

優しい任意売却のご案内



「基本知識 Q&A」

リースバック方式による「救済」の仕組み

Q1: 抵当権とは？

個人の方へ

不動産を購入するとき、住宅ローン『融資を受ける際』に

経営者の方へ

事業資金を調達するために『融資を受ける際』に

金融機関は

必ずその対象となる不動産に『**抵当権**』を設定します。

「ローンの返済が滞った場合」「支払われない場合」担保に入れた不動産を『競売』に掛けて現金化することが出来る権利のことをいいます。



「知らないで大変です！」

Q2: 競売が行われると、どうなりますか？

『**抵当権**』が実行され『**競売**』が行われた際、不動産の所有者は最終的には立ち退きを強制されてしまいます。所有者は持ち家を失い、大切な家族に迷惑をかけたか、親戚の方へも心配をかけることになってしまいます。



「泣き寝入りしない方法が、あります！」

Q3: 『任意売却』という手段で 競売 を避ける事ができるの？

競売で誰かに落札されてしまうのではなく、所有者の意志(イニシアチブ)で売却を行うことにより、競売よりも**有利な条件(高値)**で売却することができます！まさにこれが『**任意売却**』です。

(1) 担当弁護士より **任意売却**は、**競売**よりも、交渉次第で**高値**で売却出来ます。この場合、残債(借金)が競売の場合と比較して少なくなります。**担当弁護士**は、**任意売却のお手伝い**を支援し、出来るだけ残債(借金)を減らした上で、債権者(抵当権者である金融機関)との交渉を、ご本人様同意のもとで行います。

(2) 担当弁護士より 任意売却は、不動産が債権者(抵当権者である金融機関)により差押えられている場合、差押えの取り下げの交渉を行わなければなりません。任意売却には、次の費用がかかります。しかし、かかる費用は、売却資金の中から支払います。

①不動産仲介手数料(売却価格×3%+6万円+消費税)②滞納分諸税(固定資産税等)③抵当権抹消費用など 基本的には、ご本人様の持ち出しはありません。安心ください。



具体的に、任意売却のメリットを教えてください！

ご希望により・・・任意売却後、住み続けることができます。

その1 競売価格よりも市場価格に近い価格で、売却出来ます。売却金額が高い方が、債権者に対する債務も減ることとなり、金融機関も助かります。(金融機関も望んでいます)

その2 競売の場合、入札をかけます。裁判所は、**不特定多数の人**に情報を開示します。しかし、任意売却は、特定の人だけに情報を開示しますので、周りの近所にも知られずに売却できます。

その3 ご希望により・・・任意売却後に、住み続けることができます。

家族に優しい『リースバック方式』(※当社独自の仕組み)をもって、任意売却後一定の家賃を払えば、住み続けることができます。

リースバック方式の仕組み 例え 任意売却価格2000万円の場合



$2000万円 \times 10\%$ (基本) = 200万円・年間の家賃(賃料)で住めます。

買い戻しを実行したい場合は

$2000万円 \times 18\%$ (基本) = 2360万円 で買い戻せます。

当社独自の仕組み(※基本の%は、都度市場価格の変動を精査し%を確定します)

理解のある『投資家』の協力を得て、任意売却資金に充当しています。

投資家には上記のように、賃料10%(基本)・買い戻し18%(基本)をお支払いします。

対象者

- (1) 経営者の連帯保証による自宅担保（その他不動産）の抵当権抹消に『任意売却』を・・・
- (2) 多重債務による差押えの前に『任意売却』を・・・
- (3) 結婚20年経過、伴侶に財産を移転しておきたい時に『任意売却』を・・・
- (4) 迷惑をかけられない取引債権者に対して、債権の回収のために『任意売却』を・・・
- (5) ご本人が窮地に陥り・・・破産や民事再生する前に『任意売却』を・・・

