

# 不動産の悩み、問題解決に向けて・・・ 東京練馬 株式会社 昭和住地 03-3924-6001

TOP | 借地権の諸問題 | 借地・底地の売買 | 共有不動産の諸問題 | 共有持分権の売却 | 親子・親族間売買 | 任意売却・競売  
不動産調査・諸雑務 | 売買契約の注意点 | 不動産会社の選び方 | 相談相手の選び方 | 問題解決事例 | 会社案内 | 代表者紹介



私が対応させていただきます。  
株式会社 昭和住地 森 進

## ブログ

● TOPページ

● 借地権の諸問題

● 借地・底地の売買

● 共有不動産の諸問題

● 共有持分権の売却

● 親子・親族間売買

● 任意売却・競売

● 不動産調査・諸雑務

● 売買契約の注意点

● 不動産会社の選び方

● 相談相手の選び方

● 問題解決事例

● 会社案内

● 代表者紹介

● 個人情報保護指針

● お問合せ

● サイトマップ

## 任意売却・競売 その他の方法

住宅ローン・会社借入金の滞納、あなたに最適な債務整理とは・・・

### 不動産の任意売却とは

任意売却とは、住宅ローンや会社借入金の返済ができずに「延滞・滞納をしているとき」「競売開始決定・差押がなされたとき」、担保になっている不動産を自主的に(任意)に売却をして、借金の返済・清算をすることです。

ところが、延滞・滞納が原因による任意売却の大半が、売却金よりも借入金の残り(残債)が多く、売却しても全額返済ができないケースなのです。債権者(銀行・信用金庫など)は、全額返済がなければ抵当権・根抵当権などの解除はしませんから、担保権を抹消したうえでの正常な売却ができません。

任意売却をするためには、債権者から合意を得た価格で売却を行い、取決めした額の返済と、返済しきれない残債は残したままで担保権抹消を認めてもらうこととなります。これにより任意売却が可能となります。

### 【任意売却の販売方法は、一般的な不動産売買と同じです】

任意売却は一般的な不動産売買による取引と基本的には変わりません。

違うことといえば、売却金で借入金の全額を返済できないケースが大半であり、その場合は返済債務が残ることなのです。債権者に任意売却を認めない場合、それと同じことです。借入金の延滞・滞納が続く、返済の見込みが立たない場合では、どちらにしましてもその土地や建物は手放すことになるでしょう。それであれば、あなたに少しでもメリットのある返済方法を探るべきです。

任意売却の販売方法は一般的な不動産売却(売買)と同じですから、競売にはないメリットがあります。競売物件としての公告や、新聞・インターネット情報などに掲載されることありません。また、競売よりも高く売却できることが大半であり借金がより多く返済できることや、競売で買われた後の「明渡し請求」という苦痛から避けられことも大きなメリットです。

### 【債権者の融資金回収の流れ・任意売却に要する期間】

住宅ローンや会社借入金等の返済が滞ると、銀行などの債権者は速やかに延滞金の催促を行い、正常な返済に戻らなければ任意売却を勧め回収を図ります。信用保証会社や保証協会の保証付融資の場合では、代位弁済(返済できない借主に代わり、保証会社や保証協会が銀行などに全額返済をすること)を受けて、貸付金の早期回収も図ります。

保証会社などは、その代位弁済金の求償債権を債権回収会社(以後、サービサーという)に売却して債権の処理(帳簿から消す)をすることや、貸金の回収業務を委託することもあります。その結果、サービサーが新たな債権者になり任意売却や競売等で債権回収をすることや、もしくは委託を受けて貸付金の代行業務を行うこととなります。

不動産競売(期間入札)に進んだ場合では、競売開始決定・差押通知書が届いた頃より概ね5ヶ月～6ヶ月位で入札開始となります(裁判所により前後があります)。  
※競売への流れにつきましては後記「不動産競売とは」の「延滞・滞納から競売の開始、明渡しまでの流れ」に記載してあります。

