

相談者	50代 男性
空き家所在	天神
相談内容	
父が亡くなり相続して以来空家。畑もできれば一緒に処分したい。 【相談内容】 ・ホームページを見て参加した。 ・空き家になって半年程度。月1回現地に行って管理している。 ・前山にある畑は使う当てがない。何かしらの方法で売れないかと思っている。草刈りも大変。 ・残置物も多く片付けもしないといけない。 ・どうにかして手放したいと考えている	
【相談結果】 ・空き家については十分需要がある地域。空き家が残った状態でも、更地前提の価格でも買い手は付くと思われる。 ・ただ、増築部分が未登記のためそのまま売買する場合は登記の必要がある。 ・賃貸も売買も可能性はある。 ・畑をセットにして売買に出すことも考えられるが、宅地のほうまで売れなくなってしまうことも考えられるので、別個の売買として扱ったほうが無難。前山の土地自体は移住者にある程度人気があるが、畑の立地、面積、形状から単独での用途が考えられるような土地とは言い難い。近隣の方に廉価で買い取ってもらう交渉したほうが良いかも。 →長野県宅地建物取引業協会上田支部から会員の不動産業者を紹介。物件の状態を精査したうえで売り出ししていくことに。	

相談者	70代 男性
空き家所在	腰越
相談内容	
自宅を引っ越しして処分したい。 【相談内容】 ・高齢につき相続のことを考え始めた。遺言も書いた。相続人も不動産は処分に困ると思うので今のうちに売ってしまい、生活資金に充てたい。 ・引っ越し先は検討中。 ・売買のめどが立たないのにまま引っ越ししても生活が不安なので、ある程度売却できることに確証が持ててからにしたい。	
【相談結果】 ・田舎の物件で、建物の状態が良い一軒家というのは空き家バンクでは人気の条件でもある。売り出せば買い手が現れる可能性は十分ある。 ・一般的には需要が多い地域ではないが、現在も住んでいることもあって物件の状態が良い。更地前提での売り出しよりも建物もセットで売り出したほうが、需要も大きいし利益も見込める。 ・住んだ状態のまま売り出すこともできなくはないが、買受人が内見の際に気兼ねするのであまりお勧めできない。空き家バンクに登録する場合は空き家であること（先に引っ越しすること）が条件。 ・引っ越ししてからのほうが望ましいが、年齢を理由に入居を断られることもある。転居の目途が立ってから売り出すほうが良い。 →空き家バンクでの売り出しを勧める。登録手続きについて説明した。	

相談者	60代 女性
空き家所在	蒼久保
相談内容	
父が亡くなり、相続登記未了。相続人は子2人のみ。処分したい 【相談内容】 ・一時期は貸家として運用していたが、引き払ってから10年たないくらい。 ・ライフラインは使えると思う。 ・もう一人の相続人である妹も、自身の相続人である娘もいないと言っている。 ・相続登記は未了。 ・金銭的なこだわりはなく、処分できればいい。	
【相談結果】 ・接道は自動車が一台ギリギリ通れる程度の幅だが、要件は満たすので再建築は可能。価格の設定においてはマイナスになるが、致命的な条件ではない。 ・同じ蒼久保の中でも人気のない地域ではあるが、値段次第では買い手がつく可能性もある。 ・十分な利益は期待できないが、赤字にならずに取引できる可能性は十分ある。 ・空き家バンクの登録には相続登記が済んでいることが必須となる。 ・ほかの不動産の名義のことも含め、何より相続登記の義務化されているので、いずれにしても相続登記をまず始めてみては。 →相続登記が済んだ段階で空き家バンクへの登録をご相談いただくこととした。	

相談者	60代 男性
空き家所在	腰越
相談内容	
本人所有の土地建物。処分するにはどの方法が良いか 【相談内容】 ・両親の実家が空き家になった。 ・ライフラインなどは維持しているが、残置物が多い。 ・他の親族も使用する気はなく、維持管理が大変なのでできれば手放したい。 ・相続登記はしたが抵当権が残っていることは今回初めて知った。聞いたこともなく相手方から何か通知が来たこともないので、債権自体は残っていないと思うが… ・床が一部へこんでいると思える場所がある。もしかしたらシロアリがいるかも。 【相談結果】 ・抵当権（おそらく休眠抵当）が残っているので、外すことが前提となる。 ・道路に接面してはいるが一部水路をまたいでいるので許可申請が追加で必要となる。 ・需要がある地域ではないが、値段次第では売却の可能性はある。住める状態を維持することで低廉な物件としてなら十分需要は見込める。 ・残置物の片づけは実際に売買の目途が立ってからでも良いので、空き家バンクへの登録は可能。 ・空き家バンクへ登録する場合は仲介に不動産業者をつけるので、シロアリについてはその時に調査してもらってもよい。 →空き家バンクの登録について説明。長野県司法書士会も案内。	

相談者	60代 男性
空き家所在	上田原
相談内容	
自宅の隣の空き家。処分したい 【相談内容】 ・元実家で、隣に自宅を新築したが、空き家になって以降使い道がない。 ・渡り廊下で自宅と接続している。 ・一回大雨の時に瓦が落ちた。漆喰が解けてるみたいで、知り合いの業者にはあと5年くらいしか持たないと言われた。解体しないとダメかと考えている。 ・壁にもシミが出てきているが、雨漏りではないと思う。 ・風呂・トイレは直したほうが良いと思う。	
【相談結果】 ・地域性、立地等含め需要は十分見込める土地。物件が使用できる状態であれば賃貸でも、現状有姿でも売買が見込める。土地自体が広いわけではないので手戻りの金額は減るが、更地前提でも価格はつくと思われる。 ・建物が使える状態かどうかは価格に影響する要素。専門家に判断してもらったほうが良い。 →長野県宅地建物取引業協会上田支部から会員の不動産業者を紹介。物件の状態から修繕等で現状で売り出しできるか検討しつつ、最終的には売り出す方針で相談を進めていくこととした。	

相談者	60代 女性
空き家所在	下武石
相談内容	
亡父の名義、相続登記未了。処分の仕方を知りたい。 【相談内容】 ・空き家になって1年程度。電気・水道は維持しているためライフラインは問題なく機能すると思う。 ・リフォームして水洗化は済ませているが、お風呂は古く改修が必要だと思う。 ・中の片づけはまだ終わっていないので、家具や家電はそのまま。 ・使いたい・運用したいと考えている親族がいないため、いずれの方法でもよいので手放したい。 ・実際に手放すにしても新盆を過ぎてからになると思う。	
【相談結果】 ・武石の中では比較的利便性のある立地で、かつ駐車場有、手ごろな大きさの平屋建と隣接する田畑。空き家バンクで人気のある田舎暮らしの物件として好条件を備えている。 ・相続登記は前提となり、測量も必要になると思われるため売り出すために先に出費が発生することもある。ただ、売り出せば買い手は付くと思われる。 ・需要は多いが高値で取引できるわけではないので、利益については過度な期待は持たないほうがいい。 ・現在セカンドユース事業や、武石地域空き店舗等活用支援事業など、オーナーとして改修する際に使える補助金がある。売買した後の買受人も使えるので、そういった可能性も検討できる。 →空き家バンクでの売り出しを前提に物件を見せてもらい、ほかの可能性があればその場でご提案させていただく。空き家バンクの登録書類を案内した。	