



協会について



一般社団法人 全国住宅ローン救済・任意売却支援協会とはどのような団体ですか？



一般社団法人 全国住宅ローン救済・任意売却支援協会（全任協）は、住宅ローン返済困窮者及び今後滞納する可能性を持つ方々の救済や利益保護を目的に設立された非営利団体です。

ローン破たんで競売によるマイホームの強制的な売却を防ぐために売却せざるを得ない場合でも、よりメリットのある「任意売却」でのローン返済困窮者救済、またその仕組みの認知・普及に取り組んでいます。

また、リースバックや親族間売買などでマイホームを守るといった救済にも取り組んでいます。



なぜ非営利で活動できるのですか？



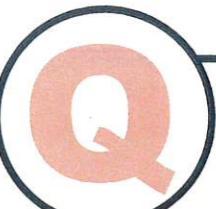
各本支部や認定加盟店では無料相談などを行っており、そこから実際に任意売却や親族間売買などをする場合、協会員として担当していた不動産事業者が売却の実務をお手伝いさせていただくことになります。その収益の一部を寄付して頂くことで協会としては非営利で活動することができております。



協力専門家とはどのような人達ですか？



当協会には法律の専門家である弁護士の他、税理士、司法書士、土地家屋調査士や宅地建物取引士といった、多くの専門家が所属しています。それぞれの専門分野の中でも特に任意売却に強いスペシャリスト達が相談者にとって最善の解決方法をご提案いたします。もちろん相談は無料です。



信用できる団体ですか？



A当協会は平成22年に設立し、設立以降、「任意売却」でのローン返済困窮者の救済、またその仕組みの認知、普及に取り組んでまいりました。

今では年間1000件以上のご相談を頂いており、実際に解決した事例も多数ございます。（解決事例の一部は当協会WEBサイトにて掲載しております）

また、当協会の活動はTVや雑誌、新聞等でも認められており、多数取り上げていただいております。

その他、任意売却のプロフェッショナル育成のため、任意売却取扱主任者の資格試験なども行っております。

ご相談は全て無料でございますので、まずはお気軽にご相談下さい。



債務について



住宅ローンの返済が苦しいです。どうしたら良いですか？



A住宅ローンの返済が困難になってきた場合、以下のような選択肢があります。

- 銀行にリスケジュールを相談する
- 個人再生などの債務整理
- 放置して競売になるのを待つ
- 任意売却や親族間売買を行う

銀行に相談すれば返済期間・条件の変更が可能ですが、現在の収入や年齢などの審査項目があり、もし変更できたとしても、それは問題の解決ではなく一時的な延命措置です。また、保証会社等の代位弁済後はリスクケジュールを行うことは一切できなくなります。

個人再生は法的な債務整理方法ですが、弁護士費用がかかるほか、様々な厳しい条件があります。

次ページへ続く

競売にかけられてしまうと、「安く売り払われてしまう可能性がある」、「広く情報が公開されてしまう」、「引渡し等に関して個人的な事情が一切考慮されない」等、様々なデメリットがあります。

ローンの返済が難しく、収入が増える見込みが無い（収入自体がない）場合は任意売却をされるのがベストの選択です。



住宅ローンの返済を滞納したらどうなるの？



住宅ローンの返済が滞ると、金融機関から督促状や催告書が届くようになります。

その後（目安：3～6ヶ月後）、債務者の債務不履行により『期限の利益』が喪失されます。これにより住宅ローンを分割返済する権利が無くなります。

残ったローンは保証会社から金融機関へ代位弁済されることになります。

保証会社から弁済されたからといって、借金が免責になるわけではありません。今度は保証会社から一括で弁済するように請求がきます。

これを支払えない場合、保証会社から競売の申立てが行われて競売手続きが開始されることになります。この場合、競売費用（60～200万）は債務者の借金に上乗せされて

次ページへ続く

します。

競売が行われると、強制的に所有権が落札者へ移りますので、そのまま居住を続けると不法占拠状態となってしまい、場合によっては強制執行によって強制的に退去させられてしまう事もあります。

