

相談者	60代 女性
空き家所在	上田
相談内容	
<p>空き家を処分したい</p> <p>【相談内容】</p> <ul style="list-style-type: none">・父所有の空き家を処分したい。・父は存命で、意思表示も可能。・空き家の処分といっても知識がないので、いろいろアドバイスをもらいたい。・畑もあり、できれば一緒に処分したい。・一部共有名義の私道で接面している。・数年前に賃貸で貸し出していた。・草刈り等管理が手間なので手放してしまいたい。	
<p>【相談結果】</p> <ul style="list-style-type: none">・解体については、特段マイナスになりそうな要素は少ないので、一般的な価格になりそう。・新築需要のある地域なので、更地前提の価格でも問題なく売りぬくことはできると思う。・畑については、条件的に需要が少ない。宅地の売買に合わせることもできなくはないが、買受人の想定が難しくなりすぎてしまうため別にしたほうが良い。隣地の所有者に訪ねてみるのが現実的。 <p>→宅建協会の業者の紹介と解体工事業協会から見積もりを依頼。条件を整理して売り出すことに。</p>	

相談者	70代男性
空き家所在	長瀬
相談内容	
空き家を処分したい/売りたい	
【相談内容】	
<ul style="list-style-type: none">・1年前に引っ越した際に、今まで住んでいた家が空き家になった。・賃貸等の運用するよりも、手放して処分してしまいたい。・リフォーム済み中古住宅として購入。・水回りは一部凍結してしまったところもある。・内部の片づけは完了していない。必要なものはすべて運び出してある。1年経って使わないものだからほとんど不要だと思う。	
【相談結果】	
<ul style="list-style-type: none">・需要が多い地域ではないが、田舎暮らしの需要も昨今は多く、そういった需要が集まる空き家バンクでの売り出しが好適。・残置物は少ないほうが買い手は付きやすいが、内部の片づけについては必ずしも売り出す際に済ませておかないといけない、というものでもない。必要なものを運び出してあるのであれば、買い手が決まってから業者に依頼することも可能。・需要のある地域ではないので、買った当時の金額程の売却額は見込めないかもしれないが、手放すことを主眼に置けば売買できる可能性は高い。	
→その場で空き家バンク登録の手続きを受け付けた。	

相談者	70代男性
空き家所在	腰越
相談内容	
空き家を処分したい/売りたい	
【相談内容】	
<ul style="list-style-type: none">・亡母名義の空き家を処分したい。・相続登記未了。相続人は一人っ子なので相談者のみ。・30年くらい空き家で屋根も落ちている。住める状態ではない。・中の家財道具等、運び出しておけばよかったが屋根が落ちてしまいぐちゃぐちゃになってしまった。早めにやっておけばよかったと後悔している。・解体したいが、費用面が不安。	
【相談結果】	
<ul style="list-style-type: none">・物件の状态的に、安全面が心配なので、家財道具等の処分をご自身でやるのはお勧めしない。・土地の買い手を決めてから空き家の解体ということもできるが、現在の老朽化の程度から言って買い手を探す時間的余裕がない。その間にさらに老朽化が進んで周辺への被害が進むことも考えられる。売り出す際も更地のほうが買い手は付きやすいことから、先に解体の見積もり等として条件を整理してから売却は考えたほうが良い。・解体した場合は住宅用地特例が外れて固定資産税額が上昇することもあるが、物件の状態が悪く管理不全空き家に指定された場合はどのみち特例は受けられなくなってしまう。・老休化の具合は上田市老朽危険空家解体補助金の支給対象になりうる程度。 <p>〈解体工事業協会から〉</p> <ul style="list-style-type: none">・敷地内に重機を停めるスペースがないため、周辺の土地を借りられない場合は解体費用が割高になる。隣地との簡単な交渉・あいさつ等は解体業者のほうで行うこともできる。・資金に不安があるとのことであれば、残置物の処分費と解体費用は分けて見積もりを出すことも可能。 <p>→解体工事業協会から解体の見積もりをとることに。解体補助金の申請についても案内。</p>	

相談者	50代 女性
空き家所在	上田
相談内容	
空き家を処分したい/売りたい	
【相談内容】 <ul style="list-style-type: none">・近日中に引っ越し予定。その際空き家になる今の自宅を処分したい。・接道は半分自己所有、もう半分は隣家の所有。前の所有者とは車の出入りの際はお互いの土地を使用することについて口約束で合意していた・接道側に近接して家が建っており駐車スペースは一台分程度・隣家は空き家バンクで取引実績あり・もともと平屋のものに無理やり増築して2階建てにしているため、強度が不安。一部戸が閉まらないところもある。不安なので、解体前提での売り出しを考えている。・草刈りが大変で、維持する手間が大変。なるべく早く手放したい。・近所で空き家が売れないと言っている人が多いので、心配で相談に来た。	
【相談結果】 <ul style="list-style-type: none">・地域的には需要が見込める地域。・進入口の問題は市場価値に影響する部分ではある。・仮に不動産業者をつけて売り出したとしても、その間の管理は所有者で行わないといけない。空き家の管理をサービスにしている業者もある。・また、手離れを重視するのであればリフォーム業者や不動産業者に買い取ってもらうという手段もある。通常の売買よりも買取価格は下がってしまうこともあるが、管理の手間から解放されるので、手離れの良さを重視するのであればそういった手段もある。・進入口の狭さから、大型の重機は乗りつけることができないので、解体費用は割高になる可能性はある。 <p>→金額面ではマイナスになる要素はあるが、致命的なものではなく、買い手は十分に想定できる。解体工事業協会から見積もりを依頼するとともに宅建協会から不動産業者を紹介することに。</p>	

