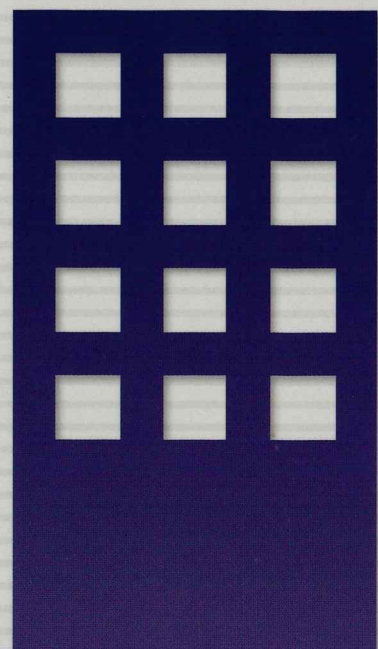
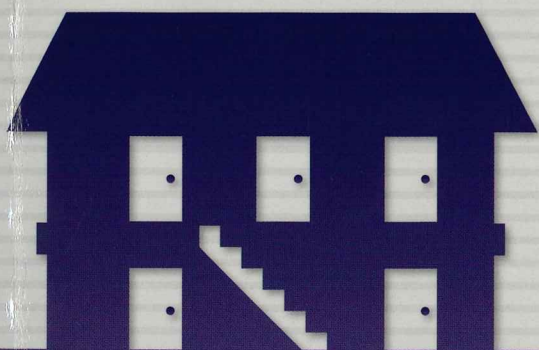


# 空き家相談士認定講座 テキスト



一般社団法人 全国空き家相談士協会

# 目次

はじめに

## 第1章 総論

- 1 戦前の不動産と住宅事情 2
- 2 戦後の不動産と住宅事情 4
- 3 戦後の住宅施策 6
- 4 戦後の地価上昇と変遷 8
- 5 近年の国内情勢 14
- 6 近年の国際情勢 18
- 7 住宅総数と新築着工 20
- 8 少子化問題 22
- 9 高齢化問題 24
- 10 空き家とは 26
- 11 地球温暖化 28
- 12 SDGs 30
- 13 空き家相談士とは 32
- 14 空き家相談士の使命 33
- 15 コンプライアンス 34
- 16 反社会的勢力に対する基本ルール 35



## 第2章 空き家に関する実体法的論点

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 38
  - 2 民法 51
  - 3 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律 62
  - 4 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 64
  - 5 実際の紛争解決方法 70
- 空家等対策の推進に関する特別措置法 74

## 第3章 空き家と関連法規

- 1 概要 84
- 2 不動産登記関係 85
- 3 相続関係 空き家と相続 94
- 4 遺言関係 98
- 5 成年後見関係 102
- 6 信託 107

## 第4章 空き家に係る税務知識

- 1 不動産取得に係る税金 112
- 2 不動産保有に係る税金 114
- 3 所得税 116
- 4 相続税 127
- 5 不動産取引に係る消費税等 130

## 第5章 空き家に係る建築知識

- 1 都市計画法と建築基準法 132
  - 2 建築基準法（耐震規定）と耐震診断 136
  - 3 建築物の解体 140
- 用語の定義 142
- 誰でもできるわが家の耐震診断 144
- 建築基準法等における耐震関係規定改正の流れ 150
- 建築確認申請の要・不要の一覧表 151
- 用途地域による建築物の用途制限の概要 152
- マイホーム維持管理ガイドライン 153

## 第6章 空き家相談

- 1 相談業務の概要 156
  - 2 空き家相談の窓口業務 158
  - 3 空き家相談のための基礎知識 164
- 空き家相談シート 176

## 第7章 空き家の現状と 国・地方自治体の取り組み

- 1 空き家の現状 178
- 2 空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報 186
- 3 地方自治体の取り組み 193

## 第8章 空き家の予防

- 1 空き家予防の必要性とアプローチ 198
- 2 紛争の未然防止 199
- 3 親の意向、子の意向、自分の思いの確認 203
- 4 処分や利活用の準備 205

## 第9章 空き家管理

- 1 空き家管理の必要性 210
  - 2 空き家管理のポイント 211
  - 3 空き家管理ビジネス 223
- 空き家管理業務委託契約書（サンプル） 226

## 第10章 空き家の利活用など

- 1 利活用の目的 236
- 2 利活用のウエイト（比重） 237
- 3 利活用の手法 238
- 4 「リノベーション」と「コンバージョン」 243
- 5 利活用の用途 245
- 6 利活用の資金 250
- 7 利活用の要点 253

## 第11章 空き家ビジネス

- 1 空き家ビジネス 256
  - 1 ビジネスとは 256
  - 2 空き家ビジネスの実践 260
  - 3 異業種との連携 261
  - 4 空き家ビジネスの色々 267
  - 5 地域・行政との連携 275
  - 6 地域での空き家対策 275
  - 7 空き家マネジメント（ビジネス化）に向けた取り組み 278
  - 8 空き家等対策（空き家相談士）に求められる人材 282

索引 283

資料編 297