令 和 ６ 年 ４ 月
独立行政法人住宅金融支援機構

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（機構及び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になりますが、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－１－１又は任売書式－１－２）※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、原則「任意売却に関する申出書」（任売書式－１－２（期限の利益放棄確認用））と押印した実印の印鑑証明書をご提出していただきます。こちらのご提出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思表示となり、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、借入申込受理日が令和２年10月１日以後で新機構団信（金利組込方式）に加入している場合は、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にないときは、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

※　各写真につき何をどの方向から写したものか明示してください。
※　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」の提出後、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。

※レインズの「確認用ＩＤ」及び「パスワード」をマスキングしてください。

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。

（令和６年４月）

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

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適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るので、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。

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－11－1）又は抵当権抹消応諾申請書（任売書式－11－2（期限の利益放棄確認用）

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。

任売書式－１－１

任意売却に関する申出書

記入日	令和　　年　　月　　日
氏名 住所 (携帯)電話番号	
氏名 住所 (携帯)電話番号	

私（債務者又は連帯保証人）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。）に対する債務に係る担保物件を売却することとし、売却代金を機構への支払に充てることを申し出ます。

売却代金によって残債務を完済できないことも考えられますが、破産申立てを行わない場合には、残債務について可能な範囲で弁済することを機構と協議させていただきます。

なお、任意売却に当たっては、決定した仲介業者とともに機構の任意売却パンフレット等に定められた内容を理解した上で、これに定める手続に従い、住宅をできるだけ良い状態にして広く買い手を探すよう心掛け、少しでも高値で売却するよう努力いたしますので、残債務を完済できない場合には、延滞損害金減額の相談に応じていただくようあらかじめお願いします。

私（担保提供者）も、担保提供した物件の売却に同意します。

併せて、私達は下記の事項についても同意します。

記

１　任意売却を仲介する業者について以下のとおり申出します。　　(次の(1)又は(2)に○印)

(1) 次の仲介業者に決定しました。
業者名 連絡先　〒 住所 電話番号　　(　　)　　担当者名
(2) 後日決定します。

２　担保物件の仲介を行う（希望する）業者に対して、機構が任意売却に必要な私の個人情報（氏名、連絡先、残債務額等）及び物件情報を提供すること、機構が仲介業者から売却情報の提供を受けること並びに機構が関係権利者に残債務額等の確認を行うことに同意します。

３　任意売却が成立する見込みがないと機構が判断する場合、機構により不動産競売の申立てが行われることのあることを承諾します。

４　私は、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員ではないことを確約します。これらに該当することが判明した場合は、任意売却を中止し、機構により不動産競売の申立てが行われることを承諾します。

５　債権証書の返還の前後にかかわらず、機構の債権が残存する限り、担保物件に係る特約火災保険が付保されている場合は、機構が解約して私の残債務に充当すること並びに機構以外の保険金請求権に係る質権者が存在する場合には、充当の額及び方法について機構の指定に従うことについて同意します（破産若しくは民事再生の開始決定が出ている場合又はそれらの手続について弁護士又は司法書士に委任している場合を除きます。）。

※　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。

※　借入申込受理日が令和２年10月１日以後で新機構団信（金利組込方式）に加入している場合は、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。

※　借入申込受理日が平成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。

（令和７年４月）

任売書式－１－２（期限の利益放棄確認用）

任意売却に関する申出書

記入日	令和　　年　　月　　日
氏名 住所 （携帯）電話番号	実印※
氏名 住所 （携帯）電話番号	実印※

私（債務者又は連帯保証人）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。）に対する債務に係る担保物件を売却することとし、売却代金を機構への支払に充てることを申し出ます。したがって、全額繰上償還請求を機構が行っていない場合には、期限の利益を放棄します。

売却代金によって残債務を完済できないことも考えられますが、破産申立てを行わない場合には、残債務について可能な範囲で弁済することを機構と協議させていただきます。

なお、任意売却に当たっては、決定した仲介業者とともに機構の任意売却パンフレット等に定められた内容を理解した上で、これに定める手続に従い、住宅をできるだけ良い状態にして広く買い手を探すよう心掛け、少しでも高値で売却するよう努力いたしますので、残債務を完済できない場合には、延滞損害金減額の相談に応じていただくようあらかじめお願いします。

