

相談者	80代 男性
空き家所在	上丸子
相談内容	
空き家を処分したい/売りたい 【相談内容】 ・建物は共有名義で、土地は単独所有だが、隣の空き地も共有名義相手方が単独所有している。 ・前使用者に夜逃げされて残置物も多く、一部鍵がかかっている場所もある。 (鍵も持っていかれてしまった) ・ずいぶん前の話なので持ち分の取り決めにあいまいな部分がある。 (登記上はあくまでそれぞれ全体の1/2の所有権) ・取壊費用は以前見積もりしたところ、300～400万円以上かかると言われた。 ・建物は屋根も落ちていて、使える状態にない。	
【相談結果】 ・老朽化の程度から言って、上田市老朽危険空家解体補助金が使えらる可能性がある ・更地にしてからのほうが買い手がつく可能性は高いが、資金の関係で先に解体費用が出せない場合は、取壊し前提の価格で建物込みの価格で売り出すことは可能。 ・解体費用はあらかじめ把握しておいた方がよい。費用もまちまちなので、数社に見積もりを取った方がよい。 ・隣地とセットで売り出した方が売却は見込める。 ・隣地の売却も含め、共有者の合意を取らねばならず、建物の持分割合についても調整しないといけないため、不動産業者を仲介した方がよい。宅建協会上田支部から推薦をうけた不動産業者が担当することとなった。	

相談者	70代男性
空き家所在	武石下本入
相談内容 ・ 650坪あり、約半分が宅地の空き家。あとは畑。 ・ 売買や賃貸が決まるなら残置物を片付けるが、可能性はあるのか ・ 改築を積極的に行い、瓦も葺き替えている。中には囲炉裏も二つある。 その気になればそれなりの人数が生活できる。 ・ 下水道は通っていない。 ・ 所有者は二人の息子になっているが本人たちが活用する気がないため、自分が何とかしようと思って相談に来た。	
【相談結果】 ・ 田舎暮らしの需要が高まっているので、農地付き空き家としての賃貸・売買が好適。上田市空き家バンクを利用した場合、農地法の縛りを受けず売買が可能。 ・ 古い建物のため、耐震診断を受けて建物の価値を精査するのも良い。 改修の際も補助金が出るので、民泊施設等への転用など可能性が広がる。 やり方によっては古い躯体を生かしながら強度を上げる方法もある。 耐震診断自体は無料で行うことができるので、まずは相談を。 ・ 不動産業者を仲介せずに買い手を探すことも可能だが、不動産業者を通した方がトラブルは少ない。上田市空き家バンクを利用し不動産業者の仲介を受けたうえでの売買を勧めた。	

相談者	50代 男性
空き家所在	上丸子
相談内容	
具体的な希望はないが、共有名義の相手方の母が亡くなったためどのように処分したらよいか聞きたい。	
【相談結果】 ・好立地のため店舗や事務所など、いろんな活用方法が考えられる。 ・建物は古いが改修して活用できる可能性も。 耐震無料診断を案内し、建物として利用できるか精査することをお勧め。 ・仮に取壊し前提でも土地代のみでも十分価格は算出できると思われる。 検討したのち、売買希望があれば宅建協会上田支部にご連絡いただくことに。 売買の際の相続登記についても併せてご案内した。	

相談者	60代男性
空き家所在	塩川
相談内容	
・2年前くらいから空き家 ・建物裏の境界画定が未済。 ・残置物も多数あり片づけないといけない。 ・不動産業者に相談中ではあるが、片づけないといけないことと、境界確定のことがあり、費用が高くなっても困るのでそのままにしている。	
【相談結果】 ・境界画定も残置物の廃棄も、いずれも必要なことではあるが、売り出す前にすべてやらなければならないことではない。資金の面で不安がある場合は先に不動産業者にその旨伝えたうえで商談すればよい。 ・残置物がある状態でも処分費用を差し引いた金額で売ることもしできる。境界画定も具体的に売買の話が浮上してから行うこともできる。まずは買い手を見つけないことには先に進まないの、現在相談している不動産業者にその旨伝えてまずは売り出してみてもどうか。	

相談者	男性
空き家所在	塩川
相談内容	
・相続人から相談。 ・地盤が緩く、空き家自体も傾いている ・所有者が今年亡くなり、ほかの相続人も利用する予定はない。 ・倒壊しても危険なので、多少お金がかかっても処分したい。	
【相談結果】 ・現況を見るとそのまま使用するのは危険。 ・隣家も空家バンクに登録中で問い合わせもあるが、駐車場がないことがネックで商談が成立しない。こちらの空家を取り壊して駐車場として売り出せば買い手がつく可能性が高まる。いくらか利益を生む可能性もあるので、空家バンクに登録していただくことになった。 ・解体の際は補助金も利用可能なので併せてご案内。	

相談者	50代 女性
空き家所在	芳田
相談内容	
農地をセットで売りたい ・過去にこの物件を借りたいという問い合わせがあったが、賃貸ではなく売買で手放したい気持ちが強かったので断った。 ・リノベーションの会社に相談したこともあったが、農地付きでは農地法の縛りがあるので売買できないと断られてしまった。 ・ほとんど使用しておらず残置物もほとんど片付いている。	
【相談結果】 ・上田市の空き家バンクでは農地付き空き家は農地法の制限を受けずに売買が可能。 ・状態もよく立地も悪くないため、十分需要は見込める ・農地付き空き家として売り出すにはうってつけの物件。 ・相談の結果空き家バンクへご登録いただくことに。	