

# 不動産の悩み、問題解決に向けて・・・ 東京練馬 株式会社 昭和住地 03-3924-6001

TOP | 借地権の諸問題 | 借地・底地の売買 | 共有不動産の諸問題 | 共有持分権の売却 | 親子・親族間売買 | 任意売却・競売  
不動産調査・諸雑務 | 売買契約の注意点 | 不動産会社の選び方 | 相談相手の選び方 | 問題解決事例 | 会社案内 | 代表者紹介



私が対応させていただきます。  
株式会社 昭和住地 森 進

## 相談相手の選び方

不動産のこと、諸問題・トラブルの相談・解決に向けて・・・

### 権利問題の解決に向けた相談相手とは

困った不動産の問題やトラブルを解決したいとき、誰に相談すればよいのか・・・。自分流の解決策を考えて自分で交渉に臨むか、もしくは適切な相談相手を選び「解決に向けた協力」を仰ぐか、どちらかの選択になるでしょう。第三者への相談が必要な場合は、相手の選び方はとても重要です。

諸問題・トラブルの解決に向けて大切なことは、あなたが抱えている問題に「適切に応えられる相談相手」を選ぶことです。親族・友人・知人の誰かに相談をするか、一般的な不動産業者を選ぶか、もしくは専門家を選ぶかは重要な判断となります。

例えばです。自分の体内に「何かの異変や異物を発見した場合」は病院選びから始まり、外科・内科・放射科などのお医者様に治療方針を相談します。治療結果は、担当医師により決まるのですから重要な選択となります。土地・建物の権利問題やトラブルの解決も同じことであり、目的に合わせた相談相手を選ぶことがとても重要です。

親子・兄弟姉妹などの親族間や身近な方との不動産問題(トラブル)は穏便に解決したいものです。そうは言っても、当事者間で「話し合いができない状態」や、相手方と「会いたくない」という場合も多いものです。トラブルの解決は、不動産問題に詳しく冷静に話しができる第三者が間に入ることで、交渉が円滑に進む場合が多いものです。

### 相談相手の選び方

一般的な不動産相談は、やはり不動産業者でしょう。その中でも、込み入ったトラブルなどは問題解決型の不動産業者が様々な経験を積んでいます。大手系列の仲介販売会社などでは営業さんは一般売買の業務案件を多数抱えており、毎月の成績のためにも手間と時間のかかるトラブル相談や解決業務は馴染まないでしょう。また、若い社員さんの販売集団でもあり、ゆっくりと相談できる環境を求めても無理かと思われる。

土地の測量・境界などの相談は土地家屋調査士(※以後も含め敬称省略)、建物に関しては建築士・建築業者、法律相談は弁護士であり法令を解釈して問題・トラブルの解決に取り組みます。弁護士の本領発揮は裁判所における訴訟などでしょう。登記は司法書士、税金は税理士・会計士の専門分野であり、他にも各種分野の専門家(士業など)がいらっしやいます。問題解決の相談をする時、上記のような「各種の分野」が絡まなければ、個別の専門家に相談することです。

ただし、解決すべき問題が一点だけではなく他の分野にも関連するような場合は、問題の全体を把握のうえ総体的な解決に向けて幅広く対応できる相談相手が必要になるでしょう。

問題の解決に向けて実際に取り組む場合でも同じことです。総体的な解決に向けて「中心になって取り組める実務者」が必要です。解決に向けた調整力は勿論のこと、必要に応じて各種専門家への相談、的確な手配ができることも大切です。言わば、問題解決に向けた「不動産コーディネーターの必要性」です。このためには土地・建物などに関する幅広い知識、経験、ノウハウ、そして不動産の「雑学」も必要となります。

### 【問題を大きくしないで、解決したい場合は】

実務として「問題解決型の不動産会社」が応じます。トラブルの整理・解決には、各分野における専門家の知識、または協力が必要になることも多く、全体の調整力が求められます。また、大切なことは諸問題・トラブルを一体にて解決すること、将来に問題を残さないことなのです。

それには不動産に関する幅広い知識・経験と応用力が欠かせません。問題解決型の会社はトラブルに関しての様々な経験とノウハウがあり、良い相談相手になれる可能性があります(勿論、会社と担当者にもよります)。裁判所などの介入なしで問題解決ができれば、事態を大きくしないで早く解決できることも多いものです。

