

～競売になるその前に、知って損はありません！～

競売と任意売却の違い

■競売とは？

- ① 住宅ローンを数ヶ月以上滞納、または破産手続開始決定を受けた場合、金融機関が、裁判所に競売申立てを行うことができます。競売とは、担保権者（金融機関）が裁判所へ申立を行い、**強制的に担保不動産を換価して、配当を受け取る、国家的システムです。**
- ② 競売申立後、担保に供したご自宅が、差押の登記がなされ、裁判所にそのことが公示されます。その後、裁判所から執行官がご自宅に来て、徹底的に、ご自宅を調査します。
- ③ 数ヵ月後、裁判所によって新聞チラシやインターネット上で、競売物件情報として、一般に公表されます。
- ④ 新しい所有者（購入者）から退去を迫られます。最近では立ち退き交渉をしないで、すぐさま裁判所に強制執行の手続きを行うケースが多く、結果的に否応なく立ち退くこととなります。

デメリット



- 立退きの際、引越し代は安価な金額しか貰えないケースがほとんど・・・
- ご近所の方に、競売になった事実が知られてしまうことも。
- 裁判所執行官がご自宅に現況調査のため来ます。
- 不動産業者の営業がご自宅周辺に、ましてや訪問してくる事も。。。。
- 競売物件を物色している投資家や一般人が家の前をうろうろ。。。。
- お客様のご意志、思いとは無関係に落札（購入者が決定）されますので、後は、事務的かつ強制的に退去を迫られます。



■任意売却について

- ① 先ずは、お客様の考え、ご要望（引越し費用等の金銭が必要、売却後も自宅に住み続けたい、競売を避けたい、等）をお聞きいたします。
- ② 弊社が債権者（金融機関等・差押権者）と交渉して、売却の合意をもらった上で、担保不動産を一般に販売します。
※弊社と専任媒介契約を結んでいただきます。（弊社が手続きの窓口になる）
- ③ 購入希望者の募集を行う際は、通常のご自宅売却方法と、何ら変わりません。広告等には任意売却であるという記載は一切ありません。
- ④ お客様のご要望を、可能な限り満たせるよう、金融機関、購入希望者と弊社が交渉いたします。
- ⑤ お客様、金融機関、購入希望者との協議が整えば、売買契約の締結。
- ⑥ 弊社が債権者（金融機関等）、差押権者と抵当権、差押の抹消を協議します。
- ⑦ 債権者等の承諾をもらった上で、抵当権の抹消、差押の解除と同時に、買主様への不動産の所有権移転となります。
- ⑧ お客様の新しい生活がスタート。

つまり・・・



- 強制的に処分される競売とは違い、あくまで売買契約ですので、債権者の意向を確認しつつ、**売主の立場としてお客様のお考え、ご意志を反映させながら手続きが進みます。**
- ご近所の方には、一般の不動産売却と区別がつきません。
- 引越し費用等、一時金が、債権者、買主様の承諾を得られれば、いただける場合があります。
- 不動産売買に必要な登記費用、仲介手数料は債権者（金融機関等）との協議の上、売買代金の中に組み込まれ、お客様の負担はありません。
- 退去の予定日も、売買契約上、きちんと買主様に納得いただきます。

(社) 長崎県宅地建物取引業協会会員
長崎県知事(2) 第3592号

アンビシャス株式会社

長崎市上野町5-8
095-844-4875
URL <http://ambitious-ok.com>