

任意売却とは

住宅ローン・借入金などの返済が困難になった時、債務者と債権者(各金融機関)の間に仲介者が入り競売にかけずに(競売入札が行われる前に)双方合意のもと、対象の不動産を任意に売却する事を言います。

債務者が何らかの理由で住宅ローン・借入金などの返済が困難になった場合、そのまま滞納を続けると債権者が抵当権に従って担保不動産を差し押さえ不動産競売の申し立てを行います。これを不動産競売と言います。

しかし、競売手続きが行われる前(競売入札が行われる前)に債務者と債権者の間に不動産業者などの仲介者が入り不動産所有者と各債権者の合意のもと、双方が納得する価格を設定すれば、不動産を市場で売却する事ができます。これを任意売却と言います。

不動産競売の場合、落札金額が開札日までわからないので今後の計画がたてづらく、精神的な負荷も大きいと言われます。金額については買い手側に不安要素が多いため(物件の内見ができない、リフォームなど)市場価格より2~5割低い価格になるケースが多々あります。

任意売却で売却すると、債務者は残債の整理縮小や債務の再構築を行いやすくなり、債権者も競売より任意売却の方がより多くの債務の回収ができるなど、双方納得のいく条件で売却出来るメリットが発生します。

任意売却の相対図