私（担保提供者）も、担保提供した物件の売却に同意します。

併せて、私達は下記の事項についても同意します。

記

１　任意売却を仲介する業者について以下のとおり申出します。　（次の(1)又は(2)に○印）

(1) 次の仲介業者に決定しました。
業者名 連絡先　〒 住所 電話番号　（　　）　担当者名
(2) 後日決定します。

２　担保物件の仲介を行う（希望する）業者に対して、機構が任意売却に必要な私の個人情報（氏名、連絡先、残債務額等）及び物件情報を提供すること、機構が仲介業者から売却情報の提供を受けること並びに機構が関係権利者に残債務額等の確認を行うことに同意します。

３　任意売却が成立する見込みがないと機構が判断する場合、機構により不動産競売の申立てが行われることのあることを承諾します。

４　私は、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員ではないことを確約します。これらに該当することが判明した場合は、任意売却を中止し、機構により不動産競売の申立てが行われることを承諾します。

５　債権証書の返還の前後にかかわらず、機構の債権が残存する限り、担保物件に係る特約火災保険が付保されている場合は、機構が解約して私の残債務に充当すること並びに機構以外の保険金請求権に係る質権者が存在する場合には、充当の額及び方法について機構の指定に従うことについて同意します（破産若しくは民事再生の開始決定が出ている場合又はそれらの手続について弁護士又は司法書士に委任している場合を除きます。）。

※　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。

※　印は実印を押印願います。また押印した実印の印鑑証明書（発行日から３カ月以内のもの）を添付してください。

※　借入申込受理日が令和２年10月１日以後で新機構団信（金利組込方式）に加入している場合は、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。

※　借入申込受理日が平成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。

（令和７年４月）

任売書式－１－３

任意売却に関する申出書

（保険代位債権用）

記入日	令和　　年　　月　　日
氏　　名 住　　所 (携帯)電話番号	
氏　　名 住　　所 (携帯)電話番号	

私（債務者又は連帯保証人）は、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」といいます。）に対する残債務に係る担保物件を売却することとし、売却代金を機構への支払に充てることを申し出ます。

売却代金によって残債務を完済できないことも考えられますが、破産申立てを行わない場合には、残債務について可能な範囲で弁済することを機構と協議させていただきます。

なお、任意売却に当たっては、決定した仲介業者とともに機構の任意売却パンフレット等に定められた内容を理解した上で、これに定める手続に従い、住宅をできるだけ良い状態にして広く買い手を探すよう心掛け、少しでも高値で売却するよう努力いたしますので、残債務を完済できない場合には、延滞損害金を減額又は免除していただくようあらかじめお願いします。

私（担保提供者）も、担保提供した物件の売却に同意します。

併せて、私達は、下記の事項についても同意します。

記

１　任意売却を仲介する業者について以下のとおり申出します。　（次の(1)又は(2)に○印）

(1) 次の仲介業者に決定しました。

業者名

連絡先　〒

住所

電話番号　（　　）　担当者名

(2) 後日決定します。

２　担保物件の仲介を行う（希望する）業者に対して、機構が任意売却に必要な私の個人情報（氏名、連絡先、残債務額等）及び物件情報を提供すること、機構が仲介業者から売却情報の提供を受けること並びに機構が関係権利者に残債務額等の確認を行うことに同意します。

３　任意売却が成立する見込みがないと機構が判断する場合、機構により不動産競売の申立てが行われることのあることを承諾します。

４　私は、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員ではないことを確約します。これらに該当することが判明した場合は、任意売却を中止し、機構により不動産競売の申立てが行われることを承諾します。

（令和６年４月）

任売書式－2

売出価格確認申請書

ご記入日　　令和　　年　　月　　日
社　名 所 在 地 電話番号(事務所) 担当者名 電話番号(携帯)

