

法律家・宅建業者のための

任意売却相談対応マニュアル

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)



新日本法規

せた売買代金から抵当権者等の利害関係人が債権を回収して、抵当権等を解除する手続です。任意売却は、通常、①所有者が買主から売買代金を受領、②受領した代金を弁済として回収、③弁済金の引換えに抵当権抹消登記手続に必要な書類を交付、所有者から所有権移転登記手続に必要な書類とともに買主に交付する手続を同時に決済することで行われます。

任意売却を行うためには、所有者である売主、買主となる買受人、抵当権者等の利害関係人の全員が売却時期、売却金額、売買代金の配分の方法等に合意して手続を進めていく必要があります。

そのため、任意売却の手段選択に当たって、任意売却の相談を受けた弁護士等の専門家は、所有者、買受人、抵当権者等の利害関係人全員の同意という条件がそろう可能性があるか、物件や権利関係から任意売却を妨げる障害があるかどうか、障害がある場合は、障害についての対応方法はあるか等について検討する必要があります。

そのうち、相談者からは、次の事項の事情を中心として聴取しつつ、今後の方針を決定していくことになります。

ア 所有者の協力に関する確認事項

任意売却を行うに当たっては、売却に関する所有者の同意は必須の要件となります。また、不動産の任意の明渡しが必要となるため、不動産の占有関係の把握も必要となります。

相談者が抵当権等の担保の設定されている不動産の所有者で、債権者に対して債務全額を負担する債務者や連帯保証人等である場合は、不動産競売手続よりも任意売却による方が、売買価格が高くなる傾向にあり、自己の債務の負担が軽減するため、任意売却について、所有者の積極的な協力を得ることは容易といえます。

一方、所有者が物上保証人や不動産の第三取得者の場合は、債権全額について負担しているものではなく、競売という方法を回避したいというよりも、不動産を失うことを回避したいという意識を持っているため、任意売却の方法には強い関心を持たないという点に注意しておく必要があります。これらの者も競売という方法で所有権を失うことを避けたいという希望を持っていることが多く、この点の理解を求めて手続に同意してもらうことが必要となります。

また、担保のついた不動産が生活の本拠となっている場合に、任意売却による方法で早期に高額の価格での売却が可能であれば、売買代金の一部を立退費用に充てるなどの条件を盛り込んで交渉しなければならない事情もあるため、相談者から所有者に関する事情を聴取しておく必要があります。

イ 買受人に関する確認事項

任意売却の手続は、利害関係人の全員の同意により進めなければなりません、こ

権利部（乙区）には、不動産に設定された抵当権・根抵当権・質権・地上権・賃借権等担保権や用益権に関する情報が記載されています。現在不動産に対して設定された担保権者が誰なのか、当初債権額はいかほどか、対抗力のある担保権者は何人存在しているか、賃借権者・地上権者等用益権者が誰なのか等は、当該権利部（乙区）に記載された登記情報を確認することによって行います。

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。この情報を得ておくことによって、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、公図や地積測量図、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日日割計算） 損害金 年●●%（年365日日割計算） 債務者 ●●市●●区●●町●●丁目●●●●●● ●●●●●● ●●●●●● ●●市●●区●●町●●丁目●● 株式会社●●銀行 共同担保 目録(あ)第●●●●号

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。

○各種不動産における問題点の把握と解決

(1) 共有物件の場合の留意点

共有不動産を売却するには、共有者全員の売却意思と手続協力が必要になります。

身近な人間で生活を共にしている等、売却意思の統一が図りやすく、手続協力も得られやすいという場合は問題ありませんが、全くの第三者や険悪な仲になっている者と共有になってしまっている場合は、共有者の売却意思があるかどうかの確認や手続協力への意思があるかどうかについて確認したり、交渉したりと、一定の労力と時間を要する場合があります。

また、共有者が認知症等で意思能力を失ってしまっている場合は、成年後見の申立てを検討しなければ任意売却を進めることができません。

共有者が行方不明である場合は、不在者財産管理人選任の申立てを検討する必要があります。

共有物件については、共有者が誰なのか、任意売却を希望する一方の共有者とどんな関係なのか、意思能力の有無や行方不明となっていないかを初期の段階で確認しておく必要があります。

