



千里コンサルティングオフィス株式会社は こんな会社です。

大阪オフィス

〒530-0047 大阪市北区西天満5-1-15

西天満パークビル2号館4F



06-6809-5012



06-6809-5013



アクセス

大阪市営地下鉄 堺筋線・谷町線 『南森町』駅
1番出口 徒歩3分

JR・東西線「大阪天満宮」駅 徒歩5分



東京オフィス

〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-5-11

新宿三葉ビル5F



03-6304-5833



03-4243-3088



アクセス

JR山手線・埼京線 『新宿』駅 西口 徒歩1分

JR中央・総武線 『新宿』駅 西口 徒歩1分

東京メトロ丸ノ内線『新宿』駅B-17出口 徒歩1分



横浜相談室

〒220-0004 横浜市西区北幸1-11-5

相鉄KSビル 6F, 9F



アクセス

JR・東急東横線・京急線・地下鉄ブルーライン
相模鉄道・みなとみらい線 『横浜』駅 徒歩3分



神戸相談室

〒651-0087 神戸市中央区御幸通8-1-6

神戸国際会館 22F



アクセス

神戸市営地下鉄海岸線『三宮・花時計前』駅直結
阪神電車『三宮』駅南改札口より徒歩2分(地下直結)



URL <http://www.senri-c.com/>

MAIL info@senri-c.com

お気軽にご相談ください

無料相談

0120-15-2020

秘密厳守

営業時間 9:00~20:00(土・日・祝もOK)

京都相談室

〒604-8006 京都市中京区河原町通二条下る

二丁目下丸屋町403番地 FISビル2F



アクセス

京都市営地下鉄 東西線『市役所前』駅 徒歩0分

京都市営地下鉄 烏丸線『烏丸御池』駅 徒歩8分

阪急京都線『河原町』駅 徒歩8分

京阪電鉄『三条』駅 徒歩5分

京都市営地下鉄東西線『三条京阪』駅 徒歩5分



会社概要

会社名 千里コンサルティングオフィス 株式会社
代表者名 斎藤 善徳
設立 平成23年9月
資本金 1,000万円
所属団体 (社)全国宅地建物取引業協会
(社)全国宅地建物取引業保証協会
(社)近畿地区公正取引協議会加盟
全日本不動産近畿流通センター
免許番号 国土交通大臣(1)第9143号
事業内容 任意売却コンサルタント業務
任意売却に伴う債権者、市税課等との交渉
任意売却物件の販売、買い取り
親子間・親族間売買に伴う住宅ローンのあっせん
競売物件入札代行業
不動産総合コンサルティング

滞納から競売までのながれ。 少しでも早い決断が解決への近道です。

滞納前

ローンの返済が苦しい

まだ延滞していないが生活は苦しいです。
近々支払が遅れるかもしれません。



まずはお気軽にご相談ください。（無料）

余裕を持った解決策をご提案出来ます。
住宅ローン見直し、条件変更、もしくは、
任意売却をして再出発するのが良いか、
最良の方法を一緒に考えたいと思います。

1〜3ヶ月

滞納してしまいました

銀行等から催促状が来ました。
どうしたらいいのかわかりません。



早期相談をする。

任意売却のご相談は早めに越した事は
ございません。
ご希望・ご要望等おっしゃって下さい。

4ヶ月

期限の利益の喪失通知、 代位弁済の通知が届いた

地方裁培所より競売の開始通知がきました。
家がなくなるのでしょうか。



約3ヶ月～期限の利益の喪失により 保証会社が代理弁済します。

分割での支払が不可能になりました。
任意売却をして再出発するかもしれない
買い戻しの方法もございます。

今すぐご相談を！！

5ヶ月

競売開始通知が届いた

『不動産現状調査』通知
『配当要求広告』
裁判所での情報公開、現状調査
（裁判所の執行官が訪問、写真撮影）



まだ間に合います。一刻も早いご相談を。

競売開始決定後は時間との戦いという
高いハードルになりました。
「任意売却」と「競売入札」どちらが早いかな…
あきらめずにご相談を。

任意売却が可能な期間

上記から約2ヶ月後



入札決定の通知が届きます。（最低売却価格、基準価格）

※インターネット等で情報が一般に開示されます。

上記から約1ヶ月後



最低売却価格以上での期間入札が行われます。

期間入札の開始

上記から2週間後



開札日

上記から約1週間後



売却許可決定・所有権移転



強制退去

住宅ローンの返済でお悩みなら。 私たちにご相談ください。

会社の倒産やリストラでローンの返済が困難になった!!