別添「価格査定書」記載の査定価格を売出価格としたいのでご確認ください。

お客さま氏名（売主）	
物件所在地	

添付書類

書類名		書式番号
売出価格確認申請書（本書式）		任売書式－2
価格査定書 ※ 全項目を網羅している任意の価格査定書でも可能		任売書式－3（戸建住宅用） 任売書式－5（マンション用）
実査チェックシート ※ マンションの場合、比較事例物件が査定対象物件と同一建物内にないときは、査定対象物件の実査チェックシートに加え、比較事例物件の実査チェックシートも作成し、計2枚の実査チェックシートを提出		任売書式－4（戸建住宅用） 任売書式－6（マンション用）
価格査定書に採用した取引事例の概要（成約情報等）		
周辺地図（対象物件及び「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）		
住宅地図（対象物件の所在を明示したもの）		
方位がわかる間取図		
写真（計　　枚） 撮影日：令和　年　月　日 撮影者：	遠景（周辺環境がわかるもの）	
	建物外観（建物全体、外構がわかるもの）	
	建物内部（玄関、リビング、水回り及び全居室）	
	その他建物及び敷地の特徴がわかるもの並びに査定対象物件のプラス・マイナスポイントがわかるもの	
最新の固定資産評価証明書 ※ 戸建住宅の場合のみ		
競売評価書 ※ 取得可能な場合のみ		
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		
その他（　　）		

予定している販売活動

- □ ホームページ登録　※原則、必須
  - □ 自社ＨＰ
  - □ 不動産情報サイト（名称：　　）
  - □ その他ＨＰ（名称：　　）
- □ 住宅情報誌等掲載（名称：　　）
- □ 新聞広告掲載（名称：　　配布枚数：　　枚）
- □ その他（　　）

（令和５年４月）

任売書式－3

価格査定書（戸建住宅用）

お客さま氏名		査定日	令和　年　月　日	査定者氏名	

査定対象物件					
	物件所在地			（□所有権　□地上権　□賃借権　□定期借地権）	
	最寄駅	線　駅（□徒歩　分　□バス　分）			
	土地面積	．　㎡	建物面積	．　㎡　階建	間取り　DK
	建物構造	□木造軸組 □2×4 □木質プレハブ □鉄骨造 □RC造		築年月	年　月（築　年）

取引事例物件						
① 比較事例物件 査定価格を算出するに当たって採用した取引事例	物件所在地				取引価格	万円
					（うち土地価格）	万円
	最寄駅	線　駅（□徒歩　分　□バス　分）			取引年月	年　月
	土地面積	．　㎡	建物面積	．　㎡　階建	間取り	DK
	建物構造	□木造軸組 □2×4 □木質プレハブ □鉄骨造 □RC造			築年月	年　月（築　年）
② その他事例	物件所在地				取引価格	万円
					（うち土地価格）	万円
	最寄駅	線　駅（□徒歩　分　□バス　分）			取引年月	年　月
	土地面積	．　㎡	建物面積	．　㎡　階建	間取り	DK
	建物構造	□木造軸組 □2×4 □木質プレハブ □鉄骨造 □RC造			築年月	年　月（築　年）
③ その他事例	物件所在地				取引価格	万円
					（うち土地価格）	万円
	最寄駅	線　駅（□徒歩　分　□バス　分）			取引年月	年　月
	土地面積	．　㎡	建物面積	．　㎡　階建	間取り	DK
	建物構造	□木造軸組 □2×4 □木質プレハブ □鉄骨造 □RC造			築年月	年　月（築　年）

査定対象物件のプラスポイント	要　因	土地・建物の区分	評点	査定対象物件のマイナスポイント	要　因	土地・建物の区分	評点
	例 **角地・南面道路**	土地・建物	＋5		例 **隣地が嫌悪施設（墓）**	土地・建物	▲1
	ハウスメーカー施工	土地・建物	＋3		**猫3匹飼育で傷・臭あり**	土地・建物	▲3
	①	土地・建物			①	土地・建物	
	②	土地・建物			②	土地・建物	
	③	土地・建物			③	土地・建物	
	④	土地・建物			④	土地・建物	

