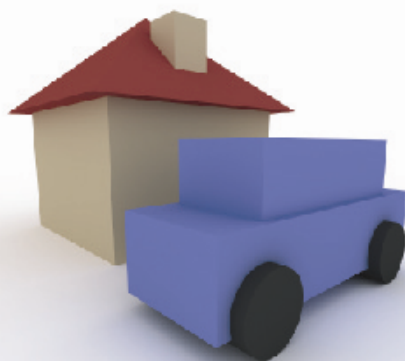


# 住宅ローン 返済で困ったら



家族を守り  
再スタートするための  
返済苦解決法!

## はじめに

夢のマイホームをようやく手にしたのに、住宅ローンを返せなくなり、家を手放す人が2009年度から急増しています。いわゆる「住宅ローン破綻」です。

住宅ローン破綻を招く大きな要因となったのは、2008年秋に始まった世界的な大不況です。

会社の倒産やリストラによって一家の働き手の収入が激減。しばらくは貯金の切り崩しや消費者ローンからの借り入れで、かろうじてしのいだものの、あとが続かず、やがて住宅ローンの滞納が始まり、やがて競売にかけられる……。こんなシナリオが見えてきます。

不動産競売に関する全国調査によると、銀行などが強制的に売るために、裁判所の競売にかけられた一戸建て住宅とマンションも、急増しているとのことです。

住宅ローンの返済に苦しんでいる人たちが全国に多くいらつしやることでしよう。競売で家を失ったことを機に離婚した人や自己破産した人も少なくないようです。

このような「負の連鎖」を見聞きするたびに心が痛みます。競売を回避して人生を再スタートする方法があるからです。返済苦を解決する方法があります。

経験する機会が少ないこともあり、じつは競売という制度自体があまり知られていません。そのため、「競売になるとどうなるのか」という知識をもたない人が多いように見受けられます。そこで本冊子では、まず競売の説明から始めます。

次に、「住宅ローンを支払えなくなると、残る選択肢は競売しかない」「競売になつたら人生のおしまいだ」と思い込んでいる人に向けて、競売以外の手段で家族を守って人生を再スタートできる選択肢があることをお伝えします。

競売入札が始まる前に「任意売却」するのです。本冊子では、その任意売却が競売より有利な理由、任意売却の方法と流れを詳しく説明します。

たしかに住宅ローンを返せなくなることは痛みが伴います。でも、それで人生が終わるわけではありません。

大切なのは、「負の連鎖」をいったんリセットし、希望を抱いて再スタートすることです。そして、再び幸せをつかんでほしいのです。

本冊子「住宅ローン返済で困ったら！」が住宅ローンの返済で苦しんでいる人たちの少しでもお役に立てば幸いです。

有限会社セラーズカンパニー

## 目次

### ◆はじめに

負の連鎖をリセットする

### ◆住宅ローンを返せなくなったらどうなるのか？

人生は予定通りにならないことが多い／督促状が届き、呼び出しがかかる／回収業務が銀行から保証会社や債権回収会社に切り替わる／債権回収会社とは何か？／「競売決定」の通知／ローン滞納した際の金融機関の対応／そのままにしておく／差し押さえ、そして競売

### ◆競売になったらどうなるのか？

そもそも競売とは何か？／競売で買受人が決定すれば／競売の流れ／競売の主なデメリット／

◆再スタートの最も有効な選択肢 任意売却のすすめ

任意売却が競売より有効な理由／精神的なダメージが少ない任意売却／どうして自己資金がゼロなのか？／任意売却10のメリット

◆任意売却の方法 と流れ

住まいを売却する意志を固める→引越し再スタート／次の項目に該当する方は任意売却をおすすめします！／それでも借金が残った場合の選択肢

◆任意売却の心得

金融機関からの催促状を無視しない／スピードが大事

◆おわりに

再び前向きに歩きはじめ

## ◆住宅ローンを返せなくなったらどうなるのか？

### ●人生設計は予定通りにならないことが多い

住宅ローンを組むとき、ほとんどの人たちは「借りられる額」でなく、月々に「返せる額」をもとに計算します。たとえばサラリーマンであれば、毎月の負担を抑えるためにボーナス併用払いを利用します。

ただし、その毎月の返済額は、20年間なり30年間、毎月必ず定期収入が入ってくることやボーナスが支給されること、健康で働きつづけることが大前提となつて算出されています。

しかし、そのライフプランは予定通りに運ばないこともあります。人生には山や谷があり、住宅ローンを組んだときにはまったく想定しなかったことが起こります。経営している会社の事業が行き詰った人、会社の倒産やリストラによって収入がなくなった人、会社の事業が低迷しボーナスが支給されなくなった人、巨額な損害賠償をしなくていけなくなった人、離婚や死別によってパートナーがいなくなる人、子どもが私立の学校に入学して教育費が大幅に増える人……。

自分で望んでそうなる人は一人もいません。

理由は何であれ、毎月の住宅ローンを返すのが困難になると、ほとんどの人が返済期間を長く設定し直したり、返済額を減らしたりする「条件変更」ができないか検討します。条件変更ができるかどうかは、金融機関や返済のプランによって異なります。

