

# 空き家管理士学科

## 学科I 相談業務

項目1	広報	相談業務
項目2	質疑応答	相談業務
項目3	受託・契約	相談業務
項目4	免状の提示	相談業務
項目5	クーリングオフ	相談業務
項目6	違反行為	相談業務

# 空き家管理士学科試験I

◎ 広報

◎ 免状の提示

◎ 質疑応答

◎ 受託契約

◎ クーリングオフ

◎ 違反行為

# 広報

空き家管理士としての広報・営業活動の注意

誇大広告の禁止

オーバートーク

空き家管理士協会としての禁止事項

[戻る](#)

# 質疑応答

- 空き家管理協会の有資格者としての対応

よくある質問 解答例

空き家管理士としての品位

[戻る](#)

# 免状の提示

空き家管理士協会の定める 認定書 登録証

認定書

登録証

[戻る](#)

# クーリングオフ

特定商取引では、一定期間中であれば  
クライアントの意思・書面をもってその契約を  
解除できる。

ただし、クライアントが法人の場合  
その限りではない。

※ 契約書を取り交わした日から8日間

[戻る](#)

# 違反行為

## 空き家管理士協会の定める禁止事項

名義貸しの禁止

反社会団体の関わり

不当利益の禁止

境界の名譽を傷つける行為

# 空き家管理士学科II

## 学科II 連携業務

項目1	建設業・工務店	他業種連携
項目2	不動産業	他業種連携
項目3	弁護士・税理士	他業種連携
項目4	司法書士	他業種連携
項目5	行政書士	他業種連携

# 空き家管理士学科試験II

## 他業種連携

- 建設工務店
- 不動産業者

# 空き家管理士学科試験II

## 他業種連携

- 弁護士・税理士
- 司法書士
- 行政書士

# 建設工務店

- 建築基準法では一定以上の規模の工事認可を受けた建設業者
- 特定の材料を用いた施工などが禁止されている。

本試験では、その区別が肝要となる

# 不動産業者

- 宅建業法では宅地建物の売買・仲介に関し

★所定の登録を行った宅建士

宅建士のみ不動産の持ち主に代わって  
行うことが認められている。

※本試験ではその見極めが肝要となる

# 弁護士・税理士

- 空き家管理士の業務ではその業務の特性から弁護士・税理士との連携が業務上発生しうる。

特に遺産相続の問題は相続税が発生するため  
初歩の相続税の知識が必要となる。

- ※ 本試験では、士業士とのかかわりについて  
が肝要となる。

# 司法書士

- 不動産の登記を土地の所有者に代わって法務局に提出する場合、司法書士試験国家資格者でなければならない。
- ※ 本試験ではその基礎知識が肝要となる

# 行政書士・福祉住環境CN

- 行政書士はクライアントに代わって行政機関に提出する各種許認可申請の代書を行う。

## ▪ 福祉住環境CN

バリアフリーのリフォームを行う場合  
市区町村によって補助金が出る場合がある。

※空き家管理士としては

バリアフリーなどの基礎知識が必要となる

# 空き家管理士学科

## 学科Ⅲ 施工

学科Ⅲ法規	項目	分類	項目	分類	
項目1	電気設備	設備	項目11	雨水湿気対策	修繕維持
項目2	コンクリート	修繕維持	項目12	巡回	修繕維持
項目3	劣化症状	修繕維持	項目13	測量	修繕維持
項目4	防水	修繕維持	項目14	造園	修繕維持
項目5	サッシ改修	修繕維持	項目15	施工計画	施工管理
項目6	木工	修繕維持	項目16	工程管理	施工管理
項目7	左官	修繕維持	項目17	安全管理	施工管理
項目8	タイル	修繕維持	項目18	振動対策	施工管理
項目9	塗装	修繕維持	項目19	廃棄物の処理	施工管理

# 空き家管理士学科

## 学科III 施工 重要項目

項目2	コンクリート	修繕維持
項目3	劣化症状	修繕維持
項目7	木工	修繕維持
項目10	塗装	修繕維持
項目12	雨水湿気対策	修繕維持
項目13	巡回	修繕維持
項目15	造園	修繕維持
項目20	廃棄物の処理	施工管理

