

住宅ローンの支払い延滞 1割が経験

半数以上が原因は「収入減」

「任意売却と競売の違い」をおうち売却の達人がわかりやすく解説！

ウッドショックやコロナによる原材料価格の高騰だけでなく、供給を上回る需要の増加もあり、住宅価格が上昇している今、住宅ローンの変動金利の上昇懸念もあるのではとも言われています。そこで、信頼できる不動産売買のプロが分かるサイト「おうち売却の達人」を運営する全国不動産売却安心取引協会は、住宅ローンを利用したことがある30歳以上70歳未満の男女全国1,805人を対象に「住宅ローンの支払い」について調査を行いました。



■ 調査概要

調査期間：2022年11月30日

調査手法：インターネット調査

調査対象：住宅ローンを利用したことがある30歳以上70歳未満の男女全国

有効回答者数：1,805人

調査機関：Freeasy

※本リリースの調査結果をご利用いただく際は、「おうち売却の達人 調べ」とご明記ください。

■ 調査結果

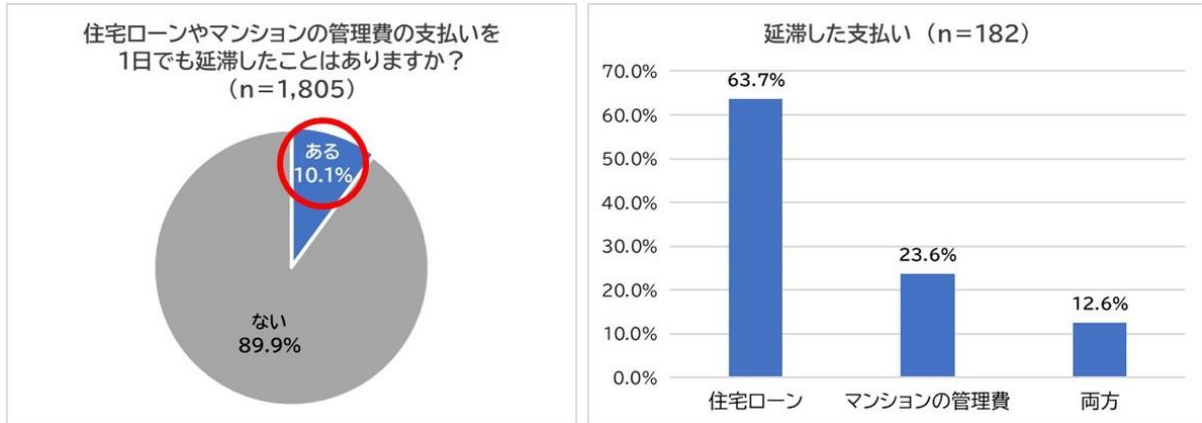
「住宅ローンやマンションの管理費の支払いを1日でも延滞したことはあるか？」尋ねたところ、「ある」（10.1%）、「ない」（89.9%）となりました。

