

不動産のコンシェルジュ

**(株)ケープライド**

任意売却・リフォーム・不動産買取・不動産投資・競売入札代行

大阪府堺市堺区中之町東4丁3-5

TEL.072-233-7008 FAX.072-233-7009

http://www.k-proud.co.jp

対談

代表取締役

**下村 徹**

宅地建物取引主任者

インタビュアー

**角 盈男**

【野球評論家】



INTERVIEW

TORU SHIMOMURA × MITSUOU SUMI

# 「任意売却」のプロとして、債務者と債権者のより良い交渉に尽力する



**角** (株)ケープライドさんは「不動産のコンシェルジュ」として、不動産にまつわる様々な相談に対応しておられると伺っています。まずは下村社長がこの業界に入られたきっかけからお聞かせ下さい。

**下村** もともと父が不動産業を営んでおり、自然な流れで同じ道を歩んでいました。

**角** では、会社を設立されるまではお父様の下で修業されていたのですか。

**下村** ええ、平成二十一年九月十一日に会社を立ち上げるまでの十余年間、当社の前身である父の会社で勤務し、経験を積んでまいりました。当社設立に際して父は会長に就任し、現在は陰ながら新米社長の私を見守ってくれています(笑)。

**角** 御社では「任意売却」に力を入れた取り組みを展開されているそうですね。

**下村** 以前より任意売却業は手掛けていましたが、時代の流れから需要は高まる一方で専門的なノウハウも必要な分野でもありますので、この分野に特化した事業展開が社会的にも重要となってくるだろうと考えました。そしてホームページなどで「任意売却レスキュー911」と銘打って情報発信

を開始した次第でして、会社の設立からまだ半年ほどですが、既に数多くのご相談を寄せて頂いています(対談日:平成二十二年二月二十四日)。

**角** 「任意売却」という言葉はよく耳にしますが、具体的にどういう流れになっているのか我々素人にはよく分からないものです。詳しく教えて頂けますか。

**下村** 例えば収入の減少や失業などで住宅ローンの支払いが困難になった際、債権者である金融機関は担保の不動産を差し押さえ、裁判所に競売の申し立てを行ないます。競売に掛かると、不動産業者が転売目的で安価に落札するケースが大半を占め、従って物件の適正価格よりはるかに安くなって残債が多く残ってしまったり、近所に競売が知られる、強制撤去を命じられる、転居費用が出ない、残債返済交渉が不利など多くのデメリットを被ることとなります。

**角** 自己破産の可能性も高まりますよね。

**下村** はい。とにかく債務者は何を望むこともできないような状況に追いやられてしまうのですね。「任意売却」というのは債務者と債権者の間に当社のような業者が入って交渉を行ない、双方の納得のいく価格で不動産を売却することを指します。この「任意売却」なら物件の適正価格に近い金額で売却できますので、残債を極力減らすことが可能で、転居費用を始め再出発に最低限必要な資金も捻出できます。また、債務者のご家族やご親戚、知人の協力などが得られれば、そのまま住み続けて頂けるケースもございます。

**角** それはありがたいですね。

**下村** 一旦競売になってしまうと債務者はどうすることもできなくなるわけですが、「任意売却」の場合は債務者側の意思も反映されますし、債権者側も競売よりも高い価格で売却されて資金が戻ってくることになり、両方にとってメリットがある有効手段と言えます。長引く不況の影響もあり、せっかく手に入れたマイホームを手放さざるを得ない状態にある方は後を絶ちません。その中で当社では「その後の生活はどうしていいのかな」といったところまで踏み込んで、債務者やそのご家族が気持ちよく再スタートを切って頂けるようなトータルサポートを展開しています。

**角** 債務者の将来を左右するわけですから、単なる不動産の売買よりもずっと大変な業務だと拝察します。

**下村** そうですね。債務者と一カ所の金融機関の間での交渉だけならともかく、多重債務を背負っていらっしゃるケースが多く、複数の債権者との交渉に奔走しなければならぬことも珍しくありませんし、弁護士さんや司法書士さんといった法律のスペシャリストとタッグを組んで取り組んでいくこともございます。従って一般的な不動産売買業の数倍もの手間暇を要します。

**角** とは言え、報酬は一般売買と変わらないとか。

**下村** ええ、法により定められている同率の不動産売買手数料しか頂いていません。決して割りの良い仕事ではないのですが、それをカバーするだけの大きなやり甲斐が得られるのですよ。

**角** 真摯に取り組んでおられるのですね。では、御社のモットーも教えてください。

**下村** 《信—常に己を磨き、「信頼」に足る集団》を目指す《義—「義理」「人情」に厚い集団を目指す》《和—互いに相手を尊重し、助け合う集団を目指す》《心—心を込めた接客のできる集団を目指す》という四カ条を経営理念として掲げています。

**角** 今後の展望についてはどのように。

**下村** 現在はスタッフ五名ですが、他府県から頼って下さるお客様も多くおられますので、任意売却業を通してより多くのお客様に安心感と明るい未来を提供していきたいよう、全国規模での展開を進めていきたいと考えています。

## ① INFORMATION

## 「幸せの構築と再生」心を込めてサポートします



任意売却レスキュー911

心のゆとりが  
幸せの基本です

幸せの構築と再生を心を込めてサポート致します

住宅ローン支払・滞りのお悩み無料相談  
ご相談者様のご希望に沿った解決をします。

住宅ローンの滞りにお悩みのあなたへ

任意売却とは? どうして任意売却なの?

【任意売却レスキュー911】  
http://www.k-proud.co.jp