

受付No. 1	
相談者	50代女性
空き家所在地	上田市別所温泉
相談内容	
売却を考えているが、どこから手を付けたらよいかわからない。土地は祖父の名義、建物は相談者とその母の共有名義になっている。いずれも亡くなっているが相続登記は未了。空き家になって7～8年で、室内には大きい家財が残っている。	
【相談内容詳細】 ・売却を考えているが、どこから手をつけたらよいか、まったくわからない。 ・室内の残置物は、大きい家財が残っているが、仏壇、神棚はない。 ・駐車場は家の前に普通車を置いていた。 ・空き家と思われる西隣と北隣の家について、昔は親戚だったと聞いている。しかし、それぞれ相続が発生しており、今はどの家とも付き合いはない状態。	
【相談結果】 ・どこから手をつけるかという点、相続登記の手続きからとなる。 ・売却見込みとしては、温泉街に位置し、駅からも近く需要はある。 ・ただし、前面道路が狭いこと、駐車場用地が使いづらいことはマイナス要素となる。 ・さらに、西隣、北隣のお宅のライフラインが相談者の空き家敷地内を経由している可能性があり、詳細調査と調整が必要。 ・相続登記上、必要であれば、司法書士会をご紹介することが可能。 ・市と協定を結んでいる（公社）長野県宅地建物取引業協会東信支部の会員である不動産業者に依頼する方法や空き家バンクに登録する方法、どちらも十分に対応可能。 ・ただし、西隣や北隣への交渉が必要となるため、空き家バンクを推奨。 →相続登記の後、空き家バンクへの登録を目指すことに。 併せて、西隣と北隣の土地建物所有者に対し、利活用の意向を伺う文書を住宅政策課より送付することに。	

受付No. 2	
相談者	30代女性
空き家所在地	上田市上室賀
相談内容	
父の名義で存命だが認知症で施設入所中。疎遠にしていたが、敷地内の建築物が老朽化して危険のため、対応に苦慮している。相談者としては相続放棄するつもりでいるが、20年以上行ったことがない。今後について相談したい。	
【相談内容詳細】 ・相談者とその叔母2人で参加 ・近隣から叔母宛に連絡があり、建築物が老朽化していることを知った。 ・近隣に迷惑をかけるのは困るが、もう何年も現地へ行っていないため、詳細がわからない。 ・相続放棄も念頭においているが、今後どうすればいいものか？	
【相談結果】 ・当該の建築物には建物登記がないため、詳細は不明。所有者は相談者からみて祖父のようだが、かなりの老朽化が見られ、何らかの対処は必要と思われる。 ・一帯の所有権が相談者からみて、曾祖父、祖父、父の3人で入り混じっている状態。 ・うち曾祖父、祖父が亡くなっており、相続登記が済んでいないため、法定相続人すべてに一帯の維持管理責任がある。 ・なので、叔母や父は法定相続人となっているが、相談者は父が存命のため、責任は発生していないということになる。 ・ただし、相談者父は認知症のため、法的な手続きをするには成年後見制度を利用するほかない。 ・成年後見制度については、社会福祉協議会が設置する上小圏域成年後見支援センターで無料で相談できる。 ・ただし、相続放棄を念頭においているのであれば、畜舎への対応には注意が必要。 →まずは、法定相続人となっている親族全員での協議をしてもらうようお願いした。 当該建築物については、部材が飛散するのを防止する対処を検討してもらうこととなった。	

受付No. 3	
相談者	30代女性
空き家所在地	上田市築地
相談内容	
以前まで祖母が住んでいたが、現在は空き家。隣接する施設から建物を取り壊すなら土地を買い取りたいとの申し出があったが、こちらには取り壊すためのお金がないためどうしたものか。名義は相談者の母で、駐車場がない。	
【相談内容詳細】 ・祖母と叔母が住んでいたが、数年前に伯母が引っ越してから空き家。 ・父が亡くなった際に、子である相談者が単独で相続した。 ・建物登記がないため、詳細不明。かなり古い建物で、相談者もその母もよくはわからない。 ・接道がなく、再建築不可であることは相談者も承知しており、通路部分の土地所有者と交渉した経過もあるが、話がまとまらなかった。 ・登記上に記載の土地交換については、聞いたことがない。 ・以前に付近一帯の土地を買収する動きがあったが、当該物件には声がかからなかった。 ・建物を解体すれば、隣接する施設が土地を購入し、利用予定と聞いている。 ・建物解体の際には、隣接地を使用する許諾をもらっている。 ・建物の解体には、通常より費用がかかるとは思っていたが、見積もりをしたことはない。	
【相談結果】 ・周囲は新築の建物も多いため、需要はある場所と思われる。 ・接道がなく再建築不可でも、購入希望者が現れれば取引としては成立するが、果たしてそうした人が現れるかは、やってみないとわからない。 ・一番可能性が高いのは、やはり一帯として利用してもらうことと思われる。 ・実際、いくらで購入してくれるのか、そのために建物を解体するにはいくらかかるのか、費用感を把握した上で検討いただく方が良いのではないかと助言。 ・隣接地使用の許諾があるのは非常に有難いので、まずは解体の見積もりを取ることを推奨。 ・また、これまでの状況から一般的な不動産売買には不向きであるが、需要はあると見込まれるので、投資家などに相当に安く、また、無償譲渡といった方法もあるかもしれない。 →協同組合長野県解体工事業協会より業者の派遣を依頼、まずは解体の見積もりを取得することとなった。 →併せて、空家等管理活用支援法人の提供するサービスについてもご案内、資料を提供した。	

