

# 住宅ローン滞納を考える

## 第5回

### 「任意売却」後の

### 残債について

「任意売却」はしたが、相談者（債務者）には依然借金（残債）が残る。この残債はどうなるのか、専門家に聞いた。

「任意売却」後、自己破産（免責）等の法的処置を取らない限り、残債はそのまま残ります。

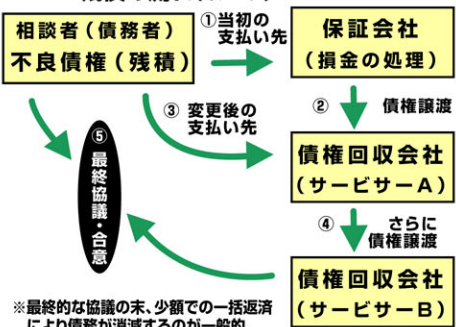
抵当権がなくなり、無担保になった残債は、不良債権と呼ばれ、保証会社は債務者から少しずつ分割によって返済を受けざるを得なくなり得ます。しかし、返済には長い年月がかかることも、保証会社にとっては回収のための経費がかさみます。また、金融庁からの指導で、回収見込みの低い債権を長期保存することはできなくなつたため、不良債権の処理（切り捨て）を行います。いわゆる損切で、債権回収会社（サービサー）に債権を譲渡する方法で行われ、保証会社は損金処理をし、帳簿から消し去ります。

債権が移行すると、支払先はサービサーになります。サービサーは、法務大臣認可の健全な回収会社であり、違法な請求行為はできません。協議により、月々数千円の分割払いや、大幅な債権放棄（借金棒引き）を受けての一括返済す

るといっても可能になります。なぜなら、サービサーが債権譲渡を受ける際に支払う金額は一般的に債権金額の数%で、それ以上を回収すると利益となるからです。この流れをご理解頂くことが大変重要になります。

「任意売却」の際には、専門家に相談され、残債の支払いを含めた再建計画を立てることをお勧めします。

#### 残債の流れ（イメージ）



※最終的な協議の末、少額での一括返済により債務が消滅するのが一般的。

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

<http://l-space2.sakura.ne.jp>



エル・スペース 萩原氏