任意売却をする場合では、売却に要する期間を考慮しますと、「競売開始決定・差押通知書」「現地・現況調査の通知書」が届いた頃までには販売開始をしたいものです。競売入札日が近づきますと購入希望者が現れても任意売却を認めなくなることがありますから早目の判断が必要です。なお、延滞・滞納が始まった早い時期に売却を開始すれば、登記簿に「競売開始決定・差押」の記録がなされていない状況で売却ができる可能性もあります。

※「現地・現況調査」に関しては後記「不動産競売とは」の6行目より記述してあります。  
※任意売却と競売に関連するワンポイント用語解説は後記末尾をご参照ください。

### 【任意売却の参考例】

債権者の借入残金が5,000万円あり、売出し価格が4,000万円とし、任意売却による買受希望額が3,500万円と仮定します。債権者に任意売却の申出をしたところ、その回答が3,500万円では不承知であり、4,000万円であれば担保権解除を認める」というケースも多々あります。この金額は競売で落札される推定金額よりも高いものであり、債権者は競売価格より多くの回収金を求めて任意売却に応じるのです。

債権者からしますと単純計算1,000万円の回収不足が発生しますが、回収見込みがない5,000万円を催告しているよりも、早く回収できる4,000万円を優先し承認するわけです。

### 不動産競売とは

不動産競売とは、金融機関等が債権回収(融資金回収)のために裁判所に競売の申立てを行い、裁判所が債権回収のために“売主の立場”になり、一番高い買受希望者に売却し、その売却金から債権者に支払いをすることです。裁判所が競売開始決定をすると、債務者宅には「競売開始決定・差押通知書」が送付され、不動産の登記簿謄本(登記証明書)にはその旨の記載(記録)がなされます。

競売開始決定後は、裁判所は債務者へ現況調査通知書(依頼書)を送付のうえ、執行官・不動産鑑定士等が敷地内や建物の内部に入り不動産の現況・実態を調査します。債務者側に入居人の状況や土地建物の権利状況などの詳細な聴取を行い、不動産調査の作成や競売価格の評価をするわけです。債務者は基本的に拒否できません。この調査は民事執行法第57条に基づいたものであり債務者の立会いがない場合でも事務手続きの上、建物内に入り調査ができるものです。

裁判所により違いはありますが、競売開始決定通知から概ね5ヶ月～6ヶ月位で売却(期間入札)が始まります。競売不動産の情報は決定通知、ネット情報や新聞等にも公開されます。購入予定者が下見に来る時期となり、希望者の中には強引な者もいて居住者への面談や建物内部を見せるように求めてくる相手もおります。但し、これは拒否できるものであり、あまりにも執拗な場合は警察に連絡すると言いましょ。すぐに帰ると思えます。

### 【延滞・滞納から競売の開始、明渡しまでの流れ】

銀行・信用金庫などの債権者は貸付金の返済が滞ると、貸付回収のために次の手続きを開始します(債権者により、回収方法、手順等は異なる場合があります。進行の順位は概略です)。

1. 返済金の催告、任意売却による返済の提案、督促状による返済金の請求。
2. 全額返済の請求、保証会社からの代位弁済、競売をする旨などの通知。
3. 裁判所への不動産競売の申立て、競売開始決定(差押)。
4. 信用保証会社等から貸付金の代位弁済を受ける(借主に代わって保証会社などから返済を受ける事)。その代償として貸付債権を保証会社などに譲渡する。
5. 信用保証会社などはサービサーに債権回収の委託や、もしくは貸付債権を売却する。サービサーが買い受ければ新たな債権者となる。(※3. 4. 5はケースバイケースです)。
6. 裁判所による競売の公告・閲覧開始(新聞・インターネットなどに公開)。
7. 競売開始決定から、概ね5ヶ月～6ヶ月位で売却の開始(期間入札)。
8. 競売による売却完了。貸付債権の回収。以上、大まかな流れです。

※ なお、競売による買受(落札者)は買受けした不動産に居住者等がいれば、早急な明け渡しを強く要求してきます。債務者が万一拒否しても裁判所の強制執行により明け渡しは避けられません。

