

任意売却パンフレット

このパンフレットは、独立行政法人住宅金融支援機構等（以下「機構」といいます。）の抵当権が設定された物件の売買の際、当方（機構並びに機構の業務を受託する金融機関又は債権回収会社のことをいいます。以下同じ。）の事務処理に必要となる手続や書類をお示しするものです。

仲介業者の皆様（以下「仲介業者」といいます。）はもちろん、債務者や所有者の方（以下「お客さま」といいます。）も、趣旨及び内容を十分ご理解いただいた上で手続を進めていただきますようお願いいたします。

なお、以下の手続が正しく行われられない場合、結果として抵当権抹消に応じることができないことがありますので、十分にご留意ください。

※ 独立行政法人住宅金融支援機構等（本文中の「機構」）の説明

お客さまが独立行政法人住宅金融支援機構を通じて独立行政法人福祉医療機構から借入れをしている場合には、独立行政法人福祉医療機構を含みます。

第 1 ご自宅の任意売却をお考えのお客さまへ

1 任意売却について

住宅ローンのご返済が困難になった場合、残念ではありますが任意売却又は法的措置（競売）によりご自宅を手放していただくこととなりますが、当方では次の観点から任意売却をお勧めしています。

- (1) 通常の不動産取引として売買されるため、一般的に競売より高値で売却できることが期待され、お客さまの負債の縮減につながります。
- (2) このパンフレットに定める手続にご協力いただける場合、お客さまの状況により売却代金から不動産仲介手数料、抹消登記費用等を控除してお渡しできる場合があります。また、お客さまの残債務の状況等により延滞損害金減額のご相談に応じられる場合があります。
- (3) 裁判所による手続である競売と比べると、ご自宅の引渡時期についての調整がしやすく、ご自宅退去後の生活設計が立てやすくなります。

2 ご留意いただく事項

- (1) 任意売却を円滑に進めるためには、適切な販売活動を行うことができる仲介業者を選定することが必要です。お客さまの大切な資産である住宅の売却を任せる先ですので、慎重にお選びください。
- (2) ご自宅の売却に向けては、お客さまの協力が必要不可欠です。次の点には是非ご協力ください。
ア 少しでも高値で売却するため、物件の室内外の清掃、家具・生活雑貨類の整理を行い、広く明るい状態にしてください。
イ 仲介業者から物件調査のための内見やオープンハウスの依頼があった場合は、積極的に協力してください。
- (3) 任意売却による返済金が債権額に満たない場合、破産免責となっている方を除き、お客さまの残債務の返済義務は残りますが、任意売却後の返済計画は、お客さまの生活状況等

を踏まえてお客さまとともに返済可能な金額を決定していきます。

第2 任意売却手続の流れ

1 「任意売却に関する申出書」の提出

任意売却の手続に入る前に、「任意売却に関する申出書」（任売書式-1）を当方に提出していただきます。

なお、仲介業者は、原則としてお客さま自らで選定していただきます。

※ 機構が全額繰上償還請求を行っていないお客さまの場合においては、当方に「任意売却に関する申出書」を提出していただくことにより、お客さまが返済継続を断念し、月々の返済を行う権利を放棄したことの意味表示となり、割賦返済中の場合は、残債務全額の繰上償還を催告することになります。

なお、借入申込日が平成29年10月1日以後のフラット35（買取型）を利用し新機構団信（「新3大疾病付機構団信」を含む。）に加入している場合には、期限の利益の喪失が債務弁済充当約款の解約事由に該当することから、全額繰上償還請求期限日をもって保障が終了（団信脱退）となります。

※ 既に購入希望者がいる場合は、8の(2)「当方が売出価格の通知確認を行っていない場合」以降をご覧ください。

2 物件調査・価格査定

仲介業者は、物件調査を実施した上で、次の書類を当方に提出してください。

なお、提出書類について、当方から記載内容（取引事例採用理由や調整率の算出根拠等）を照会したり、不備な点がある場合には、再作成や追加書類の提出を依頼することがあります。

提出書類

- (1) 売出価格確認申請書（任売書式-2）
- (2) 価格査定書（戸建住宅の場合は任売書式-3、マンションの場合は任売書式-5）
 - ※ 全項目を網羅している任意の価格査定書でも可能
- (3) 実査チェックシート（戸建住宅の場合は任売書式-4、マンションの場合は任売書式-6）
 - ※ マンションの場合で、比較事例物件が査定対象物件と同一建物内がないときは、比較事例物件分に加え査定対象物件分も作成し、計2枚の実査チェックシートを提出
- (4) 価格査定書に採用した取引事例の概要（成約情報等）
- (5) 周辺地図（対象物件と「価格査定書」に記載した取引事例物件の所在を明示したもの）
- (6) 住宅地図（対象物件の所在を明示したもの）
- (7) 方位がわかる間取図
- (8) 写真
 - ア 遠景（周辺環境がわかるもの）
 - イ 建物外観（建物全体、外構がわかるもの）
 - ウ 建物内部（玄関、リビング、水回り及び全居室）
 - エ その他建物及び敷地の特徴がわかるもの並びに対象物件のプラス・マイナスポイントがわかるもの

書式 3-I-1

※ 各写真につき何をどの方向から写したものが明示してください。

※ 物件処分を近隣に知られたくないお客さまもいらっしゃいますので、写真撮影の際は十分配慮願います。

- (9) 最新の固定資産評価証明書（戸建住宅の場合のみ）
- (10) 競売評価書（取得可能な場合のみ）
- (11) 建物の賃貸借契約書（対象物件に係る賃貸借契約が締結されている場合のみ）
- (12) その他、当方が必要と判断した書類

