

問題解決

先月、決済した物件があるのですが、取り組み始めてから2年がかりでした。この物件に取り組むきっかけは、1件隣の売買を弊社が行なったためです。その物件は所有者が認知症になり、司法書士が成年後見人となっており、生活保護を受けるためにも資産の売却が必須でした。京成線がすぐ後ろを通っていたり、前面道路が建築基準法上の道路でなかったり、建物は雨漏りしている等、正直難しい物件でした。また、所有者に現金はほとんどなく、建物取り壊し、測量代等の費用を考えた上で、売却価格を決定しなければならないものでした。幸いにして、隣地の方が敷地の拡張をしたいとの考えがあり、何とか売却できる運びとなりました。

私も現地には何度か足を運んでいましたが、気になる空家がありました。近所の人に聞くと10年以上空家であるといいます。また、かつて競売になったとの情報もありました。謄本を調べてみると、抵当権が3本ついていました。ちょうどバブルの頃に不動産を購入されており、第1順位の抵当権で3000万円近くの債権額となっていました。それだけでも難しいかなと思いましたが、その他、おそらく事業資金の担保として1500万円近くの抵当権が設定されていました。

本人に話を聞くと売却したい気持ちはあるけれども、どうすることも出来ないと言いました。また債務に関しては、住宅ローンは払い続けているが、その他はどうなっているか分からないとの事でした。競売も申し立てられたと思うが入札はなかったと思うという事で、どうしたらいいか分からないという状況でした。つまりは、抵当権も消えないし、買う人もいないので思考停止に陥っているような状況でした。

債権の消滅時効は10年です。ただ単純に10年とは言えません。請求や差押等の時効の中断がないことが前提となります。話を聞いていくと、10年以上請求等はされていないようでした。早速、懇意にしている弁護士に相談したところ、おそらくいけるだろうとの回答を得ました。その後、抵当権は無事に抹消でき、売却に関しては、2件のキャンセルがあり、時間がかかってしまいましたが、先月、無事決済を迎える事ができました。売主様には、人生の難題が一つ解決したと大変喜んでいただきました。少しでも高く売る、少しでも安く買う、というのもお客様の問題解決ではありますが、より入り組んだ問題がともなう場合には、金額の多寡ではなく、解決した時の達成感は大きくなります。もし、不動産に関してお悩みがございましたら、お気軽にご相談いただければと思っております。

店舗建替え工事のご案内

店舗建替え工事のため、平成29年6月1日より隣の3階建てビル1階にて営業をしております。新店舗の竣工予定は、平成29年12月末日となっております。建て替え期間中はご迷惑をお掛けしますが、何卒よろしくお願い申し上げます。

塩田了文