

住まいのコンシェルジュ相談窓口 ご利用の皆様へ

平成 29 年 5 月

<お問合せ先>

住まいのコンシェルジュ相談窓口（ひろしま空き家の窓口）

相談所：〒730-0046 広島市中区昭和町1-1-5 広島県不動産会館3階

TEL：082-243-9530

受付時間：平日 10:00～12:00／13:00～16:00（土・日休み）

※相談が込み合っている場合はお繋ぎできない場合がございますのでご了承ください。

※平成 28 年度の相談体制と異なっていますのでご注意ください。

<http://sumai-con.jp>

目 次

1.	これまでの取組みについて	1
2.	平成 29 年度の相談窓口業務について	1
3.	相談窓口について（注意事項）	1
4.	無料相談の内容について	2
5.	住宅の取得・改修に関する補助、融資、税制等について	2
6.	建物検査（インスペクション）の種類について	2
7.	物件調査できる物件について	3
8.	物件調査に必要な書類について	3
9.	物件調査について	4
10.	物件調査終了後について	4
11.	媒介契約（通常取引）について	4
12.	行政と連携する物件調査について	4
13.	相続登記について	5
14.	家財整理について	5
15.	解体について	6
16.	よくあるお問合せ	6
	関係機関・関係事業者	7
	アクセス	8

1. これまでの取組みについて

(公社)広島県宅地建物取引業協会（以下、宅建協会という）並びに広島宅建(株)が参画する広島県空き家対策推進協議会（国土交通省支援事業）と不動産コンシェルジュ中国地区協議会（国土交通省支援事業）の連携事業として、平成26年7月より宅建協会に「ひろしま空き家の窓口」を開設し、国や県、市町、住宅関連事業者と連携しながら、空き家の調査や相談等に対応しました。さらに、住宅の取得・改修等に対応するため、平成28年2月に「ひろしま空き家の窓口」を含めた「住まいのコンシェルジュ相談窓口」を開設し、相談業務については広島宅建(株)が担当しています。

各年度の相談実績は下記のとおりです。

	相談件数	物件調査件数	成約件数
H26年度	216件	89件	18件
H27年度	524件	128件	79件
H28年度	351件	64件	34件

2. 平成29年度の相談窓口業務について

1) 空き家対策事業

- ① 空き家に関する一般的なアドバイス
- ② 各機関や専門家と連携した相談会の開催

2) 中古住宅活性化事業

- ① 住宅の取得・改修に関する一般的なアドバイス
- ② 各機関や専門家と連携した相談会の開催
- ③ 住宅の取得・改修に関する補助や融資、税制等の説明会等の開催

3) 本事業に賛同する各機関と専門家との連携

各機関・・・市町や金融機関、建物検査機関 等

専門家・・・弁護士、司法書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、不動産鑑定士、リフォーム会社、保険会社、解体業者 等

3. 相談窓口について（注意事項）

- 相談窓口では一般的なアドバイスと相談会の調整を行うのみで、電話による専門家の紹介や派遣は行っていません。（専門家の紹介・派遣制度は平成29年3月末で終了しました）
- 専門家によるアドバイスをご希望の場合は、ご予約の上、相談会へお越しください。
- 専門家の紹介や物件調査（無料）を希望する場合は、相談会終了後、相談窓口までお申し出ください。
- 物件調査を希望する場合は、解体または売却・賃貸等できるかどうかの事前審査があります。事前審査に不合格の場合は、物件調査は行っていません。
- 全てのご相談に対応することをお約束するものではありません。また、本事業にご賛同いただけない場合は、ご相談をお断りする場合がありますので、あらかじめご了承ください。

4. 無料相談の内容について

相談内容	対応・手順等
住宅の取得・改修について 補助、融資、税制等について ⇒5～6へ	相談会（宅地建物取引士、税理士、建物検査機関、金融機関、リフォーム会社）
資金計画について	相談会（金融機関、保険会社）
住宅ローンについて	相談会（金融機関）
相続について	相談会（司法書士）
持ち家の処分・活用について	相談会（宅地建物取引士）
解体について	相談会（宅地建物取引士、土地家屋調査士）
解体の見積について	相談会終了 ⇒事前審査（合格）⇒物件調査 ⇒解体見積
物件調査について ⇒7～12	相談会終了 ⇒事前審査（合格）⇒物件調査 ⇒調査レポート
その他	相談窓口へお問合せください。

