

司法書士がお答えします

Answer 司法書士 宮城 匠  
(司法書士法人 匠事務所)



## 住宅ローンの支払いが難しくなったとき

### ～任意売却について～

Answer

#### 景

景 気の好不況にかかわらず、仕事や家庭の環境の変化により当初予定していた住宅ローンの支払いが難しくなることは、誰の身にも起こり得ることです。支払いが滞った状態を放っておくと、いずれは競売によって住宅は強制的に売却されてしまいます。そうなる前にできることを考えてみましょう。

#### 1 まずは相談

まず支払いが滞る前に、住宅ローンを組んだ銀行などに相談してみることをお勧めします。ここで自分が支払える範囲で、返済金額・期間の変更をお願いするのです(銀行等では「条件変更」と言います)。  
昨年、銀行等に中小企業向け融資や住宅ローンの返済猶予を促す「中小企業等金融円滑化法」(通称「モラトリアム法」)が施行されましたが、それ以前からも条件変更の相談に乗ってくれることはありました。自分の支払い能力を再確認してみるためにも、相談してみるのがよいでしょう。

#### 2 任意売却とは

ただ、延滞が長期にわたると遅延損害金が多額になります。そうなると損害金の支払いだけでも多額になり、条件変更が難しくなります。できるだけ早い段階での相談が肝要です。

「条件変更をしても支払いは難しい」または「住宅を手放しても構わないから返済を終わらせたい」場合もあります。もちろん、だからと言ってそのまま放っておくと競売にかけられてしまいます。競売手続きの基準価格は、一般的に市場価格よりも低く設定されています。安く売却された場合、ローンが全額返済できないことがあります。また競売手続き中に支払いをしていなければ、その分の遅延損害金も加算されてしまいます。

そこで競売手続きで売却されてしまう前に、借主と貸主である銀行等の合意で売却すること、このような不動産売却の方法を裁判所を通さない(強制ではない)という意味で「任意売却」といいます。

#### 3 早めの行動

今回は任意売却の手続きを中心に説明しましたが、住宅ローン以外の借金がある場合には、法的手続きを考えなければならぬこともあります。しかしいずれにせよ、住宅ローンの支払いが難しくなった状態を放置しておいては、状況は悪くなる一方です。早めの相談、行動をお勧めします。

**Question**

住宅を購入したときよりも収入が少なくなり、毎月の住宅ローンの支払いが難しくなってきました。住宅の売却も考えています。ローン支払い中の住宅を売却する方法として、最近「任意売却」という言葉を耳にします。どのような手続きですか。

\*\*\*