

### 1 空き家相談事例 (Q&A)

法第12条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されています。

空き家の相談に至る背景は様々で、相談者は空き家等所有者等のみならず、売り主・貸り主、買い手・借り手、空き家の周辺の住民など多様になると考えられます。

相談内容によっては、所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましいと考えられます。なお、体制整備に当たっては、空き家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものと考えられます。

ここでは、空き家等所有者等や周辺住民からの相談対応に際して市町村相談担当者の一助となるよう相談事例を紹介いたします。

相談事例は、公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センターのホームページでも紹介しています。<http://kjc.or.jp/>

#### ■ 一般的なことについて

##### Q1 そもそも空き家って、どんな家のことでしょうか？

- ・通常は、日常的な生活が行われていない家、または継続的に人が住んでいない家のことと解されますが、法律や制度によっては、用語の定義が異なる場合があります。
- ・空き家率の統計値の根拠として使用される、総務省の「住宅・統計調査」において「空き家」とは、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」と定義されており、調査日時点で居住者がなければ、賃貸・売却用の住宅や、別荘等の二次住宅等も含んでいます。
- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」においては、「空家等」とは、「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をいう。」と定義され、判断基準の事例として「概ね年間を通して、建築物等の使用実績が無いこと」が基本指針に示されています。

また、「特定空家等」とは、「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、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にあると認められる空家等」と定義されています。

##### Q2 空き家に関する総合的な相談窓口はどこですか？

- ・県内では総務部（課）や企画部（課）などの部署で相談に応じているケースが多いようです。他の自治体に存在する空き家等の相談については、当該自治体の総務部（課）や企画部（課）に問い合わせてください。（P88～89 参照）
- ・県下全域を対象とした窓口として、鹿児島県土木部建築課住宅政策室住宅企画係または、（公財）鹿児島県住宅・建築総合センター企画部企画課があります。（P86－①参照）

### Q3 空き家バンクとはどのようなものですか？

- ・空き家をお持ちの方と、空き家を利用して定住等を希望する方のマッチングをはかり、空き家の有効活用と定住促進を図る制度です。マッチング方法は、空き家所有者等の申し出により空き家バンクに物件登録し、その空き家を利用したい方の申し出により、所有者等や登録事業所（登録している不動産業者）を紹介するケースが一般的です。

### Q4 県内で空き家バンクを運営している自治体はどこに聞けばわかりますか？

- ・鹿児島県企画部地域政策課の下記のHPアドレスを参照してください。  
<http://www.pref.kagoshima.jp/ac01/pr/koryu/sumai/sityousonakiya.html>
- ・なお、平成29年3月31日現在、空き家バンクを運営している自治体は、鹿屋市、出水市、垂水市、薩摩川内市、日置市、曾於市、霧島市、南さつま市、志布志市、奄美市、南九州市、始良市、さつま町、長島町、大崎町、東串良町、錦江町、南大隅町、肝付町、中種子町、南種子町、瀬戸内町、龍郷町、天城町、伊仙町、和泊町、知名町、与論町となっています。

### Q5 空き家を活用する場合と取り壊す場合で、固定資産税はどのように変わりますか？

- ・住宅用地については、土地の固定資産税を減額する特例がありますが、住宅をそれ以外の用途に転用したり、売却して更地にすることで特例対象から除外されることもあります。
- ・なお、平成27年5月26日以降、空家等対策特別措置法の規定により、空き家が管理不全のまま放置されるなどして、市町村から特定空家等に指定され、除却等の措置の勧告を受けた場合は、住宅用地の特例対象から除かれることとなるため、日常から適切に管理し、必要な措置を早めに講ずることが重要です。

### Q6 土地区画整理事業区域内にある空き家は、どう対応すればよいのでしょうか？

- ・空き家を取り壊した場合と、そのまま維持した場合とでは補償費の扱いが異なることから、自治体の担当課と相談するのがよいでしょう。

## ■ 空き家を貸したい人、売りたい人

---

### Q1 空き家を活用したい。どこに相談したらよいのでしょうか？

- ・空き家の活用方法には、住宅としての売却・賃貸化以外に、地域の交流サロンに活用するなど様々です。どのような活用を考えているかによって、相談先も変わってきますので、内容をよく確認して専門の相談先を紹介することが必要です。(P86～P87 参照)

