

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 住宅総数と新築着工 14
- 6 少子化問題 16
- 7 高齢化問題 18
- 8 空き家とは 20
- 9 空き家相談士とは 22
- 10 空き家相談士の使命 23
- 11 コンプライアンス 24
- 12 反社会的勢力に対する基本ルール 25
- 13 宅地建物取引業法 26
- 14 都市計画法 28
- 15 建築基準法 30
- 16 建設業法 32

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 36
- 2 賃貸借契約 45
- 3 保証 52
- 4 不法行為 55
- 5 実際の紛争解決方法 60

空家等対策の推進に関する特別措置法 72

第3章**空き家と関連法規**

- 1 概要 78
- 2 不動産登記関係 79
- 3 相続関係 空き家と相続 93
- 4 遺言関係 98
- 5 成年後見関係 101
- 6 信託 106

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 相続税と相続時精算課税制度 129
- 5 贈与税 132
- 6 不動産取引に係る消費税等 133

空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について 134

第5章

空き家に係る建築知識

- 1 空き家の運用方法 136
- 2 建築基準法（耐震規定）の改正について 138
- 3 耐震診断について 140
- 4 「用途変更」と建築確認申請について 142
- 5 建築物の解体について 144
- 6 「リノベーション」と「コンバージョン」 145

用語の定義 148

誰でもできるわが家の耐震診断 150

建築基準法等における耐震関係規定改正の流れ 156

建築確認申請の要・不要の一覧表 157

「特殊建築物」建築基準法別表第1（い） 158

「類似の用途の区分」建築基準法施行令第137条の17 158

〈用途地域による建築制限の概要〉 159

法適合状況調査の流れ（フロー図） 160

建築物の解体工事の一般的フロー 161

マイホーム維持管理ガイドライン 162

建築物所有者等の義務《関係法令》 164

第6章

空き家の現状と 国・地方自治体の取組

1 空き家の現状 172

2 空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報 178

第7章

空き家相談

1 相談業務の概要 184

2 空き家相談の窓口業務 186

3 空き家相談のための基礎知識 192

4 空き家相談員の使命 201

空き家相談シート 203

第8章

空き家の予防

1 空き家予防の必要性和アプローチ 206

2 紛争の未然防止 207

3 親の意向、子の意向の確認 210

4 処分や利活用の準備 211

第9章

空き家管理

- 1 空き家管理の必要性 216
- 2 空き家管理のポイント 217
- 3 空き家管理ビジネス 229

空き家管理業務委託契約書（サンプル） 233

第10章

空き家ビジネス

- 1 空き家ビジネス 242

第11章

空き家の利活用など

- 1 空き家発生メカニズム 264
- 2 「居住者がいない」要因の整理と対処策 266
- 3 空き家利活用のための基礎知識 271

索引 292

資料編 298