

相談者	60代 男性
空き家所在	下之郷
<b>相談内容</b>	
<p>空き家を処分したい/売りたい</p> <p><b>【相談内容】</b>        空き家を処分したいが賃貸か売買か、どのようにするのが良いか教えてほしい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・母が住んでいたが、施設に入ったのを機に空家に。</li> <li>・中に荷物が残っていたり、水道管が破裂したこともある。傾いている個所もあるかも。</li> <li>・売るということに対して少し抵抗もある。</li> </ul>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <p>賃貸・売買ともに需要のある物件。</p> <p>○売買の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大学、駅の近くなので賃貸物件としての需要がある。ただし学生向けの物件は価格を抑える必要がある。もちろん一般向けとしての需要も見込める。</li> <li>・ただ、残置物や設備面の老朽化を考えると住める状態にするには改修費用が想定より多額になる可能性はある。賃料としての収益でリフォーム費用を回収するには時間がかかる。</li> <li>・賃貸として住んでみてから家を買いたい、という需要もあるため、売ることに抵抗を感じている場合は試しに賃貸として運用してから考えるのもよい。</li> </ul> <p>○売却の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物価格を0円として見込んだ場合でも収益は十分見込める立地。</li> <li>・賃貸の場合の管理費用・手間がかかるため、売却のほうが負担は少ない。</li> <li>・境界の確定が必要になると思われるが、売却価格からの差し引くことができるので、売るにあたっての費用負担の心配はない。残置物の処分費についても同様。</li> </ul> <p>収益は十分見込めることと、維持管理の負担やリスク（倒壊等による事故や損害）を考えても、「空き家のままにしておく」ということ自体が所有者にとっての損失になるため、いずれかの結論を出して運用を始めた方が良いとアドバイス。</p>	

相談者	70代男性
空き家所在	真田町長
<b>相談内容</b>	
<p>空き家を処分したい/売りたい</p> <p><b>【相談内容】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化が進み、道に屋根が落ちそうで危険</li> <li>・隣接の畑と一緒に売買したい</li> <li>・前に解体費用を聞いてみたら300万円～400万円かかるといわれた。手持ちの資金がないためそのままにしている。</li> <li>・過去に不動産業者の知り合いに相談したこともあるが、売れないといわれてそのまま。</li> </ul>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の登記名義が古く、老朽化も著しいため、建物には価格はつかない。ただ、取壊し前提の価格で土地代から差し引いて売却することは可能。</li> <li>・老朽化も著しく、周りの住人への被害のおそれがある。一刻も早い解体を勧める。</li> <li>・解体価格は業者によって前後するので複数の業者から見積もりを取った方が良い。</li> <li>・老朽化の程度から言って、解体する場合は補助金の利用も可能。</li> </ul> <p>先に解体するか、解体価格込みで売買するか、いずれにしても解体価格の見積もりは必要。売買についても、売り出さないことには売れない。業者に依頼し後日報告もらい処分方針を決めることに。</p>	

相談者	50代男性
空き家所在	真田町傍陽
<b>相談内容</b>	
<p>空き家を処分したい/売りたい</p> <p><b>【相談内容】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・叔父の所有。</li> <li>・本人は入院中。意思表示ができるかどうかは微妙。本人の兄（相談者の父）が管理していたが、入院したため今は管理するものがない。</li> <li>・道向かいの建物（旧教会）も使っていない。</li> <li>・管理できていない状態のため、今後どうしたらよいか教えてほしい。</li> </ul>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・学校・保育園が近くなので、子育て世帯の需要は考えられる。</li> <li>・道向かいの建物は未登記のため登記の必要があるが、風情があってそのまま売りに出しても需要があるかも。買主による登記も可能。</li> <li>・敷地内の雑草が多く内見ができないので、空家バンクの利用の際には先に伐採する必要がある。農地もあり物件としては売却の可能性は十分ある。</li> <li>・仮に相続が発生した場合は、相続人が多数に及ぶ可能性がある。生前の内に所有者本人の意思表示ができるかどうか大きなポイントになる。可能であれば相続見込みの親族に名義変更を済ませてから売買等進めた方が安全。長野県司法書士会を紹介した。</li> <li>・ブロック塀の老朽化がみられるが、改修・除却する場合は補助金の利用が可能。</li> </ul> <p>売買にあたって多少の手間・費用はかかるかもしれないが、収支はマイナスにはならないと思える。うまくすれば利益も見込めるため、まずは行動を起こしてもらった方が良いとアドバイス。</p>	

相談者	60代 男性
空き家所在	真田町長
<b>相談内容</b>	
<p>空き家を処分したい/売りたい</p> <p><b>【相談内容】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・処分するにあたってよい方法はあるか</li> <li>・20年くらいの間に2人に貸してたことがある。片づけずに出ていかれてしまったので、残置物は結構ある。</li> <li>・登記簿にある抵当権は返済済みで、抹消登記が済んでいないだけ。</li> </ul>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・抵当権の記載のある物件は空き家バンクでは取り扱えないので登録を検討される場合は抹消してから。返済の証明書が必要になると思うので、銀行に問い合わせが必要。</li> <li>・無料の耐震診断をうけて使用可能か判断するのもよい。改修等に補助金も受けられる。</li> <li>・近くにある畑も一緒に売り出すことで農地付き空き家としての需要もあるかもしれない。</li> </ul> <p>需要の大きい土地ではないので、空家の除却費用を考えると利益が出ない可能性もあるが、倒壊等のリスクを考えると、お金をかけてでも手放すことを検討した方が良いとアドバイス。</p>	

相談者	60代 男性
空き家所在	真田町本原
<b>相談内容</b>	
<p>空き家を処分したい/売りたい</p> <p><b>【相談内容】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・父が亡くなり、相続発生。所有の不動産について相続手続き含め、どのように処分したらよいか教えてほしい。 (父は数年前に死亡、相続登記未了。底地は亡父含む4名の共有名義)</li><li>・解体費用は過去に4～500万円かかるといわれた。</li><li>・古くて大きい梁がある</li></ul>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・空き家だけでなく、自宅の土地建物含め相続登記が未了。令和6年度から相続登記が義務化されるため、まずは司法書士に相談した方が良い。</li><li>・真田地域の中では比較的需要のある地域。</li><li>・建物が古く、価値が見込めない場合取壊し前提として売り出すことにはなるが、中に価値のある部材があるかもしれないため、一度業者に見てもらった方が良い。</li><li>・農地付き空き家としての需要も考えられる。農地も十分な広さがあり、宅地として分譲することもできるかもしれない。</li></ul> <p>しっかり手続きを進めれば収益も出るかもしれないので、まずは売却に向けて動き出してみると良い。</p>	