

掲載内容

第1章 相談・受任

〈フローチャート～債務者側からの相談・受任〉

- 1 相談予約
 - (1) 概要の聴取
 - (2) 持参資料等の指示
- 2 事情聴取
 - (1) 相談者からの聴取事項
 - (2) 持参資料等の検討
 - (3) 関係者の意向検討
- 3 債務に関する解決方法選択
 - (1) 任意整理・特定調停の検討
 - (2) 民事再生手続の検討
 - (3) 破産手続の検討
 - (4) 任意売却の検討
- 4 任意売却と税務事項のチェック
 - (1) 任意売却と所有者の税務
 - (2) 任意売却と債権者の税務
- 5 委任契約の締結
 - (1) 弁護士の委任契約書の作成
 - (2) 不動産業者の契約書の作成

【参考書式 1】 委任契約書
【参考書式 2】 専任媒介契約書

第2章 調査・検討

第1 現状把握

〈フローチャート～現状把握〉

- 1 利害関係人・債権額の確認
 - (1) 債務者の確認
 - (2) 担保不動産所有者の確認
 - (3) 債権者の確認
 - (4) その他関係者の確認
 - (5) 債権額の確認
- 2 裁判手続の現況確認
 - (1) 競売手続
 - (2) 担保不動産収益執行手続
 - (3) 破産手続
 - (4) 個人民事再生手続
- 3 担保不動産の現況調査
 - (1) 現地調査
 - (2) 不動産登記事項証明書の徴求

【参考書式 3】 担保不動産収益執行申立書

第2 回収見込額の算定

〈フローチャート～回収見込額の算定〉

- 1 担保不動産の再評価
 - (1) 評価の前提となる不動産の基本的事項の確認
 - (2) 時価相場の把握
 - (3) 不動産鑑定士による評価
- 2 回収見込額の検討
 - (1) 諸費用の検討
 - (2) 任意売却による売却可能見込額の計算
 - (3) 競売による売却可能見込額の計算
 - (4) 回収見込額の確定

第3 関係者の意向の確認

〈フローチャート～関係者の意向の確認〉

- 1 担保不動産所有者の意向の確認
 - (1) 売却の同意の確認
 - (2) リースバックの希望の有無
 - (3) 共有の場合の意向確認
- 2 利害関係人の意向の確認
 - (1) 債権者の意向確認
 - (2) 債務者の意向確認

- (3) 保証人の意向確認
- (4) 占有者の意向確認
- (5) その他関係者の意向確認

第3章 任意売却の準備・実行

第1 購入希望者探し

〈フローチャート～購入希望者探し〉

- 1 売却方法・条件の検討
 - (1) 売却方法の決定
 - (2) 最低売却価格の決定
- 2 協力不動産会社・金融機関の動員
 - (1) 仲介手数料の設定
 - (2) 入札案内の作成・送付
- 3 購入希望者との交渉
 - (1) 担保不動産の現況説明
 - (2) 売却価格の交渉
- 4 買付証明書の徴求
 - (1) 買付証明書の提出
 - (2) 任意売却希望の申込み

第2 利害関係人との交渉・合意

〈フローチャート～利害関係人との交渉・合意〉

- 1 配分案の作成
 - (1) 売却方法の決定
 - (2) 法定地上権が成立する場合
 - (3) 共同抵当物件の一部を任意売却する場合
 - (4) 後順位抵当権者の解除料等の検討
 - (5) 占有者への立退料の検討
 - (6) 破産管財人への財団組入額の検討
- 2 利害関係人(占有者・保証人・後順位抵当権者)との交渉
 - (1) 当事者の譲歩のポイント
 - (2) 合意書の作成
- 3 その他関係人の許可等
 - (1) 破産手続における裁判所の財産処分許可
 - (2) 民事再生手続における監督委員の許可
 - (3) 特別清算手続における裁判所・監督委員の許可
 - (4) 相続財産管理事件における家庭裁判所・不在者財産管理人の許可
 - (5) 成年後見における家庭裁判所の許可
- 4 租税滞納処分による差押えの解除
 - (1) 租税滞納処分
 - (2) 差押解除の要件判定
 - (3) 差押解除の申出方法
 - (4) 税務当局による差押財産の評価方法
- 5 破産管財人による担保権消滅請求等の申立て
 - (1) 担保権消滅請求
 - (2) 担保権消滅許可の手続
- 6 最終合意・取引日等打合せ
 - (1) 売買契約書案の作成・検討
 - (2) 取引日の調整
- 7 占有者の立退き
 - (1) 不動産の明渡し

