

# 任意売却

## 住宅ローン返済延滞でお悩みですか？

収入が減少し、今後住宅ローンの支払いが難しい  
多重債務、消費者金融の借入れが増え、倒産寸前  
債務整理、民事再生、破産等を弁護士に相談しようと考えている  
実際に住宅ローンを滞納している  
金融機関から一括弁済請求を受けている

## 任意売却による解決をお勧めします

上記のような状況に陥った場合、債務者[お客様]と債権者[金融機関]との間に不動産業者が入り、競売入札が行われる前に、債権者[金融機関]の同意を得て、債務者[お客様]の意思[任意]で不動産を売却することができます。つまり、競売によって強制的に大切な不動産を売却しなければならないのではなく、お客様ご自身の意思で競売より有利な条件で不動産の売却を行う、これが任意売却です。まずは今できる最善策を考えましょう。

お客様のお悩みをご相談ください。

## 任意売却のメリット

### 1.まとまったお金を受け取れる

お引越しには当然費用がかかります。任意売却の場合、債権者との話し合いにより引越しの費用等が受け取れる場合があります。競売では立ち退き費用はほとんど期待できません。

### 2.引越しの時期を相談できる

任意売却の場合には、引渡しの時期を売主様[お客様]と買主様との話し合いにより調整します。競売の場合は、お客様の事情に関係なく、落札者の意向により立ち退きを求められます。

### 3.競売より高値で売却できる

競売物件は特殊性のある物件ですので、相場の50%~60%で落札されることが多いため、残債務[借金]が多く残ってしまいます。任意売却では市場価格での売却をするため、お客様に有利であることは明白です。

### 4.近隣に「ローン返済不能による売却」という事実を知られない

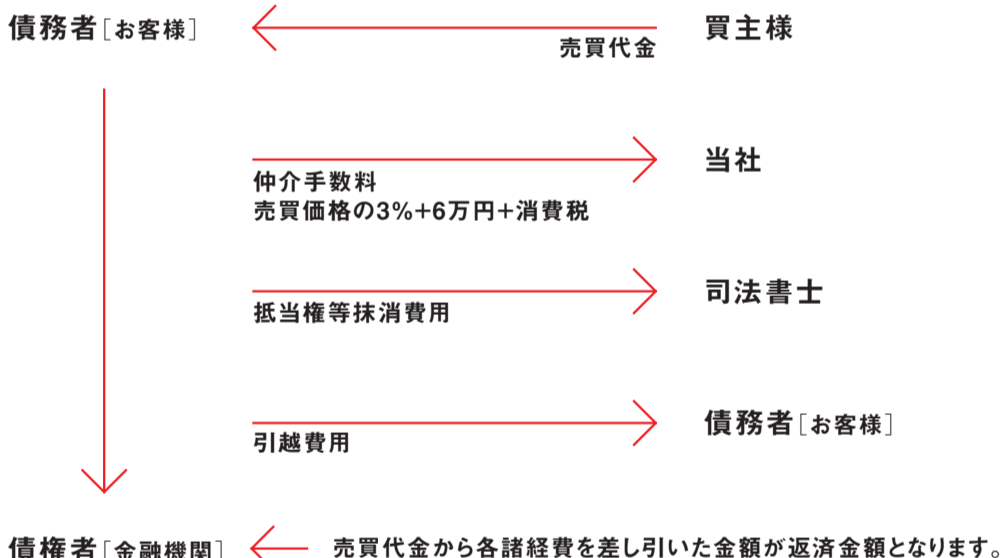
競売になると、インターネット、専門誌、新聞、裁判所でご自宅が公表されるほか、入札を検討されている方による住居者の人柄などを調査するための、周囲への聞き込みなどが行われてしまうことがあります。

### 5.借金が残っても無理のない返済計画が立てられる

任意売却後に残った住宅ローンについては所有者の収入、支出を考慮して日常生活に支障のない返済計画を債権者[金融機関]と話し合うことができます。

## 任意売却の費用

当社は宅地建物取引業者ですので、報酬は売買成立時の仲介手数料[成功報酬]となります。相談料等は一切いただきませんのでご安心ください。また、当社での買取りの場合、直接売買となりますので手数料は不要となります。



債権者[金融機関]における任意売却の最大のメリットは競売で回収するよりも多くのお金が回収できることにあります。  
[市場価格で売却できるため]実質的には、売却に関する各諸経費は債権者[金融機関]にご負担いただくこととなります。

## 任意売却と競売の流れ

### 住宅ローン返済が滞る

個人信用情報への事故情報登録 通称ブラックリストと呼ばれる

宅ローンの一括払い請求 「期限の利益の喪失」という請求書が届く

保証会社による代金弁済 保証会社がおお客様の代わりに支払いを行う

保証会社に債権が移管 今後の交渉は保証会社と行う

### 任意売却へ

当社までご相談  
[お話を伺った上でベストな方法をご提案]

当社とお客様との間で  
不動産の媒介契約を締結  
[当社での正式な受付]

抵当権者にお客様の  
不動産売却の同意を得る [物件の査定]

当社にて販売活動を行う  
広告宣伝・買主様募集開始

買主様決定  
売買契約を締結

お客様のお引越

買主様による売買代金の  
お支払い [返済]

### 競売へ

抵当権者が競売の  
申し立てをする

裁判所より  
「競売開始決定通知」が届く

裁判所の執行官による  
現況調査[写真撮影ほか]

裁判所による不動産の  
評価書作成

裁判所での情報公開  
[日刊紙の夕刊にも競売物件の情報が掲載され、  
ご近所に広告を出したりする業者が現れたりすること]

期間入札の開始

今ならまだ間に合います!  
開札の前日まで任意売却に変更できます。

●ただし、債権者によってはもっと早い段階でなくては受け付けてもらえない場合もあります。

売却・許可

物件の引き渡し