### 【相談相手、解決に取り組む実務者に必要なこと】

- 重要なことを相談するので、身元のハッキリした信頼できる相手であること。
- 落ち着いた話し合える相手であり、本当のことを言ってくれること。
- トラブル解決の実務者であること、評論家的な相手では役に立ちません。
- トラブル解決に経験豊富であり、冷静に業務に取り組めること。
- 問題、トラブルを客観的にみて、最適な解決策に取り組めること
- 守秘義務遵守は当然のことです。

### あなたが抱えた不動産問題とは、どのようなことでしょうか？

- 底地・借地の権利問題を整理して、土地を有効に活用したい。または売買をしたい。
- 共有(名義)不動産の問題、親族間の権利トラブルを解決したい。売買をしたい。
- 離婚に伴い、夫婦間の共有を解消したい。売却をして現金を回収したい。
- トラブルを抱えた不動産問題を解決して、適正な価格で売却したい。
- 住宅ローンを滞納している。競売を避けて任意売却で清算をしたい。
- 再建築不可、私道の問題で困っている。何か良い方法はないものか。

弊社では、このような問題解決に取り組んでおります。

### 【簡易なご相談は無料です】

あなたが抱えている不動産問題にお答えいたします。資料持参の上、直接お会いしての相談が詳細とニュアンスも分かりより具体的なアドバイスが可能となります。面識のない時点で電話・メール相談は聞き違い、勘違い、文章要旨の判断違いなども考えられ、簡易で一般的な回答になることをご承知おきください。ご相談内容によりましてはお答えし兼ねるケースもありますのでご了承下さい。

### 【有料相談】

専門的な相談・助言・提案(コンサルティング)などは有料となります。また、あなたご自身で問題解決に取り組んでみたいがサポートが必要という場合の実務的相談は有料となります。費用は相談内容を確認のうえ事前にご提示させていただきます。遠方への出張相談をご希望の場合は、訪問地などの距離により費用が異なります。前もってご提示をさせていただきます。

### 諸問題の相談と解決に向けた実務のご依頼について

- 問題の解決依頼を前提としたご相談は無料です。
- 権利トラブルの解決に向けた相談に関しましては、お客様のご要望に沿えるものなのか、どのような解決策と業務を提供できるものかを含めてお話しさせていただきます。なお、解決業務の費用は内容をお聞きしたうえで事前にご提示させていただきます。
- 専門的な法律問題の場合、信頼できる弁護士のご紹介もいたします。
- 弊社は弁護士法、税理士法などに抵触する業務、公序良俗に反する業務は致しません。

私、森 進 は長年の間、権利問題・トラブルの解決交渉業務に取り組み、様々な問題を解決して参りました。交渉の相手様と「膝を交えた話し合い」をすることで多くの解決成果を積み重ねております。中には頑固な相手様や法的な解決(裁判所の介入など)に進んだこともありましたが、可能な限り早く、円満なる解決を念頭に業務に取り組んでおります。

お気軽にご相談ください。私、森 進 が直接にご対応いたします。

なお、不動産業者との契約(重要事項説明)トラブルであれば、行政(役所)等で無料相談を行っております。行政指導で良い結果がでる場合も多くありますのでご相談してみてください。

### 相手の不動産業者が東京に所在する場合では

- 東京都・住宅政策推進部不動産課(東京都庁内) 03-5320-5071(直通)。他の地域ではそれぞれの県庁に相談担当部署がありますのでお尋ねください。ただし、行政としての不動産免許業者への指導・是正業務であり、それ以上のことはいたしません。損害賠償金の請求や、込み入った法律の判断が必要な場合は、弁護士に相談することを勧めましょう。
- その他の相談機関の一例:  
全国宅地建物取引業保証協会 無料相談所：電話 03-3264-8000  
全日本不動産協会 保証協会東京本部：電話 03-3261-1010

[事例集はこちらをクリック](#)

悩むより解決へ向けて、お気軽にお問合せください。

**03-3924-6001**

Eメールでのお問合せは、[こちらをクリック](#) (お問合せフォームへ)

[▲このページの先頭へ](#)