### 【競売の参考例】

債権者の貸付金が5,000万円ありましても競売での落札金額が2,000万円であれば、債権者はその額の支払いを受取ることにになります。債権者からすれば単純計算3,000万円の未収金となるわけですが、回収の見込みのない5,000万円の先延ばしよりは早い不良債権の処理のために現実的な債権回収をするわけです。競売では売却金額が貸付金に満たないケースが大半です。

### 借入金を返済できない時の選択肢

#### ① リスクスケジュール(返済計画の見直し)

返済金が少なくなれば返済計画がたてられるという場合は、返済計画書(収入と支出が分かり、返済の見込みが判断できる書面)を作成し、債権者に相談をすることです。この返済計画書が現実的なものであれば金融機関は返済の見直しに応じる場合もあります。返済の延滞をしないうちに早く相談することが望ましいです。

#### ② 親族・友人・知人等への売却

親子・兄弟・姉妹等の親族、もしくは信頼できる友人・知人、不動産業者などに買ってもらい借家させてもらう(賃料を支払う)。この方法が可能であれば、明渡しをせずに、将来の収入が安定した時期に買い戻せる可能性もあるわけです(事前の取決めが必要)。親族間売買の場合では金融機関からの資金調達(住宅ローン)が難しい場合が多いものですが、協力者がいる場合では有力な選択肢です。

※親族間売買の住宅ローンに関しては弊社ホームページコンテンツ「親子・親族間売買」に記載してあります。

#### ③ 自らの意思で任意売却をする

任意売却で競売よりも少しでも高く売却して、より多くの借入金を返済する。任意売却のメリットを活かし自らの意思で返済に取組み、早い生活の再建に望む。

#### ④ 裁判所の競売の進行にまかせて、明渡し請求を待つ

借入金の返済等に対して積極的には何もせず、競売の進行に従い、落札された時に買受者の明渡しに要求する(債権者)は買受者が明渡しを拒否しても最終的には裁判所の強制執行により明渡しは避けられません。

### 任意売却・競売のメリット、デメリットについて

- 任意売却では競売よりも高く売れることが大半であり、借入金をより多く返済できる可能性が高いものです。債務者が自発的に売却することもあり返済債務が残った場合でも、その後の債権者との返済交渉等が柔軟に進むことも期待できます。
- 転居費用(アパート等を借りるための初期費用等)、引越しの運送代、売却に必要な登記諸費用、滞納中の税金(差押分)、マンション等の滞納管理費等も売却金より捻出できる場合があります(近年では転居費用などは厳しくなっており、ケースバイケースです)。
- デメリットとはいえませんが、任意売却は一般的な土地・建物の売買と同じ方法であり、購入予定者が建物を利用する場合では建物の内部を見ることを希望します。売主側の誰かがその立会いをする必要があります。
- 競売開始決定から入札迄の期間は裁判所により異なりますが概ね5ヶ月～6ヶ月の期間を要します。任意売却が順調に進めば競売による明渡し時期よりも引越しが少し早まる場合もあります(但し、明渡し日などは売主の希望が基本的に尊重され、多少であれば日程調整の可能性はあります(ケースバイケースです)。
- 競売になれば、「強制的に売られ、明渡しをさせられ、退去」となります。任意売却では一般的な不動産売買として売却できますので、競売不動産として公開されることや落札人の明渡し請求などに対応することもありません。精神など苦痛が避けられます。

※ 首都圏の競売物件は、人気が高くどんな物件でもほとんどが買われています。何故こんなに売れるのかといえば、それは安く買えるからです。これは買入人には大きなメリットですが、裏返せば売る人(債務者側)には大きなデメリットです。つまり、競売に付されると市場価格に比較して安く買われてしまうことが大半であり、債務者には多くの債務が残ることになるのです。