# 項目2 コンクリート 修繕維持

- セメントの種類と特性

普通ポルトランドセメント

早強ポルトランドセメント

高炉セメントB種

# 項目3 劣化症状 修繕維持

- コンクリートのひび割れ

基礎コンクリートのひび割れ

地盤の不同沈下

鉄筋の発錆

# 項目7 木工 修繕維持

- 木材

## 木材の強度

### 針葉樹

松・杉

### 広葉樹

檜・桐・栗

## 木材とシロアリ

侵されやすい木材 チーク・ケヤキ・檜・ヒバ

侵されにくい木材 松類・スギ・モミ・トウヒ

# 項目10 塗装 修繕維持

- 外壁の種類による塗料

現在主流のアクリルシリコン樹脂塗料は耐候性や耐汚染性が高く、耐用年数も12～15年である

# 項目12 雨水湿気対策（水回り）

## 合板の種類

日本農林規格による普通合板の接着性の分類は1類から3類があり1類が最も耐水性に優れている

# 項目13 巡回

- 通風作業
- 通水作業
- 管理物件付近の放火対策

## 項目15 造園

- 薬剤散布

防除作業において殺虫剤を散布する場合遅くとも散布3日前までにその内容を事前に通知し、通知は当該区域の入り口に散布3日後まで掲示する

# 項目20 廃棄物の処理

## 適正な廃棄物の処理

産業廃棄物とは事業活動に伴って生じた廃棄物のうち燃え殻、汚泥、廃油、廃酸、廃アルカリ、廃プラスチック類その他政令で定める廃棄物をいう。発砲スチロールは、廃プラスチック類に含まれる

## 家電リサイクル

エアコン・TV・冷蔵庫・洗濯機の4品は家電リサイクル法によって処分法が義務づけられている

# 学科IV 法規

項目1	相続	民法	項目17	広告にかかわる規制	その他
項目2	相続税	税法	項目18	空き家管理士登録	その他
項目3	消防法	消防法	項目19	登録の移転	その他
項目4	各種申請	建築基準法	項目20	登録の削除	その他
項目5	一般構造	建築基準法	項目21	死亡の届出	その他
項目6	防火耐火建物	建築基準法	項目22	耐震改修	耐震改修法
項目7	内装制限	建築基準法	項目23	空き家対策特別処置法	空き家対策法
項目8	バリアフリー法	関連法規	項目24	空き家対策関連法案	空き家対策法
項目9	建設業法	関連法規	項目25	空き家対策条例	空き家対策法
項目10	取引	宅建業法	項目26	労働基準法	労働基準法
項目11	業	宅建業法	項目27	労働基準安全	労働基準法
項目12	クーリングオフ	特定商取引法	項目28	道路関連	道路関連法
項目13	不動産登記	不動産登記法	項目29	火薬取締	火薬取締法
項目14	個人情報保護	個人情報保護法	項目30	騒音・振動規制	騒音・振動規制法
項目15	固定資産税	税法	項目31	法改正	新法
項目16	空き家管理士資格者証	その他	項目32	税理士法	税法

# 学科IV法規 重要項目

項目1	相続 民法		項目13	不動産登記	不動産登記法
項目2	相続税 固定資産税	税法	項目14	個人情報保護	個人情報保護法
項目3	消防法	消防法	項目16	空き家管理士資格者証	その他
項目3	消防法	消防法	項目17	広告にかかわる規制	その他
項目4	各種申請	建築基準法	項目18	空き家管理士登録	その他
項目5	一般構造	建築基準法	項目19	登録の移転	その他
項目6	防火耐火建物	建築基準法	項目20	登録の削除	その他
項目7	内装制限	建築基準法	項目21	死亡の届出	その他
項目8	バリアフリー法	関連法規	項目23	空き家対策特別措置法	空き家対策法
項目12	クーリングオフ	特定商取引法	項目28	道路関連	道路関連法

# 項目1 相続 民法

- 相続

(相続の一般的効力)

