

不動産担保でお困りの方

ノンバンクや信販会社からいくつもの借入れをまとめるために所有する不動産へ根抵当権等の担保権を設定し、その返済を行うため、また、別のノンバンク等から借入れを行い支払困難になっていても解決策はあります。

なぜなら、ノンバンクが設定している根抵当権は、仮登記や所有する持分に設定していることが多く、その上、先順位に住宅ローンの抵当権が設定されており、仮に担保権実行しても無益執行になることが多く想定できるからです。

ならばノンバンクがなぜこのような不動産に担保を設定するのか？考えられることとして次の事例があります。

ノンバンクが担保権を設定する実益としては、「①設定者が破産・再生の手続を開始した場合に、別除権として扱われ少しでも配当を受ける可能性がある。」「②設定者が任意売却の手続を始めた場合に、債権額とは別に担保権抹消の判子代を受け取ることができる場合がある。」「③設定者が、不動産競売手続や不動産価値に無知な場合、担保権を設定することにより破産を恐れ、無理してでも支払いを継続する可能性がある。」などがあげられます。

このような状況下においても何らかの解決策はあるので借入れを増やす前にまず専門家に相談しましょう。

【解決手順】 *任意和解の場合

① 不動産の査定を行い、現在価値を把握する。

→当事務所の協力会社で不動産の無料査定を行うことができます。

② 第一順位の抵当権の残債務が、①の価値を上回っていれば第二順位以降のノンバンクが不動産競売の申立てを行う可能性が極めて低くなる。

③ 司法書士や弁護士に介入してもらい、担保権設定する前の過払金や将来の利息等を踏まえ交渉してもらい月々の支払いを軽減する。また、不動産担保を設定したノンバンク以外の債権者から過払金が回収できる場合は、その回収金を頭金や返済金に充当して債務を減額させたり完済することもできる。

* 上記は一事例です。事案により解決手順方法が異なります。

* 不動産の査定はおよそ1週間内にご提示できます。

【解決手順】 *個人再生の場合

① 不動産の査定を行い、現在価値を把握する。

→当事務所の協力会社で不動産の無料査定を行うことができます。

② 第一順位の抵当権の残債務が、①の価値を上回っていれば第二順位以降のノンバンクが不動産競売の申立てを行う可能性が極めて低くなる。

③ 司法書士や弁護士に介入してもらい、第二順位以降のノンバンクと根抵当権等抹消登記の交渉（判子代）をしてもらう。

④ 第二順位以降の根抵当権等が抹消できれば、住宅資金特別条項を定めた個人再生手続きの申し立てを行い債務を大幅にカット（その無担保になった不動産担保債務も含む）する。

*上記は一事例です。事案により解決手順方法が異なります。

*不動産の査定はおよそ1週間内にご提示できます。

*個人再生手続きは、継続的収入の見込みがある方でないと利用できません。

*住宅ローンが代位弁済され、相当期間経過していると住宅資金特別条項を利用できない場合があります。

【ご相談の際にお持ちいただく書類】

① 住宅ローンの契約書

② 住宅ローンの償還表

③ 不動産の地番・家屋番号のわかる書類（権利証等）

④ 不動産担保を設定したノンバンクとの契約書（金銭消費貸借契約書、担保権設定契約書等）

*これらの書類をご用意いただくと適切な回答ができます。

<ご 相 談>

司法書士法人H&Wトラスト

フリーダイヤル 0120-783-441

平 日：9：00～20：00

土・祝日：10：00～19：00