

<p>相談者</p>	<p>50代 女性</p>
<p>空き家所在</p>	<p>蒼久保</p>
<p style="text-align: center;"><b>相談内容</b></p>	
<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>・亡母名義の①空き家と②空き地がある。</li> <li>・①について、空き家になって久しいが、ある程度管理しているため設備面では十分居住可能。</li> <li>・②については、亡母が口頭で交わしたと思われる賃貸借契約により残置物が多数ある。</li> <li>・相続開始から数年間経過している。</li> <li>・税金の支払いもあり、持て余している。</li> <li>・相続対象は娘の3人。口頭では相談者に譲ると言っているが、実際にどうなるかわからないので不安。</li> <li>・時間が取れず、手続きが面倒で今まで放置していた節もある。</li> <li>・賃貸・売買いずれでも構わないので何とかしたい。</li> </ul>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件だけ見れば①、②両方需要は見込める。①については空き家バンクでも取引は可能。</li> <li>・相続人間のトラブルが心配なのでまずは相続の取り決めを確定させたほうが良い。口頭で合意していてもお金が絡むともめることも多い。R6年度から相続登記が義務化されることから、早めに相続だけは済ませたほうが良い。</li> <li>・空き地に関しては、明渡請求は可能だが実際残置物が撤去されるかどうかは相手の資力次第。最悪の場合自身で撤去、もしくは処分費を差し引いた金額で売買することになるが、そういった場合についても残置物について所有権放棄の確約をとらないといけない。ここまでする個人で行うのはハードルが高いので、司法書士等にまずは依頼されては。</li> <li>・なかなか時間が取れないということであれば、不動産業者に処分を一任することも可能。業者を通じて司法書士に依頼することもできる。</li> <li>・空き家問題においては、手続きの煩雑さで放置されてしまうことが大半を占めている。固定資産税や維持管理のことを考えると持っているだけでは負担になるだけなので、まずは少しずつでも手続きを始めることが重要。</li> </ul> <p>→まずは相続人間で話し合いを設けて、合意を得たうえで不動産業者に依頼する。（公社）長野県宅地建物取引業協会上田支部をご紹介します。</p>	

相談者	女性
空き家所在	上野
<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>・所有名義は相談者の叔父の名前になっている。</li> <li>・確認している限りでは、相続人は相談者と所有者の姉。</li> <li>・ここ3年は空気も通していない。庭はたまに叔母が草刈りをしている。</li> <li>・相続登記はまだしていない。できれば手放したい</li> </ul> <p>6/13付キャンセルの申し出あり</p>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・後日来庁いただければ調査結果等お渡しできると伝えた。</li> </ul>	

<p>相談者</p>	<p>60代 女性</p>
<p>空き家所在</p>	<p>神畑</p>
<p style="text-align: center;"><b>相談内容</b></p>	
<p>空き家を処分したい/売りたい</p> <p><b>【相談内容】</b>          夫名義の不動産が多数あり、空き家以外にも畑や山がある。なんとか処分したい。          ・金額にこだわりはなく、とにかく手放したい。          ・空き家は、もともと亡義父が住んでいた不動産。エレベーターや地下室等ある。          ・内部に家財道具等の残置物が多く、処分しきれずにいる。          ・畑と物置もついでおり、そのまま使えるようにはしてある。          ・売買の話もいくつかあったが、なかなか成約しなかった。          ・一番売れる方法で進めたい。</p>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <p>・需要はありそうだが、規模が大きいこと、物件の特殊性から買い手を選ぶ物件。          ・家財道具等の残置物は、買い手によってはそのまま残しておいてほしいといわれることもある。処分費はかかるが売買が決まってからの処分も可能なので、まずは売り出してみてもいい。自身で処分するのはなかなか手間が大きく、途中で断念されることも多いので、業者に依頼したほうがスムーズ。          ・買い手が現れるまで時間はかかる可能性はあるが、田舎暮らしの需要や飲食店など、買い手は想定される。とにかく人目に付くような形で継続して売り出すことが大事。そういった意味では空き家バンクの利用は好適な物件          ・空き家バンクを利用した場合（公社）長野県宅地建物取引業協会上田支部の不動産業者が担当につくので、同時にほかの土地の売買の相談してもよい。</p> <p>→空き家バンクの申込書類等お渡しして登録手続きを進めることに。</p>	