5. 住宅の取得・改修に関する補助、融資、税制等について

良質な既存住宅が循環する市場を形成させるため、国は様々な支援制度を設けています。

制度利用には、国が指定する建物検査（インスペクション）等の条件を満たす必要があります。

	中古住宅の取得	改修
補助金	住宅ストック循環支援事業 住まい給付金 市町の支援制度（耐震・子育て・移住等）	住宅ストック循環支援事業 住宅ストック維持・向上促進事業 市町の支援制度（耐震・子育て・移住・高齢等） 長期優良住宅化リフォーム推進事業 新たな住宅セーフティネット制度における登録住宅の改修に対する支援措置
融資	フラット35・35S・リノベ・子育て支援・地域活性化	フラット35 リノベ・リフォーム一体型
税制	住宅ローン減税 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置	住宅ローン減税 住宅リフォームに係る減税制度 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

※実施期間や予算制限等により申請できない場合があります。

6. 建物検査（インスペクション）の種類について

- 耐震診断（1981年6月～）
- 住宅性能表示（2000年4月～，中古住宅2002年8月～）
- フラット35（2004年12月～），フラット35S（2007年4月～），フラットリノベ（2016年10月～），フラット35子育て支援型&地域活性化型（住宅金融支援機構と地方公共団体の協定）
- 長期優良住宅（2009年6月～，中古住宅2016年4月～）
- 既存住宅売買瑕疵保険（2010年4月～）

7. 物件調査できる物件について

以下の条件を満たす必要があります。

- 1) 必要書類が揃っている物件 ⇒ 8 へ
- 2) 相続登記や家財整理が完了している物件 ⇒ 13～14 へ
- 3) 解体または売却・賃貸等できるかどうかの事前審査に合格した物件
- 4) 現在宅建業者に依頼していない物件
- 5) 当事者間契約しない物件（当事者間とは売主・買主の双方が個人をいいます）

8. 物件調査における必要書類について

相談会終了後に物件調査を希望することが想定される場合は、相談会に固定資産課税台帳・登記情報などをご持参ください。相談会終了後に物件調査を希望する旨を相談窓口までお申し出ください。物件調査に移行できるかどうかの事前審査があります。合格した場合は、下記の必要書類をご準備ください。必要書類を専門家へ依頼することもできますが、依頼者の実費負担となります。また、購入時や購入後のリフォーム等に関する書類として、「売買契約書や工事請負契約書」、「建築確認通知書や検査済証」、「設計図書」、「住宅性能評価書」などがある場合はご準備ください。

必要書類	主な内容	担当窓口
固定資産課税台帳	地目、地積、課税標準額等	市区町村資産税課
登記簿謄本 (登記事項証明書) 土地全部事項証明書 建物全部事項証明書	物件の現況、権利関係等	法務局（登記所）
物件付近の見取り図	ブルーマップ等	
公図	土地の形状や周囲の土地や道路との位置関係	
地積測量図	昭和 35 年以前の登記にはありません。	
建物図面、各階平面図	無い場合は作成が必要です。	
前面道路の種類、幅員		市区町村の建築基準窓口、 道路管理者
用途地域の種類		市区町村の都市計画窓口
設備	① 水道配管図（町水道・井戸・自然水等が分かるもの） ② 下水道配管図（下水道・合併浄化槽・浄化槽・汲取り・垂れ流しなどが分かるもの） ③ ガス（プロパンガス等） ④ 電気 ⑤ 給湯設備（電気温水器・ガス給湯器・灯油給湯器・瞬間湯沸かし器等）	水道管理者 下水道管理者 電力会社 ガス会社

9. 物件調査について

事前審査に合格し、必要書類が揃った物件について、物件調査を行います。

物件調査には所有者の同行が必須です。

行政と連携する場合、市町職員が同行する場合があります。⇒12.へ

10. 物件調査終了後について

解体の場合は、解体見積書を依頼者へお届けします。

売却・賃貸等の場合は、調査レポートを依頼者へお届けします。

物件調査の終了後、依頼者は必ず次のいずれかを選択して相談窓口へご連絡ください。

- 1) 物件調査で終了
- 2) 解体業者へ依頼
- 3) 宅建業者へ依頼（依頼者は宅建業者と媒介契約の締結が必要です。）

※上記1)を選択後に依頼者が専門家へ直接連絡及び相談することはできません。必ず相談窓口へご連絡ください。

11. 媒介契約（通常取引）について

売却を宅建業者へ依頼される場合は、媒介契約の締結が必要です。

成約した場合は、媒介契約に基づき、宅建業者へ仲介手数料をお支払いください。

売買又は交換の媒介に関する報酬の額（消費税8%の場合）	
① 200万円以下の金額	100分の5.4
② 200万円を超え400万円以下の金額	100分の4.32
③ 400万円を超える金額	100分の3.24

売買金額が400万円以上の場合には、上記①～③を加算した金額が仲介手数料となりますが、3%+6万円（簡便法）で計算しても同じです。

例えば、売買価格（消費税抜き）が1,000万円のときは、 $1,000万円 \times 3\% + 6万円 = 36万円$ となり、これに別途消費税が掛かるため、仲介手数料は、388,800円となります。