多くの人は何らかの対策を講じます。しかし、なかには条件変更のできない人や、条件変更をしても返済が滞ってしまう人もいるでしょう。

では、住宅ローンを返せなくなると、どうなるのでしょうか？

### ●督促状が届き、呼び出しがかかる

住宅ローンの返済を1カ月滞ると銀行から催促の連絡が入ったり、督促状が届いたりします。それを無視して滞納期間が2〜3カ月を過ぎると、金融機関から呼び出され、返済についての話し合いを求められます。

この時点で金融機関の担当者から「任意売却」をすすめられるケースがあります。任意売却についてはのちほど詳しく説明します。



金融機関との交渉で、支払い計画の変更ができるケースはあります。そうなる支払い期限が延長されるため、総支払額が増えることになりましたが、多くの人は「せっかく手に入れたマイホームを手放したくない」という思いから支払い計画を変更してでも住宅ローンを払い続けようとしています。

ただし、支払い条件を変更しても、さらに滞納が続くと、即座に残債務の一括返済を迫られることがあります。

### ●回収業務が銀行から保証会社や債権回収会社に切り替わる

金融機関との話し合いを無視して滞納を続ける、あるいは金融機関の提案に必ず滞納を続けて3カ月ほど経つと、今度は「期限の利益の喪失」と書かれた書類が自宅に届けられます。

これは、契約違反行為によって分割して支払う利益を失うという通知です。つまり、月々の返済を受けつけてくれず、一括返済を求められるということです。

住宅ローンを申し込むということは、法律的にいうと借りる人と貸す人の間に金銭消費貸借契約が結ばれるということです。金融機関からすれば「その契約に違反したから一括返済してください」という正当な申し入れなのです。

この時点でほとんどの人は茫然となり、途方に暮れます。なかには「また住宅ローンの督促状か」とうんざりして、そのままゴミ箱に投げ入れる人もいることでしょう。

どちらにしても、現実的には一括返済できないので、金融機関は保証会社に「代位弁済」を請求します。代位弁済とは、ローンを借りた債務者に代わって保証会社がローンの残債を弁済することです。

保証会社とは、保証料を支払うことで借りる人の信用力を担保してくれる会社です。民間金融機関のローンを利用する場合、金融機関が指定する保証会社に保証を委託することで、お金を銀行から借り入れることができます。また、ローンの支払い中、借り手が万が一、債務不履行になってしまったとき、ローン残金を銀行に支払ってくれる会社でもあります。

保証会社が代位弁済すると同時に、回収業務を行なうところが、融資を担当した金融機関の支店から、その保証会社や債権回収会社（サービサー）に移ります。

早ければ滞納から3カ月、遅くても6カ月の間に債権は移管します。つまり、債務者は保証会社や債権回収会社に対して支払いの義務が生じるのです。

なお、滞納は通常3カ月ほどで個人信用情報に「事故（延滞）」と登録されます。俗にいう「ブラックリストに載る」といわれる事態です。これもものちほど詳しく説明します。

### ●債権回収会社とは何か？

金融機関は、回収が困難になりそうな「不良債権」をいつまでも粘って自力で回収しようとはしません。経費がかさんで高くつく場合が多いからです。

回収を行なう人件費や通信費、雑費などは債権者側にとって大きな損失となるのです。そこで債権回収会社に債権回収を委託します。

債権回収会社とは、「債権管理回収業に関する特別措置法」（サービサー法）に基づいて法務大臣から営業の許可を得たうえで設立された株式会社で、一般に「サービサー」と呼ばれています。

特定の金銭債権を買い取り、または回収の委託を受けて業務を行っている会社のことです。

住宅ローン滞納の場合は、一般に債務者の債権そのものを金融機関から債権回収会社へ譲渡させます。債権回収会社は回収手数料収入を報酬としています。

ただし、債権譲渡の場合でも、住宅ローンそのものは消えるわけではなく、ローン残金の支払い先が銀行から債権回収会社に切り替わったということです。

一方、保証会社は代位弁済した金額を回収しないと経営が成り立ちません。代位弁済した保証会社は、債務者が変わって金融機関に立て替え払いをしたわけですから、今度は債務者に対して「立て替え金額と完済に至るまでの延滞利息・遅延損害金を支払え」という権利、求償権利が発生します。

したがって、保証会社は代位弁済をしたあとは早急に資金回収のため動きまします。もちろん債権譲渡を請けた債権回収会社も債務者に残債務の支払いを要求してきます。

といつても、債務者に対して厳しい取り立てをするのではなく、法的手続きを淡々と進めるのです。

では、どのような法的手続きなのでしょう？

### ●「競売決定」の通知

保証会社による代位弁済から早ければ1カ月、遅くても6カ月の間に裁判所から「担保不動産競売決定通知」が届き、競売が始まります。

競売の内容はのちほど詳しく説明しますが、簡単にいえば債務者が裁判所に申し立てを行ない、入札制度により最高価格を申し出た者に不動産を売却することです。

債権者が競売を申し立てれば、民間の金融機関で早いところでは約3カ月で「差し押さえ」をしてきます。以降、家の所有者は不動産を自由に処分することができなくなります。

また、債権者のなかに不動産の「抵当権」を実行する者も出てきます。抵当権とは、債務者や連帯保証人が所有している不動産を対象とする物的担保です。

競売によってその不動産を売却した代金から債権回収を図るために設定します。一番大きな抵当権をもつ者が第一抵当権者となり、順に第二抵当権者、第三抵当権者……となります。

