



## 抵当権5本・差押え2本の物件売却

厚別区で賃貸業を営んでいたAさんは、空室が増えローンの支払が出来なくなりました。2棟の内1棟が相次いで空室になり、もう1棟の賃貸マンションも施工不良と推測される問題箇所があり施工会社とも揉めていました。

数年前にも売却を検討し踏み切れずにいましたが、ローン支払も遅れがちになり、金融機関からも督促され売却することになりました。

当社の査定でも、賃貸マンションの方は建物の状態からかなり低額とならざるを得なく、抵当権者の承諾に苦労しましたが、売り出しの合意を得て売却開始になりました。

当初、売り出し価格は投資物件としての収益性に欠けるため引き合いが無く、その後、筆頭抵当権者より競売申立をされたため、価格を引き下げたところ、個人投資家より引き合いがありました。

抵当権5本と差押の付いた物件であるため、債権者間の協議に時間が掛かりましたが、合意を得られたので売却を終えることが出来ました。

テナントビルの方は、まだ売却先が決まっていますが、Aさんは賃貸マンションに低額の家賃で引き続き住む事ができ、まずは一安心です。

地域で頑張っている中小零細業者が長期に渡る不況で経営の存続そのものが危うくなってきたり、今号では紹介させて頂きませう。特に中小零細業者にかかわる事例を



西区で設備工事会社を営んでいたBさんは、事業失敗により会社を清算し、自宅も売却が必要になりました。既に知り合いの不動産業者を通じて買い手が決まっていたが、抵当権者の承諾が得られていなかったこと、一般債権者からの自宅差押の可能性などもあり、急いで売却する必要がありました。

Bさんとの打合せ後、抵当権2本、差押1本に関し権利者との協議を直ちに行い、抵当権については遅延損害金を約定利息に戻すことで2本とも完済となり、市税差押もほぼ完納、若干の余剰金を出すことが出来ました。

依頼を受けてから売却完了まで3週間のスピード解決となり、それまでの不安な日々が一段落したところです。

依頼から3週間  
スピード売却

銀行の取引が停止された設備業者のCさんは、債権先の銀行が負債回収のため、銀行紹介の不動産屋によって保証人である妻名義の貸家3件が安く売られてしまいそうだと相談に見えました。

出来るだけ高く売って借金をなくしたいと思っていたのですが、銀行では「高く売れても借金は無くない」「銀行の紹介する業者に売りなさい」との対応です。

## 商売立て直しを第1に！

まずは、今後の生活を立て直し、細々ながらも商売を続けられるために一緒に考え、負債の返済に見合う金額で買ってくれる方を探しました。そういう方が見つかったので、何とか銀行の合意を得て負債の一部を返済することが出来ました。

妻名義の自宅も維持するのが困難のため売却し、借金に追われる状態を解消し、再生に全力投球出来る状態までこぎつけました。