



## 破綻した会社の社長の抵当権付自宅を守るための手順

中小企業の社長でも「自宅担保は当たり前」とは思わない事です。銀行はプロパー融資でも返済能力第一です。問題なければ是非貸したいのです。「自宅担保は嫁さん断固拒否で…」と粘り強く条件交渉します。無担保なら、いざ妻子への名義変更で生活拠点確保できます。自宅が残れば何とか生きていけます。

### 担保の自宅を残す方法

社長は会社の連帯保証人。自宅を担保に差し入れ奮闘努力。しかし会社は破綻します。

自宅への抵当権1億円、残債7000万円。自宅時価3000万円。

銀行の不良債権最終処理のためには、連帯保証人(社長)の不動産処理が必須です。

「任意売却してください。」と銀行は言ってきます。

第三者に時価の3000万円で売却し自宅を失います。

銀行には最大回収ですが、社長には最悪です。自宅さえ残ればなんとか踏みとどまれます。

「分かりました。でも親戚への任意売却にして下さい。」

外部にではなく親戚に3000万円で売却します。その親戚に家賃を払う等して賃借し住み続けます。銀行は問題なくOKします。同じ3000万円ですから。

「2000万円にして下さい。」

3000万円ではなく安く済ませたい。ここからが交渉です。

任意売却に応じなければ銀行

は抵当権実行で競売です(自宅が無担保なら差押えを経て抵当権実行。贈与等で名義変更しない限り、無担保でも同じ結末)。

競売価格は時価より3割安くなります(物件次第ですが)。  
 $3000万円 \times 70\% = 2100万円$ 。

競売されると追い出されます。ポストに競落人からの手紙が入ります。「いつまでに引っ越せば引越代30万円渡します」。

元所有者の居住する権利などなく強制執行で追い出されます。競落人はそれが面倒なので引越代で解決しようとするのです。

「3000万円は譲れません」と銀行員は応じますが「競売にするとどうなるか…」と考えます。

競売なら回収額は2100万円だし、手間も費用も必要です。

「競売なら2100万円。それなら2100万円プラスアルファでいいか。」こうして親戚へ2400万円での売却が決まります。

これが一般的な解決です。

本当は親戚でなく息子がいいのです。息子が住宅ローンを使い2400万円で買い取り息子と同居。住宅ローンなら低利です。

しかし銀行によっては息子への売却は拒否し、また親子間売買での住宅ローンには制約ある金融機関も多いようです。

息子でダメなら、親戚等にお願ひし、親戚のローン返済分を家賃として払います。

時価3000万円を2400万円。自

己資金・ローン・担保の調整をします。そのうち親戚から息子が住宅ローンで買い取ります。

2400万円売却により銀行には無担保債権4600万円が残ります。

銀行は最終処理として、その残債を額面の数%でサービサー(債権回収会社)に売却します。

サービサーから電話があり交渉です。数100万円を払い残債免除との結末になるはずです。

電話交渉だけで決することも多くまるで通信販売。高値を言ってきますがドンと値切ります。

これが自宅を担保にした社長と銀行との最終決着です。

### 競売とサービサー

競売価格を念頭に銀行交渉しますが、本当に競売されたら困ります。親戚が2400万円で競売できるとは限らず融資も困難です。競売させてはいけません。

また最近の銀行は面倒を嫌い、自宅売却前の担保付のままの残債7000万円をサービサーに売却することもあるようです。

サービサーと交渉することになりますが、サービサーはもつと面倒を嫌い簡単に競売します。

銀行からの債権買取り額が2100万円より低く、競売でも利益が出るからです。

サービサー次第だし、信頼関係も築けないし結末は運不運。

親戚への売却前に、サービサー売却や競売をされないか注意しつつ、銀行と交渉します。

バードレポートは月8回発行です。  
月8回の内4回は、その時期のトピックスを取り上げる「トピックス版」です。  
トピックス版については、以下に記していません。

20171127…資本金1000万円での新しい小口化ビジネス…不動産小口化(3)  
20171120…1口1万円で期間3ヶ月の小口化商品の意味…不動産小口化(2)  
20171113…マンション1戸からの小口化ビジネス…不動産小口化(1)  
20171106…「ノンリコース型」のリバースモーゲージ型住宅ローン

20171023…提案必須「広大地補正が使えるうちの年内贈与しませんか」  
20171016…2014年亡くなりずっと空き家…12月まで売却で3000万円控除  
20171009…2014年に引越した旧マイホーム、年内売却なら3000万円控除  
20171002…ライツ・オフアリング…株主利益を守りながらの増資

20170925…一部上場30年サブリースの賃料減額…不動産崩壊への予習(8)  
20170918…アパート満室保証の賃料減額請求…不動産崩壊への予習(7)  
20170911…共同事業型サブリース賃料減額請求…不動産崩壊への予習(6)  
20170904…マンション借入人の賃料減額請求…不動産崩壊への予習(5)

20170828…底地の相続評価額…売却額6千万円でも税務署は評価1.5億円  
20170821…売買契約後の土地への相続課税…路線価9億か売却額22億か  
20170814…登記情報の名寄せが可能に…相続勝手試算・メガ大家破綻？  
20170807…配偶者贈与が自宅を銀行から守る…不動産崩壊への予習(4)

20170724…タカタの民事再生に学ぶ支払順位…不動産崩壊への予習(3)  
20170717…広大地補正率が規模格差補正率に改正され…地主さん増減税  
20170710…2017年の路線価公開…多くの大都市でミニバブルを越えた  
20170703…賃貸経営の破綻から再起への道筋…不動産崩壊への予習(2)

20170626…能力も運もないなら賃貸経営は無理…不動産崩壊への予習(1)  
20170619…固定資産税1/6に…店舗工場事務所を住宅転用したら申告を  
20170612…上場株式での相続税物納の緩和…人生最後の命懸け株式投資  
20170605…銀座6丁目の松坂屋再開発…「GINZA SIX」区道廃道で錬金術

20170522…改正生産緑地法の「特定生産緑地」は300㎡以上で期間10年  
20170515…相続兄弟喧嘩養子と相続税節税養子と養子不受理申出  
20170508…開発指導で「歩道状の通路」、相続評価は私道か建物敷地か  
20170501…減損会計…M&A失敗による「のれん」減損処理

20170424…国税庁公開の法人番号サイトは広告や営業に使える宝の山  
20170417…売主は非居住者か？買主への厳しい注意義務…代金二重払い  
20170410…ROE自己資本利益率8%時代での不動産や関連事業の行方  
20170403…法務局の「認証文付法定相続情報一覧図」は5月下旬運用開始

20170327…2013-14年相続の地主さんは取得費加算非課税枠での「法人化」  
20170320…「親の相続財産」を「子の借金」から守るための相続の仕方  
20170313…2013-14年相続の地主さんに非課税枠「今売れば譲渡税ゼロ」  
20170306…2014年引越の旧自宅なら賃貸中でも居住用3000万円控除

20170227…改正個人情報保護法2017年5月施行…中小企業も逃げられない  
20170220…土地売却で譲渡税…買った金額が分からない…取得費不明  
20170213…2009-10年の新築取得や中古取得物件には1000万円非課税枠  
20170206…耐震診断結果のIs値と立退き建替えの正当事由

20170123…「金利」が下がっただけか「マンション」が値上がりなのか  
20170116…金融庁方針「日本型金融排除」…担保不足でも事業融資しろ  
20170109…2017年度税制改正…広大地評価の厳格化で相続税増税か  
20170102…2017年の不動産はハラハラドキドキ…不動産は金融次第