(2) 区分所有マンションの場合の留意点

任意売却対象不動産が区分所有マンションの場合は、延滞管理費や延滞修繕積立金が諸費用として控除されることに留意しましょう。

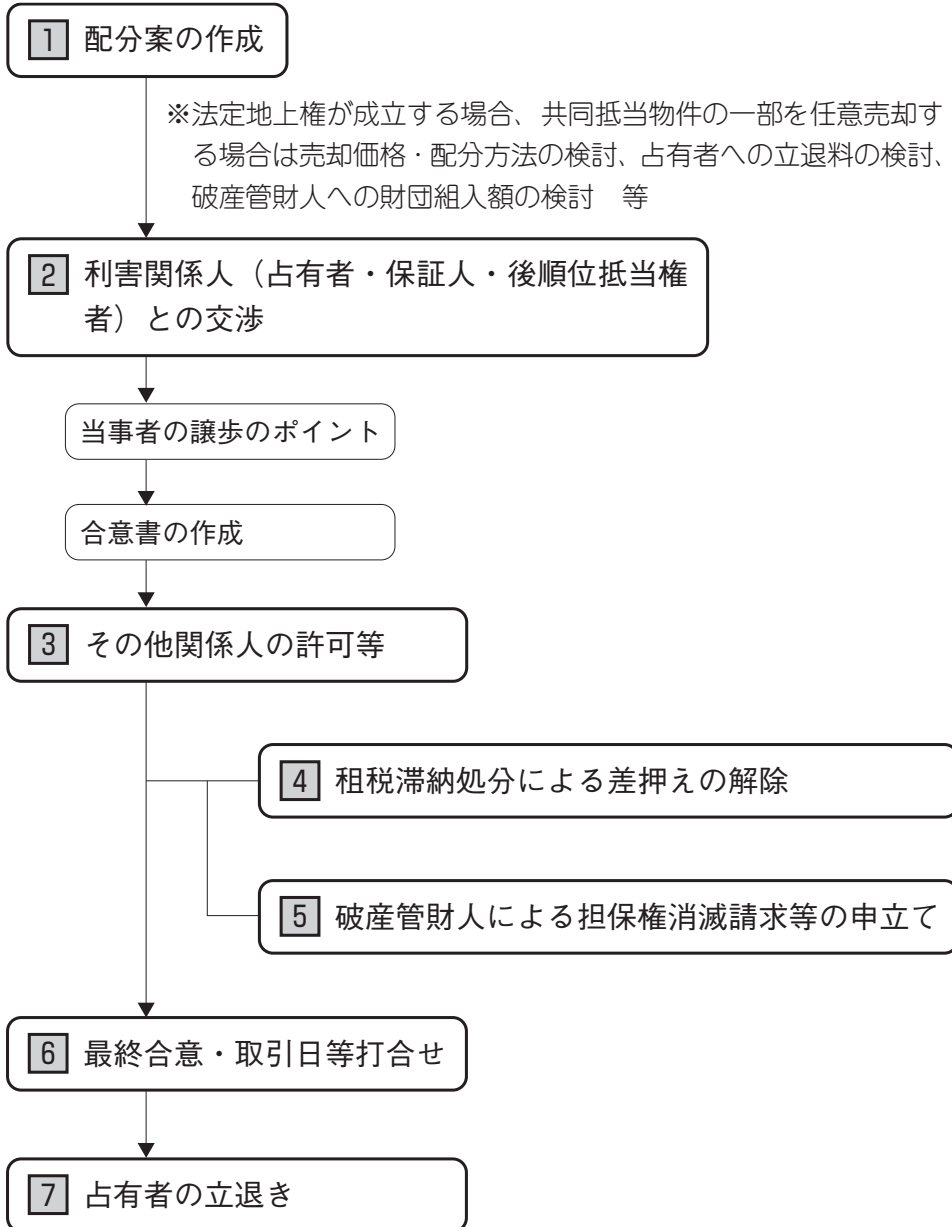
また、管理規約に水道料金、駐車場使用料等を特定承継人に承継させる旨が記載されている場合も多く、この場合には特定承継人に引き継がれる費用については任意売却代金で精算することが一般的です。

未払の管理費や修繕積立金の有無、管理規約の内容を確認した上で管理規約上買主に承継される費用の有無を調査しておくことが重要です。

区分所有マンションの場合は、駐車場に関する権利の承継についても規約をよく確認しておきましょう。従前所有者が駐車場に関する権利を持っていても、新所有者に当然引き継がれるとは限りません。

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>



【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）

破産者〇〇〇〇破産管財人弁護士〇〇〇〇を売主、株式会社〇〇〇〇を買主として、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）	金72万6000円
合計	金94万8454円

- 3 売主及び買主は、本件売買契約に関する破産法第186条第1項第1号に規定される売得金及びそのうちの組入金の金額を、次のとおり合意する。
- 売得金1905万1546円 うち組入金100万円

（売買の対象）

- 第3条 本件売買契約における本件不動産の面積、構造等は、別紙物件目録記載の面積、構造等によるものとし、売主及び買主は、本件不動産の実測面積、実際の構造等が同

目録と相違しても、売買代金の増減その他の一切の請求をしない。

(売買代金の支払方法)

第4条 買主は、本件許可申立てに対し、破産法第189条第1項第1号に基づく売却の相手方を買主とする担保権消滅許可決定（以下「本件許可決定」という。）がされ、それが確定したときは、裁判所の定める期限までに、裁判所に対して金1805万1546円を納付する（以下「金銭の納付」という。）とともに、売主に対し、売主側の費用合計額金94万8454円及び組入金の100万円の合計額、金194万8454円を支払う（以下これらの支払と金銭の納付を併せて「金銭の納付等」という。）。

2 買主が裁判所に対して納付した金銭は、金銭の納付と同時に本件売買代金に充当する。

(所有権の移転)

第5条 本件不動産の所有権は、買主が金銭の納付等をしたときに、買主に移転する。

(登記手続)

第6条 売主は、買主に対し、買主が金銭の納付等をしたときは、速やかに本件不動産につき、金銭の納付した日を売買の日とする所有権移転登記手続をするものとし、所有権移転登記手続に必要な一切の書類を買主に交付する。

2 前項の所有権移転登記手続に要する登録免許税その他の費用は、買主の負担とする。

(引渡し)

第7条 売主は、買主に対し、買主が金銭の納付等をしたときは、直ちに本件不動産を引き渡す。

2 売主は、買主に対し、本件不動産を現状有姿で引き渡すとともに、本件不動産に存する什器備品その他の一切の動産類についてその所有権を譲渡し、買主がこれらを処分することを承諾する。

3 本件不動産の管理責任は、第1項に定める引渡しをもって売主から買主に移転するものとし、以後買主は自己の責任と負担において本件不動産を管理する。

(危険負担及び契約不適合責任)

第8条 本件売買契約締結から本件不動産の引渡しまでに、天災地変その他の当事者の責に帰することのできない事由により、本件不動産が滅失し、又は重大な毀損が生じたときは、買主は本件売買契約を解除することができる。

2 前項の場合を除き、買主は、売主に対し、契約不適合を理由とする追完請求、代金



新日本法規