査定結果

（土地）土地事例単価（※）× 面積（㎡）×（100±評点計）/100　＝　土地価格（A）

（建物）再調達単価（※）× 面積（㎡）× 現価率 ×（100±評点計）/100　＝　建物価格（B）（耐用年数　　年で計算）

（ 土地価格（A） ＋ 建物価格（B） ）　＝　査定価格

※ 取引事例物件の単価を採用しない場合は、どのような指標に基づく単価か余白に記載してください。

（令和３年４月）

実査チェックシート（戸建住宅用）

調査年月日　令和　　年　　月　　日

お客さま氏名			
物件所在地			（□所有権　□地上権　□賃借権　□定期借地権）
土地	基本情報	最寄駅	線　　駅（□徒歩　分　□バス　分）
		面積	.　　㎡（□市街化区域　□市街化調整区域）
	近隣状況	店舗への距離	□徒歩5分以内にあり □徒歩10分以内にあり □徒歩10分以内になし
		街並み	□優れる（優良住宅地）　□やや優れる　□普通（一般住宅地） □やや劣る（住商混在地）　□劣る（住工混在地）
		危険施設	□嫌悪施設あり　　□嫌悪施設なし　　□嫌悪施設の影響大
	環境等	騒音振動	□なし　□ややあり　□あり　□相当にあり　□極端にあり
		日照採光	□優れる　□やや優れる　□普通　□やや劣る　□劣る　□極端に劣る
	街路状況	幅員	m
		路面の状況	□良い　□悪い　□未舗装
		周辺街路の整備・配置	□計画的で整然　□ほぼ整然　□計画性無く無秩序
	画地状況	間口	m
		形状	□整形　□やや不整形　□不整形　□相当に不整形　□極端に不整形
		周辺の標準画地	規模　　㎡　　間口　　m
建物	建物の構造（工法）		□木造軸組　□2×4　□木質プレハブ　□鉄骨造　□RC造
	総延床面積・階建		.　　㎡　・　　階建
	築年月		年　　月（築　　年）
	間取り・日照の良否		□最優良　（6LDK以上・南面居室3部屋以上等） □優良　（5LDK・南面居室3部屋以上等） □良い　（5LDK・或いは南面居室3部屋以上等） □標準　（4LDK・南面居室2部屋以上等） □やや劣る　（3LDK・日当たり良好等） □劣る　（3LDK・日当たり不良等） □悪い　（2LDK以下・日当たり不良等）
備考	（市場性に関する所見）		

（令和元年５月）

価格査定書（マンション用）

お客さま氏名		査定日	令和　年　月　日	査定者氏名	

査定対象物件	マンション名				最寄駅	線　駅
	物件所在地					（□徒歩　分 □バス　分）
	総戸数	戸	階 数	階／　階建	間取り・方位	DK ・
	築年月	年　月	角部屋	□角部屋 □角部屋でない	専有面積（壁芯）	.　㎡

取引事例物件	① 比較事例物件 査定価格を算出するに当たって採用した取引事例	マンション名				□査定対象物件と同一マンションである □査定対象物件と同一マンションでない	
		物件所在地				取引価格（㎡単価）	万円（　万円／㎡）
		最寄駅	線　駅（□徒歩　分 □バス　分）			取引年月	年　月
		総戸数	戸	階 数	階／　階建	間取り・方位	DK ・
		築年月	年　月	角部屋	□角部屋 □角部屋でない	専有面積（壁芯）	.　㎡
	② その他事例	マンション名				□査定対象物件と同一マンションである □査定対象物件と同一マンションでない	
		物件所在地				取引価格（㎡単価）	万円（　万円／㎡）
		最寄駅	線　駅（□徒歩　分 □バス　分）			取引年月	年　月
		総戸数	戸	階 数	階／　階建	間取り・方位	DK ・
		築年月	年　月	角部屋	□角部屋 □角部屋でない	専有面積（壁芯）	.　㎡
	③ その他事例	マンション名				□査定対象物件と同一マンションである □査定対象物件と同一マンションでない	
		物件所在地				取引価格（㎡単価）	万円（　万円／㎡）
		最寄駅	線　駅（□徒歩　分 □バス　分）			取引年月	年　月
		総戸数	戸	階 数	階／　階建	間取り・方位	DK ・
		築年月	年　月	角部屋	□角部屋 □角部屋でない	専有面積（壁芯）	.　㎡

査定対象物件と比較事例物件（取引事例物件①）との比較

	要　因	評　点		要　因	評　点
査定対象物件のプラスポイント	例 **1階専用庭付き** **角部屋**	**＋2** **＋3**	査定対象物件のマイナスポイント	例 **住設備の使用不能** **壁に損傷あり**	**▲3** **▲1**
	①			①	
	②			②	
	③			③	
	④			④	