### Q2 建物に家財が残っていますが、そのまま貸し出しすることは可能でしょうか？

- ・空き家の中に荷物が残っている場合、基本的には空き家の持ち主が荷物の移動や処分をすることになります。その家財に対しても契約行為が発生することとなるので、所有者等の家財等私有財産は建物に残さないのが通常です。
- ・どうしても家財道具を置かざるを得ない場合は、1カ所に集め鍵をかけるなど、紛失によるトラブル防止を図る必要があります。

### Q3 改修しないと貸し出したり売買したりできませんか？

- ・空き家を活用するためには改修が必要な場合が少なくありません。費用の負担は、当事者間

で決めることとなります。なお、自治体によっては、改修費用の補助制度を用意している場合がありますので確認が必要です。

- ・賃貸物件の場合、建物の構造にかかる箇所や建物に付属する電気設備・給排水設備などは、空き家所有者等の負担で修繕し、貸し出す場合が多いと考えます。売買物件の場合は修繕する必要はなく、そのまま売買するケースも考えられます。

#### Q 4 住宅の改修費用は貸し主、借り主のどちらが負担するのでしょうか？

- ・貸し主、借り主のどちらが改修費を負担するかは、貸し主が契約によって決めるため、確認が必要です。どちらかといえば借り主が負担する場合があります。

#### Q 5 どのくらいの賃料で貸せるのでしょうか。どこに相談すればよいのでしょうか？

- ・建物に対しての周辺環境・建物の現状・床面積、建物の使用状況、修繕履歴などにより異なります。（公社）鹿児島県宅地建物取引業協会や（公社）全日本不動産協会鹿児島県本部である程度の相場を教えてください。（P87 参照）
- ・最終的には貸し主の判断で、希望賃料または希望売買価格を決定するケースが多いようです。

#### Q 6 いくらで売れるか見当が付かないのですが、どこに相談すればよいのでしょうか？

- ・建物に対しての周辺環境・建物の現状・床面積、建物の使用状況、修繕履歴などにより異なります。（公社）鹿児島県宅地建物取引業協会や（公社）全日本不動産協会鹿児島県本部である程度の相場を教えてください。ただし、最終的には所有者等が料金設定をすることになります。（P87 参照）
- ・個人間で不動産取引を行うと、様々なトラブルが発生する可能性があるため、専門家である不動産業者に仲介してもらうことを勧めます。また、不動産を売買するには宅地建物取引業免許が必要な場合もあります。

#### Q 7 空き家を譲渡した場合の譲渡所得は、どのように扱われますか？

- ・居住の用に供しなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡すれば、譲渡所得から最高3,000万円特別控除の特例の適用対象になります。なお、居住の用に供しなくなってから売却までの間の用途については空き家のままでも、賃貸に出していてもどちらでも構いません。このため、譲渡を考えるのであれば、早めの対応が望ましいといえます。
- ・また、家を取り壊し更地にしてから売却を行った場合でも、その更地の売却にかかる契約が家を取り壊してから1年以内に締結され、かつ、その家を居住の用に供しなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却すれば、家がなくとも特別控除の適用は可能です。なお、更地となった後については駐車場等、賃貸その他の用途に供してはいけません。

#### Q 8 相続した空き家を譲渡した場合の譲渡所得は、どのように扱われますか？

- ・相続した日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたもの）に限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合（平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合に限る）には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されます。

- ・また、この特別控除を受けるためには次のような要件を満たす必要があります。

#### 【相続した家屋の要件】

- ① 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたもの、かつ当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること。
- ② 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く）であること。
- ③ 相続時から譲渡の時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと。（相続した家屋を取り壊して土地のみを譲渡する場合には、取り壊した家屋について相続時から当該取壊しの時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと、かつ、土地について相続時から当該譲渡の時まで事業の用、貸付の用又は居住の用に供されていたことがないこと）

#### 【譲渡する際の要件】

- ① 譲渡価格が 1 億円以下であること
- ② 家屋を譲渡する場合（その敷地の用に供されている土地等も併せて譲渡する場合も含む）、当該譲渡時において、当該家屋が現行の耐震診断基準に適合するものであること。

### Q 9 空き家を売却したいがなかなか買い手が見つかりません。どうすれば買い手が見つかるでしょうか？

- ・ 1 つの不動産業者に限らず、複数の不動産業者に売却を依頼することも可能です。複数業者へ依頼できる「一般媒介依頼」という方法もあります。
- ・ また、媒介契約書を取り交わして、依頼期間を定め、業者の意見、広告の公開方法、売れない原因の探求等を協議して進める方法もあります。