借金返済のため不動産を売りに出してるが売れない!!

残債が残るので売却できないと言われた!!

金融機関から督促状、催告書が届いた!!

競売開始決定通知書が届いてしまった!!

等々、差し迫った現実直面されている方に、問題をどのように解決するのが一番良いのか、楽になるのかをアドバイスさせていただきたいと思います。

住宅ローンの期間延長、条件変更などのリスケジュールによって問題の解決を先送りするのが良いのか？

任意売却をして債務の整理、縮小をし再出発に備えるのが良いのか？
最良の方法を一緒に考えたいと思います。

ここで注意していただきたいのは、このような状態になって住宅ローンの支払いをなんとかしようとクレジットや消費者金融などでお金を借りてしまうことです。

住宅ローン返済のための借り入れは、生活をさらに圧迫するだけです。
住宅ローンの返済に悩み始めたら、少しでも早い相談が解決出来る糸口です。

どうか、ひとりで悩まないで私たちにご相談ください。



Senri Consulting Office

千里コンサルティングオフィス株式会社

大阪・本社オフィス



0120-15-2020

神戸オフィス



0120-15-8070



競売と任意売却の比較

競売って？

裁判所の指導のもと、新聞や業界紙、インターネットを用いて競売公告を行い、入札制度により最高価格を申し出たものに売却することです。

任意売却って？

住宅ローンが払えない、滞納しているなどで、いずれ所有不動産が競売になってしまう事が予測されるような場合に、競売入札が開始される前に債権者の合意をとって任意に売却することです。

デメリット

低い価格で入札

市価よりも低い価格で、入札される。



資金が残らない

一円たりとも残して貰えず立ち退きへ。



情報を守れない

競売情報のチラシをご近所に配る業者も。
隠しておくことができない。



直ちに立ち退き

顔も知らない第三者が入札するので、直ちに立ち退きを要求される。



メリット

高い価格で売れる

通常の不動産売買なので、市価に近い価格で売ることができる。(その分、残りの返済に多くあてる事が出来ます。)



引っ越し代が残る

債権者との交渉により資金を残すことができる。
(引っ越しの時期も考慮してもらえます)



プライバシー保護

通常の不動産売買と同じなので、ご近所に事情を知られる事は無い。



住みながら解決

お身内などの協力により、引っ越しせずそのまま解決することも可能。



example



任意売却事例集

3,800万円で任意売却！

150万円を受け取ることができました。

H様(仮名) 吹田市千里山
一戸建て、4LDK、築29年
所有者受取額 ▶150万円

Hさんご夫妻は、吹田市の築29年の戸建てにお住いでしたが、ご主人の勤務先の会社が倒産し、たちまち住宅のローンの支払いが困難になりました。そこで、当社に任意売却を依頼。
Hさんの債権者(信用金庫)と当社は、過去に何度も任意売却を行った実績も手伝ってスムーズに売却まで運ぶことができました。
残債は5,000万円程でしたが、銀行は3,500万円を回収し、Hさんには150万円を引越し費用として残すことができました。

任意売却後の残債1,500万円から解放。さらに引越し費用も。

N(仮名) 西宮市武庫之荘
一戸建て、3LDK
住宅ローン ▶3,200万円

N様の転職を機に収入が減り、それを補填するため、金融機関より無担保ローンの借り入れをされ、任意売却後の残債務は1500万円になることが分かりました。N様、連帯債務者の奥様は、自己破産を選択され、弊社の専属弁護士に相談、月々10,000円の分割払いになりました。購入者が決まり、公庫に引越し費用を認めてもらい、引越しをされ任意売却を成功されました。さらに裁判所より免責決定され1500万円の残債務から解放されました。

