

競売人気で縮小傾向に

任意売却での債務整理

競売前の不動産を一般市場で売り出し、債務整理を図る任意売却（任売）が減少している。競売より高値で売却できるのが任売のメリットと言われてきたものの、競売価格の上昇によって任売に期待される価格的なメリットが薄れ

てきたのが背景だ。これに伴い、任売を扱う不動産業者も減少したと言われている。ただ、ここ数年は年収ギリギリのローンで住宅を購入した債務者も多く、金利動向次第では住宅ローンの延滞も増加しそうな気配。競売市場の過熱感も一服が指摘されるようになつた今後は、再び任売に注目が集まる可能性もある。

高値売却の利点薄れる

参入業者も相次ぎ撤退

取扱件数、今年も急減

任意売却は、住宅ローマリや、公庫や銀行も延滞債権の削減に積極的に関与するようになった。取り組んだ結果として任売案件が増え、参加者が増えた競売市場から任売市場に鞍替えした不動産業者も増えた。ところが、ここ数年は任売案件が徐々に減少。とくに今年に入ってから急減したと指摘する業者が少なくない。

2001年の創業間もない時期から任売に取り組む業者も増えた。組む大正ハウジング（東京都北区）の場合、昨年のこの時期には過当たり2、3件あった公庫や金融機関からの紹介案件が、今年も月当たり5件程度に減少。一時はほぼすべての取扱案件を任売で賄っていたが、「最近競売からの仕入れも活用せざるを得なくなつた」（両角修社長）。

やはり任売を積極的に扱うコアトータルプランニング（東京都新宿区）

購入進んだ低所得層

こうした環境変化に伴い、「任売を扱う不動産業者の数も減少している」と各社は口をそろえ、撤退の大きな理由は、手間の割には期待したほどの「旨み」がないこと。一般の仲介にはない任売独自のノウハウが求められるのも業者減少の理由の一つだ。

「平均的な案件は1000万円の手数料だけで、手数料は数十万円とまり（同）の薄利な商売だ。」

例えば、第1順位の銀行や公庫と債務者が任売で合意しても、その後に待ち構えるノンバンクをはじめとした第2順位や第3順位の抵当権抹消交渉が大きな障害。いわゆる抹消に合意を取り付けるために必要な金額である「はんこ代」を巡る交渉だ。

「競売とは異なり、自宅売却後の債務者の生活や再建や残債処理にメドをつけようとする業者も少なくない。競売を申し立てるという姿勢が増えている」と分析する。

背景にあるのは、落札価格の上昇が顕著な競売市場へのシフトだ。本紙で「東京地裁競売物件開札トピックス」を連載中のワイズ不動産投資顧問の山田純男氏によれば、3年くらい前にはローン延滞によって競売に移行する物件は申し立て件数の3割程度だったが、競

売市場の上昇に比べて競売の価格の上昇が顕著になつた。05、06年になると4割近くは競売で売却。その分、任売の割合が減少してきたという。「今年も自己破産で申し立てた競売物件の数はその半分程度に減っているはずだ」と分析する。

銀行や公庫が住宅ローンを債権の延滞処理を急ぐようになり、「場合によっては売却までに1年以上再び脚光を浴びる可能性はある」と読む。

大正ハウジングでは、つい最近、ある銀行からフラット35の延滞債権の任売依頼を受けた。その銀行ではフラット35に関する初めての任売案件。これまでの実績が評価されて声がかかった」と両角社長が喜ぶように、任売市場の低迷期にも地道に実績を積み上げるチャンスが必要だ。



任売の処理ビジネスから撤退する業者も増えてきた（写真はイメージ）

この任売市場が賑わったのは3、4年前。公庫（現住宅金融支援機構）のゆとり返済組の行き詰

り、公庫や銀行も延滞債権の削減に積極的に関与するようになった。取り組んだ結果として任売案件が増え、参加者が増えた競売市場から任売市場に鞍替えした不動産業者も増えた。ところが、ここ数年は任売案件が徐々に減少。とくに今年に入ってから急減したと指摘する業者が少なくない。

2001年の創業間もない時期から任売に取り組む業者も増えた。組む大正ハウジング（東京都北区）の場合、昨年のこの時期には過当たり2、3件あった公庫や金融機関からの紹介案件が、今年も月当たり5件程度に減少。一時はほぼすべての取扱案件を任売で賄っていたが、「最近競売からの仕入れも活用せざるを得なくなつた」（両角修社長）。

やはり任売を積極的に扱うコアトータルプランニング（東京都新宿区）

「平均的な案件は1000万円の手数料だけで、手数料は数十万円とまり（同）の薄利な商売だ。」