本リリースに関するお問い合わせ先

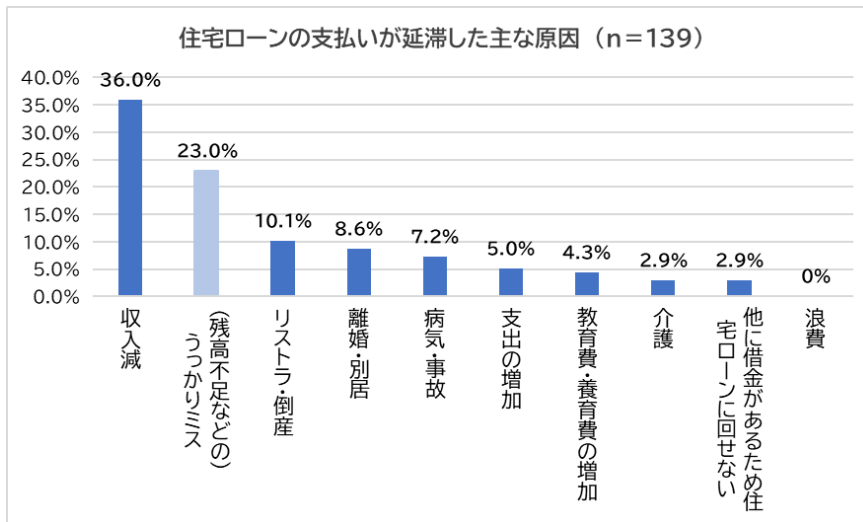
株式会社南勝（なんしょう） 担当：印南（いんなみ）

E-mail：info@nansho-group.co.jp TEL：0800-600-0707

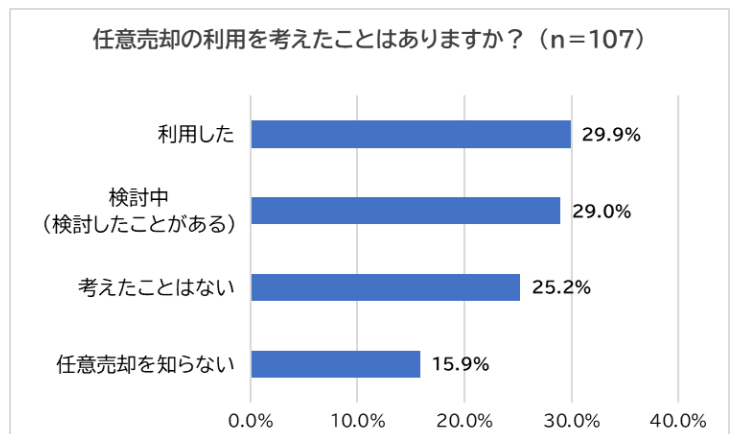
「ある」と回答した182人に「延滞した支払い」について尋ねたら、「住宅ローン」(63.7%)、「マンションの管理費」(23.6%)、「両方」(12.6%)となりました。



続いて「住宅ローン」「両方」と回答した139人に「住宅ローンの支払いが延滞した主な原因」を尋ねました。最も多かったのは「収入減」(36.0%)で、以下「(残高不足などの)うっかりミス」(23.0%)、「リストラ・倒産」(10.1%)、「離婚・別居」(8.6%)、「病気・事故」(7.2%)と続きました。「リストラ・倒産」「病気・事故」を含めると、半数以上(53.3%)の人が収入減により延滞してしまった結果となります。



最後に「うっかりミス」などの一時的な延滞をした人以外の回答をした107人に「任意売却の利用を考えたことはあるか？」尋ねました。「利用した」(29.9%)が最多で、以下「検討中(検討したことがある)」(29.0%)、「考えたことはない」(25.2%)となり、「任意売却を知らない」も15.9%いました。



本リリースに関するお問い合わせ先
 株式会社南勝(なんしやう) 担当: 印南(いんなみ)
 E-mail: info@nansho-group.co.jp TEL: 0800-600-0707

■ おうち売却の達人が「任意売却と競売の違い」をわかりやすく解説

任意売却と競売の違いをご存じですか？任意売却は、住宅ローンなどの借入金を返済ができなくなった時、住宅ローンが残ってしまう不動産を債権者の合意を得て売却する方法です。対して競売は、住宅ローンなどの借入金を返済できなくなった時、債権者が裁判所へ申し立てることによって行う不動産（土地や建物）の売却方法です。債権者は抵当権（※1）を持ち、地方裁判所に「不動産差し押さえの申し立て」を行うことで不動産を競売にかけることができます。一旦差し押さえられてしまうと、債務者は不動産を売却することを禁止され、「競売開始決定の通知」が届きます。その後、不動産の現状調査などを経て、強制的にその不動産は売却されてしまいます。

※1 抵当権とは、金融機関から住宅ローンを借り入れる時、購入する不動産に設定される権利（担保）のこと。

	任意売却	競売
売却価格	比較的市場価格に近い価格で売れる	市場価格の50～70%程度（※2）
残債	少ない	多い
プライバシー	守られる	守られない （官報・裁判所の閲覧室・不動産競売物件情報ガイドに掲載）
退去日	交渉により融通が利く	退去日または強制退去
精神的負担	少ない	多い

※2 大都市圏や地方の一部では、市場価格に近い価格で競売されるケースもあります。

上記の表からも分かるように、競売は債務者にとってメリットがありません。住宅ローンなどを数ヶ月滞納していたり、今後返済が難しいと思ったりした時は、任意売却で解決する方法も検討してみてください。任意売却に向いている条件は次の4つです。

