

わかりやすく

# マンガで解説！ 任意売却

住宅ローンのお悩みを解決するために。



不動産あんしん相談室®

 0120-619-099

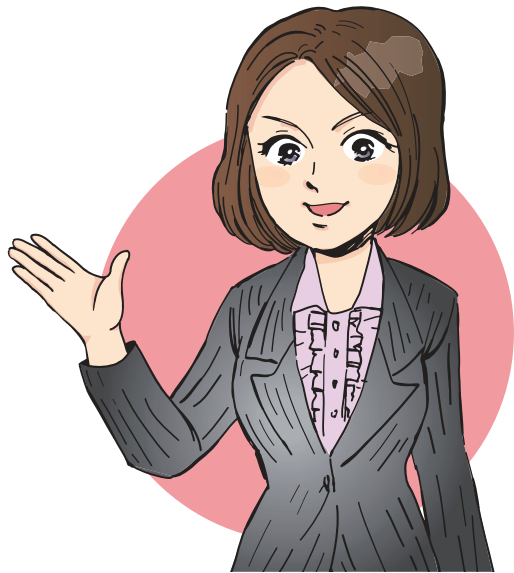
## 登場人物紹介

### 不動産あんしん相談室®

代表コンサルタント 神田加奈

不動産業界で十数年のキャリアを持つ  
コンサルタント。女性ならではの視点  
から、お客様の本当の気持ち、今後の  
生活等をきめ細かくサポート。

お家の住宅ローン・差押え等でお悩み  
の方の現状をふまえて一人一人に合っ  
た「任意売却」の形をご提案致します。



#### < 資格・登録 >

公認 不動産コンサルティングマスター  
宅地建物取引士 登録

競売不動産取扱主任者 取得

住宅ローンアドバイザー 取得

2級ファイナンシャル・プランニング技能士 取得



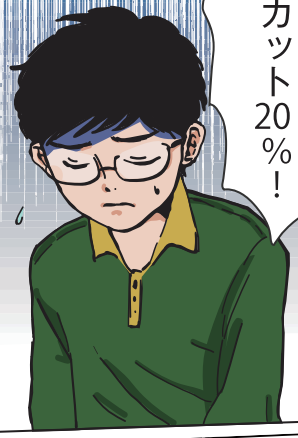
### 山田夫妻

夫・メーカー勤務 10年  
真面目で家庭思い

妻・結婚後は専業主婦  
家庭的で大らかなタイプ

そんな結婚6年目の幸せな夫妻  
にも予期せぬ出来事が起こって  
しまいます。

賃金カット20%!



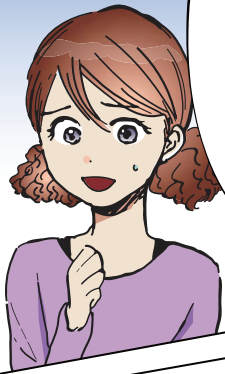
一生懸命働いた  
上での結果なんだ  
許してくれ:

毎月の住宅ローンの  
支払いが心配だわ:

生活をきりつめて  
いかないと:



私もパートに出て  
がんばるわ



すまん  
ありがとう:



なんとかしてでも  
ローンを払い  
続けなければ:



大変だけど  
がんばろう!