▼**個人情報情報に「事故（延滞）」登録されるデメリット**

滞納が通常3カ月ほどで個人情報情報に「事故（延滞）」と登録されると前述しましたが、これは社会人にとって大きなリスクとなります。

個人情報情報とは、過去にクレジットカードやショッピングローン、キャッシングカードの申込をした際に申告した属性情報（住所・氏名・生年月日・勤務先、年収など）と、クレジットやローンの利用履歴、支払い状況の記録のことです。

これらの記録はクレジットカードの発行、利用、返済、完済、事故発生（延滞発生）など、最新の取引日から約5年間記録されます。

シーアイシーや全情連などの個人情報機関がこれらのデータを収集して管理し、照会があるたびに銀行や信販会社、消費者金融業者に提供しています。

その個人情報に「事故」として登録されると、どこの金融機関も新たにお金を貸してくれなくなります。ほとんどの金融機関がこの個人情報情報を基準に融資できるかどうかを決めているからです。

一方、カードの発行会社はクレジットカードの利用を停止したり、カードの返却を要求したりしてきます。つまり、手持ちのカードが使えなくなるのです。

個人情報情報に「事故（延滞）」登録されると、お金を貸してくれるのは街金やヤミ金ということになりますが、近年では法律の改正（借入総額が、原則年収等の3分の1までに制限）により、街金やヤミ金も事故記録のある人への新規の借り出しを渋る傾向にあります。街金自体が経営が苦しくなっているので、不良債権になりそうな人物には新規の貸し付けをしないのです。

### ▼消費者金融からの借り入れは危険

住宅ローンの返済が滞ると、それを返すために他の金融機関（特に消費者金融など金利の高いところ）から借りる人もいるでしょう。

近年ではコンビニに設置されたATMでいつでもどこでもキャッシングができるようになりました。便利になった反面、簡単にキャッシングできることが大きなリスクを伴っているという現実を忘れないでください。

住宅ローンを返すために条件のよくない消費者金融から借りるといふ発想は、一時的にしのぐことはできても、下手すると借金がふくれあがってしまうことにもなりかねません。

ましてや街金やヤミ金から借りるのは、まるで自殺行為です。それは多重債務への入口であり、転落への第一歩です。「住宅ローン破綻」と多重債務はセットで進行するのです。



## ●ローン滞納した際の住宅金融支援機構の対応

住宅金融支援機構は民営化されたとはいえ、従来の民間金融機関と比べ、強制執行のスピードが遅いとされてきました。債権回収のノウハウが蓄積されていなかったからです。

そのため、住宅金融支援機構が債権者の場合、住宅ローンの返済が滞っても払う意志があることをきちんと示せば、これまではある期間はそのまま住み続けることができました。

しかし、近年、住宅ローン破綻が増えていることもあり、回収業務を民間に委託するようになっていきます。前述した債権回収会社（サービサー）です。住宅金融支援機構はオリックス債権回収やエム・ユー・フロンティア債権回収などに債権の回収を委託しています。

ともに債権回収会社の大手です。したがって、早めに法的手続きに入る傾向が強くなっています。

だからこそ、住宅金融支援機構から住宅ローンを借りている人は、支払いを滞納する前に相談し、支払いの意思があることを伝えることが大切です。そうすれば、すぐに法的手続きを取られることを回避できるでしょう。

### ●ローン滞納した際の銀行の対応

民間の金融機関のうち都市銀行は、住宅金融支援機構と違って不良債権の処理は極めて早いスピードで行なわれます。

住宅ローンの場合、3カ月滞納すると、「期限の利益の喪失」という通知が届きます。一括返済を求める督促状です。

しかし、ローン残金を一括で払えるわけがありません。したがって、一括請求は強制的な法的手続きに入ることの告知と捉えてください。

その後すぐに都市銀行の子会社である債権回収会社や保証会社へ債権が移されます。「不良債権」として回収の対象になったということです。

ローン減額やローン期間の延長などの交渉は、債権回収会社や保証会社とはできません。銀行と異なり、基本的には分割では受け取らないのです。したがって、債権が移行した時点で減免の余地はほぼ期待できません。

債権回収会社や保証会社へ債権が移行してから、早ければ3カ月以内に裁判所から「競売開始決定」を知らせる郵便が届きます。

一方、地方銀行の場合、ローン滞納に対する督促の仕方はまちまちです。

住宅ローンに力を注いでいる地方銀行なら回収のノウハウをもっているので、早いスピードで処理されます。

これに対して住宅ローンを数多く手がけていない地方銀行では、回収のノウハウがないため、スピードはゆっくりです。

とはいっても数年かけて行なうということではありません。半年以内に債権回収会社や保証会社に債権が移り、法的続きが始まります。

●そのままにしておくとは差し押さえ、そして競売

一括返済を求める督促状が届き、債権回収会社や保証会社へ債権が移管したという場合は、「競売手続きに入ることを意味しています」。

借り手があちこちからも借金があり、権利関係の整理が難しい場合には、債権回収会社や保証会社は裁判所に申し立てを行なって物件の差し押さえ、次に「競売」という方法をとります。また、一部の債権者は不動産に抵当権を実行し、競売が成立した際に不動産を売却した代金から貸付金の回収を図ろうとします。