受付No. 4	
相談者	50代女性
空き家所在地	上田市長瀬
相談内容 相続登記済み。実家だが今後どのように活用していったら良いか考えている。売却よりも公共的な分野で活用してもらえないかと考えている。就労支援施設的な使い方など、福祉的な使い方があればよい。その場合は賃料も特に不要と考えている。家屋は古い養蚕農家住宅だが、これまで4回リフォームを入れており、充分使えると思う。 【相談内容詳細】 ・実家であるが、今後どのように活用すればいいか。 ・売却よりは、公共的な分野で活用してもらいたいと考えている。 ・そのような利用であれば、特に賃料も不要と考えている。 ・古い養蚕農家住宅であるが、これまで4回ほどリフォームを入れており、充分に使えると思う。 ・賃貸でと考えているが、将来的にそのまま所有権を譲渡することも可能。	
【相談結果】 ・外観目視では、一部修繕が必要な箇所も見受けられるが、使用できそう。 ・現地調査時、建物の一部に蜂の巣が見受けられたため、対応を依頼。 ・相談者の希望を踏まえ、市から上小基幹相談支援センターを通じ、物件を活用してくれる事業者がないかを探索中である。 ・そういった事業者が利用する際は、駐車スペースの確保が必要となると思われる。 ・土砂災害警戒区域内に位置するため、公共的な利用には、利用者の安全確保への対応が必要になるとと思われる。 ・公共的な利用は意義深く、有難い希望であるが、建物を所有し続けることで、将来に渡って管理責任が伴うこととあるので注意も必要。貸し出す場合のメリット・デメリットについても説明。 →引き続き上小基幹相談支援センターを通じて、物件を活用してもらえる事業者の探索を続けることに。	

受付No. 5	
相談者	60代女性
空き家所在地	上田市御所
相談内容 居住中の敷地内にある実家が空き家になっている。片付けを進める中で、空き家では火災保険がかけられないと言われ、処分を考え始めた。空き家になってから5年くらいで、電気のみ通電。数年前に水回りを一部改修しているが、他の箇所に傷みがあり、売却できるのか不安。話だけでも聞きたい。 【相談内容詳細】 ・相談者の兄が住んでいた家である。 ・空き家では火災保険がかけられないと言われ、処分を考えている。 ・少しづつ片づけを進めており、大分片付いた。最後には、業者を手配するつもりでいる。 ・地元の不動産業者に相談しているが、どういった方法あるのか可能性を広げておきたい。 ・建物の一部、柱をネズミにかじられてしまった。そうした傷みがあっても売却できるのか不安。 ・価格というよりは、管理の手間や固定資産税が負担となっており、早く手離れするほうがいいと考えている。 【相談結果】 ・空き家の火災保険は、確かに取り扱い会社は少ないがいくつかある。 ・外観目視では、建物はしっかりと保たれており、敷地も管理されている。立地としては、高低差がかなりあるので、少し人を選ぶ場所ではあるが、眺望を気に入る人はいると思われるため、売却見込みは十分にあると思われる。 ・建物の傷みについては、建物状況調査（インスペクション）を実施するのもいい。 ・建物状況調査とは、建物の健康診断のようなもの、建築士会から紹介されているし、長野県の補助金もある。買い手にとって安心材料となる。 ・また、早く手離れをする方法として、中古住宅として法人に買い取ってもらうという方法がある。この物件であれば、買取対象となると思われるので、査定だけでも依頼するとよい。ただし、法人による買取は査定が相場よりかなり低くなるとされる。 ・すでに相談されている不動産業者であれば、インスペクションの業者紹介、法人買取査定、仲介する場合の査定と色々な方法で提案をしてくれると思われるので、そのまま相談を進めることを推奨。 →建物状況調査に関する資料をお渡しし、必要に応じて活用いただけるよう助言。 →物件の売却については、引き続き相談中の不動産業者の方で検討いただくことに。	