### Q 10 数年前まで居住していた別荘の管理が大変なので、売却するか賃貸したい。さしあたって、どのようなことを考えればよいでしょうか？

- ・ 利便性の良い場所にあるなら、行政に情報を伝えて空き家バンクなどに登録してもらうことが考えられます。空き家バンクを実施している自治体は、鹿児島県企画部地域政策課の HP アドレス (<https://www.pref.kagoshima.jp/ac01/pr/koryu/sumai/sityousonakiya.html>) を参照してください。
- ・ 上記以外では、近傍の不動産業者に現地を確認してもらい、貸し方や条件を整理した上で、期間を定めて媒介契約をするのがよいでしょう。

## ■ 空き家を借りたい人、買いたい人

### Q 1 空き家に住み替えるまでにどんなことを検討すればよいでしょうか？

- ・ 「住み替え後の生活のイメージを固めることからスタートする」ことを勧めます。また、住み替え相談窓口に連絡する際に、どのような生活をしたいのか検討した上で住み替え先に求める条件をリストアップ（できれば優先順位をつける）すると相談がスムーズに進むと思われます。

### Q 2 物件をどのように探せばよいでしょうか？

- ・ 借りたい、買いたい時期または引っ越し時期や住宅の種類（戸建・共同）を確認します。次いで、購入や賃貸の条件（立地条件や住居費など）と、その優先順位を明らかにしておく必要があります。

### Q 3 空き家の情報はどこで見られますか？

- ・自治体が「空き家バンク」を立ち上げ、インターネットで情報を公開しているケースがあります。空き家バンクを実施している自治体は、鹿児島県企画部地域政策課のHPアドレス (<https://www.pref.kagoshima.jp/ac01/pr/koryu/sumai/sityousonakiya.html>) を参照してください。
- ・(公社)鹿児島県宅地建物取引業協会や(公社)全日本不動産協会のホームページなどでも物件を探すことができます。(P87 参照)

### Q 4 空き物件を紹介してほしいのですが？

- ・自治体の中には「移住相談会」を開催し、専門家が空き家の相談に対応している例があります。また、自治体の中には、希望者に物件情報に関するダイレクトメールを送付している場合があります。詳しくは各自治体の窓口にご連絡ください。(P82 参照)

### Q 5 固定資産税は借り主が納付してくれるのでしょうか？

- ・固定資産税は、毎年1月1日現在の土地・家屋所有者に対して課税されるため、納税義務者は所有者である貸し主となります。

### Q 6 不動産業者への仲介手数料は発生するのでしょうか？

- ・仲介の不動産業者が存在し、成約した場合は原則として仲介手数料が発生します。
- ・また、トラブルを未然に防止し、取引を円滑に行うためにも、専門家である不動産業者に仲介を依頼することが望ましいといえます。不動産業者の情報は、(公社)鹿児島県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会鹿児島県本部(P87 参照)で教えてもらえます。

### Q 7 空き家を随時案内してもらうことは可能でしょうか？

- ・空き家バンクの中には、予め連絡を取れば空き家を案内してもらえる場合がありますので、詳しくは各自治体の相談窓口にご連絡ください。

### Q 8 空き家を自分たちで改造してもよいでしょうか？

- ・貸し主の承諾を得た場合は建物の増築、改築、改造等可能です。
- ・借り主による増改築等については、家主の費用負担がないため、賃料を抑えることができるメリット等もありますが、改修部分の原状回復が不要であることなどについて、借り主及び貸し主の双方が理解しておく必要があります。
- ・国土交通省が作成した「個人住宅賃貸活用ガイドライン」には、借主DIYを実施する場合の確認事項等が示されているので参考にしてもよいでしょう。

## ■ 空き家を相続や贈与について知りたい人

---

### Q 1 死亡した父母の空き家の相続はできるのか？

- ・相続人が一人の場合は、遺産分割協議書<sup>\*1</sup>を作成する必要はありませんが、相続人が複数いる場合は、相続人全員の話し合いにより、遺産分割協議書を作成することで、特定の相続人が空き家の相続をすることができます。

もし、空き家が父親名義で、父親、母親が順次亡くなったということであれば、相続人の範囲や遺産分割協議書の内容が複雑になることがありますので、相続人の間で遺産分割について争がない場合でも、弁護士や司法書士に相談された方がいいでしょう。