査定結果	事例単価　×（100±評点計）/100　×　専有面積（壁芯）（㎡）＝	査定価格

（令和３年４月）

実査チェックシート（マンション用）
（ □査定対象マンション ・ □比較事例マンション）

調査年月日	令和　　年　　月　　日

お客さま氏名				
物件所在地				
基本情報	マンション名			
	最寄駅	線　　駅（ □徒歩　分 □バス　分 ）		
	総戸数	戸	専有面積（壁芯）	．　㎡
	階数	階／　　階建	間取り	DK
	築年月	年　月	施工業者	
	土地権利	□所有権　□地上権　□賃借権　□定期借地権		
住戸位置	開口部	□南 □東 □西 □北 □南東 □南西 □北東 □北西		
	角部屋	□角部屋　□角部屋でない		
	日照	□良好 □やや悪い □悪い □極めて悪い		
専有部分	眺望景観	□特に優れる □優れる □普通		
	バルコニー	□特に広い(20坪以上) □広い(10坪以上) □普通 □狭い		
立地	周辺環境	□優良住宅地 □一般住宅地 □住商混在 □住工混在 □特に劣る		
	騒音の程度	□なし □ややあり □あり □極端にあり		
その他	需要／総額	□売れやすい □標準的 □やや売れにくい □売れにくい		
	需要／タイプ	□需要の多いタイプ □普通 □少ない □ほとんどない		
	建物外壁仕上材	□優れる（タイル） □普通（吹付タイル） □劣る（リシン吹付）		
	建物グレード	□高級 □上級 □中級 □中級の下 □下級		
	外装の状況	□特に目立つ劣化なし □軽微な劣化 □劣化が目立つ		
	エレベーター	□あり □なし		
	敷地内駐車場	□駐車場充足率100％以上 □50～100％未満 □50％未満		
	セキュリティ設備	□高度なセキュリティ設備あり □オートロックのみ □なし		
	管理の状態	□極めてよい □比較的よい □あまりよくない □よくない		
	その他施設	□管理人室 □専用トランクルーム □コミュニティ施設 □その他（　　）		
備考	（市場性に関する所見）			

【ご注意】　価格査定書（マンション用）（任売書式－5）の比較事例物件（取引事例物件①）が査定対象物件と同一建物内にないときは、査定対象物件の実査チェックシートに加え、比較事例物件（取引事例物件①）の実査チェックシートも作成し、計2枚の実査チェックシートを提出してください。

任売書式－7

販売活動状況報告書

ご記入日	令和　　年　　月　　日
社　名	
所 在 地	
電話番号(事務所)	
担当者名	
電話番号(携帯)	

下記物件の販売活動状況について、次のとおり報告します。

お客さま氏名(売主)	報告回次	直近売出価格
	第　　回目	万円
物件所在地	販売活動期間	
	年　月　日 ～　年　月　日	
登録指定流通機構名(レインズ)	登録年月日	登録番号
□ 東日本　□ 近畿 □ 中部　□ 西日本	年　月　日	NO.

	活動方法	添付書類
実施した販売活動内容	□ ホームページ登録 □ 自社HP (登録日:　月　日) □ 不動産情報サイト※ (名称:　登録日:　月　日) □ その他HP (名称:　登録日:　月　日)	ホームページ画面(写) ※ アドレスが分かるように印刷してください。
	□ 住宅情報誌等掲載 (情報誌の名称)	掲載ページ(写)
	□ 新聞広告掲載 (新聞の名称)	※ 名称及び掲載日がわかる部分も添付してください。
	□ チラシ配布 (配布日:①　月　日、枚数:　枚 ②　月　日、枚数:　枚 配布地域:)	チラシ(原本)
	□ その他 (具体的に)	販売活動内容がわかる資料

	(前回報告以降)	反応・感触
引合状況	□ 電話照会　件	
	□ 店頭照会　件	
	□ 現地案内　組	
	□ オープンハウス 来場者　組	

価格見直し理由等	価格見直し希望 :□ 有 ・ □ 無 → 有の場合 : 見直し希望価格　万円 ※ 価格の見直しを希望される場合、詳細な理由・状況説明が必要です。

(令和５年４月)

任売書式－8

購入希望者報告書

ご記入日　　令和　　年　　月　　日
社　名 所 在 地 電話番号(事務所) 担当者名 電話番号(携帯)

