

## 不動産の三住の考え

弁護士等による法的処理では「自己破産」と「民事再生」の道しがなく、生活する空間もなく、再スタートの資金の目途も絶たれます。

「別のアプローチは無いのか？」

それを探るのが当社の仕事です。

さまざまな分野の専門家や団体(弁護士・司法書士・各種企業等々)と連携をしながら、その解決方法と根本的な生活の立て直しに取り組めます。

消費生活に関する様々な分野の専門家や団体と連携しながら、その解決方法と根本的な生活の立て直しに取り組む・・・。

### 生活再建編

債務超過が原因での経営・生活の不安を相談できるか？

### リースバック編

自宅に住み続ける方法はないか？

### 買い戻し支援／ファンド編

自宅や会社が債務超過で支払困難・・・不動産のオフバランス化ってなんだろう？

### 任意売却編

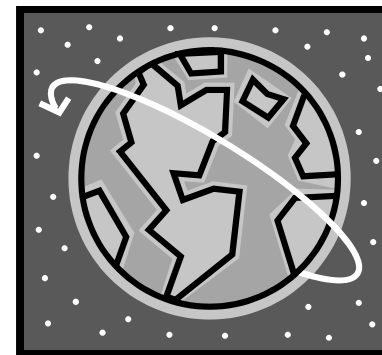
競売を回避することや競売取下げまた、近隣者に周知されずにはいることができるのか？

### ローン借換／変更編

住宅ローンの返済が不安・・・だれか相談できる人は？

### カウンセリング編

はじめての体験や保証人でどうい相談をしていけばいいか？



お客様に合った解決へ

□■相談無料■□

まずは、ご連絡下さい。

\* 御問合せ先 \*

電話 ☎022-777-4666

E-mail [misumi01@nifty.com](mailto:misumi01@nifty.com)

ホームページ <http://smile-chintai.net/>

# 生活再建サービス

日本では、個人資産額の2/3が不動産と言われています。  
この不動産の見直しにより、生活再建が出来るケースが多くあります。**あきらめる前に、お電話下さい。**

お客様のお気持ちにまっすぐ。

\*まずはお気持ちをお聞かせ下さい。

A.お客様のお気持ち・考えをお聞かせ頂き、現実ベースで叶えられる方法を考えます。その上でご説明しご納得いただき、お客様が行うかを決めて頂きます。  
当社は、お客様のご希望に添えるように努力します。

\*費用は成功報酬です。

A.ご安心頂けるよう報酬は、ご希望に添えた時に最後に頂きます。

\*秘密厳守致します。

A.お客様から頂いた内容は、本人の事前の同意なく第三者に提供することはございません。

## サポートする不動産のプロ



三浦 孝広

1976年12月生(仙台市出身)

河北新報社主催のマイベストプロ宮城で  
仙台で最初の「不動産のプロ」として認定。  
お客様から「対応が丁寧で親切」との評価  
を多く受ける。

まちの専門家をさがせるWebガイド

マイベストプロ 宮城

<http://mbp-miyagi.com/>

河北新報社



不動産の

(株)

み す み  
三 住

ホームページ <http://smile-chintai.net/>

〒981-3212 仙台市泉区長命ヶ丘 4-9-8

TEL : 022-777-4666

FAX022-777-9666

\*お問合せ\*

電話☎ : 022-777-4666

e-mail : misumi01@nifty.com

定休日 : 日曜日

## 弁護士や司法書士と同じく、不動産業者にも相談しよう。



相談無料 022-777-4666  misumi01@nifty.com

### 弁護士の方の仕事。

不動産の所有している方がローン問題を抱えて弁護士に相談されると、自己破産を勧められ競売で不動産が売却されるまで動かない場合が多くあります。これは財産が有った状態で自己破産申請をすると「破産管財人」がつき、自己破産に対して費用がかかってしまうためです。これは依頼者の為で弁護士の方にとっては正しい判断ですが、本当にベストな選択でしょうか？