不安定な経済状況の中で  
収入が減り

家計はじわじわと  
圧迫されはじめて  
いました



大企業に就職して  
一生安泰だと思った  
のに…

人生は  
わからないものね…

でも大丈夫、  
働いていれば  
乗り切れるはず！



毎月の支払いは  
住宅ローンだけ  
ではありません

カードローン  
年金  
生命保険

なんとか待って  
もらえませんか…



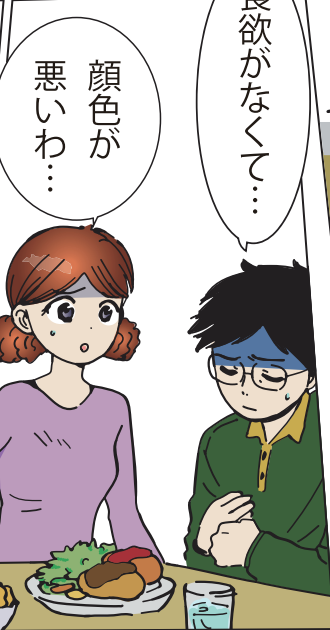
おねがいします！

銀行

食欲がなくて…

顔色が  
悪いわ…

必死で支払いを  
続けているうちに  
体調に異変…





胃潰瘍ですね…

手術と入院が必要ですね  
しばらく安静にしてください

すまない…

今はしっかり  
休んで

ローンの返済よりも  
治療費や生活費を優先  
するのは当然のこと

しかし、病気だからと  
いって銀行はローンの  
返済を待ってはくれま  
せん

書留でーす

やがて無情にも  
担保不動産競売開始決定  
通知が届きます

また督促状  
かしら…

これは！

平成●●年 ● 第●●●号

担保不動産競売開始通知決定

当事者  
担保権  
被担保債権  
請求債権

別紙目録のとおり  
別紙目録のとおり

債権者の申し立てにより、上記請求債権の弁済に充てるため、別紙担保権目録記載の担保権に基づき、別紙物件目録記載の不動産について、担保不動産競売手続きを開始し債権者のためにこれを差し押さえる。

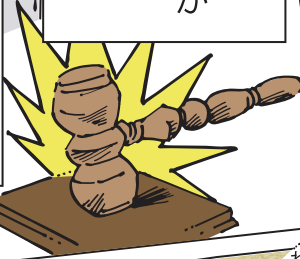
なんてことだ



家に住めなくなってしまう...

返済が滞ると

抵当権者（金融機関）が強制的に家を競売にかけてしまいます



落札!

