

# 競売より任意売却の方がお得です！



## 任意売却とは？

任意売却とは、債権者と債務者の間に仲介業者が入って交渉することにより、双方の納得できる不動産価格を設定、合意に至れば通常の不動産売買と同様に不動産を売却することができるということです。



## なぜ任意売却がメリットなのか？

任意売却で売却すれば、債務者は残債の整理縮小や債務の再構築を行やすくなるなどさまざまなメリットがあります。また、「自分の意志で」売却することが精神的な負担を軽減、前向きな姿勢で再出発することができるのです。

通常ローンの滞納を続けると、債権者(各金融機関)が担保不動産を差し押さえ、競売の申立を行います。しかし、競売手続が行われる前(競売入札が行われる前)ならば、任意売却が可能です。

相談費用は一切かかりません！

### 競売までの流れ

- 住宅ローンの返済が滞る
- 個人情報情報へ事故情報登録
- 住宅ローンの一括支払い請求
- 保証会社による代位弁済
- 保証会社(債権回収会社)に債権が移管
- 競売

## <任意売却と競売の流れ>



## 競 売

あなたはどちらの方法にしますか？

## 任意売却



## 任意売却の費用

手数料は無料

任意売却の売買契約が成立すると、その売却代金は債権者へ分配して返済されます。

各債権者から事前に、分配表を元に承諾を得ておきます。

債権者にとっては、競売に比べるとメリットが多い任意売却によって担保不動産が処理できるため、売却に関する費用の一部を債権者が負担してくれることもあります。



## 競売のデメリット

- × 不動産業者が転売目的で落札。売却価格は非常に安い
- × 競売価格での売却になるため、残債が多く残る
- × 引越代は自腹
- × 近所に競売が知られ、裁判所から調査も来る
- × 残債の返済の交渉なども不利になる
- × 所有者が変わり、強制退去を命ぜられる

## 任意売却のメリット

- ▶▶▶ 本来の別件価格に近い価格で売却できる
- ▶▶▶ 残債を多く減らすことができる
- ▶▶▶ ほとんどの場合、引越代をもらえる
- ▶▶▶ お客様ご自身の意思で決断できる
- ▶▶▶ 面倒な交渉や手続きは当社プロスタッフが行う
- ▶▶▶ 身内の協力次第で、住み続けられる場合もある

今なら、まだ間に合います！

競売の開札前日まで任意売却に変更できます。知識、経験豊富なスタッフが誠意をもって対応いたします!!

フリーダイヤル 0120-184-981

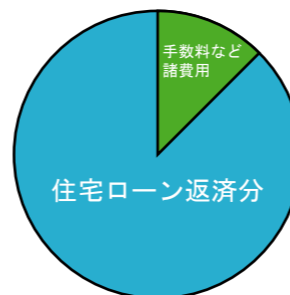
イヤヨ ケイバイ  
携帯電話及びPHSからもご利用頂けます。  
※所有権はまだあなた様にありますので、自由に売却はできます。



## 無料のワケ

例として、任意売却となる物件に対して、「A保証」「B銀行」「Cローン」と3者が債権者となっていた場合の売却代金の配分方法を以下の図で説明します。

### 売却代金の配分

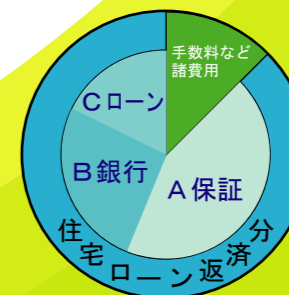


### 住宅ローンの返済分

売却代金から、仲介手数料など売却にかかる諸費用を差し引きします。

債権者との交渉により引越し代が手当てされる場合には、ここに含まれます。

※仲介手数料 (売却代金×3%) + 6万円×消費税(5%)

