

<p>相談者</p>	<p>50代 男性</p>
<p>空き家所在</p>	<p>御嶽堂</p>
<p style="text-align: center;">相談内容</p>	
<p>空き家を処分したい/売りたい</p> <p>【相談内容】 相続登記は行政書士に任せて手続き中。 父の死後、しばらくは維持管理していたが、来年を目途に処遇を決めたい。 維持しながら使ってくれる人がいればありがたい。 賃貸、売却はどちらでもよい イエローゾーン該当地域なのが気になる。</p>	
<p>【相談結果】</p> <p>○賃貸・売却ともに可能性が十分考えられるため、空き家バンクを紹介。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地が隣接しており、農地付き空き家として売買・賃貸ともに可能。空家バンクでの取引であれば売買の際の農地の譲渡は通常に比べて簡易に行える。農地付き住宅の需要は近年高まっている。まずは賃貸として住んでもらい、その後気に入った場合に売買の相談をすることも可能。 ・土石流のイエローゾーン該当地域であるが、しっかりと借主・買主に説明したうえでの取引となるため、納得した方に紹介できる。 ・準備ができたタイミングで、空家バンクへ登録していただくことに。 	

<p>相談者</p>	<p>80代女性</p>
<p>空き家所在</p>	<p>前山</p>
<p style="text-align: center;">相談内容</p>	
<p>自宅の隣に所有者が不明の家屋があり、老朽化しており、困っている。 誰か壊してもらえないか。</p>	
<p>【相談結果】</p> <p>登記簿が存在せず、空き家になってから時間も相当期間経過しているため、占有している方が所有者と考えるのが一般的。物置として使っており、隣にガレージを立てている以上、自身が所有者とみなされる可能性がある。</p> <p>自宅も含めて解体する場合は当市の老朽危険空家解体・利活用事業補助金が活用できると思われるため、制度について案内した。</p>	

<p>相談者</p>	<p>50代 男性</p>
<p>空き家所在</p>	<p>下之郷</p>
<p style="text-align: center;">相談内容</p>	
<p>自宅の横に立ててある空き家（離れ）を処分したい。 もともと祖父母の家で、所有者（母）は施設に入っている。意思表示は難しい。 しばらく使っていないので、設備がどれほど使用に耐えうるものかはわからない。中に荷物もある。おそらくリフォームが必要だとは思いますが、業者も知らないため不安。リフォームで済むかどうかもわからない。リフォーム・解体するにしても費用が心配 売買等具体的な意向があるわけではないが、何かいい方法がないかと思って相談。</p>	
<p>【相談結果】</p> <p>○売買の場合</p> <p>今の自宅の離れとして建設されているが、接道を空き家側の道路から接面しているため、離れの土地建物のみを切り離して売買すると自宅に接道が無くなってしまう。売買する場合は自宅の土地・建物もセットで売り出した方が良い。ただ、売買の場合は成年後見人の設定は必要。</p> <p>○賃貸の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大学が近くにあるので、学生向けの賃貸住宅としての需要が見込めるかもしれない。 <p>もともと離れなので、比較的住居としては小規模かつ自宅とも隣接しているため、通常の賃貸物件としてはあまり適さないと思われる。学生向けとしての物件であれば規模もちょうどいいし大家さんが近くにいるほうが安心できるという親御さんに需要があるかも。</p> <p>空き家バンクでもあっせんできるが、学生向け専門でやっている不動産業者や組合に相談した方が成約の可能性が見込まれる。学生との契約は短期で終了するため、売買に切り替える際にも都合がよい。賃貸契約自体は必ずしも所有者である必要はないので、具体的な手続きは業者に相談した方がよい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム業者についても、不安であれば不動産業者に相談して紹介してもらえば良い。費用をみてから検討したい場合はあらかじめ「まずは見積だけ」と念押しして見積を依頼する。学生向け賃貸の場合は比較的家賃が低く設定されるため、リフォーム費用を回収するにはそれなりに時間がかかる。 <p>○その他の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・解体の場合もまずは見積もり。どのような場合も予算と利益を比較して最適なものを選んだ方がいいが、放置すればするほど空家の劣化が進み倒壊のリスクや金銭的価値の喪失を生み、また維持費の面からも損失が大きくなる。いずれかの方法での処分を勧めた。 	

<p>相談者</p>	<p>70代男性</p>
<p>空き家所在</p>	<p>古安曾</p>
<p style="text-align: center;">相談内容</p>	
<p>老朽化が進み、倒壊の危険のある空家を処分したい 抵当権あり ・ 抵当権があり処分ができない。自身が代表をしていた法人の根抵当権があり、自身で処分ができない。自身が退いた後も追加融資があったよう。残債は2600万円ほどある。 ・ 法人に対し、土地建物の無償譲渡の打診をした。債権者からはOKが出たが、法人からは色よい返事はない。 ・ 除却には500万円くらいかかるといわれており、売れる土地ではないため、解体費用と残債を支払うには足りないと思う。</p>	
<p>【相談結果】 ・ 抵当権がある以上は解体もできないし、土地の売却費用から解体費用に充てることもできない。各権利者の意向を確認する必要がある。 ・ 担保としての価値が見込めないのであれば、無償譲渡、または担保替え等検討してもらうほかない。 ・ 債権者と債務者に状況・方針を聞き、債権者に売却か譲渡いずれかの方法での譲渡ができないか相談することに。</p>	

<p>相談者</p>	<p>60代男性</p>
<p>空き家所在</p>	<p>諏訪形</p>
<p style="text-align: center;">相談内容</p>	
<p>空家を処分したい 接道が狭い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・台風19号災害の時にプレハブが倒れ線路にがれきが倒れてしまった。何とかしたいが、解体に300万円くらいかかるといわれている。思い入れのある建物なので、売却費用から少しでも利益は残したいと考えている ・不動産業者にも相談しているが、近くに造成予定の土地があり、その開発によって接道ができると期待していたが、その話も立ち消えしてしまった。 ・隣地の所有者は別の不動産業者に依頼して売りに出しているよう。こちらの土地を一部買い取る旨の相談も過去にはあったが、一部だけだったため断った。 ・まだ不動産業者に売却を依頼しているわけではない。 	
<p>【相談結果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人気のある土地ではあるが、接道が狭いため、そのわりに買い手が付きにくい場所。南側が線路なのも不人気の要因の一つ。 ・不動産業者に「費用を下回る売買はできない」と希望を伝えてから依頼すればよい。 ・隣の土地と一緒に売却した方が価値が見込めるので、所有者と相談して売りに出すよう提案した。 	