

権利が複雑な不動産

土地と建物の所有権が異なる借地等の不動産の売却

建物のみの売却は土地の権利者に理解を求め、土地のみの売却も同様建物の権利者に理解を求め、土地と建物の一括売却が一般的ですが、理解を得られない場合にどうするれば良いのでしょうか？

ケース①

1、売主（相続財産管理人）の所有地単独では敷地ギリギリまで工場が建てられており売却困難物件であったが、隣地所有者を（被相続人の愛人の子）説得し商品化することにより売却が完了した。（日比野）

ケース②

相続登記依頼を受けた司法書士より相談。相続した不動産は、連棟建物であり、隣地建物は屋根に穴が空いている状態で倒壊するかもしれないので建物解体をしたいが、隣地所有者が居住していない。登記簿謄本の住所は隣地の住所となっている為、所有者と話をすることができない。相続人に管理不全土地建物管理制度または所有者不明土地建物管理制度を使って、所有者を特定するか管理人を選任してもらうかして貰い、対応してはどうかの提案。相続人としては、依頼費用・予納金の費用など金額的な不明な点、時間がかかる点、所有者が同意するか不明な点等、みえないことが多くそれらを踏まえて買取をしてほしいとのこと。（古俣）

ケース③

告知事項のある不動産

事件・事故等、精神的瑕疵がある不動産の売却

現在は買主に対し事件の内容を告知しなければならず、事件の種類にもよりますが、特に「自殺」案件の売却は困難と言えます。自殺後長期間発見されず物件に損傷等の影響があり「特殊清掃」まで行われた物件の売却はハードルが高いです。

ケース①

・底地所有者：宗教法人と宗教法人代表者の祖父名義（相続で係争中のため、相続登記が出来ない）
 ・底地には依頼対象の建物以外に、宗教法人の代表者居宅も含まれている。
 ・底地を、依頼対象建物部分の底地と宗教法人代表者居宅部分の底地に分筆することが出来ない。（確定測量に膨大な費用がかかること、相続で係争中のため、境界の確定が出来ないこと。）
 ・宗教法人の代表者は底地の売却に前向きであるが、檀家がやや反対気味。
 ・依頼対象の建物内にて被相続人が自殺。
 ・建物内に残置物が大量に存在している。

① 事故物件であること、底地の分筆が出来ないこと、建物内の修補や残置物撤去に多大な費用を要することを踏まえた現状渡しといった告知をし、内覧会を実施した。そこで3件の購入申し込みを受領し、最高価格の申込者と相談をすすめることとした。② 宗教法人代表者に購入者があらわれたことを報告し、前記の状況から宗教法人所有分の底地を持分移転、宗教法人代表者の祖父名義の土地は、相続が完了したときに改めて持分移転する方針を決めた。③ 宗教法人代表者と檀家5名を交え現在の状況の説明をし、持分移転の売却について説明、承諾を得た。④ 土地家屋調査士に現況測量を実施してもらい、底地の依頼対象建物部分の底地と宗教法人代表者居宅部分の底地の占める割合を算出した。⑤ 公告の上、所有権移転、引渡しを完了させた。（高田）

ケース②

本案件は、債権者（十六信用保証）から買取依頼があり弊社が購入した案件になります。所有者が無免許運転中に再度車の運転、事故？をしたため逮捕となり、近日中に交通刑務所に行くことになっていました。債権者としては刑務所に行く前に自宅を売却し債権を回収したい意向がありました。ただし住宅ローンの滞納に加え自営業のため税金の滞納も多くあり、国税の差押がせられており限られた時間と金額（解除料）で差押解除できるかがポイントでしたが無事期日内に取り纏めすることができ購入することができました。また、購入後はリフォームし本物件の状況を把握している隣地の方に売却することができました。（白木）

物理的瑕疵のある不動産

雨漏り・白蟻被害・経年劣化のある不動産の売却

買主の契約の目的が達せられない物理的瑕疵のある不動産は、買主が補修費用を負担しなくてはならないケースが一般的です。特に「雨漏り」「白蟻被害」は重要構造部分。多大な補修費用がかかる場合の売却はどうすればいいのでしょうか？

ケース①

建築関係の会社が破産し、管財人と現地に出向いたところ、物件の周りは、洪水被害のあのような建築ゴミが水路まであふれかえり、物件にたどり着くことも困難な状況であった。その後の公図と謄本をもとに調査し、近隣への聞き込みなどから、建築されている工場は、神社の土地を不法占拠して建てられていることも発覚さらに聞き込みを続けたところ、近隣の空き屋の敷地などにも、ゴミが投げ捨てられているとの訴えあり。地元の方たちと話し合いを進め、神社の土地を売却できないかと探り、神社庁とも相談。神社に関して財産目録の存在を理解し、代替地との交換を模索。査定の算出の過程で、近隣にあるゴミの適切な処理費用も見積もる。全ての費用を机上で計算したのち、管財人に報告。管財人の依頼を受け、債権者との交渉に入る。政府系の金融機関のため、満額の回答を要求されるが、事態がかなり複雑であることを何度も説明にあがり理解を深めました。一旦、弊社が土地建物を買い取りながら、近隣のゴミなどを適切に処理。神社周りの地権者の方から、土地をお譲りいただきながら、不法占拠している土地の代替地として神社の総会でお願したところ同意を得ることができました。現在は 愛知県と滋賀県から有力な企業さんに工場として購入して頂き、正常に運営されています。地元の方からも、良い企業さんを誘致してくれたと喜ばれています。（田島）