エリア

現況は、1都3県（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）に限定させていただきます。

業務提携先

高額な物件は、三菱地所リアルエステートサービス(株)との業務提携によって課題を解決します。

03-5738-1091

（夜間留守電あり）野村・繁田・松本までに一報ください。

FA（フィナンシャルアドバイザー）と宅地建物取引主任者がお伺いします。

必要資料をFAXでも構いません。FAX 03-5738-1092

手数料合意書・守秘義務契約書締結をもって、実務支援の開始となります

(株)51マネジメント

信託契約代理店 登録番号 関東財務局長（代信）第69号

秘書室 東京都目黒区駒場4-3-37（レター宛先はこちら）

本社 東京都千代田区丸の内1-8-2第一鉄鋼ビル二階

FA 51MANAGEMENT 03 5738 1091

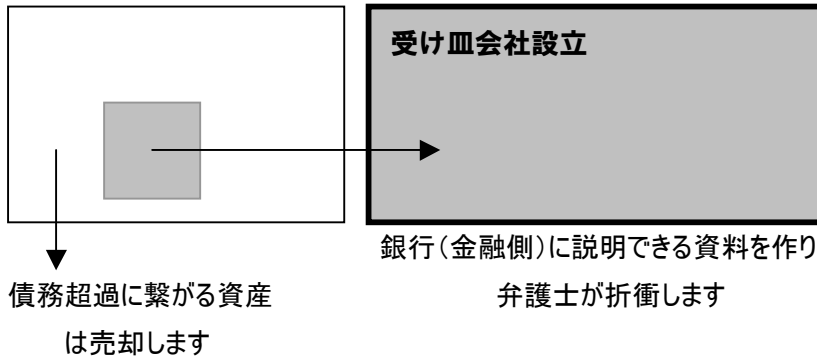
(参考事例) FA (株)51マネージメント 金融ソリューションの仕組み(厳秘扱)

※注意

中堅中小企業の『民事再生』はできるだけお奨めしません。その理由として ①再生後の障害としてDNAは破壊されます。②取引先からの懸念される。③優秀な人材まで自信を失ってしまう。④ノウハウが漏れてしまい、戦略性がなくなる。⑤結果的に、資金繰りはやはり厳しい。以上5つの理由から、中堅中小企業には、お奨めしません。

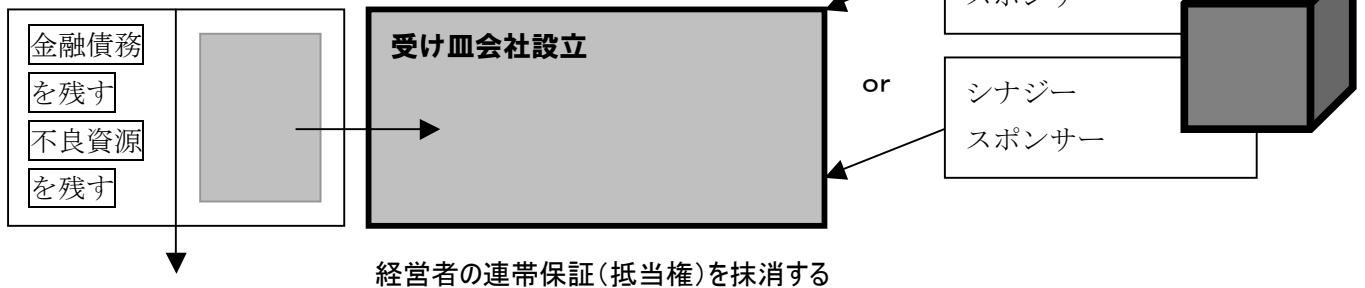
自主再建方式/新リスケ

全ての債務を引き継ぐ/新リスケプラン



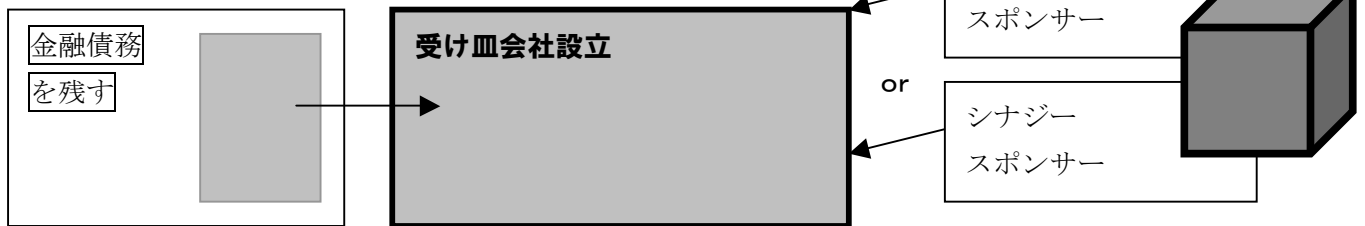
会社分割再建方式

金融債務及び不良資産以外を引き継ぐ



任意整理方式(特別清算方式)

破綻の恐れあり※詐害基準をクリアする



DES方式/デットエクイティスワップ