<p>相談者</p>	<p>60代男性</p>
<p>空き家所在</p>	<p>緑ヶ丘</p>
<p style="text-align: center;"><b>相談内容</b></p>	
<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>・空き家になって5年くらい経つ。何日かくらいの間隔で管理はしている。</li> <li>・賃貸を希望。できれば老人ホームや地域のコミュニティスペースなど運営してくれる法人に貸したい。</li> <li>・子どもは遠方に住んでおり、当面この土地建物を使う予定はないが、売買するのは抵抗がある。いずれ使うかもしれないので、残しておきたい。</li> <li>・建物は2棟に分かれており、台所と風呂場はそれぞれ片方にしかない。</li> </ul>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・内部の状態はわからないが、庭木が大きくなりすぎているので、伐採が必要。</li> <li>・かろうじて1台分の駐車スペースがあるのみなので、需要は限られてしまう。</li> <li>・設備の改修が必要になった場合、持ち主の負担になる。</li> <li>・立地はとても良いので、土地のみでの売買は十分可能だが、賃貸を希望でも需要はあると思われる。ただ、上記の理由から賃貸で売り出す場合はある程度の費用負担が必要。賃料でかけた経費が回収できるかどうかはリフォーム等の見積もり次第。</li> </ul> <p>→リフォームに強い宅建業者を（公社）長野県宅地建物取引業協会上田支部から紹介。見積等とってもらったことになった。また、建物の一つが現行の耐震基準に適合しないため、無料の耐震診断をご案内した。</p>	

相談者	60代女性
空き家所在	御所
<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>・空き家になって数年たつ。母が亡くなり空き家になった当時、不動産業者の話ではまだ利用価値があるといわれたが、どう活用するのがいいか</li> <li>・できれば賃貸がいいが、リフォーム等して活用可能か。売買でもよい。</li> <li>・賃貸の場合、何か気を付けることはあるか。</li> </ul>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件の状態もよく、立地も申し分ないため、賃貸はもちろん、売買でもすぐに買い手がつく物件。</li> <li>・賃貸の場合、持ち主の任意のタイミングで退去してもらうことはできない場合が多いので、のちの活用を考えている場合は注意が必要。</li> <li>・ペット居住可能にするとひっかき傷やアレルギーのことがあるので、のちの売買・賃貸に影響する可能性がある。</li> <li>・直接の契約となると、所有者自身で物件管理や家賃の管理を行わないといけないため、保証会社を通したほうが安全。契約書の作成も専門業者に任せたほうがのちのトラブルに対応しやすい。</li> <li>・法人と契約し社宅にしてもらうという方法もある。需要がマッチさえすれば一番トラブルが少ない。</li> </ul> <p>→（公社）長野県宅地建物取引業協会上田支部から賃貸借契約を行ってる業者を選定し連絡することに。</p>	

相談者	50代女性
空き家所在	中之条
<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>・亡叔父の所有名義。R4年12月に亡くなった。第三順位まで相続権が渡っており、対象は9名。相談者は相続代表者として固定資産税の請求が来ている。</li> <li>・被相続人とは面識はない。</li> <li>・相続手続きについては司法書士に依頼中。相続権を主張する人物はまだ未確定</li> <li>・ある程度片付けはしたが荷物はそのまま。リフォームも必要。</li> <li>・処分するとして一番効果的な処分方法を知りたい。</li> </ul>	
<p><b>【相談結果】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・接道もあり立地も良いため、処分は可能。</li> <li>・相続の観点からいえば、お金に換えてしまって相続人間で案分するほうが話がシンプルなのでトラブルが回避できるかも。</li> <li>・測量代がかかる可能性もあるが、売却費用から十分捻出できる。</li> <li>・相続を済ませたうえであれば空き家バンクの利用も可能。</li> <li>・上田市のセカンドユース事業の利用も可能。不動産業者に直接買い取ってもらうことになるため、買い手を手取り早く買い手を決めたいということであれば、条件が合えばこちらもおすすめ。</li> <li>・無料の耐震診断を受けることで、建物を残すかどうか判断してもよい。一度判定を受けた後は改修する場合と取壊しする場合それぞれに補助金の申請が可能。売買の際も、耐震診断済みであることを売買条件に含めておくこともできる。</li> </ul> <p>→相続人間の合意が済めば空き家バンク等での処分についてお手伝いできるので、手続きが終わった段階でご連絡いただくことに。</p>	