

## 全国空き家相談士協会とは

「一般社団法人 全国空き家相談士協会」は、空き家の利用・活用・管理及び除却に関し、必要な知識の普及、調査研究、対策事業の推進を行い、空き家問題の解決に努めるとともに、会員の相談業務の技能と資質の向上を図って、全国ネットワークを形成し、会員相互の協力と連携により、ビジネスの振興を実現し、公共の福祉の増進と社会の発展に貢献することを目的に設立をいたしました。

### ホームページ上で空き家相談士を紹介

北海道から沖縄まで全国各地の空き家相談士を、空き家相談士協会のホームページ上に掲載しております。これまでに様々な業種の方が、空き家相談士に認定され、活躍しています。

受講資格は問いません。

業種は、(不動産業・建設業・建物解体業・リフォーム業・債務保証業・水道工事業・介護福祉業・建物管理業・郵便事業・金融業等)(弁護士・税理士・公認会計士・司法書士・行政書士・土地家屋調査士・賃貸不動産経営管理士・宅地建物取引士・不動産鑑定士・公認不動産コンサルティングマスター・一級建築士・公務員・教師・保険事業者・ファイナンシャルプランナー等)その他、様々な方が受講し資格を取得しています。

空き家相談士は、全国ネットワークで、お互いに空き家の問題や情報を交換・連絡し、解決しています。

## 空き家相談士とは

### 空き家相談士の使命・役割

空き家相談士の役割は、空き家・空地で困っている相談者の相談に応じ、適切な管理を促すことで、空き家の放置を防止し、有効に活用されるようにコンサルティングすることです。

空き家等に関する、様々な問題点(権利関係・相続問題・建築規制・税制・資金繰り等)を解決し、その物件の地域性や特性を踏まえてリノベーション・コンバージョンを行い、価値を高め、賃貸物件として利活用したり、また、処分や解体ができるようにすることが重要です。

空き家・空きビルをリノベーションしたうえで、グループホーム・シェアハウス・ホテル等に転用することは、空き家の有効活用を図るだけでなく、街の活性化にも繋がる大事な仕事と言えます。

空き家問題を解決するためには、空き家を取り巻く社会環境・法律・税務・登記・相続に関する知識、また、リノベーションを行う際の建築に関する規定等の多岐にわたる知識と技量を身につけることです。

空き家相談士とは、これらの知識を学び、そのうえで高い見識を持って依頼者の相談に乗り、社会に貢献していく重要な役割を担っています。

### 専門知識の習得

空き家相談士が学ぶことは多岐にわたります。

まず、平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」を理解すること、次に賃貸借契約や保証契約・不法行為等、そして実際の紛争解決の様々な方法、重要な強制執行手続と行政代執行手続を学ぶことです。税務については空き家に関する固定資産税・都市計画税・所得税・中古資産の耐用年数や不動産の譲渡所得税、相続税・贈与税等の知識を学ぶこと、登記については特に近隣者との境界確定、相続や遺言・後見について、建築については空き家の利用活用の運用方法や解体知識、建築基準法の改正やコンバージョン、リフォーム等のやり方の知識を習得することが重要です。

### 空き家相談士の法令順守と倫理

空き家相談士の相談業務は、相談者のプライバシーにも関わる内容を聞いたうえで、問題の解決方法・物件の適切な処分方法について相談に乗ることです。したがって、依頼者との信頼関係を築いたうえで業務を遂行することが必要であり、業務上知り得た秘密を守る守秘義務を厳守し、同時に社会的なモラルを守らなければなりません。

相談業務を行うものとしては、まず法令に従った業務処理と、依頼者と社会に対する倫理を大切にすることが重要です。空き家相談士は空き家相談業務を通じて、信頼性のある地域社会のリーダーとなる資格であり、行政機関との連携をもって空き家問題の解決に努力することが期待されています。