突然の倒産、収入が半減し

カードローンを利用したが・・・

M様(仮名) 吹田市垂水町
平成8年12月一戸建購入
相談時の残債務 ▶3,000万円

不景気で会社が倒産、再就職先は見つかりましたが、収入が半減し、カードローンで、住宅ローンの返済を行うような状況でした。
しかし、限度額が一杯になり、返済不能になった為、弊社に相談にいられました。
債権者である金融機関は、債権交渉において過去弊社と取引も多い事から、早めの対応をしていただき、依頼を受け2ヵ月後に売却、債権者の同意により引越し費用も捻出でき、新しい住居でスタートを切られました。

1,600万円で任意売却！

残債は毎月5,000円の返済に。

橋本様(仮名) 池田市神田
一戸建て、4LDK
所有者受取額 ▶60万円

一戸建ての住宅ローンが2500万残っている状況で、長期入院をすることになってしまい返済が困難となり、任意売却の依頼をしました。相談のタイミングも滞納してから2ヶ月と早かったため、十分に希望も聞いてもらえ、業者との交渉も有利に進めていただきました。物件は1,600万円で売却でき、残債に関しては、毎月5000円を銀行に返済することでままりました。引越し代も不動産業者に負担してもらえました。



ご相談の流れ

確かな手順でご納得頂ける結果をお出し致します。

任意売却専門の相談員が、ご相談者様の現在の状況からお伺いします。
ご不安に思われていることを、お話しください。



相談無料

【お電話の際にお聞きすること】

- ご住所、お名前
- 住宅ローンのお支払い状況
- お借入の金融機関、残りの債務について
- 今いちばんご不安に思われていること
- 今後の一番のご希望



任意売却成立。新しい暮らしのスタートです。

よくあるご質問

皆様から寄せられたご質問を紹介致します。

Q そもそも任意売却ってなんですか。

A 住宅ローンが払えない、滞納している等で、いずれ所有不動産が競売になってしまうことが予測されます。そのようなケースにおいて、**競売の入札が開始される前に、債権者の同意を取って売却すること**を言います。

Q 裁判所から通知が届くと、もう任意売却をするには手遅れなのでしょうか？

A まだ間に合います。裁判所で情報が告示され競売が始まるまでは、原則的に話し合いは可能ですが、**早ければ早いほど、債権者との調整もスムーズに行えます。**

Q 任意売却を考えているのですが、どの業者を選んだらいいのでしょうか？

A 大事なのは、**お客様の立場に立って任意売却を進めることができる業者**を選ぶことだと思います。まず、お客様の要望をよく聞いてくれること。そして真剣にお客様の今後の生活を含めて考えてくれることが重要な要素だと思います。また、対応がイマイチだと感じられたら、何社かあたってみることも必要かもしれません。

Q 任意売却のあと、残された債務はどうなりますか？

A 任意売却後に債務が残る場合は、所有者の収入状況や生活状況が十分勘案され、債権者に対する返済計画が検討されることになります。私どももご相談に乗りますが、一般的には**当初借入金から大きく圧縮された金額で決着することが多い**とお考えください。

Q 弁護士に自己破産手続きをしているのですが…。

A 基本的には問題ありません。お客様からと当社から弁護士に連絡を入れ、了解をいただいたあとに任意売却を行う流れになります。ですが、自己破産することはいつでもできます。まだ着手を払っていないのであれば、任意売却をされてから考えられた方がよいかもしれません。

Q アフターサービスはどうなっていますか？

A 当社では、引越し先の手配から、引越し・ゴミ処分業者の手配、不要になった家具・家電の売却、債権者との残債返済計画の交渉、司法書士・弁護士の紹介等、**売却後もお客様の新生活を全面的にサポート**します。