【参考書式 4】 納税証明書交付請求書
 【参考書式 5】 配分計画(担保権消滅許可用)
 【参考書式 6】 不動産売買契約書(担保権消滅許可用)

第3 契約・登記・分配

〈フローチャート～契約・登記・分配〉

- 1 契約締結・決済
 - (1) 売買契約の締結
 - (2) 売却許可決定申立て
 - (3) 売却許可決定から決済までの準備
 - (4) 売却許可決定取得と決済

- 2 登記手続
 - (1) 事前調査
 - (2) 各関係者との打合せ
 - (3) 書類事前確認
 - (4) 決済立会いからの実行
- 3 売却代金の分配
 - (1) 任意売却と費用
 - (2) 売却代金の配分

【参考書式 7】 不動産売却等許可申請書
 【参考書式 8】 売却許可証明申請書
 【参考書式 9】 破産管財人選任及び印鑑証明書
 【参考書式 10】 不動産売買契約書(売主が破産管財人の場合)
 【参考書式 11】 不動産売買契約書(売主が個人の場合)
 【参考書式 12】 登記委任状
 【参考書式 13】 登記原因証明情報(管理処分権が登記上所有者にある場合)
 【参考書式 14】 登記原因証明情報(管理処分権が破産管財人にある場合)
 【参考書式 15】 監督委員の同意申請書
 【参考書式 16】 監督委員選任及び印鑑証明書
 【参考書式 17】 抵当権解除証書
 【参考書式 18】 不動産競売取下書
 【参考書式 19】 差押抹消登記嘱託書
 【参考書式 20】 差押抹消嘱託登記原因証明情報
 【参考書式 21】 所有権移転登記申請書
 【参考書式 22】 不動産売却入札のご案内(売主が破産管財人の場合)
 【参考書式 23】 不動産売却入札のご案内(売主が個人の場合)
 【参考書式 24】 買付証明書(売主が破産管財人の場合)
 【参考書式 25】 買付証明書(売主が個人の場合)
 【参考書式 26】 配分計画(売主が破産管財人の場合)
 【参考書式 27】 配分計画(売主が個人の場合)
 【参考書式 28】 保証人からの担保解除同意書
 【参考書式 29】 売却代金の配分に関する協定書

第4章 任意売却後の処理

〈フローチャート～任意売却後の処理〉

- 1 残債の確認・弁済金の充当
 - (1) 残債の確認・弁済金の充当
 - 2 今後の方針の決定
 - (1) 任意整理
 - (2) 破産手続
 - 3 受任の終了と事務処理
 - (1) 受任の終了と事務処理
 - 4 任意売却後の税務手続
 - (1) 税務申告の必要性
 - (2) 所得税確定申告書の提出
- 【参考書式 30】 「申告書第一表、第二表」及び「申告書第三表(分離課税用)」譲渡所得の内訳書(確定申告書付表兼計算明細書)
 【参考書式 31】 譲渡所得申告のチェックシート
 【参考書式 32】 保証債務の履行のための資産の譲渡に関する計算明細書(確定申告書付表)
 【参考書式 33】 譲渡所得申告のチェックシート
 【参考書式 34】 保証債務を履行するために資産を譲渡した場合の特例適用チェック表
 【参考書式 35】 債務処理計画に基づき資産を贈与した場合の課税の特例に関する明細書

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

法律家・宅建業者のための

任意売却相談対応マニュアル

各段階に
各士業の知見
を掲載!

編著 大西 隆司 (弁護士)
 著 川本 信吉 (宅地建物取引士)
 北村 清孝 (司法書士)
 廣田 亘 (弁護士)
 吉村 一成 (税理士・不動産鑑定士)



- 長引く不況やコロナ禍の影響で増加が予想される任意売却について、検討・解決すべき事項を網羅的に取り上げています。
- 実務上の論点を【フローチャート】で整理して解説し、関連情報や処理方法を【アドバイス】【ケーススタディ】で紹介しています。
- 任意売却に関して豊富な経験とノウハウを持つ各分野の専門家が、それぞれの視点を踏まえて執筆しています。

B5判・総頁 278頁
 定価 3,960円(本体 3,600円) 送料 460円
 ISBN978-4-7882-9193-5

0120-089-339 (通話料無料)
 受付時間 9:00~16:30(土・日・祝日を除く)
 WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>
 E-mail eigy@sn-hoki.co.jp



詳細はコチラ!

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!