このようにデメリットの多い競売ですが、任意売却をすることで回避する事が可能です。

任意売却の活動期間が長ければ長いほど有利な条件で進めることができますので、できる限り早めにご相談頂くことが解決の鍵となります。

債務整理とはなんですか？

住宅ローン滞納を含む債務問題を解決する方法は、任意売却などの様々な方法があります。

債務問題を解決することを総称して債務整理と呼びます。

債務整理には大きく、任意整理、特定調停、個人民事再生、自己破産の4つの方法があり、任意売却は任意整理の一種です。債務整理の方法は、借入額、担保（主に不動産）の有無、現在の収入、将来の収入などによって最適な解決方法が違います。

もちろん、誰でもどの債務整理でも可能ということではなく、債務整理には様々な条件があります。

例えば任意売却の場合、任意売却を行うには債権者の同意、連帯保証人の同意などが必要です。

します。

競売が行われると、強制的に所有権が落札者へ移りますので、そのまま居住を続けると不法占拠状態となってしまい、場合によっては強制執行によって強制的に退去させられてしまう事もあります。

このようにデメリットの多い競売ですが、任意売却することで回避する事が可能です。

任意売却の活動期間が長いほど有利な条件で進めることができますので、できる限り早めにご相談頂くことが解決の鍵となります。

債務整理とはなんですか？

住宅ローン滞納を含む債務問題を解決する方法は、任意売却などの様々な方法があります。

債務問題を解決することを総称して債務整理と呼びます。

債務整理には大きく、任意整理、特定調停、個人民事再生、自己破産の4つの方法があり、任意売却は任意整理の一種です。債務整理の方法は、借入額、担保（主に不動産）の有無、現在の収入、将来の収入などによって最適な解決方法が違います。

もちろん、誰でもどの債務整理でも可能ということではなく、債務整理には様々な条件があります。

例えば任意売却の場合、任意売却を行うには債権者の同意、連帯保証人の同意などが必要です。



任意売却について



自己破産とはなんですか？



自己破産とは借金の返済義務を免責する制度で、租税債務（税金）を除く全ての借金の返済をしなくとも良くなります。

借金は免責されることになりますが、20万円以上の資産は全て処分対象になる可能性がある、信用情報機関に登録される等のデメリットがあります。

また、ギャンブルや浪費等が理由の場合、免責が認められない場合があります。



官報とはなんですか？



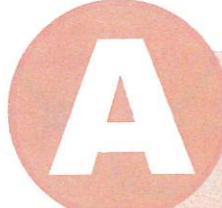
独立行政法人国立印刷局が発行している国の広報誌です。

法律等の制定・改正の情報や、破産・相続等の裁判内容や自己破産者の情報が一覧で掲載されています。

全国にある官報販売所で購入することができます。



連帯保証人をやめたいのですが・・・

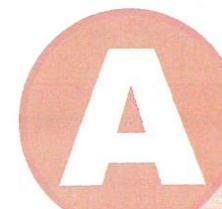


原則として、債権者と交渉して連帯保証契約を合意解除することができれば可能ですが、かなりハードルが高く、あまり現実的ではありません。

債務者側で別の連帯保証人を用意する、新たに不動産等を担保に入れる等の条件がなければ債権者が合意することは少ないでしょう。

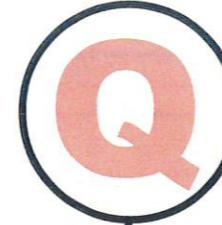


怖くて督促の電話にでられないのですが・・・



昔は脅迫まがいの電話で取り立てされるということもありましたが、今では禁止されています。電話や訪問で乱暴な言葉遣いで脅迫されるようなことはありませんのでご安心ください。

