

No	Q	A
相談対象	1 相談できるのはどんな空き家？どんな人？	福岡県内にある空き家をお持ちの方や、福岡県内にある持ち家に居住中の方などからの相談へ対応いたします。
	2 住宅以外は相談はできるのか？ 併用住宅は相談できるのか？	住宅以外の建物についてはご相談いただけません。 住宅兼一部店舗などの併用住宅についてはご相談いただけます。
	3 福岡県内に空き家を所有しているが、相談者(=所有者)は県外にいますが、相談対応してもらえますか？	福岡県内に空き家をお持ちの方であればご相談いただけます。
	4 所有者は認知症となっているため、所有者の子供が相談することはできますか？	当サポートセンターは、原則、空き家や持ち家の所有者の方からの相談をお受けすることとしております。 しかしながら、認知症の方が持ち家所有者の場合、ご本人様では最終的な活用・処分時の契約締結が行えないため、司法書士と連携して後見人手続きなども含めて活用・処分の相談への対応を行うことができます。
	5 隣の敷地に老朽化した空き家がある。サポートセンターで何とかしてほしい。	サポートセンターでご相談いただける方は、空き家の所有者などとなっております。 隣の敷地にある空き家のご相談につきましては、市町村の空き家担当部署へご相談ください。
相談対応	6 土日の相談は可能ですか？	サポートセンターでの窓口対応は、住宅センターと開館日が同じため、月～金曜日(祝日は除く)の9～17時となっております。
	7 相談は無料？	サポートセンター相談員が行う相談対応、活用・処分方法の検討・提案や専門事業者とのマッチングまで、原則無料です。 ただし、以下の内容については、相談者の方に実費をご負担していただきます。 (例1) 戸籍などの公的資料の発行手数料等 ※原則、相談者の方で取得していただきますが、代理でサポートセンターが取得する場合 (例2) 現地調査を実施した際に要した交通費 (例3) 各種専門家と個別に契約締結が必要なものにかかる費用 ※相続登記申請、各種工事費用、税務相談・申請手続き等
相談方法	8 Web相談とはどのように行うのですか？ また、誰でもWeb相談できますか？	Web相談とは、インターネットを介したテレビ電話のことです。 電話やメールによる相談より、相談員とフェイスtoフェイスで相談を行うことで、より安心感をお持ちいただきながら相談していただくことができます。 ただし、ご利用いただく相談者様にはネット環境を整えていただくことが必要となります。 また、事前にご予約いただく必要がございます。
	9 Web電話は何のアプリを利用していますか？ また、Web相談の実施までの手順は？	Zoom(ズーム)を利用いたします。 Web相談の実施までの流れは以下の様に進めます。 ① サポートセンターへ電話または相談フォームより「Web相談希望」とお申込みいただきます。その際に、メールアドレスを教えてください。 ② サポートセンターより、教えていただきましたメールアドレスに「Web相談の日時」や「ZoomのURL」などを送信いたします。 ③ 上記②の日時に指定されたURLにアクセスしていただきWeb相談開始となります。
相談の進め方	10 サポートセンターに相談するときは、どんな書類を準備すればいいの？	まずは、固定資産納税通知書、建物・土地登記や戸籍などをご準備いただくことで、空き家の権利関係や相続関係などの把握をスムーズに行うことができます。 その後、ヒアリングを行い、空き家や相談者様の状況を整理していく中で、必要な書類などをご準備いただくことがあります。
	11 どのような内容をシミュレーションしてくれるの？	売買想定価格、各種税金(譲渡所得税、住民税、贈与税など)や登記手続きに係る費用などのシミュレーションを行います。 ただし、シミュレーションの結果については、概算であるため、各種専門事業者が詳細な見積りを作成した場合と金額が異なることがあります。
	12 マッチングってどんな方法ですか？	(売却・賃貸の場合) 相談者様とサポートセンター相談員が立ち合い、宅建事業者向けの下見会(現地内覧会)を開催し、後日提出された査定書をもとに相談者様がマッチングしたい宅建事業者を選定し、マッチングとなります。  (上記以外の場合) サポートセンターが協定を締結している関係団体に対して、「業者の紹介及び見積書の作成」などを依頼し、後日提出された見積書等をもとに相談者様がマッチングしたい業者を選定し、マッチングとなります。