なお、空き家を相続する人が決まった場合は、早めに、相続登記を行うようにしましょう。

※<sup>1</sup> 相続人が確定し、相続財産も明らかになった後、どの相続人がどの財産をどれだけ手に入れるのかを決める協議のことを遺産分割協議といい、それを書面に落としたもの。

## Q 2 相続や贈与によって取得した土地や建物の取得時期はいつからか？

- ・ 相続人が相続によって土地や建物を取得した場合、その相続人がその土地や建物を取得するのは相続開始時点（被相続人が死亡したとき）からとなります。通常、遺産分割協議が成立するのは、相続開始後しばらく時間が経ってからですが、遺産分割協議で土地や建物を取得することとなった人は、相続開始時点に遡って、その土地や建物を取得したものとされます。ただし、遺産分割協議が成立するまでは、通常、相続人全員がその土地や建物の管理責任を負うこととなります。
- ・ 贈与については、通常、受贈者は、贈与契約が成立したときに、その土地や建物を取得することとなります。
- ・ なお、贈与ではなく、遺贈の場合には、通常、受贈者は、遺贈者が死亡したときに、その土地や建物を取得することとなります。

## Q 3 相続放棄の手続きが完了するまでの期間の空き家適正管理はだれの責任になるのか？

- ・ 相続放棄は、原則として相続の開始を知った時から3か月以内に、被相続人の最後の住所地を管轄する家庭裁判所に対して、相続放棄申述書を提出しておこないます。相続放棄申述書が家庭裁判所に受理されれば、相続開始時点に遡って、そもそも相続人でなかったこととなりますので、以後、相続放棄の申述をした人が空き家の適正管理責任を負うことは通常ないと思われれます。ただし、民法 940 条は「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。」と規定しているため、きちんと空き家の管理を引き継ぐまでは適正管理責任を負うこととなりますので、注意が必要です。
- ・ 他方で、相続放棄申述書を提出するまでの間は、相続放棄を予定されている方も含めて、相続人全員が空き家の適正管理について責任を負うこととなります。ただし、民法に定められた保存行為を越えるような行為を行うと、相続放棄ができなくなる場合もありますので、注意が必要です。相続放棄を予定されている方が空き家の適正管理の問題に直面された場合は、よかれと思ってした空き家の管理行為が原因で相続放棄ができなくなってしまうおそれがありますので、空き家の管理に着手する前に、事前に弁護士さんに相談することをおすすめします。

### ■ 空き家を適正に管理したい人、壊したい人

## Q 1 空き家の維持管理が大変で業者にまかせたいと思います。近年、空き家管理ビジネスがあると聞きますが、どのような内容で行っているのですか？

- ・ 空き家の急速な老朽化の防止や、隣家への迷惑回避、治安低下の抑止、防災などの観点から、

年又は月に何回か訪問し、換気（窓・扉・襖など）、通水（台所・浴室・お手洗いなど）、郵便ポストの整理、外周の清掃、室内の簡易清掃、屋根、外壁の損傷、境界塀など目視で可能な範囲での点検行われるケースが多いようです。

・詳細は、空き家の活用に関する専門相談窓口にお問い合わせください。（P86～87 参照）

## Q 2 今の空き家が古くなっており構造的に大丈夫か不安です。耐震上大丈夫か見てもらいたいのですが、どこに相談すればよいのでしょうか？

・建築基準法が改正された昭和 56 年より前に建築された住宅は耐震性に問題がある可能性があります。（一社）鹿児島県建築協会や（一社）鹿児島県建築士事務所協会に相談して、耐震性に問題がないか確認してもらいましょう。また、耐震診断には費用がかかります（一般的な戸建住宅で 10 万円程度）が、自治体の中には耐震診断・改修費用の一部助成を行っているところもありますので、詳しくは各自治体にお問い合わせください。（P89～90 参照）

・物件について瑕疵（いわゆる欠陥）がある場合、きちんと買い主または借り主に伝えないと民法の瑕疵担保責任を問われる可能性があります。瑕疵がある場合には、仲介の不動産業者にきちんと説明して、重要事項説明書に記載してもらうことが必要です。