3 売出価格の確認

仲介業者の査定価格を機構が確認の上、当方から売出価格等を通知します。

なお、当方が通知した価格以外での売出により購入希望者を見つけていただいても、抵当権抹消に応じることができない場合があります。

※ 機構が債権回収会社に業務を委託する場合、売出価格の確認及び通知は債権回収会社が行います。「任意売却に関する申出書」提出後、債権回収会社への委託までに通常3か月程度を要します。

委託成立後の任意売却に関する手続は、債権回収会社から仲介業者（仲介業者が未定の場合はお客さま）に連絡します。

4 媒介契約の締結

当方から売出価格等を通知した後に、お客さまと仲介業者との間で専任媒介契約又は専属専任媒介契約を速やかに締結していただきます。

媒介契約締結後10営業日以内に、次の書類を当方に提出してください。

- (1) 媒介契約書（写）
- (2) レインズ登録証（写） ※ 法定登録期限を厳守願います。

5 販売活動を行う際の留意点等

(1) 仲介業者は、販売活動を行う際、次の点にご留意願います。

ア 少しでも高値で売却するため、物件の室内外の清掃、家具・生活雑貨類の整理を行い、広く明るい状態にしてください。

イ エンドユーザー向けに広範な購入希望者探索を行うため、特段の事情がない限り、自社及び不動産情報サイト等のホームページに物件情報を掲載し、エンドユーザーがホームページで物件探索できる状態にしてください。

ウ 住宅情報誌、新聞広告及びチラシ配布等の紙媒体を用いた販売活動を行う際であっても、間取図・写真付きにするなど購入意欲を高めるよう掲載方法を工夫してください。

(2) 次のいずれかに該当する場合、任意売却を断念し競売手続に着手し、又はお客さまに仲介業者の変更を促す等の対応を取らせていただく場合があります。

ア 必要書類を速やかにご提出いただけない場合

イ 媒介契約締結後、当方が依頼した所定の報告を行わない場合

書式 3-I-1

- ウ 初回媒介契約締結日から6か月を経過しても購入希望者が現れない場合
- エ 当方において売却予定価格及び控除費用の額を審査した結果、抵当権抹消に応じることができないと判断した場合
- オ 不正・不適切な事務処理が行われた場合
- カ その他、任意売却を行うことが困難又は不相当と当方が判断した場合

6 「販売活動状況報告書」の提出

仲介業者は、購入希望者があらわれるまでの間は、当方の依頼に応じて「販売活動状況報告書」（任売書式-7）を当方に提出してください。

なお、売出価格の変更を希望する場合は、「販売活動状況報告書」（任売書式-7）の価格見直し理由等欄に、販売活動状況の詳細な理由及び状況説明を記入してください。

7 利害関係人との調整

仲介業者は、販売活動と並行して、抵当権等の抹消条件について、お客さまとともに利害関係人（差押債権者・後順位抵当権者等）に確認してください。なお、利害関係人の有無は必ず最新の登記事項証明書により確認してください。

<留意事項>

- (1) 利害関係人への配分額や控除費用について、内容によっては承諾できない場合がありますので、当方と事前に協議願います。
 - ※ 当方が控除を承諾できる諸費用としては、不動産仲介手数料、抹消登記費用、破産財団組入金などがあります。
- (2) 任意売却に協力いただけない利害関係人が存在する場合がありますので、購入希望者があらわれた段階で改めて協議する必要がある旨を、販売活動開始前に利害関係人に連絡してください。

8 購入希望

購入希望者があらわれたときは、仲介業者は、当方の売出価格の確認通知の有無に応じて、次の書類を当方に送付してください。

なお、抵当権抹消の可否についての通知までには、1週間程度の期間をいただきます。

- (1) 当方が売出価格の確認通知を行っている場合
 - ア 購入希望者報告書（任売書式-8）
 - イ 売却予定価格・控除費用明細書（任売書式-9）
 - ウ 不動産購入申込書（買付証明書）（写）
 - エ 控除費用を疎明するための残高証明書・明細見積書等（写）
 - オ 最新の登記事項証明書（写）

※ 販売開始後に新たな利害関係人が判明した場合のみ

- カ 販売活動状況報告書（任売書式-7）

※ 購入希望価格が直近の売出価格以上の場合は省略することができます。

- (2) 当方が売出価格の確認通知を行っていない場合
 - (1)の書類に加え、次の書類も当方に提出してください。

書式 3-I-1

- ア 査定額等確認申請書（任売書式-10）
- イ 抵当権抹消応諾申請書（任売書式-11）
- ウ 2の「提出書類」(2)から(12)までに掲げる書類

9 売買契約の締結

当方が抵当権抹消を承諾した後、仲介業者は、お客さまと購入希望者との間で売買契約を締結します。

なお、当方の承諾前に契約を締結される場合は、特約条項で必ず当方の承諾を停止条件に付してください。

※ 任意売却後に債務が残る場合、債務者及び連帯保証人（いずれも破産免責となっている方を除きます。）は、その残債務についての返済義務は残りますが、任意売却後の返済計画は、お客さまの生活状況等を踏まえてお客さまとともに返済可能な金額を決定していきます。

10 代金決済

仲介業者は、抵当権抹消関係書類作成の準備のため、遅くとも決済日の2週間（10営業日）前までに「代金決済予定日等の報告書」（任売書式-12）を当方に送付してください。

また、代金決済日当日は、売主及び買主ともに、売買契約書原本、重要事項説明書原本及び身分証明書（運転免許証、健康保険証、パスポート等）を持参してください。