

法人が倒産になり、それに伴う不動産売却事例

時期	売買分類	物件の所在地(本物件とします)
H23年 12月	戸建て地	福岡市東区松島

内容

弊社が不動産業者として正式に設立した頃の案件です。

本物件所有者:A社が倒産となり、資産整理のため本物件売却の相談がありました。

売却に際し、**債券整理**が必要なことや**瑕疵担保責任**(今は契約不適合と言います)を

所有者が負えないので、一般のお客様には物件案内が出来かねる状況でした。

本物件の立地としては小学校が比較的近く、周辺はビルタイプの集合住宅が多くあるエリアです。

これらの状況を踏まえ、売却先としては宅建業を所有し、資産・業務実績があること

また、周囲との競合を避けるため敢えて戸建て住宅供給会社を中心に営業を行い、

その結果買主として住宅業者B、そのことについて弁護士、債権者C,Dとも話を取り纏め、

開発行為業務を経て売買成立となりました。

この事例のポイント

当初、本物件を確認したときは当然ビルタイプの建築を想定しましたが、周囲の近隣の競合・反対意見や、所有者の売却に対する意向を踏まえると、方針転換が必要と考えて戸建て業者の提案を行いました。

売主・弁護士・債権者もこれならばと了解いただき、話をまとめることができました。

専門用語説明

債権(者)・・・財産権の一つで、一定の行為(給付)を請求することを内容とする権利

また、それをおこなう者(お金の貸し借りなど)

瑕疵担保責任・・・「瑕疵」とはキズや欠陥の意味で、担保責任とは目的物に瑕疵が

あった場合に負担すべき責任のこと

開発行為・・・都市計画法の基づき、知事等の許可を得て行う土地区画形質の変更

のこと(畑を住宅地に変更するなど)