

## よくある質問

---

- Q1 [住宅ローンを滞納するとどうなりますか？](#)
- Q2 [期限の利益の喪失ってなんですか？](#)
- Q3 [住宅ローンの月々の支払いの減額は可能ですか？](#)
- Q4 [連帯保証人と連帯債務者の違いは？](#)
- Q5 [任意売却とはなんですか？](#)
- Q6 [任意売却後の残債はどうなるの？](#)
- Q7 [任意売却の費用は本当に掛からないの？](#)
- Q8 [一般不動産業者と任意売却専門業者の違いは？](#)
- Q9 [銀行や債権者から紹介される業者と当社との違いは？](#)
- Q10 [任意売却のメリットはなんですか？](#)

### Q1 住宅ローンを滞納するとどうなりますか？

A 1~2ヶ月目ぐらいまでは、郵便物や電話などで督促がありますが、いきなり一括返済を迫るとか、滞納3ヶ月未満ではまず競売にはかけられません。

しかし深刻な事態です。

次の事を検討してください。

- 住宅ローンの支払方法(毎月の支払いとボーナス払い)の見直しをする。
- 弁護士に依頼し、個人再生法住宅ローン特則を利用し、返済額の減額を要請する。
- それでも支払いが無理なら、任意売却で債務の整理をする。

通常、住宅ローンの返済を6ヶ月間滞納(住宅金融公庫の場合や一般銀行の場合は3ヶ月で処理することも有り)すると「期限の利益の喪失(きげんのりえきのそうしつ)」となり、債権が保証会社に移ります。

しかし、消費者金融などで借り入れて返済は絶対にお勧めしません！

銀行より消費者金融の方が後で面倒です。(中には怖い思いをします。)

債権者より電話や書類が届いたら居留守や無視などはせず「誠意のある」対応をとってください。

ご質問などはお気軽に任売ナビにお問い合わせ下さい。

### Q2 期限の利益の喪失ってなんですか？

A 期限とは分割で支払う毎月の返済日です。この場合の利益とは返済日に約束通り支払っていれば一括の請求は出来ないと考えてください。

この場合の喪失とは分割払いの支払いの約束を破った場合は利益を失うということです。

例えば3,000万円を毎月一回の20年(240回)で返済すると金銭消費貸借契約をします。

これは20年かけて返済します。という事です。

ところが滞納すると、20年という期限が無くなって一括請求をされます。

各金融機関で規定回数以上返済が無い場合、期限の利益の喪失となります。

金融機関によって異なりますが3~6回(3~6ヶ月)が目安です。

### Q3 住宅ローンの月々の支払いの減額は可能ですか？

A 可能です。

各債権者(金融機関)に支払いの条件を交渉し月々の支払いやボーナス払いの金額変更を行えます。

但し、債務の免除はできません。

期間の延長をして月々の支払いを抑えますので以前より債務額は増えます。

また、支払条件を変更した後に滞納すると住宅ローンの残債務を一括返済で請求される可能性があります。

### Q4 連帯保証人と連帯債務者の違いは？

A 連帯債務者とはローンを借りた債務者と一緒に借入金を返済していく人のことです。

連帯保証人より責任が重く、債務者が返済に行き詰っていても請求されたりします。

連帯保証人とは、債務者がローンを支払うことができなくなった場合に、債務者に代わり支払う義務を持つ人のことです。債務者本人に支払い能力がない場合に限って支払う保証人より責任が重く、債権者は債務者の支払い能力の有無に関わらず、連帯保証人に返済を請求できます。

連帯債務者、連帯保証人、保証人は離婚をしたとしても変更する事は難しい場合が多いです。

### Q5 任意売却とはなんですか？

A 任意売却とは、金融機関に強制(競売)で売却されるのではなく、任意に専門業者や、弁護士などが仲介して、債務者が自由に自宅などの担保不動産を売却することです。

抵当権が1~5番まで入っていたりすると任意で売却など出来るわけがないとあきらめてしまう人も多いです。

しかし、経験やノウハウを持った当社が貴方に有利な任意売却で債務整理のお手伝いを致します。

任意売却とはページをご参照下さい。

### Q6 任意売却後の残債はどうなるの？

A 無担保債権として残る債権は、住宅ローン会社や金融機関からサービサー という会社に譲渡されます。

その後債務者はサービサーと交渉することになります。

通常、交渉次第で5千円~3万円位の間での分割返済が可能となります。

### Q7 任意売却の費用は本当に掛からないの？

A 当社でしたら持ち出しの費用は掛かりません。

債権者から売却代金より手数料を頂きます。

中には相談料やコンサル代としてお金を請求する業者がありますが、そのような業者とは一線を画しております。ご安心ください。

#### Q8 不動産業者と任意売却専門業者の違いは？

A 住宅ローンの残っている(抵当権がついている)マンションや自宅などの不動産の売却は非常に手間と時間がかかります。

それに加え、銀行などの債権者との交渉がございます。一般の不動産業者では、一つの案件に対してそんなに時間も手間もかけられない事情があります。

それに加え任意売却という債権絡みの仕事のノウハウが全くございません。

従って、任意売却は一般の不動産業者では扱うことが出来ません。

#### Q9 銀行や債権者から紹介される業者と当社との違いは？

A 業者は依頼主の為に動きます！

債権者から依頼された場合には当然の事ながら債権者に有利な動きをします。

アナタから依頼されれば当然アナタに有利な動きをします。

例えば、引っ越し代の交渉、引越日の交渉等の細部の交渉においてもどちらの立場に立つかで得られる条件は異なってきます。

また、任意売却の後の残った債務の支払条件などの交渉においても、貴方側に立っての交渉か、債権者側に立っての交渉かでは全然違った条件になってしまう可能性も有ります。

依頼主にとって1円でも、1日でも有利になるように相手と交渉するのが業者の鉄則です。

#### Q10 任意売却のメリットはなんですか？

A

- 市場価格に近い金額で売却できる
- 一般市場で販売するので近隣の人に諸事情を知られない
- 滞納分の住民税・固定資産税  
    抵当権抹消費 用 抵当権解除の書類代 滞納分管理費(マンションなど管理費のある場合)は  
    債権者が払ってくれる
- 売却後の残債の返済方法も交渉してくれる
- 引越し費用を負担してくれる場合がある

任意売却に関するご質問はお気軽に当社までお問い合わせ下さい。

どんな事でも親身になって対応させていただきます。

手遅れになる前に！新しい生活のスタートを良い形で送るために！  
精一杯サポートさせていただきます。