

住宅ローン滞納を考える

第2回

計画的に売却・将来の生活のための「任意売却」



エル・スペース 萩原氏

給料・ボーナスカット等で、住宅ローンの返済ができず、競売申立され、強制的にマイホームが奪われる事が増加している昨今であるが、何か手立てはないものなのか？世間では、少しずつ「任意売却」という言葉が聞かれ始めた。今回は、この仕組みについて専門家に聞いてみた。



質問 住宅ローンの返済が滞っています。知人から「任意売却」を勧められました。が、「任意売却」とは何ですか？

回答 住宅ローンの滞納・未納が一定期間続くと、債権者(金融機関)は、担保不動産を差し押さ

え、競売申立をし、資金回収を行います。しかし、競売は入札であり、市場価格より低額でしか回収できないのが現状です。そこで、専門家が仲介し、いずれは競売申立される不動産を、すべての債権者からの売却同意を得、一般市場にて販売します。これが「任意売却」とい

方法です。

仲介者には、債権者との回収資金の分配に関する交渉・管理費・滞納税金等の減額・支払い交渉等、一般不動産取引とは違う、高い専門性が要求されます。「任意売却」は、債権者にとって、競売より多くの資金回収ができるというメリットがありますが、債務者にも多くのメリットがあります。

メリット① 突然、退去を迫られる競売と違い引渡時期の相談ができ、引越の事前準備ができる。

メリット② 公告され、自宅及び近郊に債権者・執行人・競売入札希望者が出入りする競売と違い、自宅の購入希望者には内覧される事がなく、秘密性が保たれる。

メリット③ 取引時に本来必要な仲介手数料等の売却諸費用の直接金銭負担がない。

以上のように、「任意売却」が可能になれば、ご自宅の取引がスムーズに行うことができ、前向きな再建が可能になります。専門家に、早めにご相談をされる事をお勧めします。

取材協力

エルスペース株式会社
大阪市東成区
深江北1丁目1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>