

任意売却 6つのメリット



任意売却には競売と比べて多くのメリットがあります。

1 競売より高く売れる

任意売却は「競売」のような特殊なマーケットとは違い、**一般の不動産マーケット**で売却する事になります。

そのため、一般の相場価格程度で売却することができます。



2 プライバシーが守られる

任意売却は第三者から見ると通常の不動産売却と変わりません。

ご近所の方々に『住宅ローン滞納』などの事情などが知られることはございませんのでご安心ください。



3 費用の持ち出しが不要

抵当権の抹消の登記費用や仲介手数料などの任意売却に必要な経費は、売却代金の中から配当されることになります。**別途費用が必要になることはございません。**



4 残債返済の交渉ができる

任意売却後、残債（返済しきれなかった住宅ローン）の返済条件に関しては、**債権者と返済条件についての交渉することが**できる可能性があります。



5 自分の意思で売却できる

任意売却は強制的に進められてしまう「競売」と違い、所有者様ご自身の意志で売却することができます。

引越しの日程などを計画的に進めることが可能です。



6 引越費用が貰える可能性

場合によっては債権者からの了承が得られた場合、任意売却の売却代金から新生活のための**引越し費用を捻出できる可能性**があります。



一般社団法人
全国住宅ローン救済・任意売却支援協会

任意売却の流れ



早めの行動が任意売却を成功させる重要な鍵になります。

1 ご面談・現状の把握

専門知識を有した当協会の相談員が対応します。ご相談者様の現状を詳細にヒアリングいたします。

相談者様



2 価格の査定

売却した場合どの程度の価格になるのか価格査定を行いますので、売却後の残債務を想定できます。



3 媒介契約

任意売却をご決断頂けましたら任意売却に向けて媒介契約を締結します。

相談者様



※不動産取引に関わる業務は必要な許可を受けた事業者が行います

4 債権者との協議

金融機関等の担当者と任意売却価格の協議を行います。



5 販売活動

売却に向けてインターネット広告や新聞折込などで販売活動を行います。



6 売買契約

購入希望者が見つかり債権者から金額の合意を得れば、売買契約の締結を行います。

相談者様



7 引越し準備

お引越しの準備を進めていただきます。ご希望の方には任意売却後の新居探しもサポートいたします。

相談者様



8 決済

売買代金を清算し、物件の引渡しを行います。

相談者様



9 新生活スタート

任意売却を成功させて、新生活への新たな一歩を踏み出します。

相談者様



一般社団法人
全国住宅ローン救済・任意売却支援協会

住宅ローン滞納状況診断チャート



正確な現状把握が最初の一步です。チャートで現状を把握しましょう。

START

現在、住宅ローンを滞納していますか？

YES

NO

慢性的な滞納状況に
陥る可能性がある

YES

NO

一時的な困窮ならばローン返済のリスケジュール
や任意整理を検討して、今の生活を維持してい
きましょう。

！ 任意売却等の解決方法があります！

任意売却の手続きをすすめるこ
とも可能ですが、返済のリスケ
ジュールや民事再生、任意整理
など別の方法も考えられます。

今後、返済が厳しく
なる可能性がある

YES

NO

特に問題はありません。
ご安心ください。

金融機関・裁判所から
下記の書類は届いてますか？

- まだ何も届いていない
- 『督促状』や『催告書』
- 『期限の利益の喪失通知』
- 『代位弁済通知』

- 『競売開始決定通知』

- 『期間入札実施日程通知』

！ 早めの行動が肝心です！

ローン返済を滞納してしまった場合、任意売却や
親族間売買、リースバックなどの解決方法があり
ます。
どのような方法にしろ、早めに行動するのが解決
の一番の近道です。
現状を打開して、新たな生活をスタートさせまし
ょう。