もし、それでも不安がある方には当協会の協力弁護士があなたの代わりに対応いたしますので、今すぐ当協会にご相談ください。



自己破産すれば借金が免責になると聞きましたが・・・



正確には自己破産だけで免責になるわけではなく、自己破産が認められた後、裁判所より免責許可決定がなされると非免責債権を除いた債権が免責となります。

非免責債権とは、固定資産税や住民税などの税金等です。

つまり自己破産したとしても、税金は免責されませんので注意が必要です。

また、ギャンブルや浪費等による借金は免責にならないケースがあります。



期限の利益とはなんですか？



期限の利益とは、期限の到来までは債務の履行をしなくてもよいという民法で定められた債務者の利益のことで、分かりやすく言うと「分割払いできる権利」です。

何千万円もする住宅を一括でしか購入できないとなると、ほとんどの方は購入することができます。

しかし購入代金を分割払い返済する契約を結ぶことで債務者は期限の利益を享受することになります。

ただし、一定期間（一般的には6ヶ月）返済が滞ってしまった場合、期限の利益（分割払いの権利）は喪失し、一括返済を迫られることになります。



代位弁済とはなんですか？



代位弁済とは、まず債務者以外の第三者が債務者に代わって（代位して）債務を弁済し、次に債務を弁済した第三者が元々の債務者に求償する（支払いを求める）事です。

住宅ローンでは、契約の際に必ず保証会社と保証契約を結びます。

これにより、将来住宅ローンの返済が滞った場合、保証会社が債務者に代わって返済することになります。

この弁済を代位弁済と呼びます。

保証会社が弁済したからといって、自分の借金がチャラになるわけではないので注意して下さい。



ローン返済を滞納するとブラックリストに載るという話は本当ですか？



実際にブラックリストという台帳があるわけではありません。
ローン返済を滞納した場合、信用情報機関に情報が登録されますが、返済完了した後には削除されますのでご安心ください。

※信用情報機関とは

金融機関等がローンの審査の際に、金融機関等が個人の信用力を判断するための情報を提供している機関です。

信用情報機関にはローンの申し込み履歴やクレジットカードの作成履歴、返済の状況などの金融機関との取引履歴が記録されています。

現在日本には「全国銀行個人信用情報センター（JBA）」、「クレジットインフォメーションセンター（CIC）」、「日本信用情報機構（JICC）」の3社が存在します。



私が死ねば住宅ローンを払わなくて良くなると聞きましたが、本当ですか？



通常、住宅ローンを組む際は団体信用保険に加入しますので、債務者が死亡した場合はローンの残債と同額の保険が支払われます。

しかし、死んでまで返さなければならぬ借金などありません。

と一緒に解決方法を模索していきましょう。



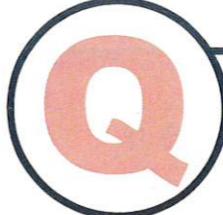
サービサー（債権回収会社）とはなんですか？



サービサー（債権回収会社）とは、金融機関等から委託を受け、または債権を譲り受けて金銭債権の管理回収を行う法人のことです。

資本金要件（資本金5億円以上の株式会社であること）や取締役要件（常務に従事する取締役の1名以上に弁護士が含まれていること）などの厳しい条件をクリアし、法務大臣の許可を得た民間の事業者となります。

債権回収会社は監督庁である法務省からの定期的な検査を受けるだけでなく、定期的に業務を報告する義務が課せられていますので、違法な取り立てや暴力的な取り立てはございません。ご安心下さい。



なぜ債権者が満額に満たない金額で抵当権を抹消してくれるのですか？



ローンの返済を滞納してしまうと、最終的には競売となってしまいます。

競売は通常の売却と比較すると様々な点で異なり、通常の相場価格の6～8割程度の価格となってしまう可能性があるばかりか、長期間に渡る遅延損害金や競売費用の実質負担がかかるため、抵当権を設定していた金融機関は債権の回収ができなくなってしまいます。

金融機関はできるだけ多くの債権をできるだけ早く回収したいと考えているので、債務者と金融機関の利害が一致し、任意売却に協力して頂けます。

また、抵当権が複数ある場合、競売された代金が払われる（配当される）のは、抵当権の設定日順となり、後順位の債権者には1円も払われないこともあります。

その場合、後順位抵当権者としても、任意売却に協力することで抵当権抹消応諾費（ハンコ代）を回収できた方がゼロよりはマシであると考えますので、任意売却に協力して頂けます。



