

受付No. I	
相談者	80代男性
空き家所在	上田市五加
相談内容	
以前に住んでいた状態のまま、空き家になっており、手放したいが古くて売れないと思っている。取り壊し等相談したい。 【相談内容】 ・売却に当たり、解体費用や片づけ費用が気になっている。先に多額の持ち出しがあるようだと、その支出に不安がある。 ・更地にするにあたって、ブロック塀とガレージの費用も掛かる。庭石もあるので、撤去費用がかさむことが心配。 ・中に残置物もあり、荷物もある。荷物は近くに住んでいるのですぐに対応はできると思う。 ・売買によって利益を出したいという思いよりも、赤字になって持ち出し費用がないかどうか心配する気持ちのほうが強い。	
【相談結果】 ○解体費用について ・庭石については、今後の売買を考えれば撤去したほうがよい。 ・残置物については貴重品など残したほうが良いものだけ引き上げて、解体の際に一緒に処分する方がよい。それも含めて見積もりを取ることが可能と説明。 ・解体について、重機を入れるスペースは確保できそうなので、残置物の撤去費用は別途かかるが、概ね通常の解体費用で算定できそうだと説明。 ○売却について ・建物について、解体したほうが買い手はつきやすいと思われる。売買の話が具体化した折に解体する手はずを進めることを助言。 ・返済済みの抵当権設定が残っているので、売買の前に解除の手続きが必要。 ・敷地がそれほど広くないため、解体費用を考えると手残りは多くはないが、算出できると思う。赤字にならないような売買方針で買受人を探すことは可能と思われる。 ・相談者の年齢を考えると、ご親族にも売買の方針については納得いただいた方が後でトラブルにならずに済むと思うので、一度ご家族にも話したほうが良い。 →（公）長野県宅建協会・協同組合長野県解体工事業協会からそれぞれ業者の派遣を依頼し、内見と見積もりを行い、売買の方針について検討いただくこととした。	

受付No. 2	
相談者	70代男性
空き家所在	上田市仁古田
相談内容	
実家で、空き家になって10年くらい。状態がそれほど悪くないので、貸すか売るかして活用したいと考えている。以前空き家バンクで相談させていただいたが、難しいと言われた。 【相談内容】 ・この物件で利益を上げたいわけではなく、とりあえず売ればよい。 ・父から相続したもので名義は自分の単独名義ではあるが、親族の合意も必要と考えている。ただし、親族間でも処分できればよいというのが共通の認識である。 ・近くに畑もあり、そちらの処分も検討したい。	
【相談結果】 ・隣の建物と屋根が重なっており、境界の認識については整理したほうが良いと思われると助言。境界確定についても検討されることを推奨。 ・建物自体は維持されており、人によっては古民家としての需要が見込める。 ・駐車場が一台分しかないので、土蔵は解体したほうが利便性がよくなる。また、井戸や使われてない便所が残っているため、活用するにあたってはこちらも解体が必要になる可能性を伝達。 ・古民家の売買という意味で、空き家バンクでも一定の需要があるかもしれない。良い金額での売買とはいかないが、買い手が見つかる可能性はあると思う。 →（公）長野県宅建協会に業者の派遣を依頼し、内部を調査した上で、空き家バンクを通じた方法か、その他の方法での売却方法を検討いただくことに。併せて協同組合長野県解体工事業協会にも不要な建築物の解体見積もり聴取することに。	

受付No. 3	
相談者	60代男性
空き家所在	上田市上丸子
相談内容 物置状態になっており、解体したいが接道が狭小。隣も空き家のようなので、一緒に解体するなどして安く抑えたい。 【相談内容】 ・接道のない袋地であり、重機等を侵入させる道がない。 ・周辺には空き家が多いため、そちらの解体も含めて行ってはどうかと思うが、それぞれの所有者と面識はない。	
【相談結果】 ・ 協同組合長野県解体工事業協会派遣の業者と立ち合いの元、現地調査を行ったが、解体するには複数の地権者との交渉が必要となる。 ・ 代替案として、西側の堤防からアプローチしたほうが単独で進める方法を提案。それでも進入路が狭いため、重機を使わない手壊しとなるが、物件の規模が大きくないので、そこまで多額の費用とは思わないと思う。敷地が広く作業スペースが十分確保できるのも都合がよい。 ・ 解体後の処分方法として、市が空家等管理活用支援法人として指定している法人：（株）KLCの不動産買取サービスを案内。 →解体の見積もりなどを聴取の上、検討いただくことに。	

