

AOMORI LEGAL NEWS

当事務所では、お付き合いいただいている皆様に向けて、法律関連のニュースや当事務所の近況などを、定期的にニュースレターとしてお送りさせていただいております。当事務所の近況やご挨拶のほか、少しでもお役に立てる情報をお届けできればと思っております。



ローンが残る住宅を維持したままの個人再生

今回のニュースレターでは、ローンが残る住宅を保有する人が借金・債務整理を行う手続として、住宅資金特別条項付個人再生という手続をご紹介します。

1 住宅資金特別条項付個人再生

個人再生（民事再生）とは、借金・債務整理の方法のうち、借金の額を大幅に減額し、原則として3年で分割返済していく手続です。この点、自己破産（一定の金銭・生活用品等を除く財産を失う代わりに、借金を免除してもらう手続）をすれば、住宅ローンの免除を受けられますが、住宅を手放さなければならないのが原則です。これに対し、個人再生では、住宅ローンに限って残高の減額をせずに返済を続け、住宅を手元に残すことができる、住宅資金特別条項付個人再生という制度があります。

2 住宅に関する要件

住宅資金特別条項付個人再生を利用するためには、住宅に関する要件として、個人再生をする人が所有（配偶者等との共有を含む）する建物（マンションの区分所有権を含む）であること、個人再生をする人自身がその建物に居住していることが必要です。自宅兼店舗・自宅兼事務所の場合には、床面積の2分の1以上に相当する部分を、個人再生をする人自身の住居として使用していることが必要です。

3 住宅ローンに関する要件

住宅資金特別条項付個人再生を利用するためには、住宅ローンに関する要件として、住宅資金貸付債権であること（事業資金などは対象外）、その借入について住宅に抵当権が設定されていること、住宅ローン以外の担保権（抵当権など）が住宅に設定されていないことが必要です。税金を滞納している場合、マンション管理費を滞納している場合には、税金の滞納処分、管理費滞納による先取特権の実行によって住宅を失う可能性があるため、住宅資金特別条項付個人再生の利用が困難となる場合があります。なお、住宅ローンの返済を一定期間滞納した場合には、保証会社が住宅ローンの債権者へ代位弁済し、住宅ローンの債権が保証会社へ移ります。この場合には、保証会社による代位弁済から6か月以内に、裁判所に申立てをする必要があります。

4 住宅ローンの返済の軽減

住宅資金特別条項付個人再生では、住宅ローン以外の借金は減額されますが、住宅ローンは減額されないのが原則です。ただし、住宅ローンを滞納している場合、減額した他の借金と並行して住宅ローンを返済していくことが困難な場合には、期限の利益回復型、最終弁済期間延長型、原本一部据置型などの「リスケジュール」の制度を利用して返済を軽減できることがあります。皆様の周りに住宅ローンなどの借金の返済でお困りの方がいらっしゃいましたら、ぜひ当事務所をご紹介ください。

【お問い合わせ】 弁護士法人青森リーガルサービス 代表社員弁護士:木村哲也

電話番号 0120-146-111 受付時間:午前9時~午後5時

青森県弁護士会所属

青森支店【青森シティ法律事務所】

八戸本店【八戸シティ法律事務所】

〒030-0823 青森市橋本2丁目13番5号 グランスクエア青森3階 〒031-0042 八戸市十三日町1 ヴィアノヴァ6階