

## 会議録

会議名	令和4年度（2022年度）第2回八王子市空き家等対策懇談会	
日時	令和4年（2022年）11月10日（木） 午後2時00分～午後3時30分	
場所	八王子市役所 議会棟4階 第5委員会室	
出席者氏名	参加者	東京三弁護士会多摩支部 大山 晃平 氏 東京司法書士会三多摩支会八王子支部 粕谷 浩 氏 東京税理士会八王子支部 石井 健一 氏 （一社）東京都建築士事務所協会八王子支部 岡本 栄二 氏 東京土地家屋調査士会八王子支部 岡田 大成 氏 （公社）東京都宅地建物取引業協会八王子支部 大貫 雅之 氏 （公社）全日本不動産協会東京都本部多摩南支部 谷合 ひろよ 氏 八王子市町会自治会連合会 西山 茂 氏
	事務局	住宅政策課 課長 小島 昭仁 住宅政策課 課長補佐 安岡 昭司 住宅政策課 主査 上原 洋八 住宅政策課 主任 山下 雄洋 住宅政策課 主任 池田 健介 住宅政策課 主事 西村 柚莉愛 （委託事業者）住宅・都市問題研究所 露木、高
議題	<p>（1）八王子市空き家ワンストップ相談窓口 「住まいの活用相談所（略称：住まカツ）」について</p> <p>（2）住まいのこれからを考える本～住まいの活用ガイド～（案）について</p> <p>（3）令和4年度（2022年度）未耐震空き家除却支援事業実施状況等について</p> <p>（4）特定空家の状況について</p> <p>今後のスケジュール</p>	
公開・非公開の別	一部非公開（次第（4））	
非公開理由	個人情報が含まれる会議のため	
傍聴人の数	なし	
配付資料名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和4年度（2022年度）第2回八王子市空き家等対策懇談会次第</li> <li>・ 令和4年度（2022年度）第2回八王子市空き家等対策懇談会参加者名簿</li> <li>・ （資料1-1）八王子市空き家ワンストップ相談窓口「住まいの活</li> </ul>	

	<p>用相談所（略称：住まカツ）」について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・（資料1-2）八王子市空き家ワンストップ相談窓口住まいの活用相談所</li> <li>・（資料1-3）住まいのこれからを考える～大切な住まいのために、今だからできること～</li> <li>・（資料2）住まいのこれからを考える～住まいの活用ノート～（案）</li> <li>・（資料3-1）令和4年度（2022年度）未耐震空き家除却支援事業実施状況等について</li> <li>・（資料3-2）八王子市に空き家をお持ちの方へ</li> <li>・（資料4）特定空家案件について</li> </ul>
--	---

## 1. 開会

事務局から開会を宣言

## 2. 懇談会の公開について

事務局より、懇談会は原則公開だが、次第（4）のみ個人情報が含まれるため、一部非公開とすることを説明

## 3. 出欠確認

事務局より報告

## 4. 議事

### （1）八王子市空き家ワンストップ相談窓口 「住まいの活用相談所（略称：住まカツ）」について

事務局より資料1-1、1-2、1-3に基づき説明

#### 【事務局】

住まカツ事務局を担う2団体より、実施状況等の報告を願いたい。

#### 【参加者】

相談件数は4件。うち1件は売却方法について助言を実施し解決。残りの3件は相談継続中である。

#### 【参加者】

相談件数は1件。相談内容は実家が空き家で時々掃除に行く程度だが、今後の活用方法についてどうしたらいいかという内容。しかし、その後、相談員が折り返しの連絡をしたが不通の状況である。

## （2）住まいのこれからを考える～住まいの活用ノート～（案）について

事務局より資料2に基づき説明

### 【参加者】

P12の「専門家からのアドバイス④」について、「令和3年4月に民法が改正され、…」と表記されているが、「令和3年4月に公布された『民法等の一部を改正する法律』により、『不動産登記法』が改正され、…」と表記した方が正しく伝わると思う。

### 【事務局】

承知した。

### 【参加者】

P12の「自宅にある書類から」について、確認書類に不動産関係の権利証も追記したらどうか。

### 【事務局】

承知した。

### 【参加者】

P8の「専門家からのアドバイス①」について、「相続にまつわる相談で多いのは、妻が自宅をすべて相続できないなど、家族とのトラブルです。」と表記されているが、「妻」の前に「残された」と挿入した方が良い。また、住宅はすべて相続できなくても、一部でも使えるので、「すべて」の文言を削除したほうが良い。

### 【事務局】

承知した。

### 【参加者】

- ・ P4に「遺したい」という表記があるが、常用ではないので使用を避けた方が良い。
- ・ P8の相続順位の表について、「子：第1順位」と表記されているが、順位を先に書いた方が分かりやすい。
- ・ P8の「専門家からのアドバイス①」の後半部分について、「1. 法定相続人が誰なのかを確認すること、1. 家族と話し合うこと」のように項目別に整理すると、利用者がスムーズにチェックできるようになるのではないか。