受付No. 4	
相談者	60代男性
空き家所在	上田市中心
相談内容	
売却・賃貸なども含めて、使わなくなっている空き家を何とかしたい。 【相談内容】 ・土地の形状が南北に細長い形状。 ・数年前に東側の建物所有者から一帯での売却を打診されたこともあったが、その時には断った。今となっては一緒に売却したほうが良かったと思う。 ・建物の老朽化が著しく、周囲に影響を与えることも心配。何とか処分してしまいたい。	
【相談結果】 ・単独での解体の場合は作業スペースがないことと、隣との距離が近いため、養生代など金額としては高くなる。解体に際しては周辺の土地を借りたほうがよいと助言。 ・物件の老朽化の具合から見て、市の老朽危険空家解体事業補助金の申請も検討できる。 ・物件の売却可能性について、建物が過密に立っているので、解体費用を勘案するとそこまで大きな金額は出ない可能性はある。 ・単独では価値を出しにくいので、周辺の土地と一体での売却を検討したほうが良い。 →周辺の地権者との交渉はプロに任せた方がよい。（公）長野県宅建協会から業者を一社派遣し、隣地の所有者との交渉を含めて、間に入ってもらうことを助言。検討いただくことに。	

受付No. 5	
相談者	60代男性
空き家所在	上田市下室賀
相談内容	
母が亡くなって以来、１～２年ほど空き家。差し迫って処分を考えているわけではないが、今後の選択肢を示してほしい。 【相談内容】 ・母が亡くなってから、弟と共有名義で所有し、管理してきた。 ・自身の子はこちらに戻ってくる予定はなく、この物件を使う目途はない。 ・特段売りたいという意思はないが、自分たちが亡くなった後、管理するものがない。その場合どうなっていくのか。 ・居住した経験のある親族がいないので、深い思い入れがあるわけではない。 ・今後の選択肢を把握しておきたい。 ・山林や畑も含まれている。隣接している畑も山間なので日照時間が長いわけではない。 ・内部の荷物はある程度整理してあるが、家具等はそのまま。	
【相談結果】 ○売却の可能性について ・建物は急傾斜、畑は土石流のイエローゾーンにかかっている。取引ができないわけではないが、売買の際にはマイナスに働く要素であると説明。 ・よく手入れされていると外観からは感じたので、古民家としての需要も考えられるかもしれない。人里離れたところで田舎暮らし、と考えている方には畑がついているのもプラスにとらえられる可能性はある。 ・ただし、こういった趣向性の高い物件は人を選ぶので、買い手の探索には時間を要する。 ・地域的には需要の薄い地域なので、総合的に考えると売買によって利益を得る可能性は大きくない。何とか価格がつけばいいと思う。 ○今後のことについて ・どんな空き家も基本的には相続人のものになる。相続放棄という方法もあるが、空き家だけ放棄できるわけではなく、プラスの財産も放棄しなければならない。 ・相続人がすべて放棄された場合でも、相続する宛のない財産として放置されることになる。自動的に国や行政に帰属されるわけではない。 ・建物に価値が見出せる今の方が売れる可能性が高い。手放したいと思ったときに手放せるわけではないので、早めに売却活動を始めたほうが良いと思う。 →もし処分となった場合には長期の時間を要する可能性がある。市で指定している空家等管理活用支援法人の中から、低額での取引や不動産買取に実績のある業者をピックアップし、早めの処分をご検討いただくようお勧めした。	

受付No. 6	
相談者	70代女性
空き家所在	上田市東内
相談内容 10年前に両親が亡くなって以降空き家で、改修するにも解体するにもお金が掛かり、今後どうしたらよいか相談したい。 【相談内容】 ・母屋の隣にある建物は倉庫として貸している。 ・母屋の方のみ処分したいと考えている。 ・解体費用がどれくらいなのか気になる。 ・家屋が隣地に越境しているという事実（調査の中で判明）は認識していなかった。隣地の所有者含め当事者がいない状況なので、どういう経過でそうなったかもわからない。（水路が現況とは違う位置に流れているので、土地の交換とか、そういう話もあったのかもしれないが、詳細は不明） 【相談結果】 ・建物が隣地に越境しているので、底地を買い取るか、解体して引き渡すかの方法になる見立てを伝達。 ・詳しい経過等について判明する可能性もあるため、土地家屋調査士を入れて協会について整理したほうがよいかもしれないと助言。 ・解体する場合はブロック塀を解体してから作業スペースを確保するなど、少し手間がかかるかもしれない。 ・もし更地にして引き渡す場合には、敷地部分を石垣で底上げしているのでそちらの撤去する場合はさらに費用がかさむ。そちらも隣地の所有者と協議する必要がある。 ・隣地の所有者も売却の意向があれば、一帯で売ってしまうことも考えられる。 ・需要が多い地域ではないので、建物も使えないとなると、物件全体を処分するためには、赤字になることも考えられる。 →お知り合いに土地家屋調査士がいらっしゃるとのことと、まずはそちらに依頼して現況の確認と、それを踏まえた解体費用の見積もりを取った方が良いとアドバイス。解体については協同組合長野県解体工事業協会を案内。	