相談者	70代 女性
空き家所在	上丸子
相談内容	
空き家を処分したい/売りたい	
【相談内容】	
<ul style="list-style-type: none">・明治40年築。・壁がはがれてきており、解体を検討しているが補助金は使えるか・長屋になっており、それぞれ別人所有だが、売ってもよいといわれている。遠隔地に住んでいる姉が活用方法を検討中。仮に買い取ったとして、活用方法はあるか。	
【相談結果】	
<ul style="list-style-type: none">・自宅に隣接しており、そちらの利便性を考えると空き家部分の土地建物部分のみの売買は現実的ではない。建物を残してテナントを募集するか、解体して自宅の接道を確保したうえで活用を考えるかのどちらか。・明治時代の建築ではあるが保存状態は比較的良く、レトロな雰囲気もある。テナントを募集すれば借り手が現れる可能性はある。しかし、地域的に賃貸需要の多い場所ではない。・解体する場合は道路に面しているため、警察への届け出や周辺への周知など、通常よりは手間と費用が増える見込み。・自宅の進入口の確保のことを考えると解体するほうが現実的かもしれない。・活用方法として店舗等を考えているのであれば、周辺に駐車場としての使用が見込める土地の売買情報もあるので、併せて検討できる。	
→解体工事業協会から解体の見積もりを依頼。活用方法については建築面にも強い不動産業者を宅建協会から紹介することとなった。	

相談者	60代 男性
空き家所在	保野
相談内容	
空き家を処分したい/売りたい	
【相談内容】	
<ul style="list-style-type: none">・ 自宅隣の母の家が空き家。・ 4～5年前から空き家ライフラインは止めてある・ 登記上は母名義・ 建物内には物置として使っている部分があり、まだ使い物も含まれている。・ 敷地内のガレージもまだ使っている。・ 自宅と近接して立っているため、そこに人が住むことには抵抗もある。・ 相続を機にどうしたらよいかわからず困っている。・ 不動産業者には相談はしている	
【相談結果】	
<p>・ 中の状態にもよるが、年代のわりに維持管理の状態が良いので古民家としての需要は考えられる。</p> <p>・ 自宅との境界が微妙な部分（お互いの屋根が重なっていきそうな部分がある。庭部分はほとんど共通）があるので、売買の際は設定が必要。</p> <p>・ 売買に抵抗があるのであれば、管理の手間等を考えると賃貸も考えられる。貸出部分を限定することで自身の物置部分を確保する方法もある。</p> <p>・ 生活するということに不安を感じるのであれば、事務所として貸し出すという可能性も考えられる。</p> <p>・ ただ、自身の住宅として手狭な部分があること、建物の近接具合が気になるのであれば、解体して自身の土地をある程度確保し、文筆して更地を売り出すほかないと思う。</p> <p>→ご自身が相談されている不動産業者に売却についてご相談されてはとアドバイス</p>	

相談者	70代 女性
空き家所在	越戸
相談内容	
空き家を処分したい/売りたい	
【相談内容】	
<ul style="list-style-type: none">・司法書士に依頼し父の名義から相続人に登記変更中。・処分するにはどのような選択肢があるか・ハウスメーカーの知り合いに相談したこともあるが、売却は難しいといわれてしまった。・畑が多くあり、維持管理するのがかなり大変。・一年半前くらいまでは人が住んでいた。	
【相談結果】	
<ul style="list-style-type: none">・相続手続きが完了してからはなるが、空き家バンクの登録が可能。・家に畑が隣接しているため、畑をやりながら田舎暮らしをしたいと考えている層には需要がある。空き家バンクはそういう方の登録も多いので、売り出し方としては適切な方法。・田畑についてはすべてを売買の条件に含めると買い手をつけるのが難しくなるが、人によっては使いたい方もいるので、交渉次第。	
→空き家バンクの登録を案内。後日登録の見込み。	

相談者	40代 男性
空き家所在	常磐城
相談内容	
空き家を処分したい/売りたい	
【相談内容】	
<ul style="list-style-type: none">・所有名義は相談者のおばで、認知症があり、相談者は成年後見人。・公正証書を作成し任意後見人として財産の管理・処分を任されている。・処分については素人なので、どういった方法が良いか聞きたい。・空き家になってから10年くらい。残置物もある。・定期的に管理はしているが、設備の状況は不明・所有者の意向を尊重しなるべく早く現金化したい。	
【相談結果】	
<ul style="list-style-type: none">・裁判所の許可が必要となるが、処分の権限も含め後見人となっているので、売買において権利上の弊害になることはなさそう。・立地もよく新築需要のある地域。・建物も外観からは老朽化が見られず、中古住宅としての需要も見込める。・需要としては全く問題ないので、売り出しを始めることが重要。	
→宅建協会から不動産業者を紹介することに。手離れの良い方法や利益が最大化できる方法等を念頭に置いて売り出しに向けて進めることに。	