## Q 3 廃屋を壊したいのですが資金がありません。どこに相談すればよいのでしょうか？

・自治体の中には、廃屋状態になっている空き家の解体費用を助成しているところがあります。詳しくは各自治体にお問い合わせください。（P89～90 参照）

## Q 4 建物の管理をする人がいない場合はどうなるのですか？

・所有者が死亡し、相続人がいない若しくは相続人が全員放棄してしまうと、建物を管理する人はなくなります。このよう建物は民法の規定により相続財産法人となり、管理するためには管理人を選任する必要があります。

・通常は利害関係者が裁判所に選任の申し立てを行います。誰も申し立てを行わない場合は行政が申し立てを行います。管理人が選任されれば管理人がその後の管理を行います。

## Q 5 空き家を寄付したいのですが、どこに相談すればよいのでしょうか？

・自治体の中には、土地・建物の寄付を受け付けているところもありますので、詳しくは各自治体にお問い合わせください。

## Q 6 空き家の所有者が認知症なのですが、空き家の処分を身内でできますか？

・まずは、成年後見制度の利用を推奨します。成年後見の申し立ては、本人、配偶者 4 親等内の親族ならできます。実態としては、親族がなっている事例が多く、それ以外に第 3 者である弁護士、司法書士、社会福祉士などがなっている例があります。

・なお、任意後見制度もあります。本人の判断能力が十分あるうちに、あらかじめ自分で選んだ任意後見人と公正証書による契約を結び、将来認知症や精神障害などで判断能力が不十分になったときに、支援を受ける制度です。判断能力の低下に備えて、任意後見契約と同時に、空き家を含めた財産管理等委任契約を締結することなどが考えられます。

・本人の自宅（その敷地も含む）については、売却、賃貸、賃貸借の解除又は抵当権の設定その他これらに準ずる処分をするには、家庭裁判所の許可を得なければならないことが法律で定

められています。

- ・相談窓口としては、家庭裁判所、司法書士、弁護士などが考えられます。

#### Q 7 空き家の解体費用は、いくらぐらい必要でしょうか？

- ・解体工事費は、一般的に2万6千円/坪程度です。ただし、大型車輛や重機のアクセス状況や家財道具の有無などによって変わりますので、詳しくは、(一社)鹿児島県建物解体業連合会(P86 参照)へお問い合わせください。

### ■ 空き家のことで迷惑を被っている人など

---

#### Q 1. 空き家の苦情や相談はどこにすればよいでしょうか？

- ・老朽化した危険な空き家等についての相談、苦情等は、総合的な相談窓口が無い場合は、その内容に応じて各自治体の担当課に連絡することが考えられます。(自治体によって名称等が異なりますが)一般的に、防火・防犯等に安全性に関連すること(防災安全課)、建物の倒壊等の建物指導に関する事(建築住宅課)、ごみの不法投棄、雑草の繁茂等の指導など環境衛生に関する事(環境課)などがあげられます。

#### Q 2 隣の空き家の木が越境しており何とかしたいが、空き家の所有者(相続人)が不明です。どうすればよいでしょうか？

- ・隣の空き家の所有者が不明の場合は、法務局に行って登記事項を閲覧すれば所有者が判るので、そこに連絡し、越境してきている部分は、切ってくれるようお願いする事ができます。(自分で切ってはいけません。)
- ・その際に、法務局備え付けの公図、地積測量図を基礎資料として、現地において復元測量<sup>※</sup>をすることにより、状況を確認しておくことを勧めます。

<sup>※</sup> 境界杭が亡失している状況では、境界点について関係権利者の確認を得て復元測量を行います。復元した境界点に関係する権利者全員の同意が得られたときは本杭(プラスチック杭を含む)を設置します。

#### Q 3 隣の家が壊れかかっているため、自宅に被害が及ぶ恐れがあります。今後どのように対応すればよいでしょうか？

- ・法務局で図面を確認して、隣接地の所有者を登記等で確認した上で検討します。
- ・相手方の対応によって、内容証明、話し合い、裁判など、どの方法によるかを検討します。



## 2 空き家に関する専門相談窓口

### (1) 各種の情報・相談全般（県内）

#### ①全般的な相談

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
鹿児島県土木部 建築課住宅政策室 住宅企画係	空き家の維持管理、 活用などに係る制度 その他全般的な相談	平日 8:30～ 17:15	〒890-8577 鹿児島市鴨池新町10番1号 TEL: 099-286-3738 FAX: 099-286-5637 <a href="http://www.pref.kagoshima.jp/">http://www.pref.kagoshima.jp/</a>
公益財団法人 鹿児島県住宅・建 築総合センター 企画部企画課	空き家の維持管理、 活用などに係る制度 その他全般的な相談	平日 8:30～ 17:15	〒892-0838 鹿児島市新屋敷町16番228号 TEL: 099-224-4543 FAX: 099-226-3963 <a href="http://www.kjc.or.jp/">http://www.kjc.or.jp/</a>

