

東尾張支部だより

higasiowarisibu dayori



(公社)愛知県宅地建物取引業協会 東尾張支部 TEL: 0561-52-6977 FAX: 0561-52-6976
尾張旭市東大道町原田 2525-5 アスカ 3F E-mail: mail@higashiowari.com

支部 HP: [東尾張支部](#)

[検索](#)

支部長挨拶



支部会員の皆さま、日頃より支部の運営に深いご理解と、ご協力を賜り、誠にありがとうございます。支部総会では、平成27年度事業報告ならびに決算報告と新役員人事のご承認を頂き、また平成28年度事業計画ならびに事業予算をご確認いただきました。

いよいよ新年度事業を進めて参ります。まず5月19日にはスカイワードに於きまして、中村伸子弁護士による契約書・重要事項説明書の書き方についての第1回支部企画研修会が企画されております。また6月24日には第2回支部企画研修会として、三重県のハウスメーカー見学とモクモクファームでの楽しいバーベキュー懇談会など、会員の皆さまに楽しく研修して頂く企画をたくさん用意しておりますので、ぜひともご参加くださいます様、お願い申し上げます。

支部長 米谷雅弘

平成28年度 支部通常総会 平成28年4月22日(金)スカイワードあさひ6Fひまわりホール

出席者正会員77名 委任状112名(正会員225名)合計189名により次項の議案について可決承認した事をご報告申し上げます。



通常総会

平成28年4月22日(金)スカイワードあさひ6Fひまわりホール



議事

第1号議案 平成27年度事業報告承認の件
事業監査報告

第2号議案 平成27年度収支決算書報告承認の件

会計監査報告

第3号議案 役員選任承認の件

報告事項

*支部規則、支部運営基本細則及び支部役員等
選出規則一部改正報告の件

*平成28年度事業計画の件

*平成28年収支予算の件

総会後の感想

第18回通常総会に出席し、先ず感じたことは、支部役員の出席者77名と3分の1程度だったことです。支部の新役員が選出、承認される2年に一度の重要な総会であるにもかかわらず、会員の支部事業に関する責任感の欠如の表れかと案じられました。また、来賓挨拶された本部役員の話は、普通の在り来りたりの内容で無く協会本部が支部会員に対し一方的に規約を押し付けている事に関し疑問を示された話であり、今後の宅建協会会員の為の問題として大変有意義な発言だったと思いました。その話に関して、一会員より当総会での来賓挨拶としては、不適切との発言がありました。話をする者、話を聞く者、お互いに自由な発言は本部と支部に関する問題を提言された事に感銘致しました。

株式会社愛東ホーム

堀 徳利



意見が出るのは、真剣に参加されている証拠だと思います。貴重なご意見有り難うございました。

下写真、退任役員の皆様2年間大変お疲れさまでした。代表で大協ホーム加藤さんにお言葉をいただきました。



不動産無料相談のお知らせ

尾張旭市役所南庁舎2階(市民相談室)

毎月第1水曜日 午後1～4時

瀬戸市文化センター

毎月第3木曜日 午前9～12時

※上記会場にて開催しておりますが、会場の都合により日程が変更になる場合もあります。





不動産の任意売却について 教えてください

任意売却とは、担保権が設定されている不動産について、競売を実施することにより債権の回収を図るのではなく、債権者の了解のもとで担保権の解除を行い一般市場で当該不動産を売却し、その売却収入から債権者が配分を受けることで債権の回収を行う手法です。

競売手続による換価には相当な時間が掛かるほか、競売の申立てのための印紙代や売却広告手数料等のコストがかかり、さらには、競売の特性から通常時の売却価格の5割から7割程度で不動産が落札されてしまうなど、競売制度にはデメリットがあります。

これに対して任意売却は、法律上位置づけられた制度ではなく通常の不動産取引に含まれるため、売却までの期間が短いこと、裁判所から要求されるような厳格な手続が不要であること、通常の市場価格で取引が成立することなど、競売に比して多くのメリットがあることから、近年各金融機関にて債権回収の際に行われてきております。

任意売却はあくまで通常の不動産取引であるため、任意売却を行う際に宅地建物取引業者（以下、「宅建業者」といいます）に対して特別な法律上の規制があるわけはありませんが、一般的な不動産取引と異なる部分もあるため、注意が必要です。

◆媒介契約について

任意売却の際は、多くの場合で、金融機

関からの指示に基づいて、債務者と宅建業者の間で専属専任媒介契約若しくは専任媒介契約が結ばれます。これは、不動産の売出し価格の決定や後順位抵当権者等との調整など、債権者等との連絡調整を行う際の窓口としての役割を担う宅建業者を1つに限定することで、業務を円滑に行うことを目的としています。

◆抵当権の解除について

任意売却は制度化されたものではないため、担保権の解除については担保権者全員の合意が必要となります。従って、複数の担保権者がいる場合には、任意売却を行うに際し担保権を解除するために、後順位抵当権者等との間で抵当権抹消承諾料等の金額の調整をする必要があります。この金額の調整については、宅建業者が連絡調整を行うのが通例となっています。

このように、任意売却は通常の不動産取引に含まれるものとはいえ、民法をはじめとした債権法についての知識や、債権者との連絡調整を行う調整能力など、通常の仲介よりも高度な能力が要求されます。宅建業者の皆様におかれましては、不動産の任意売却を行う際は、細心の注意を払って業務を遂行されますようお願いいたします。

（文責：松木 拓）