早いところでは、滞納して3カ月くらいで物件の差し押さえの通知が届きます。こうなると勝手に処分することもできなくなります。

住宅ローンの滞納による差し押さえは、滞納者の特定財産について、法律上または事実上の処分を禁止し、裁判所がそれを売却できる状態にする最初の手続きです。つまり、自宅が売却の対象となったということです。そして、その後、「担保不動産競売開始決定」という通知が届くこととなります。

## ◆競売になったらどうなるのか？

### ●そもそも競売とは何か？

競売とは、住宅ローンなどの借入金を返済できなくなったとき、銀行などの債権者が裁判所へ申し立てることによって実施されるもので、裁判所が強制的に住宅やビルなどを「入札」という方法で売る制度です。

債務者の所有不動産を裁判所が差し押さえ、借入れの担保となっている土地や建物などの不動産を裁判所が強制売却するのです。

裁判所は最低売却価格（基準価格）を定めます。それをもとに購入希望者がそれぞれ希望価格を出し、最も高い希望者に売ります。最高値で入札をした人がその不動産の所有権を得る（落札）こととなります。

競売開始決定と同時に差し押さえ登記が行なわれます。これは物件の名義が債務者から第三者に移転することを防ぐ手段です。

裁判所から委嘱を受けた不動産鑑定士が競売物件を調査したうえで、その最低売却価格を定めます。

また、裁判所から執行官という立場の人が物件調査に訪れます。この執行官は所有者が立ち入りを拒むと、強制的に立ち入りを行なう権限をもっています。

場合によっては、留守であっても開錠業者を使つて鍵を開け、住宅内に入りあちこち写真を撮っていきます。開錠業者でも開けられない特殊な鍵を使っている住宅には、警察の協力を得て入り込みます。

裁判所の物件調査などを経て、申し立て後、半年から1年ほどで入札されます。一般の売買では売れにくかったり、建物の中を見ることができなかつたりするなどの理由から、基準価格は一般の売買価格より数割安く設定されます。

ただし、債権者の立場としては、少しでも高く不動産が売却されるに越したことはないので、買受希望者（入札希望者）が物件の内部に立ち入って確認できるように、「内覧」の申し立てをすることもできるようになっています。

内覧の申し立てをすると、裁判所が内覧実施命令を出してくれ、執行官が内覧の公告、実施通知をして、入札希望者に内覧を実施してくれます。

なお、債権者には入札状況は、開札当日まで一切開示されません。

気になる売却価格ですが、最低売却価格は一般市場価格の5〜7割程度の水準となり、一般に市場価格の6割〜8割前後の価格で落札されることが多いようです。

### ●競売で買受人が決定すれば

開札日に最高買受申し出人が落札者に決定します。

落札人（買受人）が決まれば、もともとの所有者は退去しなければいけません。すでに所有者ではなく、占有者として扱われます。

買受人は、売却が確定し、売却代金を納付することによって法律上、その不動産の所有権を取得します。裁判所書記官が所有権移転および売却によって消滅する権利等の抹消登記を囑託することにより登記上も所有権移転となります。

買受人は所有者として占有者に対して不動産物件の引き渡しを命じる制度が設けられています。これを「引き渡し命令」といいます。

新しい所有者がこの発令を受けるには、代金を納付した日から6カ月以内に裁判所に申し立てることが必要になります。

かつてはこの時点に至っても、占有を続け、立退料として買受人に金銭を要求する人たちもいましたが、近年は占有を続けていると反対に訴訟を起こされ、損害賠償を請求されるケースもあるようです。また、不法侵入として警察に通報される事態も起こっています。

債務者からすれば、強制的に「マイホームを奪われる」ということになりましたが、これは法律にのっとった正当な行為なのです。

しかも、買受人の購入価格よりも残債務が多ければ、当然のごとく借金が残ってしまいます。



●競売の流れ

①住宅ローンの延滞、滞納

住宅ローンの支払いを1カ月延滞すると、金融機関から催告の連絡や督促状が届きます。



②債権者からの呼び出し、その後の支払いについての相談

住宅ローンの支払いを2〜3カ月延滞すると金融機関から呼び出され、返済についての話し合いを求められます。ローン返済額や期間の変更の相談をします。相手の提案とこちらの希望が合えば、そのスケジュールや額で返済を再開します。



③1 債権者の提案に応じない

↓ ⑤へ



③ 2 債権者の提案に応じる

支払い方法の再調整などを行ないますが、この時点で担当者から「任意売却」をすすめられる場合もあります。

④ 再度滞納 「期限の利益の喪失」

分割して支払う利益を失います。つまり、一括返済を迫られるということです。

⑤ 債権者が保証会社に代位弁済を要求

債権・担保物権などが求償権の範囲で保証会社に移転して、不良債権として扱われるほか、個人信用情報に事故としての記録（ブラックリスト）が残され、以降は金融機関などからの借入れが困難になります。

## ⑥競売開始決定の通知

不良債権となった債務の最終処理手段として競売が実行されます。裁判所の指導のもと、新聞や業界紙、『競売情報』など情報誌、インターネットなどを用いて競売公告が行なわれます。

(スपीド次第で任意売却ができるタイミングです)

## ⑦差し押え

競売開始と同時に不動産が差し押さえされます。差し押さえは担保権実行のための手段であり、債権者が競売を申し立てた時点で不動産の登記簿に記載されるため、以後、所有者は不動産を自由に処分することができなくなります。