競売とは裁判所が主体となって強制的に入札方式で売却される方法のことです

競売での一般的な落札価格は市場価値の7割といわれ

かなり低い金額で自宅が売られてしまいます



あそこのお宅競売に出されてるそうよ



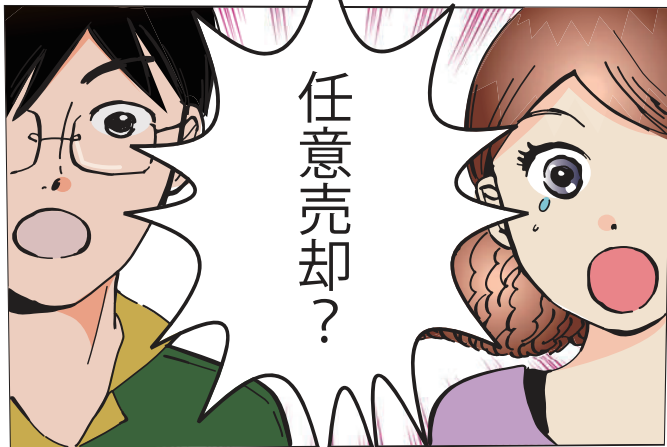
まあたいへんね

落札された場合は即座に立ち退かなければならず

立ち退き料（引越費用）も当然出ません

さらに競売の場合はインターネットなどに公示されてしまうので近所に知られてしまいます





任意売却？



あります！

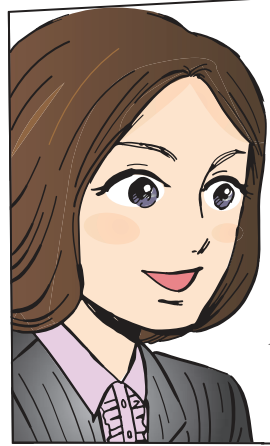
なんとか競売を回避する  
方法はないのか…



はい、競売になる前に  
**お客様が主体的になって**  
自宅を売却できるのが  
任意売却です

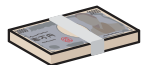
不動産あんしん相談室®  
代表コンサルタント 神田加奈

任意売却は市場価格に  
もっとも近い価格での  
売却が可能なんです

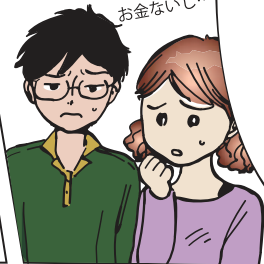


物件売却に必要な費用は  
売却代金からまかなう  
ことができます！

仲介手数料  
司法書士費用…



お金ないし…



でもそれって  
お金がかかるんでしょ…

滞納している管理費や  
修繕積立金、税金なども  
任意売却の際に精算する  
ことができます

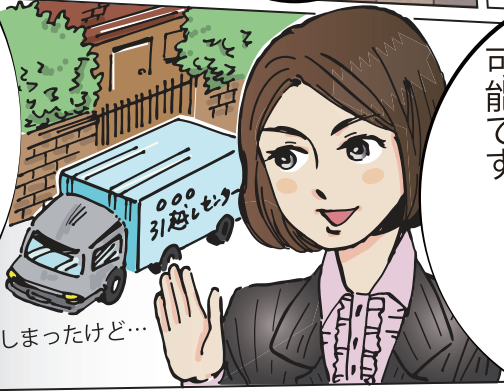
また、任意売却では  
ご近所に知られること  
なく売却することができますので、

周囲の噂などのストレスに  
悩まされることなく  
内密に処理ができるんです



さらに、債権者との  
交渉次第では  
引越費用を  
出してもらいうことも  
可能です

任意売却とは  
「債権者との和解」  
なんです



また、自宅を売却して  
残った債務を一括で  
払うのではなく

毎月いくらずつ  
どのくらいの期間で  
返済するのか計画を  
立てることができます

月々二万円  
ずつで…

わかりました

弊社がお客様の事情を  
ヒアリングした上で  
アドバイスさせて  
いただきますので  
ご安心ください



任意売却にメリットが  
そんなにたくさん  
あったとは…

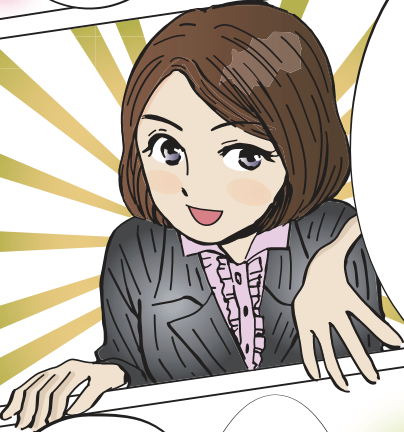
さらにそのまま住み続ける  
ことのできる「買い戻し」や  
「リースバック」という  
手段もありますので

愛着のある自宅を  
手渡さなくてよい  
かもしれません



物件販売力  
債権者交渉力  
弊社での買取  
(スピード)