12. 行政と連携する物件調査について

宅建協会と各市町は、空き家バンクの相談等に関する協定を締結しています。市町が空き家所有者に対して、空き家の除却や利活用を促し、物件調査や契約手続きを相談窓口へ依頼しています。

【協定を締結する市町（17市町）】平成29年4月時点

広島市（地域限定）、廿日市市、呉市、三原市、三次市、竹原市、江田島市、東広島市、尾道市、安芸高田市、大竹市、神石高原町、大崎上島町、北広島町、世羅町、安芸太田町、坂町

【協定市町と連携した空き家を売却するまでの流れ】

- 1) 相談者が市町へ相談
- 2) 相談者と市町が必要書類を揃えて相談窓口へ依頼
- 3) 事前審査 ⇒合格した場合は物件調査（相談者及び市町職員が同行）、不合格の場合は終了

- 4) 宅建業者が調査レポートを作成し、相談窓口から市町と相談者へ調査レポートを提出
- 5) 相談者が市町へ依頼した場合は、市町が市町の空き家バンクへ登録し、買主の募集を開始
⇒買主が現れた場合、市町が相談窓口へ宅建業者の派遣を依頼（媒介契約が必要）
- 6) 相談者が宅建業者へ依頼した場合は、宅建業者が宅建協会の空き家バンク及び複数の不動産サイトへ登録し、買主の募集を開始（媒介契約が必要）
- 7) 売買契約

1 3. 相続登記について

建物の売却、賃貸、改修、解体については、以下の権限となっていますので、ご参照ください。

●空き家の管理・活用・処分に関する権限の有無

区分	同意する権限者		空き家の管理・活用・処分 (○の場合実施可能)		
			管理、補修、 植栽の手入れ	建物の 賃貸、改修	建物の売却、 解体、除却
単 独 所 有	所有者		○	○	○
	上記の代理人または後見人		○	○	○
共 有 等	共有者の一人 または共同相 続人の一人	持ち分（相続分） が過半数	○	○	× (全員合意の ときのみ○)
		持ち分（相続分） が過半数でない	○	× (過半の共有者が 合意すれば○)	× (全員合意の ときのみ○)

(平成 25 年度空き家管理等基盤強化推進事業 (一社) 全国不動産コンサルティング協会 報告書より要約)

空き家の修繕などの管理は保存行為として、持ち分にかかわらず共有者の一人で行うことができますが、空き家を賃貸したり、改修工事をして価値を高めたりするような管理は管理行為として持ち分の過半数の同意が、建物を除却・売却する処分行為では全員の合意が必要です。

通常、建物の状態の確認や清掃、補修、植栽の手入れなどの空き家の管理は、基本的に民法の「保存行為（財産の現状を維持する行為）」です。改修によって財産の価値を高めたり、建物を賃貸したりすることは「管理行為（性質を変えない範囲内における利用又は改良）」に該当します。また、空き家の解体・除却や売却等は「処分行為（権利の移動、現状または性質の変更）」です。

1 4. 家財整理について

家具や自転車等は、事前に粗大ゴミとして市区町村へ連絡して処分を依頼してください。ご自身で処分できない一般廃棄物の運搬や処分は、市区町村に許可を受けた業者に依頼する必要があります。費用の目安は、引越費用程度ですが、家財の量や車両進入できるかにもより料金が異なります。また、家財の処分方法として、リサイクルショップに買い取ってもらうというのも選択肢の一つです。一般廃棄物と産業廃棄物の区別は、正確ではありませんが、「家を逆さまにしたとき、下に落ちるものが一般廃棄物で、落ちないものが産業廃棄物」と言うと分かりやすいと思います。

15. 解体について

事前審査合格後、所有者と宅建業者、解体業者と接道状況や境界線等の現地確認を行います。
解体で発生する産業廃棄物の運搬や処分は、県より許可を受けた業者に依頼する必要があります。
一般廃棄物については、「14. 家財整理について」をご参照ください。
解体費用をご用意できない場合は、以下の金融機関へご相談ください。

中国労働金庫	無担保住宅ローン	TEL : 0120-86-3760
呉信用金庫	くれしん空き家解体支援ローン	TEL : 0823-25-6830
もみじ銀行	空き家対策ローン	TEL : 0120-681-400
広島銀行	空き家対策支援プラン	TEL : 0120-293-801
中国銀行	空き家解体ローン	TEL : 0120-608-997

