

# 住宅ローン滞納を考える

第4回

## 費用負担がない

### 「任意売却」の強み

住宅ローンの滞納を解消する「任意売却」には、金銭的負担はないのか？ 専門家に聞いた。

任意売却は、保証会社との協議により成り立ちます。債務者が返済不能に陥ると、保証会社は銀行に代位弁済(残金一括返済)をします。そして、少しでも多くの資金回収を望む保証会社に対し、任意売却の申出・協議を行います。了承されれば物件購入希望者と売買契約をし、抵当権の抹消となります(第3回掲載)。

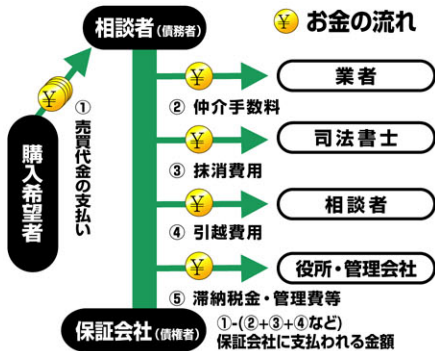
しかし、不動産の売却取引等には、不動産業者に支払う仲介手数料・売却登記費用、また引越費用等、相当な金額が必要となります。よって、これらの費用の支払い能力がなくては、保証会社が売却・抵当権抹消を了承しても、実際には取引ができません。そこで保証会社に対して、債務者が諸費用を負担することは不可能であり、これらの経費を売買金額から控除してほしいという交渉も併せて行います。よって、保証会社の手取金額は、売買金額でなく、経費を控除した金額になります。また、後順位(2番・3番手)の抵当権

抹消承諾料・滞納管理費・滞納固定資産税等の一部も控除の対象になります。経費項目・金額は、保証会社・債務者の状況により異なりますが、「任意売却」による保証会社との交渉には、回収金額の協議だけでなく、経費項目・金額を含めた総合的な交渉が不可欠になります。

将来の生活再建のためにも、専門家にぜひ相談下さい。



エル・スペース 萩原氏



#### 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>