購入希望がありましたので次のとおり報告します。

お客さま氏名（売主）	
物件所在地	

購入希望者の概要

購入希望者名	（ □ 個人　□ 法人 ）
購入目的	□ 自ら居住 □ 上記以外　（ 具体的に　　）
ローン利用有無	□ 有（ 金融機関名:　　）　□ 無
購入希望価格	円

添付書類

□ 不動産購入申込書(買付証明書)(写) ※ 必須

□「売却予定価格・控除費用明細書」(任売書式－9)

（ □ 「売却予定価格・控除費用明細書」(任売書式－9)は、後日提出します。）

□ 販売活動状況報告書

※ 購入希望価格が直近の売出価格より低い場合又は売出価格の確認を行っていない物件の場合のみ

（令和５年４月）

任売書式－９

売却予定価格・控除費用明細書

記入日	令和　　年　　月　　日
社　名	
所 在 地	
電話番号（事務所）	
担当者名	
電話番号（携帯）	

売却予定価格・控除費用等が次のとおりとなりましたので、報告します。

お客さま氏名（売主）	
物件所在地	

売却予定価格

売却予定価格 （A）	円

控除費用等

控除費目	金額		
不動産仲介手数料	円		
抵当権抹消登記費用	円		
滞納管理費・修繕積立金	円		
後順位抵当権者に係る抵当権抹消応諾費用（ハンコ代）	抵当権者名	残債権額	応諾費用
		円	円
		円	円
		円	円
差押債権者に係る差押解除応諾費用	差押債権者名	滞納税額	応諾費用
		円	円
		円	円
		円	円
その他 （　　）	円		
その他 （　　）	円		
その他 （　　）	円		
控除金額合計 （B）	円		

住宅金融支援機構・福祉医療機構への配分金額（＝（A）－（B））	円

添付書類

- □ 控除費用を疎明するための残高証明書・明細見積書等（写）
- □ 最新の登記事項証明書（写） ※ 新たな利害関係人が判明した場合のみ

（令和５年４月）

任売書式ー９ー２

売却予定価格・控除費用明細書
（保険代位債権用）

記入日　　令和　　年　　月　　日
社　名
所 在 地
電話番号（事務所）
担当者名
電話番号（携帯）

売却予定価格・控除費用等が次のとおりとなりましたので、報告します。

お客さま氏名（売主）	
物件所在地	

売却予定価格

売却予定価格 （A）	円

控除費用等

控除費目	金額		
不動産仲介手数料	円		
抵当権抹消登記費用	円		
滞納管理費・修繕積立金	円		
後順位抵当権者に係る抵当権抹消応諾費用（ハンコ代）	抵当権者名	残債権額	応諾費用
		円	円
		円	円
		円	円
差押債権者に係る差押解除応諾費用	差押債権者名	滞納税額	応諾費用
		円	円
		円	円
		円	円
その他 （　　）	円		
その他 （　　）	円		
その他 （　　）	円		
控除金額合計 （B）	円		

住宅金融支援機構・信託銀行等への配分金額（＝(A)－(B)）	円

添付書類

- □ 控除費用を疎明するための残高証明書・明細見積書等（写）
- □ 最新の登記事項証明書（写） ※ 新たな利害関係人が判明した場合のみ

（令和５年４月）

査定額等確認申請書

ご記入日	令和　　年　　月　　日
社　名	
所 在 地	
電話番号(事務所)	
担当者名	
電話番号(携帯)	

当社における査定額は、別添「価格査定書」記載のとおりであるのでご確認ください。

お客さま氏名（売主）	
物件所在地	

添付書類

書類名	書式番号
査定額等確認申請書(本書式)	任売書式－10
価格査定書 ※ 全項目を網羅している任意の価格査定書でも可能	任売書式－3 （戸建住宅用） 任売書式－5 （マンション用）
実査チェックシート ※ マンションの場合、比較事例物件が査定対象物件と同一建物内にないときは、査定対象物件の実査チェックシートに加え、比較事例物件の実査チェックシートも作成し、計2枚の実査チェックシートを提出	任売書式－4 （戸建住宅用） 任売書式－6 （マンション用）
販売活動状況報告書	任売書式－7
抵当権抹消応諾申請書	任売書式－11－1又は11－2
価格査定書に採用した取引事例の概要 （成約情報等）	
周辺地図 （対象物件の所在を明示したもの）	
住宅地図 （対象物件の所在を明示したもの）	
方位がわかる間取図	
写真 （計　　枚） 撮影日:令和　年　月　日 撮影者:	遠景 （周辺環境がわかるもの） 建物外観 （建物全体、外構がわかるもの） 建物内部(玄関、リビング、水回り及び全居室) その他建物及び敷地の特徴がわかるもの並びに査定対象物件のプラス・マイナスポイントがわかるもの
最新の固定資産評価証明書 ※ 戸建住宅の場合のみ	
競売評価書 ※ 取得可能な場合のみ	
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	
その他 （　　）	