〈電子版〉
定価 3,630円(本体 3,300円)

1 相談予約

- (1) 概要の聴取
- (2) 持参資料等の指示

(1) 概要の聴取

◆相談までの聴取事項

任意売却の相談では、相談者が、住宅ローンの負担や競売手続が実行されたことにより、当初から任意売却の手段を選択して相談することもあります。当初は、事業の不振による再建や破産、多重債務の返済の相談を希望し、その相談の中で、任意売却という手段が選択されるという相談事例も多く存在します。

相談の予約の段階で、相談者が任意売却の相談を希望している場合は、何らかのきっかけがあると思われます。相談を希望するに至った事情を聴取しておく、その事情により相談時期（競売手続が開始されているなど急を要する事案かどうか）、相談の検討事項（事業の再生か、他の債権の債務整理を視野に入れて相談をするべきかどうか）など相談のポイントをだまかに把握できるため、相談の予約時に聴取しておくよいでしょう。

◆任意売却の方法を希望せず相談の予約を申し込んでいる場合

また、破産手続、再生手続、任意整理など、任意売却の方法を希望せず相談の予約を申し込んでいる場合であっても、負債の問題の相談を進めていく上で、不動産があれば、任意売却を含め不動産の処理方法を検討することになります。かかる相談事項であっても、財産の有無のだまかな確認の中で不動産を所有しているかどうかの事情については、予約の段階で聴取しておくべきと思われます。

債権者と利益相反の関係があれば、受任できない事件となります。相談の予約の段階においても、対象不動産、債務者、相談者と抵当権設定者との関係、抵当権者、相

(2) 持参資料等の指示

◆相談に必要な事項とその資料

相談では、①対象不動産とその価値の把握、②被担保債権の債権者及び債務者、③被担保債権の債権額、種類、④相談者と抵当権設定者との関係、⑤抵当権者の状況、⑥連帯保証人との関係などの事項について対象不動産の現状を把握する必要があります。それぞれ以下のような資料で確認できるため、相談者において相談時に持参いただくよう指示されるとよいでしょう。

	確認事項	確認するべき資料
①	対象不動産の把握	不動産登記簿（全部事項証明書）、物件の写真、図面等
	対象不動産の価値	固定資産評価証明書、不動産業者の査定書、管理費や固定資産税等の滞納がある場合は滞納額が分かる資料等
②	債権者の把握	金銭消費貸借契約書、連帯保証書等の契約書などの契約書類、全部事項証明書の乙区欄の記載、代位弁済の通知書等
	債務者の把握	金銭消費貸借契約書、連帯保証書等の契約書などの契約書類、全部事項証明書の乙区欄の記載等
③	被担保債権の債権額	契約書類、全部事項証明書の乙区欄の記載、領収書や支払状況確認書などの残債務が確認できる書類
④	所有者・抵当権設定者の把握	不動産登記簿（全部事項証明書）
⑤	抵当権者の状況	全部事項証明書の乙区欄の記載、債権に関する通知書類、代位弁済の通知書、不動産競売申立書ほか、競売手続の書類等
⑥	連帯保証人の把握	連帯保証書等の契約書、債権者からの通知書等

なお、以上の基本事項の確認資料の他に、個別の事情に合わせた資料も持参するよう指示しておく必要があります。不動産の被担保債権の把握だけでは、任意売却の手段が相談者の債務解消の解決方法として適切かどうかについて判断できないからです。

内容見本 (B5判縮小)

く任意整理の方法で解決する可能性もあり、この場合、相談者の全ての債権者と債権額を把握できるその他の資料（領収書や支払明細書）などを持参いただくよう指示する必要があります。

また、破産手続に至る場合は、不動産価格の相当性などが厳格に要求されますので、申立前に任意売却の手段をとることが適切かどうかについて判断しなければなりません。そのため、任意売却の相談の契機となっている事情に応じて、関連する資料については広く持参するよう指示しておくのがよいでしょう。

ケーススタディ

Q 指示した資料がそろわないと言われた場合、相談の予約を延期すべきか。

A 任意売却をするかどうかの相談においては、上記記載の基本事項を確定して、現在の債権額、評価額、債権者の意向などを検討して判断する必要があり、基本事項の把握ができないまま、適切な回答を出すことは困難です。

しかし、任意売却を行うためには、買主候補者を見つけて、関係者との協議、調整を図る必要があります。債務が支払えない状況が続くと抵当権者が競売の手段をとってしまえば、時間的に任意売却の手段を選択できないおそれがあり、早期に相談を行う必要性が高い事案であるといえます。