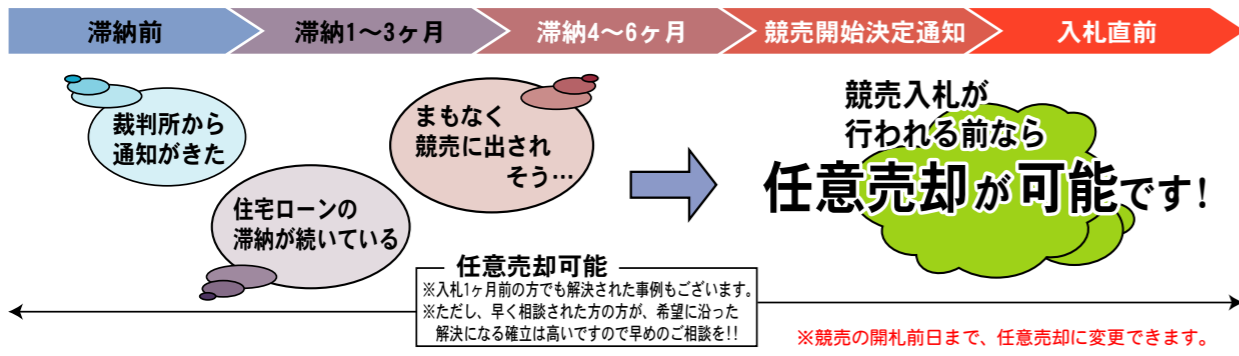


### 手数料などの諸費用

仲介手数料などの諸費用を差し引いた残金が、各債権者への住宅ローンの返済分となります。

各債権者の残債額に応じて配分表を作成し、債権者と債務者の双方が納得して売却できるように調整します。

※費用は売却代金より支払われ、お客様の費用負担はゼロ！



## 任意売却の成功事例 競売寸前！任意売却成功！

### 相談内容

相談者	(仮称)H-I (男性)	種別	一戸建て
年齢	60歳	地域	仙台市若林区
家族構成	夫婦・長女・次女	購入時期	昭和61年5月
業種	アルバイト	購入価格	4000万円
現在の年収	200万円	担保権者	債権回収会社 仙台市

- 相談内容
- ・リストラで失業した。
  - ・競売開始決定が送られてきており今後が不安だ。
  - ・競売だけは回避したい。
  - ・いまさら破産はしたくない。

### 負債状況

- ・債権回収会社、約2300万円
- ・仙台市、約100万円(税金)

### スケジュール

- 電話にて任意売却相談
- 現地訪問、任意売却の流れの説明及び査定
- 担保権者に査定書等提出
- 担保権者より売出価格提示
- 当社と専任媒介契約締結
- 販売開始、広告等
- 売買契約締結
- 引渡し(所有権移転)

### 任意売却のご提案、解決

#### ご提案

買戻しの計画がない為、単純に任意売却をして転居費用を捻出しましょう。

#### ご提案

税金の滞納分も売却代金から支払い負担を軽減しましょう。

#### 任意売却成功

- ・売却基準価格の1.5倍以上で売却できた。
- ・高く売却が出来た為、売却代金から転居費用が捻出できた。
- ・元金のほとんどを返済できたので、損害金の減免をお願いし了承を得られた。
- ・競売の公告日以前に売却が完了したため、近所には競売が知られずに済んだ。

住宅ローンの支払いが厳しい!  
このままいったら家はどうなるの?  
解決するための第1歩は  
「相談する事」です!

住宅ローンの返済に困ったとき、  
あなたは、どちらの方法にしますか?

競 売

任意売却

安い×!  
不動産業者が転売目的で  
落札する、売却価格が  
非常に安い。

高い◎!  
一般の不動産市場に  
売り出す為、本来の物件価値に  
近い価格で売却できる

悩んでいるあなたを応援します!  
**相談無料!!**

絶対お得!



有限会社 ランドワン 宮城県知事免許(1)5244  
0120-184-981 受付時間 9:00~19:00 土日祝対応  
フリーダイヤル イヤヨ ケイバイ  
メールでもお気軽にご相談ください>> info@landone-t.jp  
宮城県仙台市青葉区立町6-20-308号 TEL 022-223-3371 FAX 022-223-3372  
仙台市地下鉄南北線:広瀬通 バス乗車:5分 バス停名:復興記念館前 徒歩:2分  
http://www.landone-t.jp

ランドワンへ  
ご相談ください



住宅ローンの返済にお困りなら、  
**任意売却**をおすすめします。

▶秘密厳守▶相談無料▶迅速対応

0120-184-981  
フリーダイヤル イヤヨ ケイバイ

携帯電話及びPHSからもご利用頂けます。

受付時間 9:00~19:00 土日祝対応

メールでもお気軽にご相談ください>>

info@landone-t.jp

LandOne  
有限会社ランドワン

所有権はまだあなた様にありますので、自由に売却はできます! 知識、経験豊富なスタッフが誠意をもって対応いたします!!  
(有)ランドワン 営業時間:09:00~19:00 定休日:日曜日 宮城県知事免許(2)第5244号 http://www.landone-t.jp