16. よくあるお問合せ

Q1. どんな物件でも無料で物件調査してもらえますか？

A1. 一定の条件があります。ご準備いただく資料等ございますので、相談窓口までお問合せください。

Q2. 相談はどこまでが無料ですか？

A2. お電話及び相談会は無料です。相談会終了後に、個別に依頼される場合は有料です。

Q3. 空き家の相談に必要な書類はありますか？

A3. 登記簿謄本や今年度の固定資産課税台帳をご用意ください。固定資産課税台帳を失くした場合は、空き家の所在地の市町村の固定資産税課にお問い合わせください。

Q4. 相続登記をしていないと売却できないのでしょうか？

A4. 亡くなった方の名義では売却・賃貸・解体はできません。

Q5. 解体費用の見積を取ってもらいましたが、高いか安いかわかりません。

A5. 見積書のみでの判定はできません。接道状況や相続登記、境界線等の確認も必要です。相談会終了後、事前審査に合格した場合は、解体業者をご紹介します。

Q6. 空家等対策の推進に関する特別措置法について教えてください。

A6. 自治体が特定の空き家に対して、調査や解体、固定資産税の減税を解除することができる法律です。

全面施行 平成27年5月26日 詳しくは国土交通省ホームページをご覧ください。

もしくは 広島県へお問合せください。

広島市中区基町10番52号 県庁北館5階 住宅指導グループ 電話：082-513-4166

関係機関・関係事業者

【(公社)広島県宅地建物取引業協会】

広島県知事認可により昭和 28 年に設立された公益法人。県内約 2,500 名（県内不動産業者の約 84%）の会員で構成される不動産団体。<http://takken.fudohsan.jp>

<参画する協議会等>

- ① 広島県交流・定住促進協議会（平成 18 年設立 事務局：広島県）
 - ② 広島住まいづくり連絡協議会（平成 20 年設立 事務局：広島市）
 - ③ 不動産コンシェルジュ中国地区協議会（平成 24 年設立 事務局：広島宅建(株)）
 - ④ 広島県居住支援協議会（平成 25 年設立 事務局：広島県）
 - ⑤ 広島県空き家対策推進協議会（平成 26 年設立 事務局：広島県）
 - ⑥ 市町の空家等対策協議会（三原市・尾道市・三次市・江田島市・府中市・安芸高田市・福山市・北広島町・東広島市）平成 29 年 3 月末時点
 - ⑦ 地域課題解決ネットワーク（平成 27 年設立 事務局：日本政策金融公庫）
 - ⑧ リバースモーゲージ型住宅ローン普及促進協議会（平成 29 年設立 事務局：住宅金融支援機構）
- ※上記③⑤は、平成 27 年度まで国土交通省支援事業として実施。

【広島宅建株式会社】

平成 19 年設立。不動産コンシェルジュ中国地区協議会及び広島県空き家対策推進協議会へ参画し、住まいのコンシェルジュ相談窓口を通じて、空き家の相談対応や住宅の取得・改修等のサポートを行っています。また、宅建業法上登録義務のある「レインズ」や「ハトマークサイト」、「不動産ジャパン」、「空き家バンク」、国内最大級の不動産サイト「LIFULL Home's」等と連動する不動産情報システム「スマイミー」を運営。<http://hiroshimatakken.jp>

【不動産コンシェルジュ中国地区協議会】

国土交通省支援事業として平成 24 年 10 月に設立され、良質な既存住宅が中古住宅・リフォーム市場の活性化を目指しています。<http://fudousan-con.jp>

【広島県空き家対策推進協議会】

国土交通省支援事業として平成 26 年 6 月に設立され、空き家の除却や利活用の促進を目指しています。「空き家バンク・ひろしま空き家の窓口」 <http://akiya-bank.fudohsan.jp>

【住まいのコンシェルジュ】

相談会の相談員として対応し、物件調査を行うほか、行政や他の事業者と連携し、利活用の提案ができる宅地建物取引士を「住まいのコンシェルジュ」として認定しています。

<http://fudousan-con.jp>

アクセス



公共交通機関でお越しの方

広島電鉄／「南区役所前」電停より徒歩 5 分
 広島バス／「宝町」バス停より徒歩 4 分
 広電バス／「昭和町」バス停より徒歩 1 分

お車でお越しの方

建物 1 階の駐車場をご利用いただけますが、満車の場合もございます。近隣のコインパーキングをご利用ください。

<お問合せ先>

住まいのコンシェルジュ相談窓口（ひろしま空き家の窓口）

相談所：〒730-0046 広島市中区昭和町 1 1 - 5 広島県不動産会館 3 階

TEL：082-243-9530

受付時間：平日 10:00~12:00/13:00~16:00（土・日休み）

※相談が込み合っている場合はお繋ぎできない場合がございますのでご了承ください。

<http://sumai-con.jp>