ケース②

2年前に、裁判所から選任を受け、大手不動産会社に売却依頼をしたものの、全く報告がないとの事でした。物件の査定をするため、鍵をお預かりして内覧をしたところ、中は 葬式を執り行ったままの状態、遺骨もまだ 祭壇に飾られておりました。近所の方に、聞き込みを進めたところ、身寄りがなく、近隣の住民で葬式を執り行ったとの事でした。納骨はさすがにできずに、そのまま失念していた様でした。近所のお寺の檀家さんだったという事も聞きましたので、お寺さんに相談にあがりました。お寺さんに事情を説明したところ、以前は間違いなく檀家さんでしたので、うちでお骨は引き取りますよとご返事を頂きました。相続財産清算人に、遺骨の件を報告したところ、裁判所と相談しますとの事。すぐに 納骨の段取りを進めてくださいとの連絡がありましたので、お寺さんに来ていただき無事納骨を済ませる事が出来ました。その後、査定をさせていただき、物件の購入者を探索したところ、すぐに買い手が現れ、売却のお手伝いを完了しました。（田島）

担保権設定がある不動産

融資を受けた時の担保権の残債がある不動産の売却

不動産を売却した時の売買代金で担保権を抹消できる場合は問題は無いのですが、売買代金<担保権の残債の場合は、「任意売却」となり担保権者（債権者）と交渉の上、担保権が抹消可能な代金で売却する事になります。

ケース①

2、かつて競売にかかり3アウトになった物件を売却した。（日比野）

ケース②

賃貸借契約中の借入人の破産夜逃げ。仲介会社として賃貸借契約を締結した貸主から、通常の営業日であるが3日間連続で開店していない。との連絡があり現地確認、借主に連絡するも携帯を解約されており連絡がつかない。貸主としては、未納の家賃、保証金の扱い、残置物の取り扱いをどうすれば良いかと相談。保証金にて、家賃、残置物撤去費用が充当される旨を説明。その後、貸主に借入人の破産の受任通知が届いた為、受任弁護士と話をした所、残置物に関して元々あった物なので、撤去費用は貸主負担との話があったが、当初の賃貸借契約書に残置物の所有権は借主、退去時に借主負担にて撤去する旨の記載がある為、契約書を送付して終了。（古俣）

ケース③

保守管理状態が悪い不動産

建物内外が残置物で極めて多い不動産の売却

一般の居宅であれば「ゴミ屋敷」、事業系物件であれば「廃業後そのまま」という状態で放置された物件の事です。物件情報をインターネットに公開するのも難しいですし、仮に内覧希望者が現れたとしても購入意思を明確にできません。

ケース①

鉄骨2階建ての店舗・共同住宅の売却依頼・当時、カラオケ喫茶1店舗のみ営業中、その他8室は空きとなっていた。・建物について、雨漏れがひどく、また給水管に破損がある状況だった。そのような状況もあってか、カラオケ喫茶の賃料も相場よりかなり安い状況であった。・当初カラオケ喫茶の経営者は移転、立ち退きを拒絶していた。

① 何度もカラオケ喫茶に足を運び、妥協点を探った。結論、似た規模の移転先が見つければ移転してもよいとの応諾を得た。② およそ3か月移転先を探すが見つけられず、希望エリアの折り合いがつかず移転先が決まらない。③ 所有権移転後立ち退き料を支払うことによって移転してもらうことに承諾いただいた。当初立ち退きについて全く話もできなかったカラオケ喫茶の経営者も、何度も説明をすることによってある程度の妥協点を探り、それに対して提案をすることができた。（高田）

ケース②

大型の破産管財物件の売却後に残る「借地」。破産前には潤沢な賃料を貸主である土地所有者は受領していたが、破産後（それ以前から）賃料は不払いとなった。市街化調整区域内で、かつその土地に建っている建物はその破産し法人の所有。破産管財人が建物とともに、借地以外の不動産は売却する事となったのだが、借地上の建物の「老朽化」「解体」「解体後の利用方法」等、大きな問題は残ったままだった。なおかつ、その借地の一部の地目は「農地（田・畑）」であり、一般的に流通が最も困難な土地とも言える。

1物件ずつ、その借地の所有者の考えや、今後の事の対話を重ねた。6人いる借地の所有者の内、2人は、幸いな事に「売却先」と「賃借人」が見つかった。3人は、現在「売却」に向けて調整を行っている。1人も、対話を重ねながら、今後の方向性を手探りだが模索している。（浅井）