受付No. 7	
相談者	60代男性
空き家所在	上田市上塩尻
相談内容	
解体・処分したいが相続が複雑。 【相談内容】 ・土地、建物ともに義理の遠い親戚の名義。 ・所有者が亡くなった後、相続登記をせずにその妻が住み続けていたがその妻も亡くなり、最終的に相談者が相続人となったことから、相談がしたい。 ・処分にあたり、相続関係の整理をしたい。 ・田畑の処分はとりあえずは考えていない。	
【相談結果】 ・建物の老朽度合から中古住宅としての取引が難しく感じるということを説明。 ・解体費用について、市の指定する空家等管理活用支援法人である（株）クラッソーネの解体見積もりシミュレーターをご紹介します。 ・お持ちいただいた、所有者が亡くなった後に作成をした遺産分割協議書を確認。司法書士会から派遣された司法書士にて内容確認のうえ、相続内容についての現状の説明と、今後の流れについて指南。 ・空き家処分について、空き家バンクを利用する方法（ただし、更地にする前のみ対応可能）、市を通じて（公）長野県宅建協会に業者の派遣を依頼する方法、市の指定する空家等管理活用支援法人へ依頼する方法を案内。 →長野県司法書士会から派遣された司法書士へ、相続登記整理の正式依頼となった。 処分については、解体更地か中古住宅いずれかの方法での売却を検討。当該空き家を挟んで南北にそれぞれ異なる民間不動産会社の売家・売地の募集があることから、まずはご自身でそちらの不動産会社へ相談いただくこととなった。	

受付No. 8	
相談者	60代男性
空き家所在	上田市中心
相談内容	
父の代から貸していた土地に、いつの間にか知らない人が賃料も払わず、建物を建てて住み着いてしまった。その後、本人はどこかへ出て行ってしまい、自分の名義の土地に他人の建物が建っている状態。どのように解決したら良いか相談したい。 【相談内容】 ・土地名義は相談者の父の名義。 ・該当の建物は全くの他人名義の上、数年前には建物所有者とも異なる人が住み始めてしまった。その人物も数年前に居なくなり、鍵も閉まっているため、中の状況も分からない状態。 ・2年前に相談者の父が亡くなったが、今後の対処方法について相談がしたい。	
【相談結果】 ・土地所有者が亡くなっているため、相続登記の必要性を説明。 ・過去の経緯はわからないが、当時の入居者を追いかけることは当課では困難ということを説明。 ・法的な話として、登記上の所有者に対して明け渡し・解体請求を行うのが通例と説明。 ・市（住宅政策課）から建物所有者に対して「建物の維持管理については是正を求める通知」をすることができると説明。ただし、建物所有者もしくは相続関係人が通知に応じない場合があり、その際には最終的にご自身で裁判を行う必要があること等を説明。相手によっては必ずしも解決に結びつくとも限らない旨を説明。 ・建物所有者もしくは相続関係人と連絡が取れた場合、状況によっては同意を取り、ご自身で解体してしまう方法についても提案。 ・長野県弁護士会についてと、市が定期開催する法律相談会についてご紹介。 →まずは建物所有者もしくは相続関係人に対し「建物の維持管理については是正を求める通知」対応を希望のため、住宅政策課より通知を送ることに。加えて法律相談会へ参加検討となった。	

