

# 不動産のあらゆる「問題」や「お悩み」、ご相談下さい。

不動産の諸問題は"現世代"で解消しておく必要がございます。

ご相談は無料です

不動産お悩み相談サイト  
<http://www.yyfj.net/>

E-Mail: [area@yyfj.net](mailto:area@yyfj.net)

Tel: 045-222-3462

ご相談は上記 ホームページ・電話・E-Mailからも受付中。



## Fax相談票 Fax送り先: 045-222-3463

お名前	(ふりがな)	ご	Tel	( )
		連	携帯	( )
ご住所	〒 -	絡	Fax	( )
		先	E-Mail	
物件所在地	横浜市 区 <u>横浜以外</u> ⇄ 都・道・府・県 市・群 区・村 町 丁目 番 住居表示 番号 マンションやアパート(名称: ) 号室			
種別	1. 底地 2. 借地 3. 貸家 4. アパート 5. 賃貸マンション 6. 貸ビル 7. 土地 8. 戸建 9. マンションの一室 10. その他( )			
面積	底地面積 ( ) m <sup>2</sup> ・坪 借地面積 ( ) m <sup>2</sup> ・坪 土地面積 ( ) m <sup>2</sup> ・坪 延床面積 ( ) m <sup>2</sup> ・坪 専有面積 ( ) m <sup>2</sup> ・坪 その他 ( ) m <sup>2</sup> ・坪			
構造	( )造 地上( )階建・地下( )階付			
築年	昭和・平成( )年築 間取 ( )LDK・DK・K・ワンルーム			
売却の場合 予定時期	1. 相談次第 2. 早急に 3. 2~3年以内 4. 既に売却中	ご希望の 売却価格	1. 査定価格による 2. ( )万円位	
ご相談内容	(例: 相続対策で底地や借地を処分しておきたい・空き家の実家を有効活用できないか相談したい…)			

※弊社は弁護士・税理士・司法書士・土地家屋調査士など各分野の専門家とのタイアップにより、法律や税務上の問題から高齢化による成年後見制度や筆界特定制度に至るまで、様々な諸問題に包括的に対応します。※ご記入の個人情報は、個人情報に関する法令およびその他の規範を遵守し、お客様の大切な個人情報の保護に万全を尽くします。弊社の個人情報保護方針はホームページをご参照下さい。

不動産に係わる **"あらゆる問題"** で **"お悩みの方"** は **"エリアサーチシステム株式会社"** へご相談下さい。あらゆる角度から問題を分析して、最善の方法で対応いたします。豊富な専門知識と経験に裏打ちされた実績ある弊社が、誠心誠意真心を込めてお力になることをお約束いたします。

## 高齢化と不動産

超高齢化社会の日本は、今後も更に高齢化が進みます。結果、認知症高齢者も増加の一途を辿ることになりますが、その認知症高齢者が当事者となる不動産売買が問題となっており、将来、所有する不動産を売却することが避けられない場合で、ご自身または親族が認知症等のご心配がある方は"成年後見制度"を利用するなど、早い段階で当該問題に備える必要があります。

## 空き家問題

空き家対策特別措置法により、様々な問題を起こす恐れがある空き家を"特定空き家"と定義され、市町村からは撤去や修繕の命令や勧告などができるようになりました。勧告を受けると、固定資産税の優遇を受けられず税額が最大6倍となる他、命令に応じない場合には行政代執行による強制的な解体や撤去も可能で、所有者には最大50万円以下の過料が科されます。放置せずに有効利用や売却処分などの対策が必要です。

## 底地・借地権

不動産の悩みの中でも筆頭に上がるのが"旧法上の借地権"の問題です。当該問題が現世代から次世代へ世代交代されますと更にお互いの利害調整が困難となります。このようなケースにならないよう現世代中に地主様側と借地権者様側のご事情に合わせた組み替えが必要です。

## 共有不動産

共有不動産とは、一つの不動産を持分という割合で持合う状態を言いますが、高齢化により共有者の方に相続が発生し、相続人が納税資金を捻出するため持分の処分を考えても、他の共有者との調整が困難で処分が出来ず納税資金が確保出来ないという問題を抱え込むこともございます。そうした場合に備え、売却により現金精算したり、共有者様が他の共有者様から買取ったり交換したりして単独名義への組み替えが必要です。

## 瑕疵と欠陥

不動産には様々な"瑕疵・欠陥"があります。土壌汚染がある。袋地や囲繞地で通行トラブルがある。自殺や事件などがあつた。テナントに長期の賃料滞納がある。入居者がトラブルメーカーであるなど色々です。こうした不動産の運用や売却処分をする場合には、事前にそのリスクを十分に把握し、様々な負担(調査・除去費用など)を最小限に抑え、瑕疵担保責任など損害賠償が発生しないよう細心の注意を払い、不動産価値を極力下げない工夫が必要です。

## 競売と任意売却

競売とは住宅ローン等の返済の債務の履行ができなくなった債務者の不動産を、債権者の申し立てにより裁判所が差し押さえ、入札などの方法で強制的に売却する手続きです。裁判所による競売開始決定がなされますと、債務者様へ「担保不動産競売開始決定通知書」が届きます。その後大凡4ヶ月~6ヶ月後に期間入札に付されますが、この期間内であれば債権者様との合意に基づき買主様間での"任意売却"が可能です。

## MESSAGE

- 不動産は最も大切な財産の一つです。その大切な財産をお預かりするには"信頼"が大事と考えます。
- "秘密厳守"業務上知り得た秘密は他に漏らしません。 ●"ちょっとしたこと"と思うこともご遠慮なくお気軽にご相談下さい。
- 首都圏近郊はもとより"遠隔地"の不動産のご相談も承ります。
- ご相談内容によっては"対応しかねる場合"もございますので、予めご承知おき願います。