（令和５年４月）

任売書式－11－1

抵当権抹消応諾申請書

記入日	令和　　年　　月　　日
氏　　名 住　　所 (携帯)電話番号	
氏　　名 住　　所 (携帯)電話番号	

私は、独立行政法人住宅金融支援機構等※（以下「機構」といいます。）に対する債務に係る担保物件（自宅）を売却することとし、別添「売却予定価格・控除費用明細書」のとおり売却代金を機構への支払に充てることを申し出ます。

つきましては、売却及び抵当権抹消について承諾していただきますよう申請いたします。

売却代金によって残債務を完済できないことも考えられますが、破産申立てを行わない場合には、残債務について可能な範囲で弁済することを機構と協議させていただきます。

併せて、下記の事項についても同意します。

記

1　以下の仲介業者に対して、機構が任意売却に必要な私の個人情報（氏名、連絡先、残債務額等）及び物件情報を提供すること、機構が仲介業者から売却情報の提供を受けること並びに機構が関係権利者に残債務額等の確認を行うことに同意します。

業者名 連絡先　〒 住所 電話番号　　（　　）　　担当者名

2　任意売却が進捗しない場合等、任意売却が成立する見込みがないと機構が判断する場合、機構により不動産競売の申立てが行われることのあることを承諾します。

3　私は、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員ではないことを確約します。これらに該当することが判明した場合は、任意売却を中止し、機構により不動産競売の申立てが行われることを承諾します。

4　債権証書の返還の前後にかかわらず、機構の債権が残存する限り、担保物件に係る特約火災保険は、機構が解約して私の残債務に充当すること並びに機構以外の保険金請求権に係る質権者が存在する場合には、充当の額及び方法について機構の指定に従うことについて同意します（破産若しくは民事再生の開始決定が出ている場合又はそれらの手続について弁護士又は司法書士に委任している場合を除きます。）。

※　独立行政法人住宅金融支援機構等（本文中の「機構」）の説明
お客様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。

※　借入申込受理日が令和２年10月１日以後で新機構団信（金利組込方式）に加入している場合は、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。

（令和５年４月）

任売書式－11－２（期限の利益放棄確認用）

抵当権抹消応諾申請書

記入日	令和　　年　　月　　日
氏　　名 住　　所 (携帯)電話番号	実印※
氏　　名 住　　所 (携帯)電話番号	実印※

私は、独立行政法人住宅金融支援機構等※（以下「機構」といいます。）に対する債務に係る担保物件（自宅）を売却することとし、別添「売却予定価格・控除費用明細書」のとおり売却代金を機構への支払に充てることを申し出ます。したがって、全額繰上償還請求をまだ機構が行っていない場合には期限の利益を放棄します。

つきましては、売却及び抵当権抹消について承諾していただきますよう申請いたします。

売却代金によって残債務を完済できないことも考えられますが、破産申立てを行わない場合には、残債務について可能な範囲で弁済することを機構と協議させていただきます。

併せて、下記の事項についても同意します。

記

1　以下の仲介業者に対して、機構が任意売却に必要な私の個人情報（氏名、連絡先、残債務額等）及び物件情報を提供すること、機構が仲介業者から売却情報の提供を受けること並びに機構が関係権利者に残債務額等の確認を行うことに同意します。

業者名 連絡先　〒 住所 電話番号　　（　　）　　担当者名

2　任意売却が進捗しない場合等、任意売却が成立する見込みがないと機構が判断する場合、機構により不動産競売の申立てが行われることのあることを承諾します。

3　私は、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員ではないことを確約します。これらに該当することが判明した場合は、任意売却を中止し、機構により不動産競売の申立てが行われることを承諾します。