ご相談件数・年間500件  
以上を誇る弊社ならではの  
強みです！



任意売却は  
あくまでもお客様が  
主体の手段です

「お客様の  
お気持ちが一番大事」

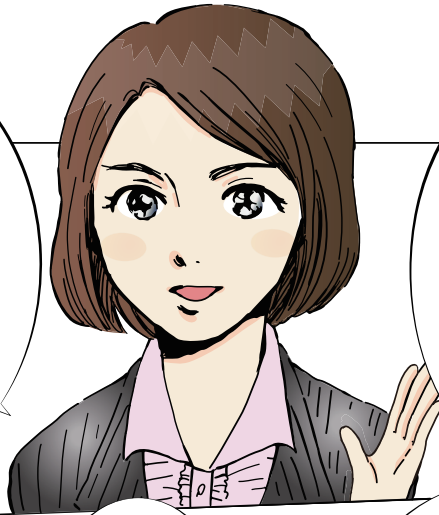
そのお手伝いを  
**不動産あんしん相談室が**  
させていただきます！





私たちに  
おまかせください

今後の未来を見据える  
ことのできる任意売却は  
ご家族がもっとも安心できる  
方法だと思えます



自宅を売ったあとの  
未来か：  
なんだか先が見えない  
から不安なんだが：

やり直せる  
ものの  
かしら：

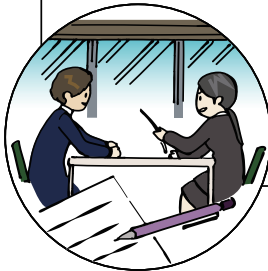
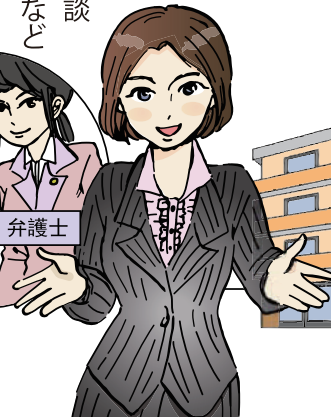
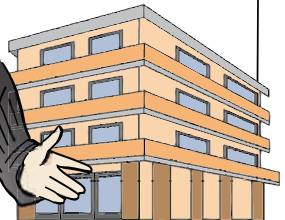
任意売却後のサポート  
体制も完備しているので  
色々ご相談ください



例えば、売却後の  
新居お引越しの先の手配

不動産あんしん相談室<sup>®</sup>  
ならではの  
サポート体制

債務の支払い相談  
また、自己破産など  
お考えの場合は  
信頼のおける  
弁護士や司法書士の  
先生をご紹介します  
事業主様の場合は  
再生コンサルタントを  
ご紹介し事業再生を  
サポートいたします



なんだか未来が見えてきた気がするわ：

またこれから頑張っていける気がするよ：

住宅ローンのお悩みは早期のご相談が解決のカギなんです

早ければ早いほど問題を解決する手段が多くなります

まずはご相談ください

弁護士や税理士、司法書士等の専門家と協力して難しいご相談でも解決に導きます

勇気を出して再スタートへの

一歩を踏み出してください

不動産あんしん相談室は

苦しむ方のお悩みを解決するべく、社員一同日々邁進しています

不動産あんしん相談室®

0120-619-099

## お客様の声



### 不動産あんしん相談室<sup>®</sup>

で任意売却されたお客様からいただいたお声の一部をご紹介します。

(個人情報保護法の関係でご紹介できる内容も限定されてまいりますので、予めご了承下さい)

《入院して住宅ローンが払えなくなりましたが、任意売却で解決できました／京都市伏見区 A 様》

「ケガが元で入院し、仕事が思うように出来なくなり、滞納が続いてしまいました。ホームページを見て電話すると、とても丁寧な対応で、急いでいることを伝えるとすぐに訪問してくださいました。任意売却を選択すると、約 2 ヶ月で買主さんを見つけ下さり、とても高く売却することができました。あの時こちらに頼んでいなければ、住宅ローンはもちろん、税金や管理費の滞納が増え続けていたかと思うとゾッとします。本当に助かりました」

《離婚後のトラブルも任意売却で解決できました／大阪府東大阪市 B 様》

「夫と離婚したため、慰謝料として不動産をもらい、名義を自分に変えて子供と 2 人で住んでいました。名義は自分、支払は元夫。今後、もし夫が住宅ローンを支払わなくなると、競売となり家を追い出される可能性もあると聞き、怖くなって相談しました。こちらが夫との間を取りもってくださり結局家は任意売却することになりました。その売却代金から出た引越費用で無事に新居に移り今は子供と安心して暮らしています。ありがとうございました」

《直接の買取で仲介手数料ゼロ、引越費用も出ました／大阪市阿倍野区 C 様》

「客が少なくなり、売上が減ったのが原因です。店の改装費用も返せなくなって、ローンを滞納してしまいました。こちらに相談した時には既に競売になっていたのが半分諦めていたのですが、本当にスピーディーに査定、直接買取ってくれたので、ギリギリで競売を止めることができました。破産はしましたが、家族みんな無事に引越でき、とても助かりました。本当にありがとうございます」

《任意売却で夫婦間トラブルも円満解決できました／滋賀県草津市 D 様》

「結婚当初は家を買う際頭金も入れて計画的な生活をしていましたが、夫が職場のストレスでギャンブルにはまり、借金が増えてしまいました。どんどん借金が増えるので怖くなり、ホームページを見てこちらに相談すると、今ならまだ間に合うとのアドバイスをいただいたので、家売って残ったお金で借金を返済しました。夫も今は反省してまた頑張ると言ってくれています。本当に色々とお世話になりました」

