

# 住宅ローン滞納を考える

## 第3回

### 生活再建のためにも 専門家に早めの相談を



エル・スペース 萩原氏

住宅ローンの滞納を自宅売却によって解消しようとするケースが多く見られる。今回は、ご相談にいられた方の具体的な事例を専門家に聞いてみた。

#### ―ご相談時の状況は？―

ご自宅を3280万円で購入。当初は、ご夫婦共に収入があり、返済に問題はなかったが、奥さまの勤務先が突然倒産。その後、ご主人も、給与カット等で収入が減少。住宅ローンの返済に苦慮されていた。

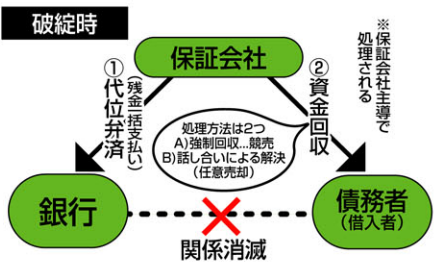
#### ―ご相談者の取られた行動は？―

自宅売却を不動産会社に相談。査定価格は2400万円。ローン残高が3080万円。売却諸費用も必要で、3180万円で売却を開始するも、反応なし。その後4社に追加依頼をしたところ、2450万円で購入申込が入る。熟考したが売却を決意。しかし、630万円の損金を補填しないと、抵当権の抹消ができないため、価格交渉を受けられず破談。反応ないまま3180万円で販売を続けて、5カ月が経過。その間にも、生活資金のための借入が増え、生活状況が更に悪化した。

#### ―どのように解決したのか？―

事態は進んでおり、債務者の誠意のない対応に苦慮していた保証会社は、銀行に代位弁済をし、競売による回収の

準備をしていた。委任を受け、他債権者を含めて交渉開始。債務者が売却による債務返済を希望し、残債務には、今後誠実に対処すると言う意向を伝え、併せて任意売却の方が、競売よりも早期解決ができ、回収金も多く、確実性があるという説得をすることにより、最終的に2400万円での抵当権抹消の了承を得、任意売却を行った。また、弁護士と連携し、売却損金を含む債務計1180万円は、自己破産・免責により処理し、新生活再建へのお手伝いを終えた。



**借入時** ※住宅ローンは、申込人が保証料を保証会社へ支払う。保証会社が銀行に債務を保証し、抵当権を設定する。銀行が申込人に融資を実行するという三角関係で構成される。

#### 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 [エル・スペース](http://l-space2.sakura.ne.jp)  <http://l-space2.sakura.ne.jp>