4　債権証書の返還の前後にかかわらず、機構の債権が残存する限り、担保物件に係る特約火災保険は、機構が解約して私の残債務に充当すること並びに機構以外の保険金請求権に係る質権者が存在する場合には、充当の額及び方法について機構の指定に従うことについて同意します（破産若しくは民事再生の開始決定が出ている場合又はそれらの手続について弁護士又は司法書士に委任している場合を除きます。）。

※　独立行政法人住宅金融支援機構等（本文中の「機構」）の説明
お客様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。

※　印は実印を押印願います。また押印した実印の印鑑証明書（発行日から３カ月以内のもの）を添付してください。

※　借入申込受理日が令和２年10月１日以後で新機構団信（金利組込方式）に加入している場合は、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。

（令和５年４月）

任売書式－11－３

抵当権抹消応諾申請書

（保険代位債権用）

記入日	令和　　年　　月　　日
氏　　名 住　　所 (携帯)電話番号	
氏　　名 住　　所 (携帯)電話番号	

私は、独立行政法人住宅金融支援機構（以下「機構」といいます。）に対する残債務に係る担保物件（自宅）を売却することとし、別添「売却予定価格・控除費用明細書」のとおり売却代金を機構への支払に充てることを申し出ます。

つきましては、下記１のとおり購入希望がありましたので、売却及び抵当権抹消について承諾していただきますよう申請いたします。

売却代金によって残債務を完済できないことも考えられますが、破産申立てを行わない場合には、残債務について可能な範囲で弁済することを機構と協議させていただきます。

併せて、下記の事項についても同意します。

記

１　以下の仲介業者に対して、機構が任意売却に必要な私の個人情報（氏名、連絡先、残債務額等）及び物件情報を提供すること、機構が仲介業者から売却情報の提供を受けること並びに機構が関係権利者に残債務額等の確認を行うことに同意します。

業者名 連絡先　〒 住所 電話番号　　（　　）　　担当者名

２　任意売却が進捗しない場合等、任意売却が成立する見込みがないと機構が判断する場合、機構により不動産競売の申立てが行われることのあることを承諾します。

３　私は、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員ではないことを確約します。これらに該当することが判明した場合は、任意売却を中止し、機構により不動産競売の申立てが行われることを承諾します。

（令和５年４月）

代金決済予定日等の報告書

ご記入日　　令和　　年　　月　　日
社　　名
所 在 地
電話番号（事務所）
担当者名
電話番号（携帯）

代金決済予定日等が次のとおり決まりましたので、報告します。

お客さま氏名（売主）	
物 件 所 在 地	

代金決済日時等	年 月 日	令和　　年　　月　　日　（　　）
	時 刻	午前　・　午後　　時　　分
	決 済 場 所	名称
		住所
代金決済に立ち会われる方	売　主　側	氏名 □本人　□代理人（本人との関係：　　） ※本人の連絡先ＴＥＬ：　　－　　－
		氏名 □本人　□代理人（本人との関係：　　） ※本人の連絡先ＴＥＬ：　　－　　－
	買　主　側	氏名 □本人　□代理人（本人との関係：　　） ※本人の連絡先ＴＥＬ：　　－　　－
		氏名 □本人　□代理人（本人との関係：　　） ※本人の連絡先ＴＥＬ：　　－　　－
司法書士	事 務 所 名	
	氏 名	
	連 絡 先	ＴＥＬ　　－　　－　　ＦＡＸ　　－　　－
確認事項	確 認 欄 □	決済日当日に以下の必要書類を持参する必要があることについて、売主及び買主に説明済みです。 ※　確認欄のチェックはレ印としてください。 ・売買契約書（原本） ・重要事項説明書（原本） ・身分証明書（運転免許証、健康保険証、パスポート等） ・買主立会者の名刺（買主が法人の場合）

※　代金決済予定日の２週間以上前までに本用紙によりご連絡ください。
※　上記内容に変更が生じた場合には、本書式で直ちに変更報告願います。
※　代金決済に売主本人又は買主本人が立ち会わない場合にも本人の連絡先ＴＥＬは必ずご記入ください。
　なお、確認のため本人の連絡先に連絡させていただくことがあります。

（令和５年４月）