第896条 相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継する。ただし、被相続人の一身に専属したものは、この限りでない。

(祭祀に関する権利の承継)

1 第897条 系譜、祭具及び墳墓の所有権は、前条の規定にかかわらず、慣習に従って祖先の祭祀を主宰すべき者が承継する。ただし、被相続人の指定に従って祖先の祭祀を主宰すべき者がいるときは、その者が承継する。

2 前項本文の場合において慣習が明らかでないときは、同項の権利を承継すべき者は、家庭裁判所が定める。

# 項目1 相続 民法

民法(明治29年法律第89号)

- (土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)
- 第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があること  
によって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、  
被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占  
有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、  
所有者がその損害を賠償しなければならない。
- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合  
について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責  
任を負う者があるときは、占有者または所有者は、そのもの  
に対して求償権を行使することができる。

# 項目2 相続税

## 相続税

- 亡くなった人と同居する親族が相続をするときには「小規模宅地等の減額特例」が適用され、土地の評価を80%減額することができる。たとえば相続税路線価による評価が1億円の土地でも、申告をするときにはこれが2,000万円になるのだ。この特例によって相続税が課税されなくなるケースも多い。
- 「小規模宅地等の減額特例」が適用される敷地の上限面積はこれまで240平方メートルだったが、2015年1月1日からは330平方メートルに引き上げられるため、相続税の課税が緩和されるケースもあるだろう。

# 項目2 固定資産税

## 固定資産税

固定資産税は、市町村などの地方自治体が賦課する税金で、土地や家屋を所有している人に納税の義務があります。

- マンションやアパートを賃貸している場合は、固定資産税の対象になりません。家主が固定資産税を支払うことになります。
- また、基本的に固定資産税の計算方法は、固定資産税の評価額に標準税率の1.4%をかけた金額になります。

### 1. 固定資産税評価額

固定資産税評価額は、国土交通省が定める土地の公的価格や家屋の時価について、大体70%の割合で付けられた金額です。

- さらに土地の価格は変動することもあるので、3年に1度、評価額は見直されることとなります。しかし、最終的に固定資産税評価額を決定するのは市町村長などです。地域によってばらつきがあることは否めません。

### 2. 標準税率

- 基本的に、標準税率は1.4%と定められています。しかし、財政困難などの場合、地域によっては標準税率よりも少し引き上げられることもあります

# 項目3 消防法

## 消防法

- 消防法による命令(第3条)  
火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。  
措置を講じないとき等は代執行できる。
- 第3条 消防長(消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第35条の三の二を除き、以下同じ。)、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、
- 避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権限を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。
- 放置され、又はみだりに存置された物件の整理又は除去
- 消防長又は消防署長は、第一項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあつては履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

# 項目4・5・6 建築基準法

## 建築基準法

- 建築基準法による勧告・命令
- (維持保全)
- 第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。
- 第9条 違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。
- 第10条 著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適確建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。  
…いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。

課題として第10条にいう「著しく保安上危険」「著しく衛生上有害」の判断基準が不明確。

建築基準法の趣旨から、対象となる保護法益は、生命、身体及び財産に限られる。

従って、環境や景観等の保護目的では適用が難しい

# 項目14 個人情報保護

## 個人情報保護法

- 個人情報取扱事業者の義務等  
(利用目的の特定)
- 第15条 個人情報取扱事業者は、個人情報を取り扱うに当たっては、その利用の目的(以下「利用目的」という。)をできる限り特定しなければならない。
- 2 個人情報取扱事業者は、利用目的を変更する場合には、変更前の利用目的と相当の関連性を有すると合理的に認められる範囲を超えて行ってはならない。  
(利用目的による制限)
- 第16条 個人情報取扱事業者は、あらかじめ本人の同意を得ないで、前条の規定により特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱ってはならない。
- 2 個人情報取扱事業者は、合併その他の事由により他の個人情報取扱事業者から事業を承継することに伴って個人情報を取得した場合は、あらかじめ本人の同意を得ないで、承継前における当該個人情報の利用目的の達成に必要な範囲を超えて、当該個人情報を取り扱ってはならない。
- 3 前二項の規定は、次に掲げる場合については、適用しない。
  - 一 法令に基づく場合
  - 二 人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。
  - 三 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。
  - 四 国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき
- ※平成29年5月30日の改正個人情報保護法では、保有している個人情報が5,000件以下の事業者であっても、適用の対象になります。  
これまで個人情報保護法の適用対象ではなかった小規模事業者も、個人情報保護法の規制を把握し、対応する必要があります。