#### ②空き家の管理・活用に係る相談

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
NPO 法人結の夢 来入・絆プロジェ クト	空き家の管理・保存・ 活用、家財道具、解体、 再生に関する相談	平日	〒892-0807 鹿児島市鼓川町11-5 TEL: 090-9674-8901 FAX: 099-822-8208 <a href="https://www.facebook.com/yuinomura.kizuna">https://www.facebook.com/yuinomura.kizuna</a>
一般社団法人 民家再生協会 かごしま	空き家の調査、再築・ 移築・リフォーム・ 解体・維持管理などの 相談	平日	〒890-0051 鹿児島市高麗町29-1 TEL: 090-2719-5738 FAX: 099-273-1559
一般社団法人 古民家再生協会 鹿児島			〒890-0082 鹿児島県鹿児島市紫原6-34-10 TEL: 099-299-4889 FAX: 099-257-3821 <a href="http://www.kominka-kagoshima.org/">http://www.kominka-kagoshima.org/</a>

#### ③住宅のリフォームなどに係る相談

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
公益社団法人 鹿児島県建築士会	設計、リフォーム工事 に関する建築士の相談	平日 9:00～ 17:00	〒892-0838 鹿児島市新屋敷町16番-301号 TEL: 099-222-2005 FAX: 099-226-2019 <a href="http://www.sakurajima.or.jp/">http://www.sakurajima.or.jp/</a>
一般社団法人 鹿児島県 建築協会	リフォーム工事の相談	平日 9:00～ 16:00	〒892-0853 鹿児島市城山町2番13号 TEL: 099-224-5220 FAX: 099-227-5479 <a href="http://www.kagoken.net/">http://www.kagoken.net/</a>
一般社団法人 鹿児島県 建築士事務所協会 ※面接方式で事前申込 が必要	設計、リフォーム工事 内容の相談	平日 8:30～ 17:00	〒890-0055 鹿児島市上荒田町29-33 鹿児島建築設計会館 TEL: 099-251-9887 FAX: 099-251-9871 <a href="http://www5.synapse.ne.jp/kakenjikyo/">http://www5.synapse.ne.jp/kakenjikyo/</a>

#### ④空き家の解体などに係る相談

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
一般社団法人 鹿児島県建造物 解体業連合会	解体費用などに関する 相談	平日 9:00～ 17:00	〒890-0054 鹿児島市荒田2-14-5第1平和ビル1階 TEL: 099-251-1033 FAX: 099-251-1670 <a href="http://kaitairen.org/">http://kaitairen.org/</a>
鹿児島県解体工事 業協同組合		平日	〒892-0875 鹿児島市川上町2216-1 TEL: 099-295-7616 FAX: 099-295-7617

## (2) その他の管理に関する相談

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
鹿児島県しろあり対策協会	しろあり対策(駆除や予防など)に係る相談	平日	〒890-0082 鹿児島市紫原4丁目20-10-303号 TEL: 099-214-3330 FAX: 099-214-3331 <a href="http://shiroari.or.jp/kyoukai/index.html">http://shiroari.or.jp/kyoukai/index.html</a>