面談とは具体的に何をするのでしょうか？



初回面談では、ご相談者様の住宅ローンの返済状況や滞納状況、生活状況や家族構成などについて詳しくお伺いさせていただきます。

お話をお伺いさせていただき、任意売却が最善の選択肢であるかどうか検討いたします。

もし任意売却が最善であった場合、任意売却の流れをご説明をさせていただき、手続きの案内を行います。



自己破産する予定なのですが、任意売却をしてもしなくても同じでしょうか？



自己破産をすれば、自宅は処分されてしまいますので、任意売却をする意味がないと思われるかもしれません、実はそうではないのです。

資産のない状態またはかなりのオーバーローン状態で自己破産すると「同時廃止」という簡単な手続きとなります。

しかし、資産（自宅）を所有した状態で自己破産した場合、裁判所では同時廃止とは異なる「管財事件」として扱われる可能性が高く、裁判所より破産管財人が選任され、資産の処分を行うことになります。

管財事件の場合、数十万円の予納金が必要になるだけでなく、手続きにかかる時間も長くなってしまいますので、自己破産するとしても任意売却をしてから行ったほうがメリットが多いです。

Q

任意売却に費用はかかるないと聞きましたが、なぜですか？

A

任意売却に必要な費用（抵当権抹消費用、登記費用、仲介手数料等）は、物件の売却代金から控除して捻出されます。

任意売却に関する費用を別途頂戴する事はございませんのでご安心下さい。

Q

自宅を手放したくないのですが、方法はありますか？

A

どうしても自宅を手放したくない場合、リースバックや親子間売買といった方法があります。

リースバックとは自宅を第三者へ任意売却し、その第三者と賃貸借契約を結ぶことで、賃料を払いながら自宅に住み続け、ある一定期間経過した後に買い戻す制度です。

親子間売買とは、リースバックの第三者が親族になったケースです。

将来資金に余力がでてくれれば、自宅を買い戻しできる可能性もあります。



任意売却は弁護士に相談したほうが良いのでしょうか？



任意売却は債務整理の一種であるため、弁護士に相談することは可能ですが、任意売却は自宅等の不動産を売却するのは不動産会社です。

弁護士は宅地建物取引業免許を持っていないため、任意売却は弁護士だけではすることができますが、必ず任意売却に長けた不動産会社と共同で問題解決にあたる必要があります。

また、法人の任意売却の場合、売却する資産の規模や時期などは税理士と協力して判断します。

さらに、不動産取引には司法書士が必要ですし、不動産鑑定士が査定する場合もあります。

つまり、任意売却を成功させるには、弁護士の力だけではなく、各分野の専門家が協力して問題解決に当たることが大切なのです。



任意売却する際に私は何をすればよいのでしょうか？



いちばん大切なことは任意売却の経験と法的知識が豊富な業者を選ぶことです。

任意売却は販売以外に各債権者との調整の話し合いなど複雑な手続きが多いので専門に取り組んでいる業者でなければなりません。

次に、まだ公債権者（役所や税務署等）の差押えがされていないならば少しでも払い続けて差押えされないように気をつけて下さい。

最後は引っ越しです。
もし引越しできるならばできる限り早期に引っ越しをして下さい。

やはり居住中よりも空室のほうが見栄えが良いので高く売却できる可能性が高いからです。

Q

任意売却をすれば、残った借金は無くなりま
すか？

A

任意売却をしたとしても、残った借金は無
くなりません。

任意売却後は担保のない無担保債権として
返済をしていかなければなりません。

しかし、債権者と今後の返済条件を交渉す
ることができる場合がありますので、生活
に無理のない範囲で返済を続けていくこと
ができる可能性が高いです。

Q

なぜ任意売却は競売よりも高く売れるのです
か？

A

競売は、「物件の内見をすることができな
い」、「住宅ローンを組みづらい」、「落札し
たとしても居住者を立ち退かせるために法
的な手続きが必要な場合がある」等、かな
り特殊なマーケットです。

