

# 空き家・住宅に関する相談会の 相談内容について

# 第 1 回

# 空き家・住宅に関する 相 談 会

空き家の処分、活用etc...相談してみませんか？



日程	2019年 8月9日 (金)
時間	13:00 ~ 16:00 (要予約)
会場	ひとまちげんき健康プラザ 2階会議室
住所	〒386-0012 上田市中心6丁目5-39

## 相談内容

- ・実家が空家のままになっている・住宅の耐震・改修
- ・空家をどうしたらよいかわからない・空家の売買等

ご予約・お問い合わせ：上田市空家対策室

TEL 0268-71-6722

募集 5人程度

締切 8月2日(金)までにお電話でお申し込みください。

受付	1
空家住所	上田市秋和
相談者	60歳代 女性
<b>相談内容</b>	
<p>【状況】</p> <p>空家の登記名義人は父だが、平成23年に亡くなっている。</p> <p>母(90歳代)は存命だが、昨年から特別養護老人ホームに入所している。 母は車椅子生活(判断能力は今のところ問題ない)</p> <p>母の特養入所により空き家となり、少し傷んできた。</p> <p>土地、家屋共に相続登記されていない。</p> <p>相談者は長女にあたり、もう一人隣地に弟(長男)がいる。</p> <p>今後どのように対応していくべきか相談したい。</p>	
<p>【相談記録】</p> <p>母が存命中に相続登記を勧める。誰に相続登記をしたら良いか母と弟と相談を勧める。</p> <p>どのように活用出来るか。弟が隣接地として活用する予定があるか。売却するか。</p> <p>売却を考えた場合、母に相続すれば、売却の所得税控除が出来るが、耐震補強又は更地での売却の必要がある。また、母が亡くなった時と2回相続手続きが必要になる。</p> <p>活用の場合、相談者又は弟に相続する方法だと相続手続きが1回で済む。</p> <p>活用の場合、賃貸・売却で空き家バンク制度の登録も考えられるが、相続手続きが必要。</p> <p>活用の場合、昭和50年の木造住宅なので無料で耐震診断を申し込む事が出来るが相続手続きが必要。診断内容として補強方法や概算費用が把握できる。補強の補助金制度もある。</p> <p>相続手続きについて相続者本人でも出来るが、司法書士に依頼するケースが多い。費用については不動産の評価額や相続の人数により司法書士により様々だが、今回の場合、およそ20万弱位ではないか。</p> <p>司法書士電話無料法律相談もあるので活用する方法もある。</p> <p>売却、活用いずれも考えられるので、母と弟と相談し相続登記を考えながら売却又は活用の検討が望まれる。</p>	

受付	2
空家住所	上田市上丸子
住所	60歳代 女性
<b>相談内容</b>	
<p>【状況】 先月まで人に貸していたが、今月から空き家となる。</p> <p>今まで住んでいた人は大工で、古い家屋だがリノベーションしながら住んでもらっていた。そのため、中はきれいになっている。</p> <p>今までの賃料は3万5,000円/月だった。</p> <p>取り壊しではなく、新しく住んでくれる人を探したい。(賃貸もしくは売却)</p> <p>地元不動産業者等とは一切契約しておらず、宣伝等も何もしていない。</p>	
<p>【相談記録】 空き家バンクを紹介、移住交流推進課へ案内し、そのまま登録となる見込み。</p> <p>今後、建物を建て替える場合は、接道について、建築士又は市建築指導課の協議が必要になる場合があります。</p> <p>昭和49年の木造住宅なので無料で耐震診断を申し込む事が出来る。 診断内容として補強方法や概算費用が把握できる。補強の補助金制度もある。</p>	