## (3) 登記、税など法律に関する相談

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
鹿児島県地方務局 不動産登記部門	相続に関する登記	平日	〒890-8518 鹿児島市鴨池新町1番2号 TEL: 099-259-0682 <a href="http://houmukyoku.moj.go.jp/kagoshima/">http://houmukyoku.moj.go.jp/kagoshima/</a>
鹿児島県弁護士会	空き家に関する トラブル等 法律全般	平日	〒892-0815 鹿児島市易居町2-3 TEL: 099-226-3765 FAX: 099-223-7315 <a href="http://www.kben.jp/">http://www.kben.jp/</a>
南九州税理士会 鹿児島県連合会	固定資産税、相続税 など税金の相談	平日	〒892-0821 鹿児島市名山町9-1 鹿児島県産業会館2階 TEL: 099-225-6148 FAX: 099-223-4691 メール: info@kagozei.gr.jp <a href="http://www.kagozei.gr.jp/">http://www.kagozei.gr.jp/</a>
鹿児島県 行政書士会	転用、戸籍、相続手続 きなどの相談	平日 9:00~ 17:00	〒890-0062 鹿児島市与次郎2-4-35KSC鴨池ビル202号室 TEL: 099-253-6500 FAX: 099-213-7033 <a href="http://kagousei.com/">http://kagousei.com/</a>
鹿児島県 司法書士会	相続・売買等登記手 続、相続財産管理人制 度、不在者管理人制 度、成年後見制度など の相談	平日	〒890-0064 鹿児島市鴨池新町1番3号 司調センタービル3階 TEL: 099-256-0335 FAX: 099-250-0463 <a href="http://www.shihou-kagoshima.or.jp/">http://www.shihou-kagoshima.or.jp/</a>
鹿児島県 土地家屋調査士会	登記や境界確定など の相談	平日	〒890-0064 鹿児島市鴨池新町1番3号 司調センタービル1階 TEL: 099-257-2833 FAX: 099-256-4337 <a href="http://www.kagoshima-chosashi.com/">http://www.kagoshima-chosashi.com/</a>

## (4) 住宅や土地の取引仲介に関する相談

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
公益社団法人 鹿児島県宅地建物 取引業協会	住宅、土地の取引仲介 の相談	平日	〒890-0052 鹿児島市上之園町24-4 不動産会館5階 TEL: 099-252-7111 FAX: 099-257-1452 <a href="http://www.k-takken.com/">http://www.k-takken.com/</a>
公益社団法人 全日本不動産協会 鹿児島県本部		平日	〒890-0066 鹿児島市真砂町34-8 TEL: 099-813-0511 FAX: 099-813-0510 <a href="http://kagoshima.zennichi.or.jp/">http://kagoshima.zennichi.or.jp/</a>
公益社団法人 鹿児島県不動産 鑑定士協会	住宅や土地の適正価格 賃料に関する相談	平日	〒890-0064 鹿児島市鴨池新町6-5 前田ビル405号 TEL: 099-206-4849 FAX: 099-258-0389 <a href="http://www.kagoshima-kantei.com/">http://www.kagoshima-kantei.com/</a>

(5) その他県外の相談窓口

団体名	対応可能な相談内容	対応時間	連絡先
一般社団法人 移住・住みかえ支 援機構 (JTI)	空き家の借上げや賃借	平日 9:00～ 17:00	〒102-0093 東京都千代田区平河町 1-7-20 平河町辻田ビル 5F TEL : 03-5211-0757 FAX : 03-5211-3207 <a href="http://www.jt-i.jp/">http://www.jt-i.jp/</a>
一般社団法人 住宅瑕疵担保責任 保険協会	住宅現況検査 (インスペクション)	平日 9:00～ 17:30	〒105-0004 東京都港区新橋 3-1-11 長友ランディックビル 2F TEL : 03-3580-0236 FAX : 03-3580-0332 <a href="http://www.kashihoken.or.jp/">http://www.kashihoken.or.jp/</a>