千里コンサルティングオフィス 株式会社

〒530-0047 大阪府大阪市北区西天満 5-1-15

西天満パークビル 2 号館 4F

TEL 06-6809-5012 / FAX 06-6809-5013

URL <http://www.senri-c.com>

MAIL senri-saito@able.ocn.ne.jp

代表取締役 / 宅地建物取引主任者：斎藤 善徳

インタビュー：タージン

安心できる生活を取り戻す
任意売却で新たな一歩を

住宅ローンなど、融資の返済が困難になった不動産を処分する手続き「任意売却」を専門に扱っている千里コンサルティングオフィス（株）。マイホームを購入したものの、住宅ローンの支払いは困難なうえに、残債務が多く売るに売れない。そんな状況の顧客をサポートし、住宅を失う前になるべく有利な条件で任意売却ができるように債権者との交渉・売却・買取・再出発資金の捻出・引越しなどを幅広く手がけている。「お客様のためになることを、本気で追求していきたいのです」と語るのは同社の斎藤社長。限りなく顧客に近い立場から、最善の策を提案し、納得のいく任意売却を進める。「人生というのは何回でもリセットできます。1人で悩まずにまずは私たちに相談してほしいですね」。困難な状況に立たされている人を1人でも多く助けるため、今日も全力で仕事に臨む。

人生のリセットをとともに

“熱意”と“経験”を武器に

任意売却の専門相談室を展開

誰もが憧れる夢のマイホーム。だが、リストラ、収入減、離婚など様々な生活環境の変化により住宅ローンの返済が困難になる人も少なくない。そんな悩める人々へ「任意売却」という方法で救いの手を差し伸べている千里コンサルティングオフィス株式会社の斎藤善徳社長に話を聞いた。

「どうせ家を失うなら競売でも任意売却でも同じ」と思っている人が多いのではないだろうか。しかし、競売は所有する不

動産を所有者の意志とは関係なく強制的に売却されるのに対して、任意売却では、所有者の意志（任意）で売却することがで

きるというメリットがある。

「住宅ローンが滞ったとき、弁護士に相談し、自己破産を行う方が多いと思います。しかし、安心できる生活を取り戻すための一歩として『任意売却』という手段もあると知っていた

きたい」と話す斎藤社長。

基本的に任意売却では、競売より売買価格が高くなるので、引越し費用を捻出できたり、ローンの残債務が少なくなる、もしくはゼロになる可能性もある。さらに、たとえ競売が開始されていたとしても、債権者の同意を得てそれを取り下げてもらうことができるケースもあり、その場合では任意売却への切り替えが可能だ。

■同社任意売却事例

会社が倒産し、再就職先は見つかったが、収入は半減。カードローンで住宅ローンの返済を行う状況。しかし、限度額が一

杯になり、返済不能になったため、同社へ。

債権者である金融機関は、債権交渉において過去同社と取引も



同社ホームページ

人生のリセットを応援するため顧客本位のサービスを提供

より引越し費用も捻出でき、新しい住居でスタートを切ること成功！（大阪府吹田市M様）

同業他社も多く存在する中で、同社が信頼を勝ち得ている理由に「お客様のために」という信念が体现されたサービスの質が挙げられる。

「お客様から『ありがとう』と言われる仕事でなければ意味がありません。どんな希望でも、納得のできる販売方法で、丁寧な対応を心がけ、とことん最後までサポートする。商品を売る仕事ではありませんので、この熱意で差別化を図っています」と斎藤社長。裏を返せば、そう

ではない業者もいるということ。投げやりになるのではなく、冷静に同社のような親身になって問題解決へ導いてくれる専門

家に相談すべきだろう。

また、以前にハウスクリーニング業で独立していたという斎藤社長は「事業がうまくいかず独立資金などの返済ができなくなり、多重債務状態となりました。少しずつ返済しましたが、住宅ローンの返済に困った人たちの気持ちを理解できる経験となりました」

そして最後に「人生はリセットできます。家を失うショックから頭を切り替えるのは簡単なことではありません。しかし、勇気を出して一歩踏み出してください。新たなスタートをより良いものとするため全力を尽くします。相談だけでも大歓迎です」と締め括ってくれた。

住宅ローンでお困りの方は是非、同社ホームページを見てほしい。人生のリセットを助けてくれる最良のパートナーに巡り会えるはずだ。



斎藤善徳

千里コンサルティングオフィス(株)代表取締役社長



千里

千里コンサルティングオフィス(株)

付