！ 急いで行動しないと手遅れに・・・

競売手続きが進み出します。限られた期間で任意
売却を成立させる必要があります。

！ 時間が残されていません。即行動を！

タイムリミット間近！至急行動を起こさなければ
間に合いません。



一般社団法人
全国住宅ローン救済・任意売却支援協会

リースバック・親族間売買とは



リースバックによってマイホームに住み続けることができます。

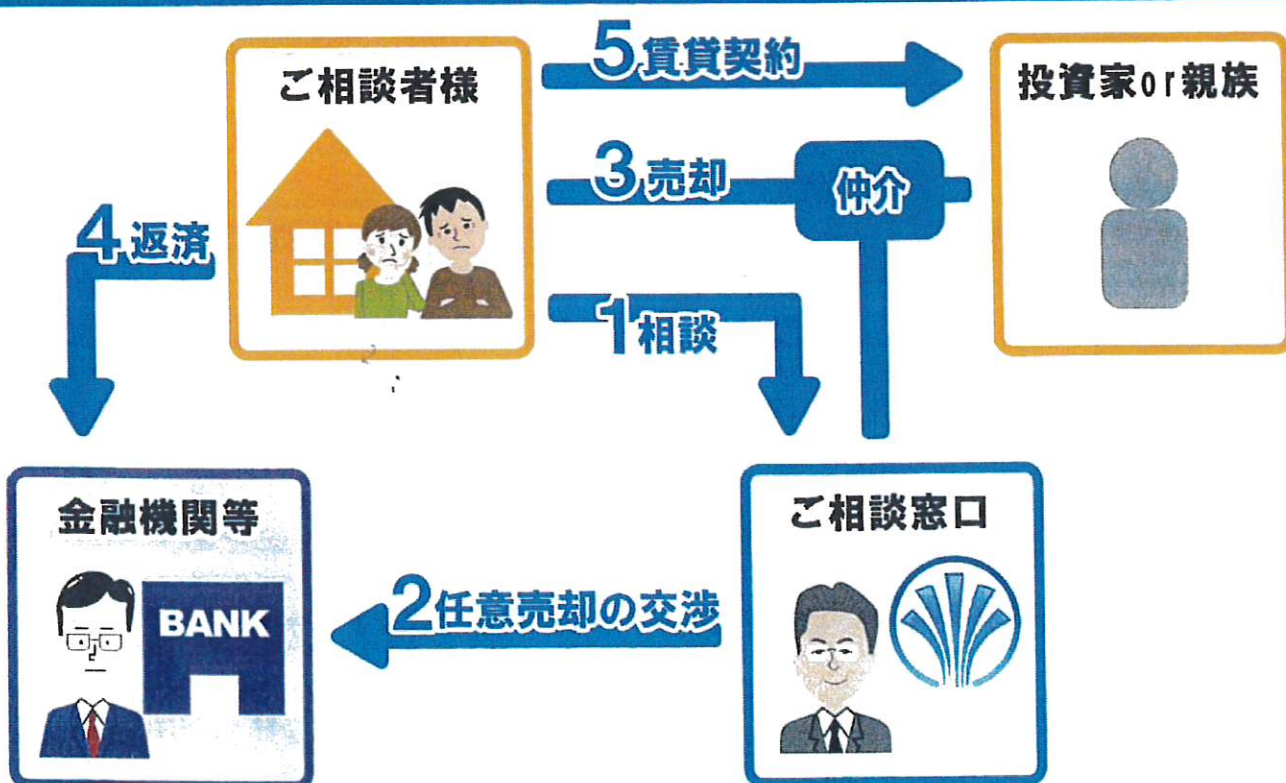
1 ローンが残っている住宅を

2 銀行等債権者からの承諾を得て

3 投資家（もしくは親族）へ売却

4 買主から賃貸して住み続ける

－リースバック 全体の流れ－



一般社団法人
全国住宅ローン救済・任意売却支援協会

任意売却サンプル（戸建）



ローン残高2500万円で競売と任意売却を行った場合のイメージです。

ローン残高 : 2500万円
税金滞納 : 20万



競売

落札価格: 1500万

住宅ローンしか返済できない

税金滞納: 20万 → 精算不可

費用の控除などは一切不可

競売後…

返済額	1500万
ローン残高	2500万 - 1500万 = 1000万円
税金	そのまま(20万)