そこで、基本資料のうち特に重要な資料をそろえてもらい、入手できない一定の資料については、代替的な資料や内容が分かるメモなどを作成してもらうなどの方法で、早急

アドバイス

○不動産登記事項証明書において確認しておくべきポイント

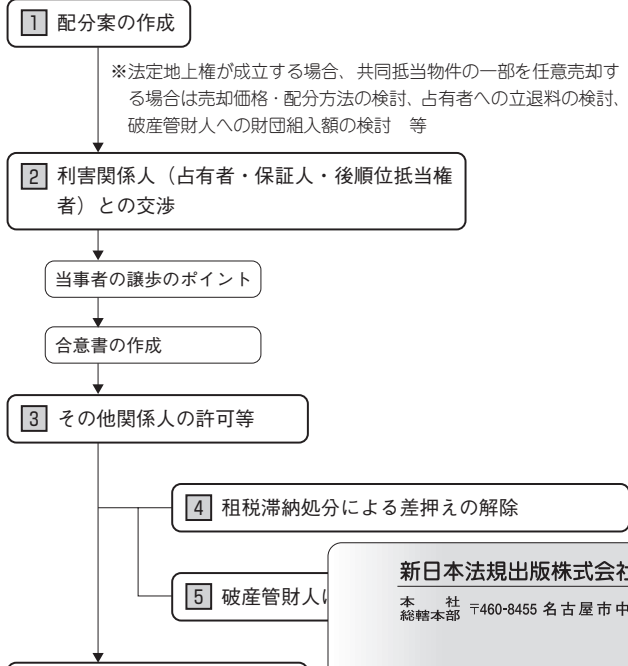
- ① 差押登記が入っている場合は、登記原因の記載から、差押えが担保権者の競売開始決定によるものか、固定資産税等の滞納による市の差押えによるものか等が判別できます。この情報を得おくことによって、任意売却の中で必要な打合せ先や内容を検討・把握しておくことができます。
- ② 抵当権等担保登記がある場合は、登記情報は必ず共同担保目録付で請求し取得しておくことが重要です。共同担保目録の内容から、対象物件の前面道路持分等担保対象物が他に存在する等の情報が得られます。しかしながら、必ずしも抵当権者等担保権者が対象物件とそれに附随する前面道路持分等を漏れなく担保取得しているとは限りません。担保権者が担保取得を漏らしている可能性も「0」（ゼロ）ではありません。登記情報以外に法務局情報として取得できる、公園や地積測量図、建物図面といった資料と併せて確認しておくことで、対象物件の漏れを防ぐことができます。

権利部（乙区）（所有権以外の権利に関する事項）			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	令和●●年●●月●●日 第●●●●号	原因 令和●●年●●月●●日 ●●●●●● 債権額 金●●●●万円 利息 年●●●●%（年365日割計算） 損害金 年●●●●%（年365日割計算） 債務者 ●●市●●区●●町●丁目●●●● 抵当権者 ●●市●●区●●町●丁目●●●●株式会社●●銀行

抵当権者の表示から担保債権者が誰か分かり、共同担保目録が存在していることから、共同担保目録を取得すれば、他の担保対象不動産が判明することが分かります。

第2 利害関係人との交渉・合意

<フローチャート～利害関係人との交渉・合意>



新日本法規出版株式会社

本社 東京都中央区本町2丁目23番20号 電話 460-8455
 総務本部 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地 電話 162-8407

【参考書式6】 不動産売買契約書（担保権消滅許可用）

不動産売買契約書（担保権消滅許可用）

破産者○○○○破産管財人弁護士○○○○を売主、株式会社○○○○を買主として、本日、別紙物件目録記載の不動産（以下「本件不動産」という。）を、以下の約定に従って売買することとし、売買契約（以下「本件売買契約」という。）を締結する。

（売買の方法及び効力）

- 第1条 売主及び買主は、破産法第7章第2節（第186条ないし第191条）に定める担保権消滅の手続を利用して本件不動産を売買すること、及び本件売買契約は、破産法第189条第1項の担保権消滅許可決定の確定を停止条件として効力を生ずることを確認する。
- 2 売主は、本件売買契約締結後、速やかに裁判所に対し、本件売買契約書に添付の担保権消滅許可申立書（以下「本件許可申立書」という。）のとおり、破産法第186条に基づく担保権消滅許可の申立て（以下「本件許可申立て」という。）を行う。

（売買代金の額）

- 第2条 本件不動産の売買代金の額は、総額2000万円とする。
- 2 売主及び買主は、本件売買契約の締結及び履行のために要する下記売主側の費用の一切を買主の負担とすることに合意する。

売主側の費用

① 売買契約書印紙代	金1万円
② 売主側司法書士費用	金4万円
③ 売主側固定資産税等負担金	金8万3700円
④ 売主側管理費等負担金	金8万8754円
⑤ 売主側仲介手数料（消費税含む）	金72万6000円
合計	金94万8454円