

第3回 空き家・住宅に関する相談会

受付	1
空家住所	諏訪形
相談者	70代女性

相談内容

【状況】

○家屋

- ・死亡した夫の母の所有
- ・昨年まで夫の妹が住んでいたが、施設入所により空き家となった。
- ・外観はリフォームしてきれいだが、中は古いままなので、売れないのではないか。

○土地

- ・死亡した夫から相談者が相続済み。

土地、家屋ともに手放したいが、どのようにしたら良いか聞きたい。
家屋については取り壊すかどうかは未定。
義妹の施設費用捻出のために処分したい。

【相談記録】

方法は2通り考えられる。

家屋を含めて売却する場合

家屋の相続登記が必要となるが、その際、義妹の成年後見人が必要となる。

家屋を解体し、土地だけで売却する場合

相続人のうち誰かが滅失登記すれば良い。

相談の結果、土地だけで売却する方向となった。その際、複数の業者から解体費用の見積もりを取るなど、必要な費用をあらかじめ算定するよう勧めた。

受付	2
空家住所	諏訪形
相談者	70代女性

相談内容

【状況】

- 現在居住しているが、孫が新居に引っ越すため、それについていく予定がある。
- 相談者本人の所有
空き家になった後どうすればよいか相談

【相談記録】

空き家バンクへ登録する方向で話がまとまった。
引越した後、改めて移住交流推進課にて手続きすることとなった。

受付	3
空家住所	五加
相談者	市外在住女性

相談内容

【状況】

- 父から相続した空き家があり、処分したい。
- 解体費用が高額となるため、土地を売却した時に相殺できるくらいの金額で解体後売却したいと考えている。
- 解体後は固定資産税が高くなると聞いた。
売却方法と税金について知りたい。

【相談記録】

- 空き家バンクへ登録することとなった。
- 固定資産税については、相談者の心配するほどの課税額の上昇とはならない旨を説明

受付	4
空家住所	中央
相談者	70代男性

相談内容

【状況】

- 現在は空き家ではないが、自分の死後のことが心配で相談。
- 負の遺産としてではなく、少しでもプラスになる方法、状態で相続したい。
- 名義は相談者本人

当日聞きたい話として

- 1 相続の話(相続関係図から誰に相続権があるか)
- 2 銀行に支援措置があるか(相続人がなくなったときに、銀行の所有物となるなど)
- 3 空き家バンクについて(妹が相続した際の処分方法の一例として)
- 4 固定資産税について

【相談記録】

- 相続としては、遺言書の作成をお勧めした。
- 現場を見た限りでは家屋は老朽化しており、解体しないとなかなか売れないと思われる。
- 相続登記等がしっかりされていれば空き家バンクは利用可能ではあるが、老朽化により現実的ではない。それよりも解体すれば駐車場用地など、一定の需要が見込める。
- 家屋付きでも売れる可能性もゼロではない。
- 固定資産税についてはかなり税額が上がる可能性がある。
- 生前に行くこととしては、まずは荷物整理を行っておけば良いのではないか。遺品整理等を専門に行っている業者もあり、生前の荷物整理も取り扱っている。
- 解体費用については複数の業者から見積もりを取った方がよい。

今後の検討材料として、必要な費用をすべて、見積もりを徴しておくといよい。
家屋付きで売れるかどうかは不明だが、とりあえずそれでスタートし、壁に当たるようなら次の手を考える(解体して土地だけで売る)という流れが良いのではないか。
これらを判断するには、費用が算定されていないと判断できないので、あらかじめ算定しておくことが大切。

- 「リバースモーゲージ」については長野県の銀行では実用化されていない。

リバースモーゲージとは

自宅を担保として、そのまま自宅に住み続けながら銀行から融資を受けることができるローン制度。ただし、金利分の支払いは発生するため、その負担は必要。
死亡後は設定されている抵当権を基に銀行が自宅を処分する形となる。

受付	5
空家住所	国分
相談者	70代女性

相談内容

【状況】

- 兄が昨年死亡
- 兄の妻子は横浜在住で相続するつもりはなく、相談者に任せるとのこと。
- 今後の管理費等が不明で、予定は不明。管理できないのではないか。相続した場合の管理方法と処分方法について聞きたい。

【対応記録】

- 該当の空家は2棟、土地は1筆あるが、そのうち家屋1棟のみが兄の妻(義姉)に最近相続されている状態。今後どのように管理するか決定するには、まずどのように相続するか確認が必要である。義姉に残る家屋1棟と土地1筆はどうするのか、確認する必要がある。
- 今後、すべての家屋、土地の相続登記が完了すれば、空き家バンクを利用することができる。