### 【事務局】

確認のうえ修正する。

### 【参加者】

P12の「専門家からのアドバイス④」の相続登記の義務化について、施行年月を確認

してほしい。

**【事務局】**

確認のうえ、修正する。

**【参加者】**

P15の「専門家からのアドバイス⑥」について、「億劫」を「面倒」と書き換えた方が高齢者にとって分かりやすいのではないか。

**【事務局】**

承知した。

**【参加者】**

P15の「書き込みシート5-①」について、不動産の権利書のほか、不動産の売買契約書を追記してはどうか。売買契約書の有無で、売却する際の税金額は大きく変動する可能性がある。

**【事務局】**

承知した。

**【参加者】**

「残」と「遺」の使い分けをする必要があるのではないか。

**【事務局】**

確認のうえ修正する。

**【参加者】**

P19に「→P27」と書いてあるが、P27には追加で何かの資料が入るのか。

**【事務局】**

→誤記のため、「→P25」と訂正する。

**【参加者】**

・P20の「専門家からのアドバイス⑨」について、「固定資産税（庭付き戸建てで4～8万程度）」と表記しているが、「年間金額」という文言を挿入すべきではないか。

・P20の「専門家からのアドバイス⑩」について、「現在の相続税の概算と対策について…」ではなく、「将来課されるであろう相続税の概算を出して現時点で可能な対策について…」という内容に修正した方が良い。

**【事務局】**

承知した。

**【参加者】**

・P23の「コラム」について、そもそも兄弟姉妹には遺留分がないので、書き方として

は、Aさんの相続により、兄弟姉妹が法定相続人になったということを表さないといけない。また、Aさんには子どもがおらず、両親も亡くなっているということが先に書かれていなければならない。この場合、

5人の兄弟姉妹とAさんの奥さんと遺産分割協議をしないといけないということがネックになるのだと思う。そのように書き換えたほうが良い。

・P23の「専門家からのアドバイス①」について、自筆で書く場合、方式や内容に制限があり、せっかく書いても無効になってしまわないようにすることが大切。「気楽に考えてみましょう。」の後に「ただし、方式や内容に決まりがあるため、不明点があれば専門家に相談しましょう」といった内容を入れたほうが良い。

**【事務局】**

承知した。

**【参加者】**

P23の「コラム」について、「遺言によりそれはなくなり、」と表記されているが、遺言をすれば遺留分がなくなると読めてしまう。

**【参加者】**

「遺言により遺産分割協議はなくなり」に修正したほうが良い。

**【事務局】**

承知した。

**【参加者】**

自筆証書遺言書の作成は気楽にできる一面があるが、自筆証書遺言書には成立要件が4つあり、一つでも間違っていれば有効な文書でなくなる。このため、自筆証書遺言書に必要な4つの要件を追記してほしい。

**【事務局】**

承知した。

**【参加者】**

P24の表について、表のタイトルを付けたほうが良い。

**【事務局】**

承知した。

**【参加者】**

P24の表の「遺言」について、「遺言書には『公正証書遺言』と『自筆証書遺言』があります。」と表記されているが、「遺言書には『自筆証書遺言』などがあります。」に修正したほうが良い。また、同表の「問い合わせ」について、「家庭裁判所公証役場」

と書いてあるが、「家庭裁判所・公証役場」に修正したほうが分かりやすい。

**【事務局】**

承知した。

**（3）令和4年度（2022年度）未耐震空き家除却支援事業実施状況等について**

事務局より資料3-1、3-2に基づき説明

**【参加者】**

住宅政策課で実施している木造住宅の耐震診断を実施する際、取壊しを前提とした住宅を調査することがある。本事業の申請と耐震診断は一体となる事項であるのか確認したい。

**【事務局】**

そのとおりである。

**【参加者】**

本事業の趣旨は何か。

**【事務局】**

本事業は、今後管理不全空き家となる可能性の高い、旧耐震の空き家を早期に除却して活用につなげていくという趣旨である。

**【参加者】**

補助要件の拡大に伴う上限額の変更について、今すぐを実施するのではなく、猶予期間を設けた方が市民の意識啓発にもつながると思う。

**【事務局】**

相続手続きには時間を要するため、猶予期間を設けるのも一案であるが、空き家を相続した場合、できるだけ早く本事業を利用して除却してもらいたいと考えている。

**【参加者】**

相続の手続きをする際に、市民が税理士や会計士に依頼するので、税理士や会計士に本事業をPRしたらどうか。

**【事務局】**

今後の取組みの参考とする。

**【参加者】**

空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の対象は昭和56年以前に建てられた建物のみか。

**【事務局】**

そのとおりである。

#### **（4）特定空家の状況について**

<非公開>

### **5. その他**

#### **【参加者】**

「住まいのこれからを考える～住まいの活用ノート～（案）」はもっと早くからあると良かった。

### **6. 今後のスケジュールについて**

事務局より説明

#### **【参加者】**

「住まいのこれからを考える～住まいの活用ノート～（案）」は発行後、どのように活用していくか。

#### **【事務局】**

現段階では、住宅政策課や関連機関の窓口に配架していく予定である。また、今後実施していくセミナーでも配布し、ワークショップを実施するなど、より効果的な啓発を実施していくことを想定している。

### **7. 閉会**