そのため通常の相場よりかなり低く落札さ
れる傾向にあります。

それに比べて任意売却は、一般の不動産売
買と同じマーケットで売却するため、相場
前後の適正価格で販売を行うことができる
のです。

Q

任意売却はいつまでできるの？

A

原則的には任意売却は競売（期間入札）の開札日の前日までです。

ただし、任意売却を成立させるためには債権者が抵当権抹消書類を準備したりするために最低一ヶ月程度の時間が必要です。

また、任意売却の活動期間が長ければ長いほど有利な条件で話を進めることができます。

ご相談頂く際はなるべく早めにご連絡下さい。

Q

任意売却は絶対成功するのですか？

A

どれだけ業務に精通したプロの担当者でも任意売却に絶対はございません。

債権者が任意売却を認めない、共有者が任意売却に反対している、販売活動中に競売の開札日がきてしまった、決済日当日に新たな抵当権を入れられてしまった等、任意売却が失敗してしまうケースもあります。

このような可能性に対して万全を期すために、できる限り早いタイミングで任意売却のご依頼をされることをお勧めいたします。

Q

引越し代は必ず貰えますか？

A

任意売却をすれば必ず引越し代を出してもらえるかというとそう言うわけではありません。

必ず100万円貰えます！引越し代保証！などうたっている業者がありますが、事実として必ず貰えるものではありませんし、金額も100万円などの高額な金額が認められることはできません。

このような甘い誘い文句で権利証や実印を預けてしまうと大問題に発展してしまう危険性もありますので十分注意して下さい。

引越し代を出してもらえるかどうかは、あくまで債権者との交渉次第になります。一般的には30万円が上限ですが、最近の傾向としては引越し代を控除していただけないケースも多くなってきています。

Q

競売を申立てられてしまいました。もう任意売却できないでしょうか？

A

任意売却は、競売開始決定の通知書が届いてもまだ間に合います。

しかし残り時間が限られていますので、できる限り早急に任意売却の手続きを開始することをお勧めいたします。

Q

連帯保証人に迷惑をかけたくない・・・内緒で任意売却できますか？

A

任意売却をするにあたり、必ず連帯保証人の同意が必要になりますので連帯保証人に内緒で行うことはできません。

債権者には担保保存義務（担保価値を維持する義務）があり、不当な値段で担保物件を処分することはできません。

仮に債権者が連帯保証人の同意を得ずに任意売却をした場合、連帯保証人から「その価格で処分するなんて担保保存義務違反だ！」と主張されてしまう可能性があるからです。

このリスクを回避するため金融機関によつては、連帯保証人に担保解除同意書を提出してもらうケースもあります。

Q

共有者が行方不明ですが、任意売却は可能でしょうか？

A

任意売却は共有者全員の同意が必要ですが、行方不明の場合『不在者財産管理人制度』を利用することで売却できる可能性があります。

不在者財産管理人制度とは、不在者（行方不明など）の財産を管理する管理人を裁判所が選任するという制度です。

管理人には管理財産を管理・保存する権利が与えられます。

この財産管理人が裁判所へ権限外行為（処分）許可を得ることで任意売却を行うことができます。

しかしこの手続にはかなり時間と費用がかかります（数ヶ月～1年程度）ので、あまり現実的ではありません。



親子間売買はなぜ融資してくれる金融機関が限られてしまうのですか？



親子間売買のほとんどのケースでは、購入する子供が新たに住宅ローンを組む必要がありますが、多くの金融機関は、親子間での売買や兄弟姉妹間の売買に対して融資をしないためです。

これは、一般的に金融機関と保証会社の間に締結する保証契約の中に売主がローン申込み者の親族の場合は保証の対象外となると決められているからです。

なぜこのような決め事があるのかというと、親族間取引への融資は一般の融資と比較して、迂回融資（融資したお金が別のことにつかわれること）の可能性や、不当に安く（高く）売買されてしまう可能性が高くなるためです。



競売開始決定が届きました。あとどのくらいこの家に住めるのでしょうか？



競売決定開始の通知が届いたということは、競売手続きがスタートしたということです。

約1～2ヶ月後に裁判所の執行官が現地を調査にきます。その後（約3～6ヶ月後）何月何日に競売をしますという通知書（期間入札通知書）が届きます。

期間入札通知書が届いた約2ヶ月後には入札（競売）が行われ、落札した方へ所有権が移転する事になります。

所有権が移ってしまっているので、そのまま住み続けると不法占拠状態となってしまいます。

任意の明け渡しをしない場合、最終的には法的手続き（引渡命令の強制執行）によって強制的に立ち退きさせられことになります。