多くの残債が残る

残債支払いの交渉は難しい

給与差押等の可能性も…

任意売却

売却代金: 2000万

売却代金から捻出

税金滞納 20万

控除可能な諸経費等

仲介手数料 71万

登記費用 2万

引越し代 30万

103万

控除・経費の合計: 123万

任意売却後…

返済額	2000万 - 123万 = 1877万
ローン残高	2500万 - 1877万 = 623万円
税金	売却代金で精算

競売よりも残債を圧縮できる

残債支払いの交渉ができる

無理のない範囲での返済できる



一般社団法人
全国住宅ローン救済・任意売却支援協会

任意売却サンプル(マンション)



ローン残高2500万円で競売と任意売却を行った場合のイメージです。



ローン残高 : 2500万円
税金滞納 : 20万
管理費滞納 : 15万



競売

落札価格: 1500万

住宅ローンしか返済できない

税金滞納 : 20万 → 精算不可
管理費滞納 : 15万 → 新所有者へ

費用の控除などは一切不可

競売後…

返済額	1500万
ローン残高	2500万 - 1500万 = 1000万円
税金	そのまま(20万)

多くの残債が残る

残債支払いの交渉は難しい

給与差押等の可能性も…

任意売却

売却代金: 2000万

売却代金から捻出

税金滞納 20万
管理費滞納 15万

控除可能な諸経費等

仲介手数料 71万
登記費用 2万
引越し代 30万

103万

控除・経費の合計: 138万

任意売却後…

返済額	2000万 - 138万 = 1862万
ローン残高	2500万 - 1862万 = 638万円
税金	売却代金で精算

競売よりも残債を圧縮できる

残債支払いの交渉ができる

無理のない範囲での返済できる



一般社団法人
全国住宅ローン救済・任意売却支援協会

競売 6つのデメリット



競売には多くのデメリットがあります。任意売却なら競売を回避可能です。

1 安く処分されてしまう

一般の不動産市場と比べて『競売』という特殊な市場での処分となるので、一般の相場価格とかけ離れた安い価格で落札されてしまいます。

2 プライバシーが侵される

競売にかけられると官報（国の広報誌）に掲載されるとともに、所有者の氏名やお住いの所在地などの情報がインターネット（不動産競売情報サイト BIT）等で広く開かれてしまいます。