	13 早く空き家を手放したいが、買い取ってくれる業者を紹介してほしいのですが？	売却を希望された場合、宅建事業者向けの現地内覧会(下見会)を開催し、その後査定書を提出してもらい、相談者様へ査定書を一括提示します。 相談者様が提示された査定書を確認し、依頼したい宅建事業者を選定していただき、マッチングとなります。 原則、特定の1者のみのご紹介は行えません。

相談の進め方	14	早く空き家を解体したいが、解体してくれる業者を紹介してほしいのですが？	解体を希望された場合、サポートセンターでは、(一社)福岡県解体工事業協会(以下、「解体工事業協会」という。)へ原則2者以上の業者の紹介及び見積書の作成を依頼します。 解体工事業協会から紹介された解体工事業者より見積書の提出後、相談者様へ一括して見積書を提示します。 相談者様が提示された見積書を確認し、依頼したい事業者を選定していただき、マッチングとなります。 ただし、対象エリアに対応できる業者が1者しかいない場合などは、1者からの見積りとなる場合があります。
	15	空き家を相続したが、権利関係が複雑で困っている。サポートセンターはどこまで対応してもらえるのか。	サポートセンターでは、相談様にヒアリングを行う際、権利関係の状況についてもお伺いします。 お伺いした結果、ケースバイケースとなりますが、サポートセンター相談員が福岡県司法書士会(以下、「司法書士会」という。)と連携して解決方法を検討するか、または、より高度な専門的知識を要する案件については、サポートセンターを通して相談者様へ空き家対策に精通している司法書士をご紹介させていただきます。
出張相談会	16	出張相談会は、必ず事前予約でなければ相談できませんか？	出張相談会の限られた時間の中で、できるだけ効率的な相談対応を進めさせていただくため、事前に電話で相談されたい内容をヒアリングさせていただき相談会当日には相談者の皆様に合った情報提供を行いたいと考えており、原則「事前予約制」としております。 事前予約をされなかった場合でも相談枠に空きがあれば、当日対応させていただきます。 また、当日の相談枠に空きが無い場合については、出張相談会以降にサポートセンター相談員が個別に電話等により相談対応を行わせていただきます。
	17	出張相談会へ持参するものがありますか？	空き家の権利関係や相続関係などの把握をスムーズに行うため、固定資産納税通知書、建物・土地登記や戸籍などをご持参ください。 その後、ヒアリングを行い、空き家や相談者様の状況を整理していく中で、必要な書類などをご準備いただくことがあります。
	18	出張相談会ではどのような方と相談できますか？	サポートセンターの相談員をはじめとして、宅建事業者、司法書士、市町村職員などにご相談いただけます。また、相談内容に応じて、その他各種専門家ともご相談いただくことができます。
空き家の状態	19	サポートセンターが行う「現地調査」とはどのようなものですか？	サポートセンターでは、必要に応じて相談員が現地調査を行います。 現地調査とは、住宅の外観及び外構、住宅内の家財の有無や室内の状態などの状況把握を行います。 ただし、空き家の耐震性能などの安全性や関係法令への適合の可否などを確認・保証するものではありません。
	20	空き家の状態や耐震性を確認したい場合はどうしたらいいの？	(一財)福岡県建築住宅センターでは、相談者様に別途費用をご負担いただくこととなりますが、以下の調査を行っております。 ① 住まいの健康診断(建物状況調査) ・売買予定の物件を対象として、建築士による住宅の屋根・外壁・室内・小屋裏・床下等、目視調査等にて劣化状況を把握する調査 ② 耐震診断アドバイザー派遣事業 ・昭和56年以前に建てられた木造戸建て住宅に限り、建築士による住宅の耐震性能の調査
管理	21	空き家を放置すると、どんなリスクがあるの？	民法では、空き家を適切に管理せずに近隣の建物や通行人に危害を及ぼした場合、所有者が賠償責任を負うとされています。空き家が老朽化していくと、強風等で屋根や外壁材が飛んだり、ごみの放置や投棄が増えたりと防災面や防犯面のリスクも高まります。近隣住民に不安や迷惑をかけないよう管理する必要があります。
