

受付No. 1	
相談者	30代男性
空き家所在	上田市諏訪形
相談内容	
空家も困るが、山林、農地は相続したものの場所もわからず、全く使用してないが、どうしたらいいのか困っている。空家も、須川湖の周囲で売却できるのか？どこかで引き取ってもらうことはできないのか？売却できない所を更地にする費用が難しい。 【相談内容】 ・建物については約35年ほど空いている状態で、庭木の手入れ等で年に2回ほど行っている。 ・山林なども含め、できれば売却して手放したいというご意向。 ・山林や農地などについて、ある程度数があることは把握しているが、実際には行ったことのない場所もあり、把握しきれていない。	
【相談結果】	
・ご自身でお持ちの不動産について、税務課で発行できる名寄帳を取得いただくことで、課税されていないものも含め、一覧で確認が可能であることを説明。 ・立地や建物の状態などから、現状有姿での売却を提案。まずは期限を決めて空き家情報バンクへ掲載し、市場へ出してみるところから始めてみてはどうかとアドバイス。空き家情報バンク制度の説明と、市から（公社）長野県宅地建物取引業協会へ業者の派遣を依頼できることを説明。 ・空き家バンクでも処分が難しい場合のその後の手段として、上田市で指定している空家等管理活用支援法人の中から、無償譲渡や有償引き取りなどのサービスを展開している事業者を紹介。 ・農地については、国庫帰属制度を活用できる可能性があることをご説明。また、農地の具体的な位置の確認方法について、「農地ナビ」をご案内。 →ご親族に不動産業者の方がいらっしゃるとのことで、まずはそちらで相談の上、今後について検討いただくことに。	

受付No. 2	
相談者	70代男性
空き家所在	上田市真田町傍陽
相談内容	
終活を進める中で、解体を検討しているが、費用が高くなりそうで不安を感じている。処分についてお話だけでも聞けたらと思い申込した。 【相談内容】 ・終活を進めており、相続する先がないため処分を考えている。 ・相談の空き家は隣地北側空き地と段差があり、雨水等が流れてくるため建物が傷んでしまっていて使えそうにない。 ・空き家は解体をして、親族に渡す約束になっている。 ・解体費用がどの程度になるか知りたい。	
【相談結果】	
・現地調査をしたところ建物の老朽化が進んでいるのを確認していた。ただ、需要のあるエリアとは言えず、また土砂災害警戒区域に立地しているため、解体をして更地での処分（売却）となると時間を要するであろうと考察していたことを説明。 ・協同組合長野県解体工事業協会から派遣された解体業者より、解体にかかる費用感の説明。 ・親族との話が十分にまとまっているのであれば、まずは解体業者との現地立会を行い、見積もりを出してもらうことを提案。 →協同組合長野県解体工事業協会から派遣された解体業者へ現地立会の依頼となった。	

受付No. 3	
相談者	70代男性
空き家所在	上田市別所温泉
相談内容	
実家だが、子供達も利用しないので手放したいと考えているが、買手が見つからない状態。後退線が生じてしまい、建物を壊すと土地の有効面積が減少するので尚買い手が見つかりそうにない。境界が一部確定していない。 【相談内容】 ・これまでもご自身で売却活動はされてきており、複数社で買い手を募っていたこともあったが、買い手はつかなかった。下取りの話もこれまでにいくつか来ていたが、どれも極端に安い金額であったために、手放すまでには至らなかった。 ・東側の境界については、以前より隣人に「構造物が越境している」と何度か言われたことがあるものの、相手方とは現在疎遠で、今どのような認識か分からない。 ・家屋については最低限、維持のために屋根を葺き替えたりしてきたが、基本はそのまま。内部に家財道具などが残っている状態。	
【相談結果】	
・敷地北側の道路が2項道路になっており、新たに建物を建てるにはセットバックが必要であることを説明。ただし、新たに建て直すと今の建物よりも小さい建物になってしまうため、まずは現状有姿での売却や賃貸を目指してみてもどうかとアドバイス。 ・境界について、売却時には測量を入れて境界確定をしたほうが良いとアドバイス。 ・物件の利活用方法について、建物の状態や立地状況などから、居住用途よりも店舗等の商用利用用途での需要が高いと思われるため、空き店舗バンク等を通じて借り手を探してみてもどうかと提案。ただし、建物の状態から長期間にわたって貸し出すことは困難と思われるため、期限を決めて貸し出し、解体工事費くらいの家賃収入が得られたところで、解体か借主への売却を判断していただくのが良いのではないかとアドバイス。 →空き店舗バンクや関連する補助金に関する資料をお渡しし、今後について検討いただくことに。	