受付No. 9	
相談者	70代女性
空き家所在	上田市諏訪形
相談内容	
子への相続を考えたときに、空き家のまま相続するか、処分してから現金にして相続するか、どちらの方が得か教えてほしい。 【相談内容】 ・平成6年頃から空き家となり、ご主人と2人で空き家の管理を行ってきたが、いよいよ大変になってきた。相続を考えた時、今のうちに処分をして現金化するのがよいか、空き家のままがよいのか知りたい。 ・建物には一部白アリの被害がある状況。	
【相談結果】 ・需要の見込める立地にあり、敷地もしっかり管理されていて、外観目視からは建物も使えそうなため売買・賃貸いずれの需要も見込めることを説明。 ・ただし白アリ被害については、売買の場合は売却金額に反映され、賃貸の場合は貸出前の駆除および補修が必要と説明。 ・所有者本人は、「空き家のままと継続する」という選択肢があるようだが、市としては空き家のままであることは推奨していないことを説明。使用できるうちは貸し出すなどの利活用を行うか、使用の見通しが無い場合は早めの整理を促した。 ・空き家処分もしくは活用について、空き家バンクを利用する方法、民間の不動産会社に依頼する方法、市の指定する空家等管理活用支援法人へ依頼する方法を案内。 →当該空き家とは別に所有する戸建を、民間不動産会社を通じて賃貸した経緯があるとのことで、その民間不動産会社に本件内容を踏まえて相談されることを提案。そこで話がまとまらない場合には、市を通じて（公）長野県宅建協会へ業者の派遣を依頼することも可能と案内した。	

相談者

60代男性

空き家所在

上田市真田町傍陽

相談内容

出来れば処分したい。相続登記は未了だが、親族間の合意は取れている。

【相談内容】

- ・土地や建物の名義が複雑で、昔の人の名前で4人の共有名義になっているものもある。
- ・所有者の死後、家族が居住もその後亡くなり、すでに20年近く空き家の状況。
- ・相談者が自身の代で何とか整理をしたい。
- ・建物は解体をしようと考えており、見積もりをすでに取っている。
- ・解体し更地にして処分をしたい。

【相談結果】

- ・土地建物の所有者は全員が亡くなっていることから、相続登記の必要性を説明。
- ・建物の老朽度合から、中古住宅としての取引が難しく感じるということを説明。相談者も理解をしており、解体の意向。
- ・需要も少ないエリアで、かつ前面道路が狭いので隣地隣人に声をかけてみることを提案。
- ・処分について、民間の不動産会社に依頼する方法、市の指定する空家等管理活用支援法人へ依頼する方法を案内。

→建物の解体をしたとしても、土地処分には相続登記が必要。司法書士会の案内をお渡しし、相続登記からまずは進めていただくよう助言。また、現時点で管理のなされている状況とは言えないので、建物を解体前提であっても適正な管理を依頼。処分の話が難航する場合は、（公）長野県宅建協会へ市を通じて、業者の派遣を依頼することも可能と案内した。

受付No. 12	
相談者	30代男性
空き家所在	上田市常磐城
相談内容	
相続登記しようとしたところ、土地の共有者が5人おり、いずれも明治～大正生まれであることが判明。司法書士に依頼していたが、費用がかなり掛かるということで困っている。所有者の意向としては処分を希望。建物は相続登記済み。最後に居住していたのは叔父で、昨年他界。空き家になってからそれほど経っていないが、管理されていた訳でもなく、使えそうに思えない状態とのこと。 【相談内容】 ・叔父が住んでいたが昨年亡くなり、処分のため登記を調べたところ、土地が40人に及ぶ共有名義となっており、その多くが明治・大正時代の名義人で止まってしまっていることがわかった。 ・住んでいた叔父の父（前所有者）が生前にできる限りの所有権をまとめ、それを現所有者が相続した。 ・自身で司法書士に相談をしたが、費用が高額かつ時間もかかると言われてしまった。 ・建物は相談者の名義。 ・叔父は建物内で亡くなっている。 ・金額は問わないので処分したい。	
相談結果	
・需要のある立地ではあるが、建物の老朽度合から中古住宅としての価格に期待は難しく感じるということを説明。 ・長野県司法書士会から派遣された司法書士より、土地の共有名義者を遡ることの難易度が高いこと、またかかる費用についての妥当性を説明。裁判にて時効取得の方法について説明。 ・（公）長野県宅建協会から派遣された不動産会社より、現時点での持ち分で処分を行う方法について説明。 ・現時点での持ち分での処分について、空き家バンクを利用する方法、民間不動産会社に依頼する方法、市の指定する空家等管理活用支援法人へ依頼する方法を案内。 →（公）長野県宅建協会から派遣された不動産会社へ、現時点での持ち分内での購入希望者の探索依頼となった。	