不動産あんしん相談室<sup>®</sup> では年間 500 件を超えるご相談をお受けしております。ご相談者様の立場になり、ご相談者様の利益を最優先に考え、ご依頼者様の笑顔の為に、一件一件全力でサポートさせていただいております。

# 取引実績一覧

## 金融機関

三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、関西アーバン銀行、大正銀行、みなと銀行、池田泉州銀行、近畿大阪銀行、京都銀行、滋賀銀行、南都銀行、紀陽銀行、但馬銀行、びわこ銀行、四国銀行  
大阪シティ信用金庫（(旧)大阪市信用金庫・(旧)大阪東信用金庫・(旧)大福信用金庫）、大阪信用金庫、大阪厚生信用金庫、大阪商工信用金庫、永和信用金庫、北おおさか信用金庫（(旧)十三信用金庫・(旧)摂津水都信用金庫）、神戸信用金庫、姫路信用金庫、播州信用金庫、京都中央信用金庫、京都信用金庫、奈良信用金庫、大和信用金庫、近畿産業信用組合

## 保証会社・保証協会

全国保証株式会社、年金福祉信用保証協会、大阪信用保証協会（(旧)大阪府中小企業信用保証協会・(旧)大阪市中小企業信用保証協会）、兵庫県信用保証協会、京都信用保証協会、みずほローン保証株式会社、みずほ信用保証株式会社、SMBC信用保証株式会社、三井住友トラスト保証株式会社、りそな保証株式会社、関西総合信用株式会社、ダイヤモンド信用保証株式会社、近畿信用保証株式会社、近畿大阪信用保証株式会社、池田泉州信用保証株式会社（(旧)池銀総合保証株式会社）、住信保証株式会社、畿内総合保証株式会社、京都信用保証サービス株式会社、中信ローン保証株式会社、みなと保証株式会社、阪和信用保証株式会社

## 債権回収会社・サービサー

エム・ユー・フロンティア債権回収株式会社、SMBC債権回収株式会社、りそな債権回収株式会社、しまなみ債権回収株式会社、日立キャピタル債権回収株式会社、オリックス債権回収株式会社、株式会社アトリウム債権回収サービス、アップル債権回収株式会社、アストライ債権回収株式会社、アイ・アール債権回収株式会社、あおぞら債権回収株式会社、株式会社セディナ債権回収、保証協会債権回収株式会社、ニッシン債権回収株式会社、グローバル債権回収株式会社、ベル債権回収株式会社、プレミア債権回収株式会社、ミレニアム債権回収株式会社、みずほ債権回収株式会社、平成債権回収株式会社（(旧)SBI債権回収サービス株式会社）、TSB債権管理回収株式会社、日本債権回収株式会社、アビリオ債権回収株式会社、やまと債権管理回収株式会社

## その他の債権者

日本政策金融公庫、住宅金融支援機構、旧住宅金融公庫、株式会社整理回収機構（RCC）、株式会社住宅債権管理回収機構、三井住友海上火災保険株式会社、イオン住宅ローンサービス株式会社、プロミス株式会社、アイフル株式会社、アコム株式会社、アエル株式会社、株式会社ジャックス、株式会社クレディセゾン、株式会社セディナ、株式会社オリエントコーポレーション、株式会社SFCG、CFJ株式会社

※順不同、その他多数取引実績あり

# 任意売却のメリット

任意売却をするメリットをご紹介します。任意売却をお考えの際ご参考ください。

## 1 高い価格で売却できる

返済が滞ると抵当権者（金融機関）が強制的にお家を競売にかけます。（※競売とは裁判所主体で強制的に入札方式にて売却される方法です）競売での一般的な落札価格は市場価格の 7 割と言われ、かなり低い金額で売られてしまうのですが、任意売却では市場価格にもっとも近い価格での売却が可能です。

