

売却から生活保護までサポート

Aさんは昨年春に、自ら経営していた飲食店の閉店を余儀なくされる事態に陥りました。収入が途絶えた上に、店の明渡しなどの後始末に追われ、やがて体調を崩してしまい、事業での負債のほかに住宅ローンもあり、Aさんの頭の中は混乱してしまいました。

人を介して弁護士に相談する機会があり、自己破産を選択する事になりましたが、住宅ローンの残額の関係で自宅マンションを売却してから破産申立てとなりました。『負債整理に時間がかかる...』と、Aさんの気持ちは更に沈みま

した。経内科で診療を受けていました。住宅ローンを完済できる価格で売り出すこと、住んだままの売却では精神的に耐えられないため、先に転居を済ませることを条件に売り出し方針を確認しました。体調が回復せず働けない状態なので生活保護も念頭に置いてサポートすることにしました。

九月上旬に転居を済ませ、売出しを開始しましたが、なかなか買い手が見つかりませんでした。この間、生活と健康を守る会の協力も得て、Aさんの生活保護受給が実現しました。

の売出し指示価格はこれまでの売出し価格と同額というところで、買い手が現れずに経過。八月に住宅金融公庫に価格見直し申請を行ったところ、ようやく当社の査定価格に近い売出し価格となり、まもなくリフォームを引渡し条件に購入申し込みがありました。

十月初旬に売買契約が成立し、リフォーム工事を済ませ、転居にかかった経費も売却費用からの控除が承認され、十月下旬に引渡しを完了。住宅金融公庫登録業者としてのノウハウを駆使しての売却でした。

全生連の援助を受け

六月に弁護士事務所より当社にマンションの査定依頼と、売却に関してAさんとの面談の要請があり、すぐに面談しました。Aさんは、『店のこととマンションのことで頭がいっぱい...頭が混乱している』との事で、精神的に落ち込み神

ノウハウ駆使して 公庫任売

売却の方は、これまでの全額返済の方針から任意売却に切り替えることにすることとしAさん、弁護士事務所双方と打ち合わせ、今年一月に住宅金融公庫に「任意売却の申出書」を提出し承認されました。ところが、住宅金融公庫

破産申立ての環境が整い、Aさんは「これで肩の荷が降りる」と安堵していました。これまで胸のつかえがあつて精神的に立ち直れなかつたAさんですが、これを契機に病気を治し、社会復帰されることを念じて止みません。

(当社の相談ファイルより)

公庫の任意売却による返済とは

住宅金融公庫(公庫)では、支払いが困難になった方への返済期間の延期等の対策をとっていますが、そういう対策をおこなっても返済の見通しがたない場合には売却による返済方法をとります。この売却方法の一つに、公庫と協議相談のうえで、「任意による売却手続き」(任売という一般的には「競売」という言葉に対比して使われます)がとられ、ここ数年は不良債権を増やさないことと思われませんが、競売ではなく、この任売が増えています。

任売を進めるにはまず、仲介する不動産業者を選任しなければなりません。その方法として

所有者が自ら選ぶ方法

これは公庫に提出する書類に、所有者が依頼した不動産業社名を記入して提出します。

自ら選ぶ業者がない場合に公庫が選定します。

公庫は、事前に公庫に届出をしている業者に対して、「任意売却情報」として紹介し、仲介業者を募ります。仲介する業者が決まれば、公庫と協議をしながら売価を決め、通常の売買と同様の手続きがとられます。

当社は、こうした公庫の任売物件の扱いを10年間に渡って行っている事から、公庫の「任売情報」の照会を受ける業者(登録業者)になっていますので、気軽にご相談下さい。

北嶺通信

2005年
11月
NO19

札幌市東区北31条東17丁目5番24号

ほくれい
北嶺不動産有限会社

T(783)5667 F(783)5768
E-mail:hokurei1985@topaz.ocn.ne.jp
URL http://hokureinet/