

住宅ローンの滞納・延滞……

任意売却

景気動向を背景に、住宅ローンの滞納や、延滞問題などに応える任意売却の専門業者が、少しずつ増えている。

こうした個人の再生事業が目玉を集めたのは、バブル崩壊以降。金融事情が厳しくなり、住宅ローン返済を巡るトラブルの急増などが、債務の再構築を後押しした。

業務対象は、①住宅ローンが返済できずに督促状が届いている②不動産をもつ人で、住宅ローン以外の借入金があり、返済できない③債権者から所有する不動産に対して競売を申し立てられている④破産や民事再生など

個人の再生事業 専門業者が増える

計画なか、免責が決定しているケースなど。任意売却の主な流れは、依頼を受けると専任媒介契約の締結をする。販売活動を円滑に進めるため業者間の物件情報システム「レインズ」などに登録。債権者との合意を経て抵当権の解除、差押えを取り下げ、ローンからの解放となる。

業務展開している業者は、関西地区ではグッドフェイス（大阪市中央区）や、日本住宅サビラス（神戸市中央区）など。全国的にみても、普及段階とはいえないが、「月に50件前後の来訪や電話相談があり、関

任意売却とは住宅ローン・借入金などの支払いが困難になったとき、債務者と金融機関と合意のもと仲介業者が入り、競売入札が開始される前に債務を整理、対象物件を任意に売却すること。

任意売却とは住宅ローン・借入金などの支払いが困難になったとき、債務者と金融機関と合意のもと仲介業者が入り、競売入札が開始される前に債務を整理、対象物件を任意に売却すること。

「問題が深刻化しない前に、何でも気軽に相談してほしい」（川出社長）

「問題が深刻化しない前に、何でも気軽に相談してほしい」（川出社長）

一戸建てスタイルの

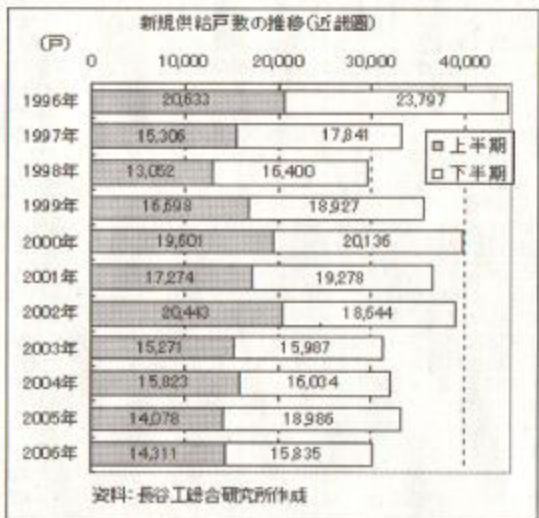
ミサワホーム「ペルリ

ミサワホームは、一戸建てスタイルの新・賃貸快速な暮らしが楽しめる。限られた敷地に對して可能なニューファミリーを発売した。

「南大阪圏」の「ペルリ」は、一戸建てスタイルの新・賃貸快速な暮らしが楽しめる。限られた敷地に對して可能なニューファミリーを発売した。

個性豊かな大規模 超高層の人気続く

長谷工総合研究所 近畿圏のマンション市場



長谷工総合研究所はこのほど、近畿圏の06年マンション市場総括と、07年の供給見通しなどをまとめた。新規供給は前年より減少したが、8年連続で3万戸台を確保。都心部から郊外地域での供給が増え、販売率も好調に推移した。個性豊かな大規模・超高層物件の人気の依然高く今年も景気回復や、一部鉄道の延伸などを追い風に、供給エリアを広げながら前年並みの市場と予測した。

8年連続
3万戸台

昨年の新規供給近畿圏の06年新規マンション供給戸数は、8年連続で3万戸を上回

今年も景気回復など追い風

総戸数200戸以上の大規模物件が88.06%、市場シェアが32.7%に高まった。とくに、総戸数400戸以上の物件による供給が2551戸に増加した。また、超高層市は2667戸と前年比42.5%減少した。東灘区をはじめ中央区、灘区は、所得税や住民税の

平均初月販売率は72.9%で、前年を4.0ポイントダウン。大規模物件の初月販売率は90.5%、超高層物件も84.2%と好調に推移した。しかし一方、中小規模物件の初月販売率が低かったことが全体の初月販売率低下の一因、とみている。

近畿圏全体の平均面積は75.34平方メートルと前年より1.4%拡大。平均分譲単価は1平方メートルあたり

リフォームや増改築において、思わぬコスト増が発生すること前回は述べたが、工費についても予定より長引いてしまつて多。工事業者の側の悪さなどは論外だが、工事中に発生する様々な要因が工事の



成を遅らせる。最も多いのが、解体工事をするに当たっての基礎工事では予見できなかったこと、そのままだけは工事の出来はよくあるケースとして、壁や床を貼り替