事業のように地方行政と民間業者がしっかりと手を組み、行政側が資金援助をしっかりとしていけば問題は解決できる。

## 全日総本部における空き家に関する議論

### 現時点での空き家に関する委員会の見解として

- ・空き家問題の根幹は、人口減少と経済縮小という現在から未来にかけて起こる社会全体の構造問題であり、宅建業界の範疇を越えた問題となっている。
- ・空き家がそのまま放置されるという状況を打破するためには、将来空き家になる可能性がある物件の所有者が、経済的な体力のあるうちに物件に対して対処・対策が打てる環境を作る必要がある。

## 全日総本部における空き家に関する議論

以上を踏まえ……

もし、既存物件を利活用を促進させるなら

- ・リフォーム工事の消費税非課税措置（既存住宅の品質向上）
- ・流通性の低い空き家の自然回帰（対処する空き家の取捨選択）

もし、消費者に対して将来の空き家に対する対応を意識づけるなら

- ・所有物件の解体費用等のための積立資産等の控除（所有者の経済体力維持）
- ・年末調整還付請求の項目に物件に関するメンテナンス（インスペクションも含む）を実施した場合を追加する。（所有者の物件に対する意識改革）

といった政策が有効ではないかという意見が出ている。

**なお上記はあくまで現時点の議論内容をまとめたものである。**