不動産所有者が破産をする場合、残った借金の額は問題になりませんから、不動産がいくらで売れようと物件所有者には関係が有りません。しかし、保証人がいる場合、破産をしなくて済む場合は別です。

### 不動産業者の仕事。

保証人がいる場合、少しでも高く売却して債務額をへらし、保証人の方に迷惑を少なくしたいものです。また、滞納違約金は年利14%以上で増えていきますから、競売で時間をかければかけるほど債務額が増えていきます。

そして、任意売却を行う事で自己破産をしなくて済む場合も有ります。任意売却で債務額を減らし、個人再生(民事再生)を行う、または債権者が任意整理に応じてもらうなどです。

**物件所有者としては、色々な事情を考慮して、任意売却に協力するか、放置して不動産競売に協力するか判断する必要があります。こうした判断は難しいところですので、任意売却に詳しい不動産業者にも相談しましょう。**

### 実は・・・、弁護士の方は任意売却が苦手??

弁護士の方は債権者との交渉、依頼者の保護などにとっても助けになります。しかし、苦手な事も有ります。任意売却もその一つ。任意売却には「買主」という第三者が必用です。弁護士の方がその買主を見つけてくるのはほぼ無理でしょう。そのため、債権者が進める競売に頼りがちです。

自宅が取られるのを見かねて親戚が不動産を購入、そこに住まわしてくれると申し出てくれる事が有ります。この時の買主が銀行から借入れをおこす「ローン交渉」も苦手です。実質の利益者は売主に成りますが、買主は第三者、ローン交渉は弁護士の仕事の範囲外となります。その為、弁護士さんは手助け出来ません。

では、不動産業者はどうでしょう。不動産業者は仲介という仕事をしています。買いたいという第三者を見つけてくるのが仕事です。また、その売買が上手くいくよう手助けをするもの仕事です。弁護士が苦手な事が不動産業者は得意なのです。

**つまり、弁護士と不動産業者は互いの苦手な部分を補完する関係に有ります。ぜひ、不動産業者にも相談してみてください。きっと助けになると思います。**

## 弁護士や司法書士に支払う費用の目安と任意売却の費用



相談無料 022-777-4666  [misumi01@nifty.com](mailto:misumi01@nifty.com)

### 任意整理、個人民事再生、自己破産の費用の目安はどれくらい？

弁護士や司法書士の方は大変助けになります。その力を借りるにはどのような費用がかかるか、あらかじめ知る事も重要です。

#### 弁護士

任意整理	着手金	3万円～5万円
	成功報酬	減額された額の20%～30%
個人民事再生	着手金	30万円位
	成功報酬	再生計画が認可されれば10万～20万円
自己破産	着手金	30万円位
	成功報酬	10万円～20万円

#### 司法書士

任意整理	着手金	1万円～3万円
	成功報酬	減額された額の10%～20%
個人事業再生	書類作成費用（報酬）	20万円～30万円
自己破産	書類作成費用（報酬）	10万円～20万円

ローンの返済に行き詰まり、任意整理、個人民事再生、自己破産を行うにしても多額の費用がかかります。法テラスの立替制度を利用すれば分割にて支払いをすることもできますが、いずれにせよ支払わなくてはなりません。

注) なお、弁護士や司法書士費用は個々のケースにより異なります。ここで示した費用はあくまで参考までとし、詳細はご自身で各専門家にお問い合わせください。

### 任意売却、実は・・・、基本的に持ち出しは「ゼロ」！！

任意売却には不動産業者の仲介手数料や司法書士の登記費用などの費用がかかりますが、通常、不動産の売却代金から支払われるので、新たにお金を用立てる必要がありません。しかも、全て成功報酬に成っていますので、着手金が必要ありません。

#### 不動産業者

任意売却	着手金	ゼロ円
	成功報酬	売却価格の3%+6万円【消費税別】
	ただし、売却代金の中から債権者より配分されるため、	
	依頼者の持ち出し負担はゼロ円	