## ⑧入札、開札、落札

入札制度により不動産物件に最高価格を申し出た者に売却されます。

(競売を取り下げることができるのは、競売の入札日の前日、場合によっては開札の前日までです。それまでは任意売却に応じてもらえるものの、実務的には期間入札が間近に迫ると任意売却を拒絶されることが多くなります)



### ⑨ 落札人(買受人) 決定

最高値で落札した人が買受人となります。裁判所で所定の手続きをすれば、不動産物件は買受人の所有となります。



### ⑩ 立ち退き

買受人との話し合いに応じて物件を引き渡すこととなります。あるいは話し合いに応じずに立ち退きを拒むという手段もありますが、占有を続ける正当な権限はないので、いずれは強制執行され、物件から立ち退かざるを得なくなります。

無念かもしれませんが、引越しをする以外に方法はありません。

## ●競売の主なデメリット

### デメリット1

売却価格が市場価格の2〜4割安く落札されます。そのため、残債務は任意売却するよりだいぶ多くなります。

### デメリット2

落札人の購入価格より残債務が多ければ、競売で自宅を失ってからも、残った債務を支払い続けなければなりません。

### デメリット3

基本的に引越し費用などの交渉ができません。

### デメリット4

『競売情報』に掲載されたり、近所に競売開始のチラシが入ったりしするので、近所や知り合いに自宅が競売になっていることが知れ渡ってしまうことがあります。子どもがいる家庭では学校でいじめられるケースがあるかもしれません。

## デメリット5

落札後に時間的な余裕がないまま、強制的に立ち退きを迫られます。

## デメリット6

競売開始から買受人の決定まで時間（6カ月～1年）がかかります。

（ただし、競売開始から買受人が決まるまでの間は、そのまま住み続けることができます。その間は住宅ローンの支払いがストップしていることになるので、実質的にしばらくの間はタダで住み続けることができます。これをメリットと解釈する人もいますが、反対に長い期間、不安と闘いながら暮らさなければならぬともいえます）

## デメリット7

連帯保証人がいる場合、処分後に残った債務の請求が連帯保証人に対して行なわれます。その支払いができなければ、連帯保証人の不動産がさらに競売にかけられることもあります。

最悪の場合、保証人が自己破産をすることになります。

競売は不動産物件の所有者にとってプラスになることはひとつもない制度です。まず、相場よりも安い価格帯で落札されてしまうことは、債務者にとって大きなマイナス要素です。いわば「泣きっ面に蜂」の状態です。

また、競売で処分されても自己破産をしないかぎり、住宅ローンは残ります。残った債務に対しては支払い義務が継続します。つまり、マイホームを失ったばかりか借金まで残るといふことです。

しかも競売は任意売却に比べて取引価格が10%〜25%ほど低いのが普通なので、残る債務も任意売却のときより10%〜25%ほど多くなります。

また、競売で物件が落札された場合、ただちにその物件から立ち退かなければならず、引越し費用をもらうことなど期待できません。落札人が債務者に立退き料を支払う義務はないのです。

意外に知られていないのが④です。裁判所は競売情報を公開します。その情報をもとにつくられる情報誌が『競売情報』で、競売物件を扱う不動産業者のバイブル的存在です。

一般の人は競売の専門誌をチェックすることはありませんが、競売入札代行会社や競売オークション会社が近所にチラシを配布したり、インターネットで公開したりするため、近所や知り合いに知られる場合があります。

このように競売は経済面だけでなく、精神面でも大きな負担を背負うこととなります。債務者は大きな損をするだけでなく、再起する力さえも奪われてしまうのです。

では、ほかに強制執行されない方法や余剰金を乗せる方法、次の住まいを確保できる方法はないのでしょうか？

あります。それをこれから説明していきます。



## ◆再スタートの最も有効な選択肢 任意売却のすすめ

「住宅ローンを返せなくなったら、競売で自宅を失うだけでなく、自己破産にまで追い詰められる……」

「住むところがなくなり、家庭は崩壊。ああ、すべてを失う……」

「自宅が競売になると、子どもたちに不憫な思いをさせてしまう」

「住宅ローン破綻に陥っていることを近所や会社に知られてしまう」

このように思いこんでいる人は多いでしょう。でも、競売を回避して賃貸に引越し、生活を立て直す方法があります。

それが任意売却です。

任意売却とは、競売になってしまうことが予想される場合、競売入札が始まる前に、債務者の合意を得て売却することです。

ですから裁判所の強制執行を受けず、引越先が決まるまで以前のように普通に暮らすことができます。余剰金を残せる可能性も高まります。引越し費用捻出の可能性も高まります。

競売の場合、所有者の意志とは無関係に売却されてしまいますが、任意売却なら所有者が自主的に売却することができるのです。

任意に売却できることが、ひいては返済苦を解決する方法になり、競売の恐怖から逃れる方法にもなるといえます。少しでも有利な条件で売却できるよう金融機関と話し合うことができますからです。