### 3 空き家対策に係る自治体の相談窓口

【県内の自治体の空き家関連の相談窓口一覧】

【H29. 4. 1 現在】

地区	自治体名	分類					担当部署名	連絡先	
		総合窓口	空き家バンク	改修助成	除却助成	雑草等の管理			
鹿児島・日置地区	鹿児島市	○		○	○	○	建築指導課 環境衛生課	099-216-1358 099-216-1300	
	日置市	○	○	○			総務課 企画課	099-248-9401 099-248-9403	
	いちき串木野市		○	○		○	○	生活環境課 政策課	0996-33-5614 0996-33-5634
							○	まちづくり防災課	0996-33-5632
	三島村	○		○			都市計画課	0996-21-5154	
	十島村	○		○			定住促進課	099-222-3141	
							地域振興課	099-222-2101	
南薩地区	枕崎市	○			○		総務課 市民生活課	0993-72-1111 〃	
	指宿市	○					危機管理課	0993-22-2111	
	南さつま市		○			○	総務課	0993-53-2111	
					○		企画政策課 建築住宅課	〃 〃	
	南九州市	○	○	○	○		防災安全課 企画課	0993-83-2511 〃	
北薩地区	阿久根市	○		○			総務課 都市計画課	0996-73-1210 0996-73-1198	
	出水市	○	○	○	○		住宅課	0996-63-4127	
	薩摩川内市		○				○	防災安全課 建築住宅課	0996-23-5111 〃
				○				企画政策課	〃
	さつま町	○	○		○		企画財政課 企業誘致対策室	0996-53-1111 〃	
	長島町			○				建設課	〃
			○	○	○			景観推進課 企画財政課	0996-86-1136 0996-86-1134
始良・伊佐地区	霧島市			○			建築指導課 地域政策課	0995-64-0954 0995-64-0952	
			○		○		安心安全課	0995-64-0997	
						○		環境政策課	0995-22-1060
	伊佐市		○				伊佐PR課	0995-23-1311	
	始良市		○	○	○			総務課	0995-23-1311
						○		地域政策課 建築住宅課	0995-66-3121 0995-66-3409
湧水町	○				○	生活環境課 企画課	0995-66-3189 0995-74-3111		
大隅地区	鹿屋市				○		安全安心課	0994-31-1124	
			○	○			地域活力推進課	0994-31-1147	
						○		生活環境課	0994-31-1115
	垂水市		○					市民課	0994-32-1295
				○	○			企画政策課	0994-32-1143
						○		土木課	0994-32-1386
	曾於市			○	○			生活環境課	0994-32-1297
								企画課	0986-76-8802
								建設課	0986-76-8811
	志布志市				○	○		市民課	0986-76-8805
					○	○		建設課都市政策推進室	099-474-1111
				○				企画政策課	〃
			○	○	○			企画調整課	099-476-1111
			○	○	○			企画課	0994-63-3122
大崎町	○	○	○			政策企画課	0994-22-3032		
東串良町	○	○	○			建設課	0994-24-3129		
錦江町	○	○	○	○		企画課	0994-24-3113		
南大隅町	○	○	○			企画調整課	0994-65-8422		
肝付町	○	○	○	○	○	建設課	0994-65-2511		

No.	自治体名	分類					担当部署名	連絡先
		総合窓口	空き家バンク	改修助成	除却助成	雑草等の管理		
熊毛地区	西之表市	○					建設課	0997-22-1111
			○				地域支援課	"
	中種子町	○	○	○			企画課	0997-27-1111
	南種子町	○					建設課	0997-26-1111
			○				企画課	0997-26-1111
	屋久島町	○			○		建設課	0997-43-5900
大島地区	奄美市	○	○	○			7011外戦略推進課	0997-52-1111
	大和村	○	○	○			総務企画課	0997-57-2111
	宇検村	○		○			建設課	0997-67-2211
			○				企画課	0997-72-1112
	瀬戸内町				○		総務課	0997-72-1111
				○			建設課	"
	龍郷町	○	○				総務企画課	0997-69-4512
	喜界町	○					総務課	0997-65-1111
			○				企画観光課	0997-65-3683
			○				総務課	0997-82-1111
	徳之島町						建設課	"
					○		企画課	"
	天城町	○	○				企画課	0997-85-5171
	伊仙町	○	○				未来創生課	0997-86-3111
	和泊町	○		○	○		土木課	0997-84-3520
			○			企画課	0997-84-3512	
知名町		○	○			企画振興課	0997-84-3162	
		○				総務課	0997-84-3156	
与論町	○					総務企画課	0997-97-3111	
					○	環境課	0997-97-4712	

【参考：相談シート例】

相談年月日	年 月 日 ( )	整理番号				
応対者氏名			相談時間	a m ・ p m		
相談者	氏名	年 齢	性 別		<input type="checkbox"/> 男	<input type="checkbox"/> 女
	住所	電 話	( )			
相談方法	<input type="checkbox"/> 来所 <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> 文書 <input type="checkbox"/> その他 ( )			相談機会	<input type="checkbox"/> 新規	<input type="checkbox"/> 再来
相談情報源	<input type="checkbox"/> ホームページ <input type="checkbox"/> 広報誌 <input type="checkbox"/> 知人 <input type="checkbox"/> その他 ( )					
建物概要	用途	<input type="checkbox"/> 住宅 ( <input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> 共住) <input type="checkbox"/> その他 ( )			階 数	階
	構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> その他 ( )			築年数	年
分類	<input type="checkbox"/> 全般	<input type="checkbox"/> 貸したい	<input type="checkbox"/> 売りたい	<input type="checkbox"/> 借りたい	<input type="checkbox"/> 買いたい	<input type="checkbox"/> 管理・解体
相談内容	回答内容					
処理顛末事項						
紹介先						