

私たちだから
解決できる

住宅ローン返済や競売などの
お悩み、私たちにご相談ください

任意売却



リースバック
買戻し



下取り
買取



お客様に合った方法をご提案します

経験豊富なスタッフがお悩みや状況をお伺いし、
お客様に合ったご提案をいたします。
まずは一度ご相談ください。

無料相談 実施中

任意売却



任意売却なら、競売にかけられるよりも融通の利く手続きを行うことが可能です。

リースバック / 買戻し



リースバックならご自宅を売却後、家賃を購入者に支払うことで引き続きその物件を使用することができます。

不動産買取



ご自宅などの不動産を売却する際、「買取り」や「仲介」といった手段があります

住宅ローンのお悩みは
任意売却で解決できます

任意売却について

通常住宅ローンを組む際、借り主が返済可能であるかの審査が行われるため、ローン支払いが滞ることはありません。しかし急に収入が減少してしまったり、ケガや入院などやむを得ない理由で仕事を辞めてしまったりと、ローンの返済が困難になることがあります。ローンの滞納が続けば裁判所により住宅が競売にかけられ、「差し押さえ」や「立ち退き」となる可能性があります。任意売却なら、競売にかけられるよりも融通の利く手続きを行うことが可能です。「ローン返済が難しい」という状況になりましたら、ぜひお早めにご相談ください。

任意売却とは

任意売却とは、競売にかけられる可能性のある不動産を売却する不動産取引です。専門の不動産コンサルタントによって債権者（銀行等の金融機関）と債務者（ローンの申込人）の調整が行われ、その不動産の売買価格がローン残高を下回った場合も債権者の合意を得て売却することで、債務者の残債をできる限り減らすことができます。

裁判所による競売は、強制的で融通の利かない手続きですが、任意売却は裁判所が介入しない為、債務者自らの判断（任意）で行う事ができるのです。そのため、引越し費用や残債など、様々な融通が利く手続きになります。

任意売却のメリット

裁判所による競売では、物件を手放した後の住宅ローンの支払いが免除されるわけではありませんが、任意売却では物件を良い条件で手放すことによって、残債をできる限り減らすことができます。

また滞納が短期間のうちに任意売却の手続きをすれば、競売には無い様々なメリットがあります。物件を手放した後の再スタートを上手に切るためにも、早めにご相談ください。



任意売却と競売の比較

競売の場合

売却価格が市場価格よりも約3~4割程安く落札されてしまう為、売却後も多くの残債が残ってしまいます。



引越し費用は用意されず、0円です。



引越しの時期は、落札者の都合が優先され、立ち退きを迫られることがあります。



インターネットや広告で競売情報が公開される為、ご近所に経済状況が知られてしまいます。



落札後、残債務+競売申立費用を合わせて請求されます。



競売により、**金銭面や気持ちの面でも負担が大きい**

任意売却の場合

相場で売却活動を行うため、競売よりも**高く売却することが可能です。**

交渉により、**引越し費用を確保**することが出来ます。
※弊社の場合 実績...100%確保

契約時期や引越し時期はご事情・ご希望により、**お話し合いが可能です。**

一般的な売却方法と同じなので、**経済状況をご近所に知られることはありません**

残債務については債権者と交渉し**無理のない返済計画**で返済が可能です。

ご自身で決断できるため、**前向きな再スタートが可能**

任意売却のタイミング

上記の通り、任意売却は競売に比べて様々なメリットがありますが、いつでも選択できるわけではありません。

任意売却では、債権者と話し合いや合意が必要になるので、実際の競売が始まってしまいう前に準備を始める必要があります。

タイミングを逃さないよう、なるべく早めにご相談ください。

住宅ローンを停滞してから競売になるまでの流れ

なるべくこの期間に
ご相談ください

危険度 **30%**



STEP 1 住宅ローン滞納しそう 住宅ローン以外の借り入れや収入の減少によって、今後の返済の目途が立たなくなる

!

住宅ローン滞納開始

STEP 2 督促状・催告書 金融機関から返済を要求する通知の手紙が届く

STEP 3 期限の利益損失 住宅ローンの一括請求をされる

STEP 4 代位弁済 住宅ローンの債権が保証会社の下に移る

約4〜6ヶ月

まだ間に合います。
早急にご相談ください

危険度 **60%**



STEP 5 競売開始決定 裁判所から「競売決定通知」という手紙が届く

STEP 6 執行官が自宅訪問 執行官が住宅の調査と写真撮影をするために自宅を訪問する

STEP 7 期間入札の確定 入札日から開札日までのスケジュールが確定されます

約3〜5ヶ月

時間がありません！
今すぐご連絡ください

危険度 **90%**



STEP 8 公告 競売入札の用法が公開される

STEP 9 期間入札の開始 期間入札の開始後、1〜2週間で開札される

!

開札までに任意売却を終わらせる必要があります

リースバック/買戻しについて

どうしてもご自宅を残したい。またはそのまま住み続けたいとお考えの方には、売却後も今の家に住むことが出来るリースバックや買戻しという手段があります。

リースバックは、ご自宅を売却後、家賃を購入者に支払うことで、引き続きその物件を使用することが出来る不動産取引です。リースバックと任意売却を組み合わせるという取引方法もありますので、ぜひ一度ご相談ください。

リースバックとは

リースバックとは、一度ご自宅など(所有している不動産)を第三者(投資家)に売却し、賃貸として今の家に住み続けるという不動産取引です。

売却するので物件の所有権は購入者に代わりますが、賃貸契約を結んで毎月家賃として返済していくことで、今まで住んでいた家を立ち退く必要がなくなります。また、場合によっては将来的に自宅を買い戻すことも可能です。急にまとまったお金が必要になった、定年退職後の生活資金が足りないなどの理由で、自宅を売らなければならない。けれど、子供の通学や親の介護などの関係で、今の自宅に住み続けたい…どうしても自宅を手放したくない……そんな悩みをお持ちの方に適した不動産取引です。



買戻しとは

将来的に収入が回復する見込みがあると、しばらく家賃を払って自宅として住み続けた後、自宅の買戻しを行うことが可能な場合もあります。

または、同居している子供たちが自宅を買い戻すケースもあります。

他にも、競売がすでに始まっているケースでは親子間売買に向けた調整の時間がなく、いったん物件を売却し、数年後に買戻しをするパターンもあります。

リースバックなら自宅に住み続けられます

このように、自宅を売却してもそのまま住み続けることができるのがリースバックです。更に、毎月の家賃から残債の整理を行うので、無理のない返済をしていくことも可能になります。

ご相談いただくケースの中には、現状では子供が就職・転職したばかりで住宅ローンを組めないことや、既に競売が開始されているようなケースでは時間がなく、親族間売買の調整も間に合わないこともあります。その場合、まず不動産を任意売却し、リースバックや、数年後に買戻しをするという方法があります。お気軽にご相談ください。

会社概要

会社基本情報

会社名	株式会社ウィン
住所	大阪市西区新町1丁目8-3 林四ツ橋ビル4階
駅からの交通	大阪メトロ 四ツ橋駅から徒歩3分
TEL	06-4708-7780
FAX	06-4708-3159
営業時間	09:30~20:00
定休日	毎週水曜日
宅建免許番号	大阪府知事(2)第59246号

アクセスマップ