# 項目12 クーリングオフ1

## 特定商取引法

- 特定商取引法第6条等では、取引の公正及び消費者等の保護を図る観点から、
  - ①不実勧誘：訪問販売、電話勧誘販売、連鎖販売取引、特定継続的役務提供及び業務提供誘引販売取引における勧誘に際して、商品の性能、役務の効果、取引により得られる利益等について「不実のことを告げる行為」、及び、
  - ②誇大広告等：通信販売、連鎖販売取引、特定継続的役務提供及び業務提供誘引販売取引において広告をするときに、商品の性能、役務の効果、取引により得られる利益等について「著しく事実に相違する表示」、又は「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示」、を禁止している。
- ①不実勧誘における「不実のことを告げる行為」とは、虚偽の説明を行うこと、すなわち事実と異なることを告げる行為のことである。事実と異なることを告げていることにつき主観的認識を有している必要はなく、告げている内容が客観的に事実と異なっていることで足りる。相手方が錯誤に陥って契約を締結したことは必要としない。
- ②誇大広告等における「著しく事実に相違する表示」とは、社会一般に許容される程度を超えて、事実に相違する表示であり、また、「実際のものよりも著しく優良であり、若しくは有利であると人を誤認させるような表示」とは、社会一般に許容される誇張の程度を超えて、商品の性能、役務の効果、取引により得られる利益等が、実際のものよりも著しく優良等であると人を誤認させるような表示である。

# 項目12 クーリングオフ2

## 期間

- クーリング・オフとは、訪問販売など特定の取引について、いったん契約した場合でも、一定期間は消費者が自由に契約を解除することができるものとした制度です
- 法定の契約書面を交わしてから8日以内に、書面による解除の申し出を行うと、業者は無条件で契約の解除を認めなければなりません。いくつか法律で定められた条件がありますが、一般的に訪問営業によるリフォーム契約をクーリングオフする場合、消費者が業者を呼び出したのでない限り、契約締結時から8日以内に内容証明郵便や配達証明郵便などの書面で解除の意志を伝えれば、工事代金を払うことなく契約を解除できます。

# 項目23 空き家対策特別措置法

## 空き家対策法1

- 空き家対策法(空き家等対策に関する特別措置法)
- (1)空き家の定義
- 1.空き家等
- 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)をいいます。
- 2.特定空き家等
- ア.著しく保安上危険となるおそれのある状態
- イ.衛生上有害となるおそれのある状態
- ウ.著しく景観を損なっている状態
- エ.その他周辺的生活環境の保全をを図るために放置することが不適切な状態にあると認められる空き家等をいいます。

# 項目23 空き家対策特別措置法

## 空き家対策法2

- (2)施策の内容
- 第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空き家等に関する施策の基本指針を定める
- 第6条 市町村は、その基本指針に即した空き家等対策計画を定める
- 第7条 その空き家等対策計画の作成等及び実施に関する協議を行うための協議会を組織する
- 第8条 都道府県知事は、市町村に対して情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助を行う

# 項目23 空き家対策特別措置法

## 空き家対策法3

- 第9条 立入調査等
- 1.市町村長は、当該市町村の区域内にある空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2.市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空き家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3.市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空き家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空き家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4.第2項の規定により空き家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5.第3項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

# 項目23 空き家対策特別措置法

## 空き家対策法4

- 第10条 空き家情報の内部利用
- 1.市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2.都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空き家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3.前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空き家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