また、売却後の残債務についても無理なく、少しずつ返済できるよう交渉できます。

それだけではありません。後述しますが、任意売却にはほかにも多くのメリットがあります。

ですから、住宅ローンがどうしても払えなくなったら、家族を守り、生活を早期に立て直すことを優先し、任意売却することをおすすめします。

そうすれば、競売より有利に前向きな気持ちで新しい生活の準備を始められ、再スタートが切れるのです。

任意売却は裁判所から「担保不動産競売決定通知」が来てからでも可能ですが、できるだけ早い段階で決定し、信頼できる業者を見つけ、任意売却の契約を結ぶことが得策です。

そして、早期に「返済苦」を解決し、気持ちを新たに人生の再スタートの準備にエネルギーを注ぐことを提案します。

### ●任意売却が競売より有効な理由

競売と任意売却の大きな違いは、競売は所有者の意志で売却できませんが、任意売却はそれができることです。そのため、競売より高い価格で不動産物件を売却することが可能になります。

任意売却は通常の不動産物件の売買と同じように、落札する個人が買主であつても銀行融資が受けられます。したがって、その物件を購入できる層が競売より広くなります。

その結果、競売のときよりも高く、市場価格に近い金額で売買が成立する可能性が高いのです。

市場相場に近い価格で売却できることは、ほかにも大きなメリットをもたらします。

競売では売却代金はすべて債権者への支払いになるため、引越しの費用はすべてもとの所有者の負担となりますが、任意売却なら債務者に余剰金が残り、引越しの代が捻出できる可能性が高まります。

任意売却を行なうのに所有者に費用が一切かからないことも大きなメリットです。

そもそも住宅ローンが支払えないほど経済的に困窮しているわけですから、任意売却するのにさらに高額の費用がかかるとなると誰も任意売却ではなく競売を選ぶこととなります。

しかし、任意売却の場合、抵当権抹消登録費用や司法書士手数料、不動産業者の仲介手数料などはすべて売却代金から手数料をもらうしくみになっているため、所有者の持ち出しは一切不要なのです。

また、債権者にとつてもメリットがあります。競売の場合、一番抵当権者はお金を全額回収できたとしても、それ以下の抵当権者は回収できないというケースが多くなります。

しかし、任意売却によつて競売より高く買い取つてもらえれば、二番抵当権者にも配分できる可能性が高まります。

時間のロスが少ないうえに、配当に回せるお金が多くなるのです。

#### ▼任意売却の際の配分例

ほとんどの住宅が実勢価格よりローン残債のほうが上回っています。

■現在の住宅ローン残債額内訳

- ① A銀行 2000万円 一番抵当権者
- ② B銀行 1000万円 二番抵当権者

任意売却の経験豊富な不動産仲介会社の担当者が各債権者と実勢価格に基づいた購入申込額に対して交渉に入り、おおよその応諾額を確定します。

■ A、B両銀行との交渉による応諾額 1500万円

確定した応諾額に基づいて配分案を作成し再度、各債権者と交渉し了解を得ます。

■ A・B銀行への配分額ほか費用

- ① A銀行 1375万円
- ② B銀行 50万円
- ③ 不動産会社の手数料 50万円
- ④ 抵当権抹消費用 5万円
- ⑤ 所有者引越費用 20万円

③④⑤の部分は不動産物件の売却代金から配分されます。このケースでは、所有者の負担は不足分の引越代のみとなります。

### ●精神的なダメージが少ない任意売却

じつは債権者にとって競売手続きは、申し立てから配当を受けるまでに通常は6カ月〜約1年という長い時間がかかります。任意売却なら、1カ月〜6カ月で処理できるので、債権者と債務者の両者にとって大きなメリットがあるのです。

さらに、競売では落札された後、住居を明け渡さない場合は執行官によって強制執行が行なわれます。それでも、抵抗した場合、家屋の鍵をこじあげ、家財道具一式も運び出されます。

これに対して任意売却は、通常の物件売買と変わらないため、「家を奪われた」というダメージが少なく、その後の人生をポジティブに考えることができます。競売は考え方が「後ろ向き」になりますが、任意売却では「前向き」に対処していきます。

購入者との話し合いのもと、退去日を決定できるので、落ち着いて引っ越しができます。競売のような強制執行ではないので、精神的に追い込まれることはありません。

● どうして自己費用がゼロなのか？

任意売却専門業者に依頼すれば自己費用はゼロです。なかには「あとから成功報酬を請求されるのではないか？」と不安に思っている方がいらっしやるかもしれませんが、任意売却を担当する業者の報酬のしくみを説明しておきます。

専門業者の報酬（仲介手数料）は、金融機関などの債権者に了解を得て、任意売却で得られた代金から配分してもらうようになっているのです。

したがって、最初の相談から任意売却が成立して解決するまで、相談者から持ち出しで費用を負担してもらうことは一切ないのです。

もし「50万円払えば、任意売却をスムーズに進めるから支払ってくれ」といった請求をしてくる業者がいれば、そういう会社とは契約をしないことが賢明です。

● 任意売却の10のメリット

競売にはない任意売却のメリットを次にまとめておきます。細かく書きだして整理してみると、全部で10もあることがわかりました。



## メリット1

競売のときよりも高く、市場相場に近い価格で売却できます。

## メリット2

競売より高く売れるために、不動産の処分後に残る債務がより少なくなります。残債務が減るため、その後の生活再建がしやすくなります。

## メリット3

債権者（金融機関・住宅金融支援機構、債権回収会社、保証会社など）に対して、競売よりも早期に解決策を提示できます。

また、債務者自身も早期の解決ができるので、不安にさいなまれる時間が少なくて済みます。

## メリット4

競売より多くの返済が可能となるため、残った債務の返済について柔軟な対応をしてもらうことができます。交渉によっては、一定額を返済すれば残りの借金を免除してもらえらることもあります。