	22	管理費用の負担を減らすには、どのような方法がありますか？	空き家の所有者にとって、所有物件の維持管理に要する費用は大きな負担となります。 「決まった期間だけ貸す契約(定期借家契約)」などを利用して賃貸することで、契約期間内は賃借人が家の管理を行ってくれるため、所有者の負担を減らすことができる等の方法があります。
活用	23	住宅以外の利用ニーズはありますか？	空き家を「住宅以外の用途」で活用することも十分考えられます。 用途変更する際は、建築士による建築確認申請等が必要となる場合がありますので注意が必要ですが、移住者等のシェアハウスにしたり、地域住民が共用する生活支援施設や交流施設、飲食店や事務所に活用しているケースもあります。
税金	24	空き家を解体すると固定資産税が上がるのですか？	住宅が建っている土地は、固定資産税などの税金が安くなる「住宅用地特例」という減税制度が適用されています。建物を解体し更地にすることによって、6分の1の軽減措置が適用されなくなるため、「6倍になる」と言われています。ただし建物はなくなるため、建物に対する固定資産税はなくなります。

賃貸	25	空き家を貸す際にどんなことに気を付ける必要がありますか？	契約時にいろいろな取り決めができますが、所有者と利用者がお互いに納得する内容で賃貸借契約を締結することが重要です。特に、お互いの責任の範囲を明確にしておく必要があります。例えば、賃借人の負担による改修の可否や範囲、火災保険の加入、維持管理費用の負担などのポイントがあります。
相続	26	将来親が福祉施設に入所したら、住まいが空き家になります。どうすれば良いですか？	あなたが住む予定がないのであれば、ご両親が健在なうちに相談し、建物をどうするのかをあらかじめ決めて、遺言書を作成しておくことがよいでしょう。また、今の所どうするか決めかねている場合は、「家族信託」という手法もあります。
家財整理	27	空き家の家財が残っています。家財はどうすれば良いですか？	すべての家財を処分したり、トランクルームに預けたりすることが多いようです。すべての家財を片付けることが難しい場合は、1つの部屋に必要な家財をしまい込んで残りの部屋を貸す方法や不要な家財道具は置いたままで、入居者に必要かどうか決めてもらう方法があります。
空き家活用の需要	28	うちの所有物件は、田舎で古いですが、こんな家に住みたい人はいるの？	近年は価値観が多様化し、ライフスタイルに合わせた暮らしや地域の風土に適した暮らしができるなどのメリットもあり、田舎の空き家に住みたいという人は増えています。特に、管理の行き届いている空き家の場合は、金銭的な負担も少ないため積極的に選択肢にいれて住まいを探す人もいます。
	29	処分か、活用かを、今すぐに決めないとダメなの？	一般的に、人が住まなくなった空き家は早く老朽化し、価値が下がります。「もう少し様子を見よう」と思っているうちに、老朽化が進み活用が難しくなってしまうことは珍しくありません。空き家を適切に管理し、資産として活かせるうちに、早めに家族や専門家等に相談しながら活用方法を考えましょう。
活用希望者	30	活用希望者とはどのような人が対象ですか？	地域活性化等のために空き家を活用したい団体や継続的に空き家を活用し事業を行っている方などを想定しております。活用希望者の方の要件につきましては現在検討中のため、確定次第、本ホームページに掲載することとしております。
	31	移住希望者ですが、活用希望者に登録できますか？	現在、移住希望者の方(個人の方)を活用希望者としてご登録していただくことは想定しておりません。サポートセンターにて取り扱う物件としては、宅建事業者との媒介契約の締結を行っていない物件となります。そのため、移住希望者やその他自身の居住用などで物件をお探しの方には、安心して取引を行っていただくため、「市町村の空き家バンク」などのご利用をお勧めいたします。
	32	空き家を個人で探しているが、相談があった物件を紹介してくれますか？	サポートセンターは、空き家や所有者の状況に応じて、最適な活用・処分を一緒に検討・提案を行うこととしているため、サポートセンターが取り扱う物件は、宅建事業者との媒介契約を締結を行っていない物件となります。そのため、個人で居住用などで物件をお探しの方には、安心して取引を行っていただくため、「市町村の空き家バンク」などのご利用をお勧めいたします。
	33	登録の手続きは、どのようにすればいいのですか？	現在、登録の手続きの進め方につきまして検討中のため、確定次第、本ホームページに掲載することとしております。