## 2 そのまま住み続けることができる可能性がある

弊社では「リースバック」や「買い戻し」プランをご用意しております。債権者との交渉次第では愛着のあるご自宅を手放さなくてもよい方法を選択することも可能です。

## 3 諸費用は売買代金から捻出できる

任意売却を行う際はさまざまな費用がかかります。例えば、滞納管理費や固定資産税、仲介手数料、司法書士費用等が挙げられますが、これらは売却代金から支払うことができ、お客様が現金にてお支払いいただくことはありません。つまり費用負担が一切ないので安心です。

## 4 引っ越し費用を捻出できる

任意売却をする場合、債権者との交渉次第では引越費用を出してもらうことが可能です。弊社がお客様のご家族やご事情をヒアリングし必要な費用を債権者へ交渉いたしますのでご安心ください。

## 5 近所に知られず売却できる

競売の場合はインターネットに公示されてしまいますが、任意売却ではご近所に知られず売却できる方法もございます。近所の噂や子供の問題等でストレスをお持ちであれば、内密に処理できる任意売却がお勧めです。

## 6 残った債務の返済計画を立てることができる

任意売却は“債権者との和解”です。ご自宅を売却し残った債務を一括で支払うのではなく、毎月いくら、どれぐらいの期間で返済するか計画を立てることが可能です。無理のない返済計画を弊社がアドバイス致しますので、それをもって債権者と和解されることをお勧めします。

## 7 さまざまなご提案ができてそれを実行できる

裁判所が強制的に進める競売と違って、任意売却はあくまでもお客様主体の手段です。ゆえにある程度お客様のご要望やご希望を叶えることが可能です。特に早期段階であれば問題も処理しやすいのが実情です。まずは競売になる前、早急にご連絡ください。

### 本当のところ、任意売却のデメリットは？

メリットがあれば、デメリットもあるのでは…？と思われるかもしれませんが、任意売却のデメリットを強いて挙げると、競売の単調な手続きに比べて、任意売却は少し手間がかかるということになります。例えば、お家のご案内や売買契約の締結・取引での立会・住民票や印鑑証明書の取得等お客様にご協力いただくことがございます。しかしながら、そのような煩雑な手続きも弊社が丁寧に説明し、お客様のご負担を軽減できるようにサポート致します。



## 不動産あんしん相談室®

代表コンサルタント 神田加奈

< 資格・登録 >

公認不動産コンサルティングマスター

宅地建物取引士 登録

競売不動産取扱主任者 取得

住宅ローンアドバイザー 取得

2級ファイナンシャル・プランニング技能士 取得



お客様には絶対喜んでほしい。  
また明るく頑張っていたきたい。  
この思いで日々取り組んでいます。

各種不動産業務で得た知識と経験を元に任意売却事業に携わり十数年になります。経験が長くなればなるほど任意売却は奥が深いと実感しています。ご相談に来られるお客様の状況は本当に千差万別で、誰一人として同じケースはありません。そのひとりひとりのお客様がいかに喜んでくださるか、弊社ではこの重要課題に向けて、社員一同邁進している毎日です。

時には債権者との交渉が一筋縄ではいかないなど、解決までに困難を伴うケースもありますが 最後は「こちらに任せてよかった」と言っていたき本当にうれしく思います。このような皆様のお声で、これからもお客様にご満足いただける仕事をしようと、新たな気持ちにさせていただいております。

皆様にお伝えしたいのは、本当に“早期相談が問題解決のカギ”なんです。今、住宅ローンや今後のことでお悩みの方は、是非ご相談下さい。お客様のお話やご希望をお伺いし、ご提案できることがたくさんあると思います。

“あなたのベストパートナーに”



安心・丁寧  
な対応です

# あなたのベストパートナーに

*earth consulting office*

まずは「相談」という一歩から。

[安心・丁寧]な対応で

私たちがお客様の明日をサポートいたします。

お客様のお悩みに

**真剣** に

向き合うために

- 1 土・日・祝日 対応いたします
- 2 無料相談承ります
- 3 出張相談もOKです



 0120-619-099

平日 9:00~19:00

土日祝 9:00~18:00 (ご予約制)



<http://ninbai-earth.net>

不動産あんしん相談室®