## メリット5

販売方法は一般の中古住宅や中古マンションと同じですから、競売と違って住宅ローン破綻したことや債務に苦しんでいることを周囲に知られる心配がありません。ですから親しんだ地域に住み続けることができます。

## メリット6

所有者の費用負担はありません。持ち出ししなくてもすむのです。

物件を売るときに必要な諸費用（抵当権抹消費用、司法書士報酬など）、仲介手数料、マンションにおける管理費・修繕積立金の滞納分などは任意売却による売買代金から清算されるので、所有者の持ち出し負担はありません。

（管理費や修繕積立金の滞納分についてはその金額の大きさによって取扱いが変わる場合があるほか、住民税や固定資産税など税金の滞納分については管轄する役所との話し合いによって取扱いが異なる場合もあります）

## メリット7

債権者より引越費用の便宜を図ってもらえる場合があります。ただし、これは「引越しの費用がもらえる」という意味ではありません。家を売って返済する

資金の中から差し引いてくれるということです。つまり、余剰金を引っ越し費用として受け取ることもできるということです。

#### メリット8

購入者との交渉によって、住宅の明け渡し時期などについて柔軟な対応をしてもられます。これによって落ち着いて引っ越しができます。

#### メリット9

競売のように法的手続きによる強制的な物件処分がないため、精神的なダメージが小さく、その後の再スタートにエネルギーを注ぐことができます。

#### メリット10

賃貸物件としてそのまま住み続けることができる場合もあります。これは特殊な例ですが、任意売却で購入した新しい所有者から物件を借りるという方法です。競売では不可能ですが、任意売却であればその可能性はゼロではないということです。

## ◆任意売却の方法と流れ

次に任意売却の方法と流れを説明します。

### ●ステップ1

住まいを売却する意志を固める

売却の意思が決まったら、不動産会社か任意売却を専門に行なっている業者に相談してください。任意売却は経験と専門知識をもったプロでないとできない仕事です。

### ●ステップ2

任意売却業者の選定

信頼出来そうな業者に相談をして売却価格を検討してもらい、その対応ぶりや人柄を見ながら、任売業務を担ってもらおう業者を選定してください。

### ●ステップ3

#### 現状の把握と不動産価格調査

業者が相談者の滞納状況・残債務などを聞いたうえで売却方法やスケジュールなどベストな方法を提案します。次に査定ノウハウと近隣相場、取引事例をもとに価格査定を行います。

査定価格が高いほうが優秀な業者だと思いがちですが、必ずしもそうとは限りません。任意売却の場合、販売価格の最終決定は債務者に融資をしている債権者あるいは抵当権者に委ねられます。業者が提示する査定価格はあくまでも参考の価格です。



### ●ステップ4

#### 専任媒介契約の締結

自宅の売却を依頼する業者が決まったら、その業者と専任媒介の契約をします。業者はこの専任媒介がないと債権者・抵当権者との交渉ができません。

この専任媒介契約とは、プロスポーツの代理人のようなものです。メジャーリーガーは選手ではなく、代理人が各球団と交渉して契約金や年俸を決定しますが、その役割を担っているのが契約を結ぶ専門業者なのです。



## ●ステップ5 債権者との交渉

業者が相談者の各債権者へ相談者から任意売却の依頼を受けたことを連絡し、債権者と販売価格やスケジュールなど個別に交渉していきます。これ以降の債権者との交渉は業者が窓口となって行ないます。

※債権者が銀行の場合、指定の業者と任意売却の契約するよう強くすすめられることがあります。銀行から紹介される業者は債務者のために働くのではなく、仕事をくれた銀行のために働くことになるので、債務者にとって不利な展開になることがあります。細心の注意が必要です。



●ステップ6

依頼された物件の販売を開始

債権者・抵当権者から任意売却の許可が出ると、すぐに業者は不動産の販売を開始します。

売りに出した不動産には購入希望者の人が内見に来るため、不動産物件の所有者はスケジュールを調整して内見に協力します。

●ステップ7

購入申し込み者の選定

相談者の不動産を高値で購入してくれる買主を選定します。

●ステップ8

債権者の同意

購入申込書と売買代金配分表を債権者に提出し、同意を得ます。物件の売り主である相談者と抵当権者との間で売買価格の条件が折り合えば、契約となります。

次に、売買価格をもとに抵当権者への返済配当計画書を作成して、債権者・抵当権者との交渉をします。

返済配当計画書には売買金額とそれから引かれる経費明細を明記して、売買金額から経費（仲介手数料・引越し費用等）を差し引いた残金を抵当権順位に沿って配当します。業者はこの返済配当計画書と購入申込書を持って、債権者・抵当権者へと交渉に入ります。



## ●ステップ9

### 売買契約の締結

各債権者・抵当権者から返済配当に了承が出れば、物件の申込み者と不動産物件の売買契約を締結します。この時点で、物件の明け渡し日や相談者の引越し日の取り決めも行ないます。

