

第13回 実践的任意売却ビジネス参入講座(全3回)

〔任意売却の実践・事例研究編、法律編、税務編〕

〔任意売却エージェント認定試験〕(第3講終了後に実施—希望者のみ)

講師：立川 正雄(弁護士)・蔵本 隆(公認会計士・税理士)・岡田 政利(任意売却支援センター)

共催：にじゅういち出版 一般財団法人 不動産流通支援機構

住宅ローンの延滞・破綻や破産・倒産における担保不動産の任意売却ビジネス参入の講座を開催いたします。本講座では任意売却ビジネスの専門家としての税務・法務知識と実際の交渉の仕方を学んでいただきます。3日目講座の終了後、希望者を対象に「任意売却エージェント」認定試験を行います。(資格付与：一般財団法人不動産流通支援機構※認定試験合格者で「任意売却エージェント」に登録された方にはさまざまな特典があります。

担保不動産処理は不動産業者にとって大きなビジネスチャンスです。ぜひ、みなさまの参加をお待ちしております。

【講座のポイント】

- ・任意売却の基礎知識
- ・競売同時履行時の任意売却への対応
- ・ケース別事例による実践対応
- ・任意売却にかかる法律と交渉の仕方
- ・債権者交渉(金融機関・市区町村)
- ・査定書の書き方で決まる売却価格
- ・国税・地方税取扱い税務関係

【日時】2017年5月11日(木)、6月8日(木)、6月28日(水)

(5/11、6/8は午前10時30分～午後5時 6/28は午前10時30分～午後3時30分)

(認定試験 6/28午後3時40分～午後5時) ※3日間の講座内容の復習としての「認定試験」五択択一式

【会場】中央大学駿河台記念館 320号室(千代田区神田駿河台 3-11-5)

【受講料】3日間の講座のみ受講 60,000円〔テキスト代込・税込〕 認定試験費用 10,000円〔税込〕

21 出版倶楽部会員は 54,000円〔テキスト代込・税込〕 認定試験費用 10,000円〔税込〕

【講座の主な内容】

第1回講座(5月11日(木))

【任意売却・競売の実務 実践・基礎知識編Ⅰ】(岡田 政利)

任意売却手続きと競売手続きの対比(債権者・債務者・買受人にとって)/任意売却のポイント(所有者等の売却意思/債権者等の同意(解除料の目安)/売却基準価額)/競売手続きのポイント 競売同時履行時の任意売却への対応(競売手続きの取り下げ時期の制限[競売中の任意売却]) /競売情報の活用方法/ビジネススキーム任意売却(仲介、買取再販)/競売(買取再販+仲介)

【任意売却の実務 法律編Ⅰ】(立川 正雄)

任意売却の段取り/担保不動産売却交渉(買主との関係)/担保抹消交渉(抵当権者等との関係)/差し押さえ・仮差し押さえ抹消交渉(強制執行申立人との関係)/租税債権による差し押さえ取り下げ(抹消)交渉(徴税機関との関係)/借家人との調整/地主との調整/決済手続き

第2回講座(6月8日(木))

【任意売却の実務 実践・基礎知識編Ⅱ・事例研究編Ⅰ】

(岡田 政利)

住宅ローンとは/事業性融資とは/債務者及び返済義務者/債権者とは
〈事例研究編Ⅰ〉任意売却物件情報の集め方と手順(任意売却物件情報～法務局・官報～/債務者から相談を受けた～債権者へのコンタクト/任意売却の活動及び各当事者間との交渉(査定書の書き方で決まる売却価格)―①売却活動②各債権者との交渉③売買契約準備～締結④不動産取引～決済)

【任意売却の実務 法律編Ⅱ】(立川 正雄)

抵当権消滅請求(抵当権消滅請求の使い方/抵当権消滅請求後の交渉)/破産手続きにおける任意売却(破産管財人からの事情聴取と調査)/買主への契約の段取りの説明/買手希望者の協力/決済手続き/破産手続きにおける担保権消滅許可を利用した任意売却/担保不動産任意売却の交渉と非併行

第3回講座(6月28日(水))

【任意売却の実務 実践・事例研究編Ⅱ】(岡田 政利)

〈住宅債権管理回収機構の売却不動産一部業務委託についての契約内容の解説/業務依頼から取引完了までの流れ/実務指導の概要〉〈事例研究Q&A編〉

住宅の任意売却(①裁判所の競売と任意売却について②期限の利益喪失と代位弁済)

【任意売却の実務 税務編】(蔵本 隆)

固定資産税・都市計画税—所有者の固定資産税・都市計画税の滞納/二次納税義務/抵当権と差押えがなされた税金債権の優劣関係/税金債権同士の優劣/破産状態にある個人の譲渡益の課税関係/保証債務の履行と譲渡所得税/譲渡担保権の設定と不動産取得税

【任意売却エージェント認定試験】(午後3時40分～午後5時)

【資格付与：一般財団法人不動産流通支援機構】

※任意売却実務の基礎知識、税務・法律知識を習得した任意売却の専門家「任意売却エージェント・資格認定試験」(希望者のみ)。

【お申込方法】下記申込用紙をファックスまたは郵送でお申込み下さい。折り返し、受講票、請求書等をお送りします。また弊社ホームページからもお申込みいただけます。

【問い合わせ先】株式会社 にじゅういち出版(ホームページ <http://www.21-pub.co.jp>)

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 1-8-15 岩本町喜多ビル 6階

TEL 03-5687-3460(午前9時～午後6時)

●ご記入いただいた事項等は、弊社からの各種ご案内(刊行物、セミナー等)に利用させていただきます。取扱いにつきましては、弊社ホームページをご覧ください。

FAX ⇒ 0120-915-671

第13回 実践的任意売却ビジネス参入講座 東京・3日間

年 月 日

講座のみ参加 講座と認定試験参加 (を入れて下さい)

会社名(フリガナ)	担当者名(フリガナ)
(〒 —) 住所	
TEL	FAX
役職・参加者名	役職・参加者名