

特集 課税実務における空き家・所有者不明土地問題

## 事例紹介 空き家対策部門から見た空き家・所有者不明土地対策における課税部門との連携

磐田市 建設部建築住宅課

### 1 磐田市の概況

磐田市は、日本のほぼ中央、静岡県西部の天竜川東岸に広がる地域であり、遠州灘に面する人口が約17万人の都市です。総面積は163・45平方キロメートルで、東西に約11・5キロメートル、南北に27・1キロメートルの細長い地形が特徴で、山も海もあり、豊かな自然に囲まれ、暮らしやすい温暖な気候に恵まれて

います。奈良時代には、遠江国分寺と遠江国府が置かれ、古墳時代の900基以上の古墳が現存するなど、歴史が語り継がれている「まち」です。江戸時代には、東海道五十三次見付宿として繁栄し、東西交通の要所として発展してきました。

近年では、地場産業である繊維産業に加え、金属、自動車、楽器などの工業都市として、また、農業産出額も県内屈指で、温室メロン、茶、白ねぎ、海老芋、中国野菜、シラスなどが有名で、都市部と農村部が均

衡した発展を遂げている地域です。さらにサッカーや卓球などのスポーツが盛んなまちとしても知られています。

本市は、5つの安心「子どもたちの安心」「暮らしと健康の安心」「まちづくりと防災への安心」「未来と仕事の安心」「安心できる市役所づくり」を柱として様々な施策に取り組んでいます。

本市の空き家対策では、特に「子どもたちの安心」と「まちづくりと防災への安心」に焦点を当て、活用できる空き家を掲載する磐田市空き家バンクで本市の魅力を発信するとともに、若者や子育て世帯を対象に中古住宅の取得にかかる補助制度を充実させるなど、子育て支援と安心できる住環境の提供に積極的に取り組んでいます。

## 2 空き家と所有者不明土地の背景

近年、少子高齢化や人口減少が進む中、空き家が増加傾向にあり、全国的に大きな問題となっており、本

市においても、最近の統計調査により、1880戸の空き家が存在することが判明しています。適切な管理が行われていない空き家は、防災、防犯、安全、環境、景観など、多岐にわたる問題を引き起こし、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすため、早急な対策が求められています。

平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号）が施行され、国からの空き家等の対策に関する基本的な方向性が示されました。本市でもこの法律の施行を契機に、本市独自の施策として、中古住宅のリフォームや危険な空き家の除却にかかる補助制度を創設し、空き家対策に取り組んできました。これにより、平成25年度～平成30年度の統計調査にかけて、空き家が減少し、一定の効果があつたと考えています。さらに、令和4年3月には「磐田市空家等対策計画」を策定し、空き家問題に対する基本的な考えを明確にし、施策を整理し、総合的に取り組んでいるところです。

固定資産税の課税においては、所有者不明土地問題

磐田市における相続登記がされていない土地	17,500筆(令和5年1月1日現在)
令和4年度 独居世帯で亡くなられた方	720人(H25から2倍に増加)
死亡者の内、固定資産所有者	1,405人
令和4年度 年間相続調査について	
相続放棄家裁照会件数	被相続人38人、相続人133人
戸籍公用請求件数	1,640人分
高齢者世帯の推移	H24 独居高齢者 4,400世帯 高齢夫婦のみ世帯 4,657世帯
R4 独居高齢者	9,148世帯 高齢夫婦のみ世帯 7,944世帯

を受けて、円滑な事務と公平公正な課税の確保のための、現所有者の申告制度や、使用者を所有者とみなす制度の拡大が講じられてきました。

しかし、これまで相続登記がされていないことや、高齢者人口の増加に伴う相続機会の増加及び相続する土地建物に対する価値観の多様化によって相続放棄を選択するケースも増えてきており、年々、相続人調査等が複雑化、煩雑化して課題となっています。

今回、相続土地国庫帰属制度や相続登記の義務化などをきっかけに、すでに、所有者不明土地となってしまうているものの解消だけでなく、その予防が特に大事だと考え、窓口における相続にかかる相談対応を市民ニーズとして捉え、その支援をしていきたいと考えていました。

### 3 空き家対策

空き家対策を担う建築住宅課は、建築の専門家である建築技術職員9名と一般の事務職員4名で構成されています。建築技術職員による専門的な知識により、本市では空き家の判定基準をいち早く整理し、法に規定される「特定空き家等」のほかに、「危険空き家」「管理不全空き家」を区分しました。その結果、緊急性や所有者への指導内容など、空き家の状態に合わせた対応を行うことができています。空き家の情報は、地域住民及び地元自治会からの情報提供や所有者本人からの相談のほか、市が行う家屋調査等により把握してお

り、令和3年度末で約378件（統計調査の約20%）の空き家について、その危険度の判定を着実に積み重ねてきました。

事務体制の転機となったのは、令和4年度です。これまで建築技術職員を中心に空き家対策を行ってきましたが、「磐田市空家等対策計画」の策定を契機に、一般の事務職員が主導となり、空き家対策を展開することになりました。現在の体制の始まりです。当時、特定空家等として認定された建物が1戸あり、行政代執行に進むための勧告の直前というフェーズでした。この建物は、平成27年度から空き家として把握しており、令和3年度に「特定空家等」と認定したもので、数年で劣化が進行しており、台風シーズンには地域にお住まいの方などに危害を加えないか心配でした。