受付	3
空家住所	上田市中之条
住所	70歳代 男性
<b>相談内容</b>	
<p>【状況】</p> <p>3年前から空き家になっており、かなり老朽化している。</p> <p>もともと公営住宅だったものを購入、増築、リフォームしたもの。</p> <p>昭和20年代建築</p> <p>今後誰も住む予定はない。</p> <p>処分したいと考えているが、建物付きで処分した方が良いか、解体して売った方が良いか知りたい。</p> <p>心情的に壊すのを見たくない</p>	
<p>【相談記録】</p> <p>解体費用を知っておいた方が良い。解体処分業者から見積もり(2~3者)を取る方法がある</p> <p>土地の価格は固定資産税近傍宅地単価から割り出すと、概算で700万円くらいの目安だが、あくまで固定資産税から割り出したものなので、実際の金額とは異なる。</p> <p>解体した方が土地は高値で売れるので、解体の見積もりを取ってから検討する方法がある</p> <p>家財の処理についても、見積もり時に内部も見てもらった方が良い。</p> <p>解体するのを見たくないということであれば、空き家バンクを利用するという方法もある。空き家バンクに登録すると、宅建協会から担当者がつくので物件ごと相談出来る。解体するかどうかも含め、買い手に任せることもでき、その費用についても相談してみても良い。</p> <p>空き家バンクを利用しての売却は考えていなかったようなので、今後検討することとなった。</p>	

受付	4
空家住所	上田市生田
住所	70歳代 男性
<b>相談内容</b>	
<p>【状況】 土地、家屋共に処分したい(売却)  だいたい昭和45年ころから空き家状態で、現在は農機具置き場として利用している。  大正の建物  土地、家屋共に未相続の状態。</p>	
<p>【相談記録】 8/5(月) 写真を撮りに行ったら、本人の申し出によりキャンセル  孫がギターを演奏しており、たまに使用しているため、もう少し様子を見る。  屋根等雨漏りも対応している。  解体すると課税が上がる場合もある。  道路や隣接地には影響がないため、引き続き適切に管理を依頼した。</p>	

受付	5
空き家住所	上田市生田
住所	30歳代 女性
<b>相談内容</b>	
<p>【状況】</p> <p>空き家は夫の父の所有の家屋で、夫の祖母の家だった。</p> <p>義父は健在で、ほかに家があるとの事。</p> <p>今後住む予定なし</p> <p>祖母が亡くなる前に屋根を葺きなおした。</p> <p>知り合いの不動産屋によると、売れないとのこと。貸すか、売却したい。</p> <p>空き家バンクの話を知りたい</p> <p>その他所有している田畑山林等について、どう処分すべきか</p>	
<p>【相談記録】</p> <p>義父が存命中に相続登記を勧める。</p> <p>今後、売却か賃貸出来るか、空き家バンクに登録し、宅建協会から担当者が見つかるので相談して査定してもらう方法がある。所有者の登録になるので相続登記が必要。</p> <p>将来的には、活用の方法も考えられる。リフォームする場合、無料の耐震診断がある。診断内容として補強方法や概算費用が把握できる。補強の補助金制度もある。所有者の申請になるので相続登記が必要。</p> <p>名寄帳を持参。田畑、山林、公衆用道路がある。これはどうしたら良いか(相談)</p> <p>田畑については、隣接者に売却する方法がある。</p> <p>農地だと農家しか購入出来ない場合がある。</p> <p>公衆用道路については、市道の場合、相続登記後に寄付の可能性はある。</p> <p>田畑山林等については、売買等は宅地以上にハードルが高い。</p> <p>名寄帳の場所を確定し相続登記することを勧める。</p>	

受付	6
空家住所	上田市上塩尻
住所	60歳代 女性
<b>相談内容</b>	
<p>【状況】</p> <p>築50年以上</p> <p>建て替えができないので転居した</p> <p>駐車場がなく、貸すことができない</p> <p>裏山があり、石が落ちてくる可能性がある。</p> <p>子供が住んでいたことがあり、空き家になって4～5年たっている。</p> <p>草刈はしており、水道、電気は使えるようになっている。</p> <p>どうにかしたい。</p>	
<p>【相談記録】</p> <p>2項道路に接道しているので、建築基準法的には建替え可能。 急傾斜地も土砂災害警戒区域なので再建築不可能ではない</p> <p>建替えや解体の場合、道が狭く、重機が入らないので費用は高額になる可能性がある。</p> <p>今後、売却か賃貸出来るか、空き家バンクに登録し、宅建協会から担当者が見つかるので相談して査定してもらう方法がある。</p> <p>住むためにはリフォームが必要であり、場所的な厳しさもあるため、民間の不動産業者では受け付けてくれない可能性があるが、空き家バンクならば登録は可能である。</p> <p>無料の耐震診断があるので活用してみてもどうか。 診断内容として補強方法や概算費用が把握できる。補強の補助金制度もある。</p> <p>田畑にすると確かに節税にはなるが、そのためには結局解体しなくてはならない。</p>	