# 項目23 空き家対策特別措置法

## 空き家対策法5

- 第11条 空き家等のデータベースの整備  
市町村は空き家等に関するデータベースの整備を行い、正確な情報を把握するよう努める
- 第12条 情報の提供  
市町村は所有者等に空き家等の適切な管理を促進するため、情報の提供や助言、その他必要な援助を行うように努める
- 第13条 空き家等及びその跡地の活用  
市町村は、空き家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策を講ずるよう努める

# 項目23 空き家対策特別措置法 空き家対策法6

## 14条の1

### 第14条 特定空き家に対する措置

- 1.市町村長は、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空き家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2.市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3.市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4.市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5.前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6.市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

# 項目23 空き家対策特別措置法 空き家対策法6

## 14条の2

- 7.市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8.第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9.市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10.第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11.市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12.前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13.第3項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く)の規定は適用しない。
- 14.国土交通大臣及び総務大臣は、特定空き家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15.前各項に定めるもののほか、特定空き家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

# 項目23 空き家対策特別措置法 空き家対策法7

## 第15条 財政上及び税制上の措置

- 1.国及び都道府県は、市町村が行う空き家等対策計画に基づく空き家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空き家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2.国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空き家等対策計画に基づく空き家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

## 第16条 過料

- 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。第9条第2項の規定による立ち入り調査を拒み、妨げ、忌避した場合20万円以下の過料に処する。

# 項目23 空き家対策特別措置法 空き家対策法8 特定空き家のガイドライン1

- 空き家対策特別措置法で定めている「特定空き家」の4つの状態について、ガイドラインでは次のように示されています。
- 倒壊など危険となるおそれのある状態  
「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」として、部材の破損や基礎の不動沈下などによる建築物の著しい傾斜、基礎と土台の破損・変形・腐朽など建築物の構造耐力上主要な部分の損傷、屋根や外壁などの脱落・飛散のおそれ、擁壁の老朽化などが例示されています。
- 衛生上有害となるおそれのある状態  
「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」として、建築物が破損し石綿が飛散する可能性、浄化槽の破損による臭気の発生、ごみの放置・不法投棄による臭気の発生やネズミ、ハエ、蚊の発生などが例示されています。

# 項目23 空き家対策特別措置法 空き家対策法8

## 特定空き家のガイドライン2

- 景観を損なっている状態
- 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」として、景観法にもとづき策定した景観計画や都市計画に著しく適合しない状態になっている、屋根や外壁が外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている、多数の窓ガラスが割れたまま放置されている状態などが例示されています。
- 生活環境の保全上不適切な状態
- 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」として、立木の腐朽・倒壊・枝折れ、立木の枝が近隣の道路にはみ出し通行を妨げている、動物が棲みつくことによる周辺への影響、不特定の者が容易に侵入できる状態などが例示されています。
- 周辺へ悪影響の及ぼす程度
- 空き家そのものの状態とともに、周辺の建築物や通行人などが被害を受ける状況にあるかどうかということも特定空き家として指定する上での判断規準となります。

# 項目32 税理士法

## 税理士法

- 第52条
- 税理士又は税理法人でない者は、税理士業務(税務代理、税務書類の作成、税務相談)を行うことはできません
- 違反した場合には、2年以下の懲役又は100万円以下の罰金に処せられることとなります(税理士法第52条、同法第59条第1項第3号)。
- この場合の税理士業務には、有料で行う場合も無料で行う場合も全て含まれますので(税理士の「無償独占業務」といわれます。)、税理士でない者が軽い気持ちで無償で税務上の相談・アドバイス等の仕事を行った場合も、同法に触れることとなります。
- 税に関することは必ず税理士にご相談ください

