

相談者	50代女性
空き家所在	武石小沢根
<b>相談内容</b>	
空き家を処分したい/売りたい	
<b>【相談内容】</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>・30年以上空き家状態。処分するにあたってどうしたらよいか聞きたい。</li><li>・奥のほうは半壊状態。</li><li>・所有者本人は処分等できる状態にないので、所有者本人の子らで来場。</li></ul>	
<b>【相談結果】</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>・空き家は倒壊の危険があり、このままの状態での売買は買請人が想定しづらいうえに、安全保安上の危険が伴う。</li><li>・需要の多い地域ではないため、売買までに時間がかかることが想定される。</li><li>・解体費用が掛かったとしても、倒壊することで周辺に被害が出た場合に発生する損害賠償等のリスクを考慮すると、解体してしまったほうが得という考え方もできる。</li><li>・解体の際は老朽危険空家解体補助金の利用が可能な物件。</li></ul>	
→同席頂いた長野県解体工事業協会会員業者から解体費用の見積もりを依頼した。解体補助金の手続きについてご案内。	

相談者	60代女性
空き家所在	生田
<b>相談内容</b>	
空き家を処分したい/売りたい	
<b>【相談内容】</b> 処分するにあたってどのような方法があるか。 ・別荘のつもりで買ったが、手放すことは可能か。 ・以前松本の不動産業者に相談したが、取扱いできないといわれたため、売ることのできない物件と思っている。 ・年に数回程度管理しており、設備はすべて使える状態にしてある。	
<b>【相談結果】</b> ・地価も低く、別荘地の中で人気のない地域ではあるが、建物の状態がとても良いように見受けられる。 ・田舎暮らしの人気の高まっている中で、この物件のように設備が十分使える状態であれば、たとえ地価が低くとも買い手が現れる可能性は十分ある。 ・空き家バンクでは田舎の物件を求めている利用者も多いため、売り出し方として空き家バンクは好適といえる。  →空き家バンクの登録書類をお渡しして検討してもらうことに。（後日登録の運びとなりました。）	

<p>相談者</p>	<p>70代女性</p>
<p>空き家所在</p>	<p>大手</p>
<p>相談内容</p>	
<p>空き家を貸したい</p> <p>【相談内容】  親子で来場。  現在賃貸としての契約がない状況。できれば手放さず賃貸を探したい。  ・親戚が住んでいたが、相続を機に空き家に。  ・先日、中を見たが使用状況が悪くとても賃貸できる状態に思えず、解体も視野に入れている。</p>	
<p>【相談結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・【解体に関して】町中であり、重機を入れるスペースがなく隣の建物との距離が少ない。外壁にアスベスト含有の可能性もある。電線も低いため、解体は時間・費用ともにかさみそう。</li> <li>・【物件の需要に関して】内部の状況にもよるが、立地は申し分なく、外観上から躯体の老朽化も見られない。リフォーム等してテナント募集をすれば十分賃貸の需要はありそう。駐車場はないが、契約駐車場が付近に多く、また事務所としての利用であれば必ずしも駐車場は必要ないかもしれない。</li> </ul> <p>→解体費用が割高になりそうなこと、まだ物件に利用価値がありそうなことから、まずは解体業者とリフォーム業者と一緒に内見して、物件価値を精査することに。</p>	

<p>相談者</p>	<p>60代男性</p>
<p>空き家所在</p>	<p>小牧</p>
<p style="text-align: center;"><b>相談内容</b></p>	
<p>空き家を処分したい/売りたい</p> <p><b>【相談内容】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産屋にも相談したが売却できず</li> <li>・明治時代の古民家。</li> <li>・解体見積もりを2社とったが、350～450万円といわれた。</li> <li>・できれば売ってしまいたい</li> </ul>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・同じ地域でも幹線道路沿いであれば需要が伸びている場所もあるが、山沿いのほうとなると日当たりが悪く、新築の需要が多いわけではない。</li> <li>・川沿いは台風の影響で少し需要が下がったが、現在は回復傾向。</li> <li>・建築基準法は接道しているため再建築は可能だが、接面している部分との段差が大きいのもマイナスに働く。</li> <li>・現地を調査したところ、老朽危険空家解体補助金の補助対象になる可能性が高い。解体の際は補助金の利用を検討していただきたい。</li> </ul> <p>→再度解体について補助金の利用を含めた検討をしていただくことに。</p>	

<p>相談者</p>	<p>30代男性</p>
<p>空き家所在</p>	<p>下室賀</p>
<p style="text-align: center;"><b>相談内容</b></p>	
<p>空き家を処分したい/売りたい</p> <p><b>【相談内容】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・相談者の父が所有者だが、病気になり先が分からない状況。相続が発生した場合の処分について相談したい。</li> <li>・自宅の土地建物と山林・畑などが多数</li> <li>・当日は兄弟（相続人）で来庁予定</li> <li>・物件が売却できない際は相続放棄も検討している。物件価値をあらかじめ知りたい。</li> </ul>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ハザードマップのイエローゾーンに該当。</li> <li>・かなり奥まったところにあるが、建物の状態は良好。土地よりも建物の価値のほうが高い。</li> <li>・田舎には賃貸物件が少ないので、そのまま賃貸にしても需要はあるかもしれない。</li> <li>・需要が見込めないわけではないため価格によっては買い手が現れる可能性はある。ただし、時間がかかると見込まれる。本人の意向にもよるが、販売活動は生前のうちから始めたほうが可能性は高まる。</li> <li>・売却したのち新たな所有者と居住者の間で賃貸契約を結ぶということも考えられる。これによって住み続けたまま次の買い手を募ることもできる。</li> </ul> <p>→生前のうちから方針を定めておくことが重要。本人の意向次第なので、まずはよく検討したうえで売却等の意向があれば宅建協会上田支部の不動産業者を紹介することとした。</p>	

<p>相談者</p>	<p>60代男性</p>
<p>空き家所在</p>	<p>武石下本入</p>
<p style="text-align: center;"><b>相談内容</b></p>	
<p>空き家を処分したい/売りたい</p> <p><b>【相談内容】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・9月まで娘夫婦が住んでいたのでライフラインは完備</li> <li>・引越した後なので残置物はない。</li> <li>・老朽化して他人に迷惑がかかる前に処分したい。</li> </ul>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・田舎暮らしの需要が高まる中で、当市の空き家バンクはそういった方たちにご覧いただいている。そういった意味では空き家バンクを利用したほうが売却の可能性は高まると思われる。</li> <li>・武石地域は中古住宅等が市場に出てくること自体が少ないので、そういった意味では需要は見込める</li> <li>・内部がそのまま使用できる状態とのことなので、価格次第ではあるが、買い手が見つかる可能性は十分ある。</li> </ul> <p>→空き家バンクの登録書類をお渡しして検討してもらうことに。（後日登録の運びとなりました。）</p>	