

相談者	60代 男性
空き家所在	神畑
相談内容	
相続登記済み。父親が亡くなって7回忌が終わったので、今後どうしたらいいか。 【相談内容】 ・両親が住んでいたが逝去し、7年程空き家の状態。定期的に見に行っている。 ・相続は済んでいるが、不動産会社の知り合いもないので今後どのようにしたらよいか分からない。 ・雨漏れ等はないが、水回りなどは一切使用していないので不具合が出るかと思う。 ・荷物が残っている。	
【相談結果】 ・河川に近いので、増水のリスクが売買時の可否に影響があることを説明。 市の提供しているハザードマップについて言及。 ・前面道路が狭いので、売買時の可否の懸念点となる可能性があることを説明。 ・外観目視からも十分見えそうな印象。 ・売買、賃貸のどちらでも立地的に十分需要のある地域。 ・設備不具合と改修費用を考慮し、相談者からは売却の意向があり、そちらを優先することに。 →信州うえだ空き家バンクにて物件の状態を精査したうえで売り出ししていくことに。	

相談者	80代 女性
空き家所在	上田原
相談内容	
妹と共有名義。相続登記済み。妹は東京におり自分も持ち家があり、誰も使わないので、どうすればいいか。 【相談内容】 ・空き家ではあったが、共有名義の親族が利用予定だった。ただ利用計画がなくなり、そのまま空き家の状態が長引いてしまっている。 ・近隣にハウスメーカーの建売分譲地があるが、売れていないようで所有している空き家も売れるものなのか分からない。 ・需要があるのか知りたい。	
【相談結果】 ・調査した結果、土地に金融機関から根抵当権が設定されていることが判明し、売買の際には根抵当権の解除が必要なことを説明。 ・外観目視から建物の一部に老朽化がみられる。 ・現存する建物の規模が大きく、解体更地化には相当額がかかる可能性があることを説明。 ・建物の一部を解体し、利用のできそうな部分で中古物件として売却する方法を提示。 →まずは金融機関に土地に設定された根抵当権の状況確認を促す。 解体工事協会から会員の工事業者を紹介。解体費用の見積もりから提案を行う。 あわせて長野県宅地建物取引業協会上田支部から会員の不動産業者を紹介。	

相談者	50代 男性
空き家所在	下武石
相談内容	
今まで両親が住んでいたが、施設入所で空き家に。両親死亡後も相続したくない。どうしたらいいか。 【相談内容】 ・実母が住んでいたが、昨年から施設に入院し空き家に。 ・実母が生活していたそのままの荷物が残っている。 ・実母の健康状態としては意思表示が難しくなっている。 ・実母が逝去した場合に相続をしたくない。その場合の流れなどを知りたい。	
【相談結果】 ・土地、建物の登記が亡くなった実父のままでその後の相続が進んでいない状況。 ・実父が亡くなった際に相続手続きを済ませていないため、相続放棄可能期間の3ヶ月を過ぎている。 今後実母が亡くなった場合には、実母の持ち分に対しては相続放棄をすることができるが、亡き実父からの相続分は既に受け取っている形となる。 現段階で実母に成年後見人をたて、実母の単独相続として扱うことができる可能性はあるが、裁判所の承認を得る必要がある。 ・外観目視では見えそうな印象。 ・地域の賃貸物件の需要および売却の可能性を説明。 金額次第では売却が不可能なわけではないため、相続放棄に関する手続きの労力から顧みると売却を検討することも提案。 ・調査した結果、空き家と隣接した土地に、亡き実父名義の墓地の所有があることが判明。売買の際には移転費用がかかることを説明。 →長野県司法書士会上田支部から派遣された司法書士から、現在の法定相続分、今後の相続・相続放棄の方法や流れを説明。必要があれば長野県司法書士会上田支部から司法書士の紹介を受けることが可能と説明。 空き家の処分もしくは相続放棄について親族間での見解整理を勧めることに。	

相談者	70代 女性
空き家所在	新町
相談内容	
夫の実家。夫の死亡後草刈等維持管理しているだけの状態。自分も高齢で、何とかしたいと思い連絡した。 【相談内容】 ・亡き夫の実家だが管理が大変なので処分をしたい。 ・すでに建物解体を行い、取り壊し登記も済んでいるが部分的に建築物が残っている。 ・解体時にでた廃棄物が敷地内に残置されている。	
【相談結果】 ・居宅としての建物はすでに解体されているため、現存する建築物一部の解体と敷地内に残置されている廃棄物を処分し土地として売却を促す。 ・電柱が敷地内に入っており、敷地内の進入に影響がある場合は移設が必要なことを説明。 ・地域の売買相場や実績状況を説明。 →長野県宅地建物取引業協会上田支部から会員の不動産業者を紹介。近隣相場を精査したうえで売り出ししていくことに。 あわせて解体工事協会から会員の工事業者を紹介。解体費用および残置物処分の見積もりから提案を行う。	

相談者	50代 女性
空き家所在	住吉
相談内容	
亡父の土地建物を相続登記せずそのまま。処分したいが司法書士・不動産屋の知り合いもなくどうしたらよいか。 【相談内容】 ・実母が住んでいたが、5年程前に逝去し以来空き家の状態。 ・半年に1度は様子を見にきている。 ・当時、実母が生活していたそのままの荷物が残っている。 ・相談者を含め親族内に物件の利用予定がないため処分をしたい。 ・司法書士、不動産会社の知り合いもないため今後どのようにしたらよいか分からない。	
【相談結果】 ・土地、建物の登記が亡くなった実父のままでその後の相続が進んでいない状況。 ・調査した結果、空き家の前面道路が他人名義の土地ということが判明し、接道部分の整備について説明。 ・外観目視からは見えそうな印象。 ・立地的に十分需要のある地域。地域の売買相場や実績状況を説明。 →長野県司法書士会上田支部から派遣された司法書士から、現在の法定相続分、今後の相続の方法や流れを説明。必要があれば長野県司法書士会上田支部から司法書士の紹介を受けることが可能と説明。 長野県宅地建物取引業協会上田支部から会員の不動産業者を紹介。 あわせて解体工事協会から会員の工事業者を紹介。解体費用および残置物処分の見積もりから提案を行う。	