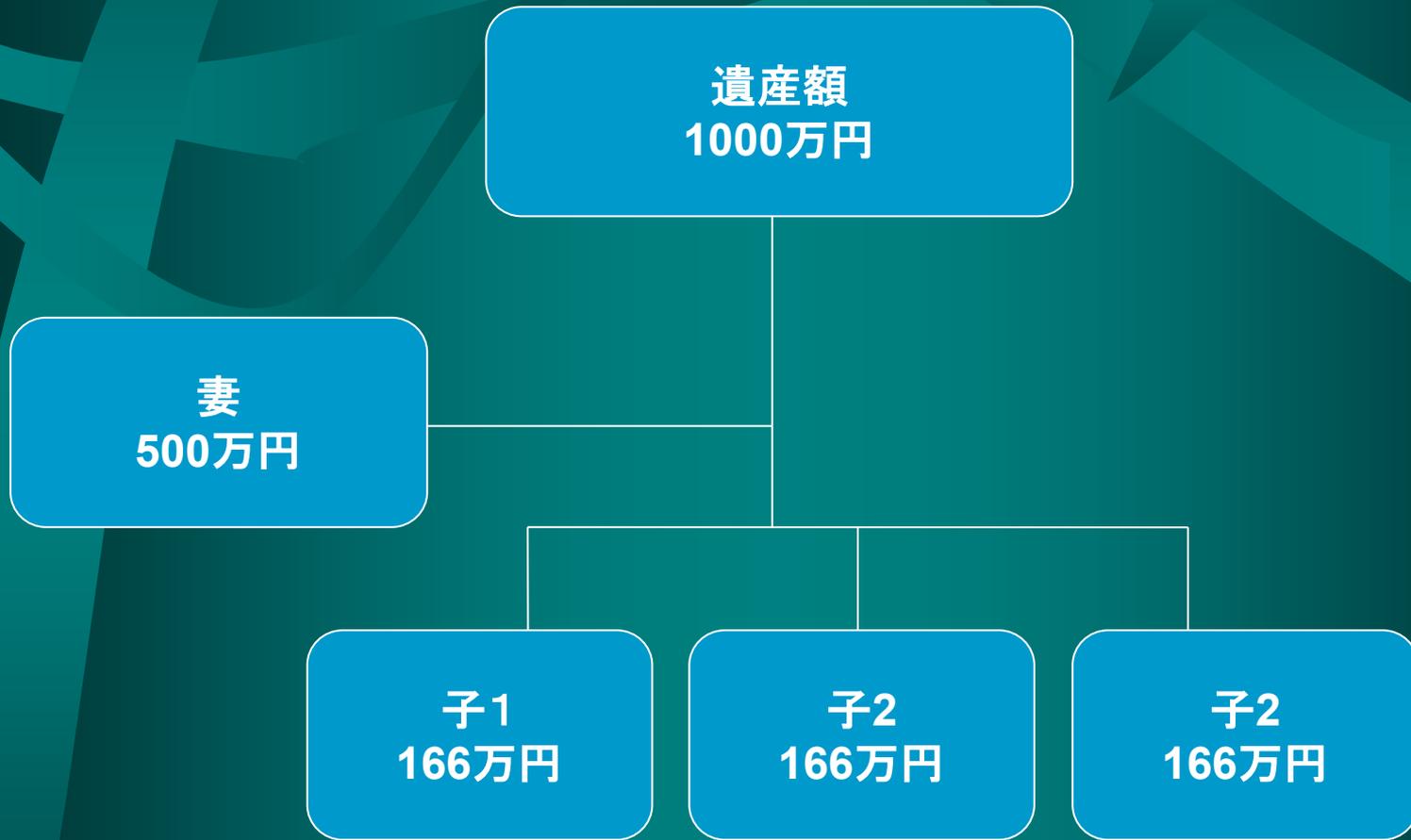
# 項目28 道路関連 道路法

- 道路法
- 道路法による命令(第44条)
- 交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。
- 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
- 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 課題として適用できる範囲が、道路及び沿道区域に限られる

# 項目31 法改正 新法

- 平成27年度税制改正の大綱
- 平成27年1月14日閣議決定された平成27年度税制改正においては、住宅用地の固定資産税及び都市計画税について、「特定空き家」として認定された建物のある敷地に関する住宅用地に課する特例が廃止されることとなりました。
- 〈固定資産税・都市計画税〉
- 空き家等対策の推進に関する特別措置法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空き家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。

# 法定相続権



# 受託契約

空き家管理士協会で用いる契約書

有資格者

空き家管理協会ビジネスパートナー

[戻る](#)