不動産競売で「得」が得られる人や企業とは、「不動産を安く買える競売落札者」だけでしょう。

### 任意売却、競売後の残債務について

任意売却でも、競売による借入金返済後も、売却時に全額の返済ができない月々返済債務が残ります。債権者(住宅金融支援機構や銀行の一般債)は返済が遅れば毎月1万円から3万円位の返済を請求することが多いものです(債務者により異なります)。但し、債務者が生活をしていける範囲内でしか請求はしないものです。

債権者がサービサーの場合では、一括返済を求めてきます。但し、請求されてもお金がなければ払えないのですから、少しずつ払うしかありません。それなりの誠意ある返済を続けていければ借金の差押えなどはしないものです。

サービサーは一般的な債権回収の他に不良債権の「まとめ買い」もしている会社です。例えば50物件を10億円とかで買います(バルク買い)。その後、一物件ごとに任意売却・競売等を基本に債権回収を進めて利益を確保するのです。

また、サービサーは多大な件数の債権回収と買取りを行っていますので、次々に処理を進めませんと整理が追いつきません。一物件の回収債権が3,000万あり、毎月2万円の返済を受けたとしても元金だけで125年の回収期間を要します。これでは仕事になりませんので事務的処理をするために、債務者に「何らかの提案・・・」をしてくる時期が来る可能性があるのです。この「提案」に関しては、ここでは記述できません。

### 最後に、とても重要な事！！

債権者への返済するために高金利の借金をして無理な返済をしないことです。その借入金が返済できなければ、さらに大きな金銭負担と一般金融機関とは違う「厳しい取立て」に迫られることになります。禁物です。

そして、任意売却を依頼する不動産業者の選択は慎重にしたいものです。弊社ホームページコンテンツの「問題解決の相談相手」「不動産会社の選び方」などを参考にしてください。

### 任意売却と競売に関連する用語解説

#### 差押とは

債権者が融資等をした貸付金等を回収するとき、債務者が不動産等の財産を処分してしまうと回収が困難になります。それを阻止するために制約を加える裁判所の決定のことです。

#### 債権(者)、債務(者)とは

債権者とは、何らかの請求ができる権利を持っている「人」や「法人」のことです。一例としては住宅ローンなどを融資した金融機関(銀行や信用金庫等)が債権者となります。銀行などは融資金の返済が見込めないと判断すれば任意売却を勧め、競売手続を進めます。債務者とは、一例として金融機関などに対して金銭の返済義務がある「人」や「法人」のことです。但し、債権・債務は金銭だけに限られるものではありません。

#### 担保権(抵当権・根抵当権)とは

金融機関が貸金の回収が困難になった場合に備え、あらかじめ債権回収の確保のために債務者に提供させる対象(担保)のことです。代表的な担保権としては抵当権・根抵当権等があり競売の申立ての手続きがより早くできる権利でもあります。

#### 保証協会・保証会社、債権回収会社(サービサー)とは

金融機関は、保証協会や保証会社の保証承認後に融資をする場合が多いのです。その貸付金が滞納になれば保証協会や保証会社に代位弁済を受けさせます。保証会社は、弁済した債権の回収を図りますが、その権利をサービサーに「売却」することや、回収業務を「委託」することもあります。

債権回収会社(サービサー)とは債権の回収を目的に法務省から免許を取得した企業です。なお、住宅金融支援機構はエム・ユーフロンティア債権回収(株)、オリックス債権回収(株)に債権回収を「委託」してあります。

[事例集はこちらをクリック](#)

### 任意売却の報酬

任意売却の報酬は債権者との合意のうえで、売却代金の中から受取ることができずから新たな持出金は不要です。報酬額は宅地建物業法に定められた範囲となります。

債務者が会社などの場合、取引先の相手会社などが何らかの担保権を設定している場合もあります。その担保権解除の交渉なども含まれております。

● 任意売却のご相談は無料です。 私、森 進が対応させていただきます。

悩むより解決へ向けて、お気軽にお問合せください。

**03-3924-6001**

Eメールでのお問合せは、[こちらをクリック](#) (お問合せフォームへ)

[▲このページの先頭へ](#)