

## 【任意売却】

任意売却とは、住宅ローンの返済者と金融機関等との合意に基づいて、融資の返済が困難になった不動産を処分する手続きです。金融機関の抵当権等の解除には残債額の全額返済が必要ですが、売却しても債務が残ってしまう場合に、競売等の法的手続きを回避して売却する手続きが任意売却です。

任意売却には以下のようなメリットがあり、ローン返済者と金融機関の双方にとっても有効な手段です。ただし、あくまでも競売手続へ移行する迄の暫定的な手法でもありますので、専門家に早めに相談していただく必要があります。また、少しでも有利に売却するために、地域の不動産に精通した専門家に相談することをおすすめします。

任意売却の報酬は、一般的な不動産売買の場合の仲介手数料と同額です。また、売却に必要な仲介料等の諸費用は売却金額から控除されますので、売却時に用意する必要はありません。

### (任意売却のメリット)

- ①競売よりも高く売却でき、不動産処分後の残債が少なくなります。
- ②残債の返済方法は、金融機関にて柔軟な対応が可能です。
- ③競売のように、ローン破綻を周囲に知られることはありません。
- ④売却に必要な諸費用は、売却金額から控除されます。

### (任意売却のリスク)

- ①スムーズに売却出来ない場合、競売となってしまうこともあります。
- ②ローンの滞納が条件のため、滞納者リストに記載されます。