私たちには、専門的な知識が不足しており、建物の柱が崩れるタイミングや倒れる方向について判断することはできませんでした。しかし、問題の解消に全力を尽くしたい一心で、様々な専門知識のある機関に頼り、解決策を探す努力をしました。安全確保に必要な

ことを建築技術職員から確認するだけでなく、相続関連の整理や法的な責任に関する弁護士への相談や、他市で行われた特定空家等の行政代執行に関する情報収集のほか、不動産取引に詳しい事業者からもアドバイザーをいただきました。特定空家の所有者（複数の相続人）には改善指導の手紙を送付したり、時には面会し接触したりするな



【特定空家 所有者から写真提供】

ど、問題の解消に向けて所有者間で話し合うよう促し、私たちにできることを可能な限り提案しました。その結果、所有者全員の合意により、建物の解体が台風シーズン前の8月に完了し、懸念が解消されました。これは、相談を繰り返す中で、所有者の家族からの支援が得られ、所有者が本当に抱えている問題を寄り添ったうえで聴き取り、解決策を見つけていることができた貴重な事例です。専門的な知識が不足していたからこそ、周囲との連携が大きな力になると気がついたきっかけでした。

#### 4 予防が大切

空き家対策部門では、長期間にわたり課題であった「特定空家等」の解体が8月に完了し、大きな問題を解決したつもりでいましたが、別の建物に関する自治会等からの心配の相談は続き、空き家の問題は日々悪化していることを思い知りました。令和5年10月現在、直ちに倒壊など著しく危険な状態の建物はないですが、

いつ状態が悪化するか常に不安を抱えています。前述の特定空家等の所有者も「もっと早く相談できればよかった」と後悔されていました。状態が悪くならないと、真剣にならないのかもしれない。とはいえ、状態が悪化すれば、対応の選択肢が限られ、所有者にとって経済的にも不利であり、地域の安全にも影響を及ぼす可能性は増加するばかりです。また、空き家対策の事務を行う私たち自身も、問題が発生してから対応するのではなく、早期に気づいてもらえなかったのか、異なる対応策はなかったのか、苦悩する場面が多くなりました。

そこで、私たちは「住まいの終活」を合言葉に、家に住み続けながら、みなさんに事前に考えてもらえるよう啓発活動を強化することとしました。一例として、令和5年度の固定資産税通知書に建築住宅課のワンストップ相談窓口の情報を掲載し、何でも相談できる

##### 【住まいの終活 最初の三步】

- 一歩目 家族で話し合い
- 二歩目 登記を確認
- 三歩目 片付け

体制をアピールしたところ、数件の相談をいただくことができました。

## 5 空き家対策部門と課税部門との連携

空き家対策部門では、住まいの終活に欠かせない「登記」を促す方法を模索していました。特定空家等の対応では、相続登記が適切に行われていないため、関係者全員が大きな労力を強いられました。さらに、令和6年度から相続登記が義務化されることもあり、登記の促進は喫緊の課題であると考えていました。そこに、静岡県司法書士会から、登記に関する協力について話をいただき、建築住宅課と市税課が、司法書士と意見交換する機会を持ち、空き家対策部門と課税部門のお互いの現状を知ることとなりました。

共通の課題として、相続にかかる相談対応をしていると、最終的に、そこに付随する建物の利活用によって大きく左右されること、土地の有効活用が見当たらないことを相続したくない理由として挙げられること

が少なくないことがわかりました。静岡県司法書士会との協力について、当初は「既に問題が発生している空家」をメインターゲットとしていましたが、空家の問題と所有者不明土地の問題は、共通の課題があるため一緒に解消したい、また、問題が発生してから対応に追われるよりも、予防が大切という共通の経験のもと、ターゲットが本市の体制に相応しいものになるように協議を重ねました。その結果、空家や土地が、適正に管理されるだけでなく、最終的に、有効に活用されるための方策について、公民連携により総合的に取り組むことを目的として、他では例を見ない「磐田市における空家等及び所有者不明土地問題の予防と解消の推進に関する協定」を締結することができました。協力内容は、希望者には、専門家を紹介したり、専門家から市を紹介するなどの情報連携をはじめ、個別の相談や、制度を広く周知する機会を提供するものになっています。

協定締結の翌月8月に実施した静岡県司法書士会との合同の「住まいの終活セミナー」では、多くの方に

参加いただき、司法書士8名による個別相談のブースがフル稼働しました。また、市民の方からは、相続土地国庫帰属制度に関する相談もあり、所有する財産の今後に対する関心は高いと改めて感じています。

また、2つの課の連携として、地域で開催されている司法書士と社会福祉士（主に地域包括支援センター等）との勉強会などにも一緒に参加し、お互いの切り口からの「空き家と所有者不明土地」問題の予防のため、意見交換や情報収集・発信を行っています。さらに、静岡県司法書士会との協定にならない、静岡県土地家屋調査士会と同様の協定を締結するなど、公民連携の輪は広がっています。今後は、その他の関係機関やNPO等とも連携しながら、本市にある土地と建物の有効活用が促進されるように、より包括的なアプローチをとるスキームを構築し、市が基本目標として掲げる「安心できるまち・人が集まる磐田市」を土台としたウェルビーイング（市民幸福度）への重要なステップを踏み出していきたいと考えています。

そんな決意を書き留めたところで、窓口の向こう側

から市税課の担当者が歩いてきています。どうやら相談があるような顔つきです。これからいつもの打ち合わせ場所で、これまでの経験を語り合い、また新しいアイデアが生まれることでしょう。それでは行きます。