

住宅ローン滞納を考える

第1回

債権者との話し合い 「任意売却」という解決策



エル・スペース 萩原氏

給与・ボーナスカットで住宅ロー

ンが返済できず、住宅ローンを滞納し、マイホームを手放さざるを得ない人が都市部で目立っている。金融機関は、不動産の競売を申し立て、売却をし貸金の回収を行う。東京、大阪、名古屋の3地裁が2009年度上期(4～9月)に扱った住宅など不動産の競売件数は、07年度下期の約2倍。しかし、落札価格は市場価格より低く、少しでも多く回収しようと「任意売却」を容認するケースが増えている。ただ競売の申立を行うと「任意売却」を受け付けない事もあるという。もはや「自分には関係ない」とは言えない時代を迎えている。住宅ローン滞納問題について、早期解決に向けてどうすればよいのか今回よりシリーズ(6回)で専門家に聞く。

質問

住宅ローンの返済が滞って
いて、返済の目的が立ちま
せん。このままだと、先行きどうな
るのか心配。

回答

住宅ローンの支払いができなくなり放置した状態が続くと、早ければ半年ほどで、ご自宅が競売申立されます。競売は債権者(お金の貸主)が資金を回収するための方法です。ここ数年、住宅ローン滞納者の増加で、金融機関も早めに競売による資金回収をすすめる傾向にあります。もちろん競売に至るまでには、さまざまな督促書類が届きます。分岐点となるのは、「期限の利益の喪失」という文言の入った書類です。これは、「分割払いができなくなりました。一括返済してください」という意味で、もう後戻りはできません。強制的な資金回収「競売」されるのではなく、債権者・債務者相互の同意の上で不動産を売却し、返済に充当する前向きな対処方法があります。それが「任意売却」です。

取材協力

エルスペース株式会社
大阪市東成区
深江北一丁目一番3号
深江橋プラザ1階

電話06(6972)7500

詳細は
<http://l-space2.sakura.ne.jp>