通常は売買契約書締結後、1カ月ぐらいの猶予期間を経て決済となります。



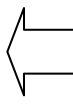


## ステップ10

### 決済（抵当権抹消と所有権移転）

抵当権や差し押さえを抹消して不動産の引き渡しを行ないます。通常の物件売買と変わりません。

決済場所は、買主が融資を受ける金融機関の最寄りの支店になります。売買代金の全額（手付金を受け取っている場合は残金）を買主から受け取り、金銭の授受が確認できたら、所有権移転に必要な書類を司法書士に預けます。



### ジャンプ

### 引越しく再スタート

新たな所有者と相談して物件の明け渡し日を決定し、引越しのスケジュールを立てます。これが人生の再スタートとなります。

●次の項目に該当する方は任意売却をおすすめします！

□月々の住宅ローンの返済が遅れている

□会社の倒産やリストラによって収入がなくなり、今後の住宅ローンの返済ができない見込みがない

□銀行の担当者から「このまま滞納を放置しておけば、すぐに競売にかけられますよ」と告げられた

□再就職によって収入が大幅にダウン。親の介護費用や子どもの教育費がかさみ、住宅ローンを支払う金がなくなってしまった

□事故や病気で働けなくなり、今後の住宅ローンの返済ができそうにない

□住宅ローン返済のため、複数の消費者金融から数百万円の借金をして多重債務に陥っている

□離婚のため、今後一人で住宅ローンを支払うのが不可能だ

□離婚した元の夫が養育費かわりに住宅ローンを支払う約束だったが、しばらく滞納が続いている。自分ひとりの収入では住宅ローンを支払い続けることは無理だ

□金融会社から督促状が届き、不安な日々を過ごしている

□金融機関から「期限の利益の喪失通知」が届き、どうしたらいいのか困っている

□「競売開始決定通知」が届き、パニックに陥っている

## ◆任意売却の心得

### ●金融機関からの督促状を無視しない

住宅ローンの返済が滞ってしまい、滞納を繰り返すようになってしまったら、まず融資を受けている金融機関へ連絡をして、返済方法の変更を相談してください。

その時点での相談者の収入および滞納の有無で返済方法変更を断られることもあり得ます。とくに過去に返済方法の変更を行ない、また返済に行き詰まった場合には任意売却を有効な選択肢として考えてください。

不動産ローンの滞納が始まると、その融資を受けている債権者から支払督促状などが郵送されて来ます。

これらの郵便物はただ単に支払の催促のものだけではありません。「これ以上返済が行われないと競売になります」と書かれた警告文です。

競売にまで至る人のほとんどが債権者から届く郵便物を無視し、ある日、「一括返済」の連絡や差し押さえの連絡をもらって顔面蒼白になるのです。

じつは「できることなら競売にはしたくない」というのが債権者のホンネです。競売はコストと手間がかかるからです。しかも、その割に回収金が任意売却よりも低いことが多いのです。

住宅ローンが滞ったら、まず金融機関に相談するのが先決です。打開策が見つからない場合にのみ、その時点での最良の選択である任意売却を決意することが得策といえるでしょう。

### ●スピードが大事

任意売却の手続きが早ければ早いほど、物件の売却と残債務の支払い条件が有利になります。

反対からいえば、任意売却ができる時期は限られており、そのままにしておくこと必ず競売が始まるということです。競売が始まれば、それを止めるためには債権者が裁判所に競売の取り下げの申し立てを行なう必要があります。

この期限は、債権者が競売を申し立てた日から競売開札前日までに限定されています。この期間を過ぎると競売を止めることはできません。つまり、任意売却はできなくなるのです。

債権者による競売の申し立てから競売の開札まで、裁判所によって異なりますが、およそ6カ月から10カ月程度です。任意売却を成立させるためには、その限られた期間にすべての債権者と交渉して、任意売却を承認してもらわなければいけません。

それ以降も買主を選定したり、相談者と引越しのスケジュールを決めたりしなければいけません。

当の本人も場合によっては子どもの学校の転校手続きや引越先探しなど走り回る日々が続きます。ですから、任意売却を成功させる鍵は、できるだけ早く専門業者に相談し、信頼できる業者に依頼することだといえるでしょう。

早期に解決できれば、自己破産という選択をしなくてもすみます。また、家族をしっかりと守って人生をリセットすることもできます。

## ◆おわりに

住宅ローンの支払いが滞り、どうしても返済できそうにないという状況に陥ったとき、人はパニックに陥り、冷静な判断ができなくなる場合があります。

返すアテもないのに消費者ローンから借りたり、開き直って督促状を無視したりして、数カ月間はしのげるかもしれませんが。

しかし、そのあとで「競売」という悲惨な現実が待っていることに目を向けてください。問題を先送りしても、何の解決にもならないのです。

本冊子では、何もしないで競売になるのを待つより、任意売却を選んで前向きに人生をリセットする方法を提案しました。

大切なのは、再び前向きに歩きはじめるという選択肢を選ぶことです。そのためには、できるだけ早い段階で解決策を講じることが必要です。競売にかかる前に任意売却をすれば精神的なダメージが少なく、競売よりもメリットが多くあります。

住宅ローンの返済で頭を抱えている人は、どうか任意売却という再スタートの方法があることを覚えておいてください。

**住宅ローン、返済で困ったら！**

発 行 者 有限会社セラーズカンパニー

〒420-0916

静岡市葵区瀬名中央 4-7-91