- ・住宅ローンを3～6ヶ月滞納している
- ・銀行などの金融機関が住宅ローンのリスケジュールに応じてくれない
- ・期限の利益を喪失した（※3）
- ・代位弁済された（※4）

※3 期限の利益を喪失したとは、住宅ローンなどの借入金の分割払いができなくなり、残債を一括返済することになります。

※4 代位弁済とは、一括返済できない住宅ローンなどの借入金を、保証会社が銀行などの金融機関に立て替え一括返済することで、これにより債権者は金融機関から保証会社に交代します。

任意売却には、競売にはないメリットがたくさんあります。しかし、債権者（抵当権者）の同意を取ることや不動産会社選びが難しいというデメリットもありますので、任意売却を得意とする不動産会社または担当者に、まずは相談してみてください。

今回、任意売却についてアドバイスしてくれた達人は、浦崎 直太氏。

沖縄県中頭郡嘉手納町にある有限会社嘉手納住宅 三代目代表。宅地建物取引士、不動産コンサルティングマスター、ファイナンシャルプランナー、二級建築士、一級建物アドバイザー、不動産写真マスター、競売取扱主任者の資格を保有している。建築の知識を活用した幅広い視点でよりお客様に有利な提案をしている。

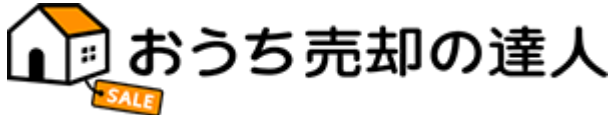
URL : <https://ouchi-baikyaku.com/expert/detail/67>



本リリースに関するお問い合わせ先
 株式会社南勝（なんしょう） 担当：印南（いんなみ）
 E-mail : info@nansho-group.co.jp TEL : 0800-600-0707

■「おうち売却の達人」について

おうち売却の達人は、担当者の専門知識や人柄を紹介するサイトです。担当者のプロフィールページでは、保有資格や経歴、ビジネスチャットツール、SNS、自己紹介動画など掲載しているので、あなたの担当者が不動産の売却について詳しい人なのか、どんな人なのかを知ることができます。



URL : <https://ouchi-baikyaku.com/>

■印南 和行 (いんなみ かずゆき) プロフィール

全国不動産売却安心取引協会 理事長。

株式会社南勝 代表取締役。

一級建築士、宅地建物取引士、ファイナンシャルプランナー

(AFP)、一級建築施工管理技士、不動産コンサルティング技能士試験合格など多くの建築・不動産関連の資格を保有している。

著書に、『プロ建築士が絶対しない家の建て方』（日本実業出版社）日本図書館協会選定図書選定の『プロが教える 資産価値を上げる住まいのメンテナンス』（週刊住宅新聞社）、『建築士の為のこれからのインスペクション』（Kindle出版）などがある。

また、2020年に一級建築士YouTuberとして「**住宅専門チャンネル YouTube不動産**」を開設し、家を買いたい、注文住宅を建てたい、不動産を売りたい、不動産や住宅が好きという方々に楽しんでもらえる建築・不動産のノウハウを伝えている。

公式サイト : <https://innami.website/>

YouTube : <https://www.youtube.com/channel/UCu5pac3VmabJ-OvFiPxlzIA>



■会社概要

商号：株式会社南勝（なんしょう）

所在地：大阪府大阪市淀川区西中島5-11-9 新大阪中里ビル

代表者：代表取締役 印南 和行（いんなみ かずゆき）

設立：2011年

事業内容：不動産業務支援他

電話番号：0800-600-0707（通話料無料）

連絡先：info@nansho-group.co.jp

URL：<https://www.nansho.jp/>

■協会概要

商号：全国不動産売却安心取引協会

所在地：大阪府大阪市淀川区西中島5-11-9 新大阪中里ビル

代表者：理事長 印南 和行（いんなみ かずゆき）

構成会員：株式会社南勝、株式会社ホームコンシェル

本リリースに関するお問い合わせ先

株式会社南勝（なんしょう） 担当：印南（いんなみ）

E-mail：info@nansho-group.co.jp TEL：0800-600-0707