3 多くの借金が残る

市場価格よりも低い価格で落札され、競売費用も最終的に売却代金から捻出されます。その分債権者への配当が少なくなり、多くの借金が残ってしまいます。

4 諸費用が考慮されない

競売の場合、引越し代を含む諸費用の交渉を行うことは一切できません。新生活に必要な全ての諸費用はご自身で用意する必要があります。

5 強制的な手続き

競売は法律で手続きが定められていますので、所有者の意思や都合などは一切考慮されません。強制になされる手続きは精神的に大きな負担となってしまいます。

6 そのままだと不法占拠に

新たな所有者が決まった瞬間から不法占拠状態となります。最終的には法的手段で強制的な明け渡し（強制執行）させられることとなります。

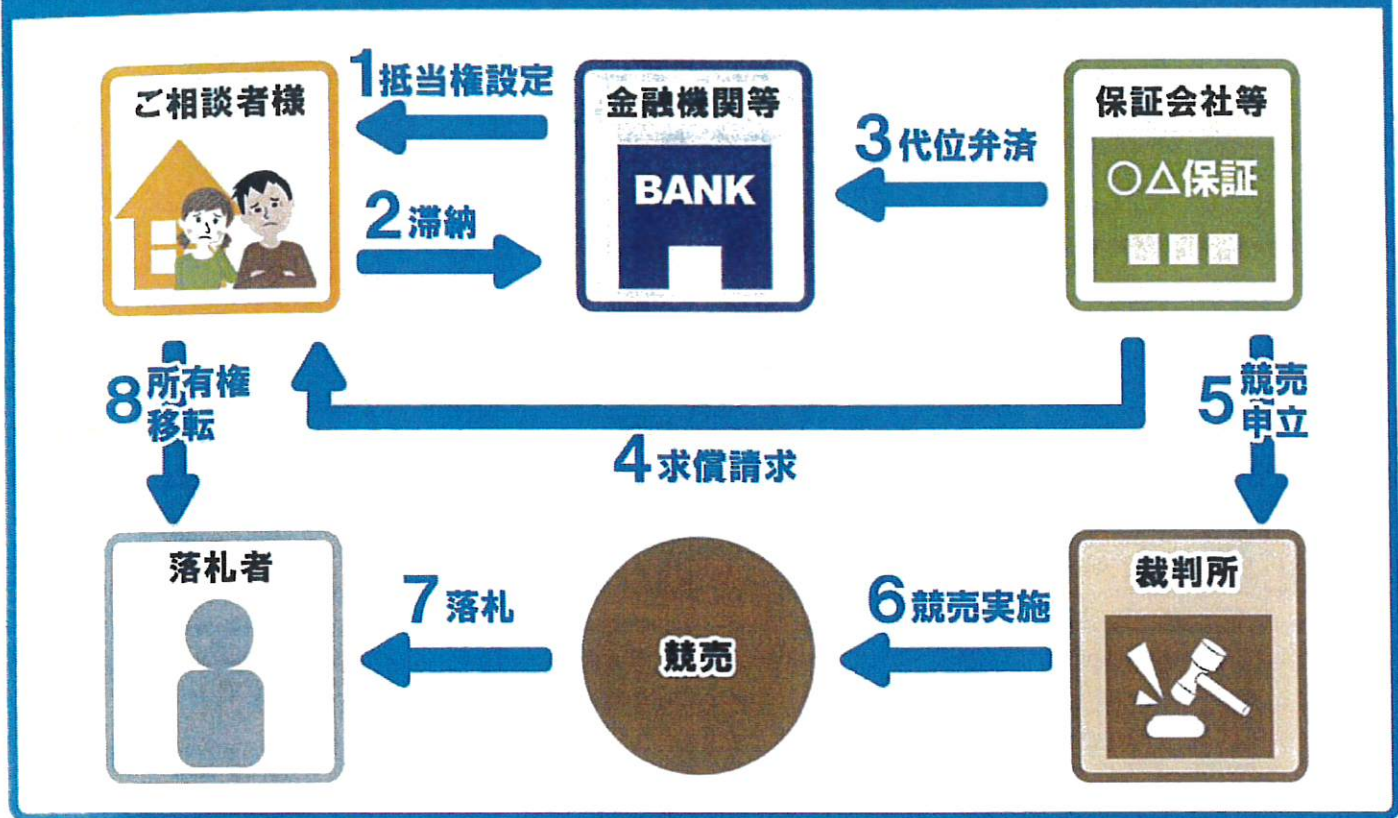


競売の流れ



返済の滞納が続くと、最終的には競売で強制的に処分されてしまいます。

- 競売 全体の流れ -



● 競売の詳細な流れ



一般社団法人
全国住宅ローン救済・任意売却支援協会

競売の流れ

任意売却が可能な期間



滞納を続けるとローン分割払いをする権利を失います。

保証会社が保証契約に基づき金融機関に残債を返済します。その後、保証会社から一括で請求されることになります。

裁判所の執行官がご自宅へ調査にきます。室内の写真等を撮影されることとなりますが、これを拒むことはできません。

競売の参加者を募るため、裁判所によって所有者の氏名や建物の所在地等の情報がインターネットで広く世間に公開されてしまいます。

そのまま住み続けた場合、強制執行によって明け渡しを強制されるケースもあります。

競売と任意売却の違い



競売と任意売却を様々な項目で比較してみましょう。

競売

市場価格の6～8割になる
可能性が高い

売却価格

任意売却

相場程度で売却可能

自分で持ち出す必要がある

諸費用

売却代金から捻出可能

自分で用意する必要がある

引越し代

売却代金から捻出可能な
場合がある

官報、インターネットで
広く公開される

プライバシー

通常の売却と同様なので
プライバシーは守られる

多くの残債が残り、
今後の支払い条件の
交渉は難しい

残債

大きく圧縮でき、今後の
支払い条件についても
交渉できる

一切考慮されない
可能性がある

個人の意思

ある程度考慮される



一般社団法人
全国住宅ローン救済・任意売却支援協会