受付No. 4	
相談者	60代女性
空き家所在	上田市真田町傍陽
相談内容	
空き家への道路が狭く、大型重機が入れない。梁などの有効活用は難しいですか。 【相談内容】 ・実家であるが、母が亡くなった後、相続の際にいつの間にか自分が所有者となってしまう困っている状況。 ・空き家になってからは、約12年ほど経過している。 ・解体しなくてはと思っているが、費用が高額となりそうなら、親族ときちんと話をしたい。 ・空き家とは別に、同じく相続して自分の名義になっている畑や山林も処分をしたい。	
相談結果	
・需要が高い地域とは言えないものの、建物は比較的綺麗な状態で古民家の趣を残している。田舎暮らしを希望して物件を探している人向けに、一定程度需要が見込めることを説明。 ・ただ、接道がたいへん狭く、土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域に立地している。売却・賃貸・解体のどの方法を選択しても、デメリットとなることが予想されることを説明。 ・畑や山林それぞれ単独での取引は難しく感じることを説明。建物が残っている現状で、中古住宅との一括売却を提案。 →所有者としては中古住宅としての売却に自信がないとお考え。 →まずは当初のご希望であった、解体の見積もりを出してもらうことを提案。どの選択が最適か、解体費用を踏まえて検討することを推奨。 →協同組合長野県解体工事業協会から派遣された解体業者へ、現地立会の依頼となった。	

受付No. 5	
相談者	70代男性
空き家所在	上田市野倉
相談内容 相談会のチラシを貰い、話だけでも聞ければと思い申し込みした。 実家であるが、将来誰も住む予定がない。 【相談内容】 ・30年以上空き家で、そのままの状態。 ・ご自身名義の土地・建物のほか、近隣にはご親族名義の土地・建物もある。いずれも子どもたちが使う予定はなく、今後どのようにしていくべきか悩んでいる。 ・庭先や農地の一部はご自身で使用されている部分もあり、処分を急いでいる訳ではないが、終活を進める中でどのようにすれば良いか、話だけでも聞きたいと思い参加した。	
【相談結果】 ・需要が高い地域とは言えないものの、田舎暮らしをするための物件を探している人向けに、一定程度需要が見込めることを説明。利活用の第一歩として空き家バンクへ登録し、まずは市場に出してみるところから始めてはどうかと提案。 ・空家等管理活用支援法人の中に、無償譲渡や、有償での不動産引き取りサービスを実施している法人があることを説明。空き家バンクでの処分が困難な場合の方法としてご案内。 ・使用していない農地等について、国庫帰属制度を活用できる可能性があることを説明。 ・賃貸について、近隣に古民家を活用した施設が複数存在していることから、そういった用途での賃貸需要が見込めることを説明。 →近隣の古民家を活用した施設の方と面識があるということで、まずはその方たちに声を掛け、使ってもらえないかを聞いてみることに。	

受付No. 6	
相談者	60代男性
空き家所在	上田市蒼久保
相談内容	
解体を行って更地にしたい、考えが決まっていない、またはどのようにしたら良いか分からない。 【相談内容】 ・所有者であるお父様が数年前に他界。 ・親族間での話し合いが進まず、相続登記ができていない。 ・空き家がある土地および隣地はまた別の親族が所有している。 ・父の持ち分である今回の空き家は自分の責任があると考えている。現在は農機具小屋として利用している。	
【相談結果】 ・建物は老朽化が進み、また接道がたいへん狭いため、相談のあった建物単独ではなく、親族所有の隣地を含めた一帯で考えないと、売却および活用は困難な状況を説明。 ・また、協同組合長野県解体工事業協会から派遣された解体業者より、接道が細く重機が入っていけない状況が、解体費用にも反映されることを説明。 ・解体した後のことも含めて、ご親族との話し合いを提案。 →協同組合長野県解体工事業協会へ業者の派遣を依頼し、現地立会を行い見積もりを出してもらうことを提案。その費用を踏まえ、親族と相続について改めて協議を行うことを提案。検討いただくことに。 →土地の所有が別のご親族になっているとので、そのご親族とも今後に関して認識を確認しておくことを推奨。	