

# 二重住宅ローン救済策について

2016年5月31日

### (はじめに)

5月9日の「日経アーキテクチャー」は、熊本地震では、自然災害で住宅ローンなどの弁済が困難になった被災者が債務整理を行いやすくする「二重ローン救済策」と言われる制度が初めて適用されると報じている。ただし、十分な資力のある被災者には適用されず、破産手続における「支払不能」またはその恐れのある場合に限られる。

住宅についての二重ローンとは、地震で住宅が全壊してしまっても住宅ローンは残るので、被災した方々は、住めなくなった住宅のローンを支払い続けながら、他方で、新しい住宅を建てるために新たな住宅ローンを組んだりしなければならないことがあり、これが住宅に関する「二重ローン問題」である。

### (特定調停法の活用)

自然災害により自宅が被災して、仕事が続けられなくななどにより収入が途絶え、既存の住宅ローンの返済が困難になった場合、まずは金融機関に支払い猶予や返済条件の変更などを相談して弁済継続の途を確保し、そのうえで、被災者生活再建支援金や、死亡や重度障害で支給される災害弔慰金・障害見舞金、地震保険の保険金、新規の住宅ローンなどを使って生活再建の基盤となる住宅の取得が可能かどうかを検討することになる。しかし、こうした方法が困難な場合、いったん既存債務を整理（免除）する手続きを取る必要があり、これには自己破産や会社倒産などの法的整理の手法と、民事調停などの私的整理の手法とがあるが、個人や個人事業主でも民事調停を利用しやすくすることを一つの大きな目的に制定されたのが2000年に施行された「特定調停法」である。

この特定調停法のスキームを活用する前提で、昨年12月に、東日本大震災後に、個人被災者向けの私的整理のガイドラインとして作成され、1300件を超える債務整理がこれによって行われた実績を踏まえて、全国銀行協会が、災害救助法（昭和22年法律第118号）が適用となる甚大な自然災害の個人の被災者を対象に作成し、この4月から債務整理の準則として適用されることになったのが、「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」である（詳細は全国銀行協会のホームページを参照されたい）。

熊本地震については、4月15日に、熊本県内の45全市町村に災害救助法が適用されることが決定しており、今後、本ガイドラインに基づき、手続き支援を行う弁護士などの登録支援専門家に対し、費用を国が全額助成（特定調停などの費用を除く）することにより、原則6カ月以内にスムーズに債務整理を終了できるようにすることが目指されている。

これにより、被災者は、時間のかかる法的な破産や倒産の手続きを必要とせず、「特定調停法」に基づく債務整理の枠組みが使えるようになる。また、破産法や民事再生法などに基づく法的倒産手続に入ると、信用情報に登録されて新しい借入が出来なくなるが、このガイドラインに則った手続きでは、信用情報が登録されないため、過去の債務を整理して、スムーズに新しいローンを組むことができる。

なお、特定調停による債務整理を成立させるためには、債権者に対して財産状況を全て開示し、破産や民事再生の手続きと同等以上の債権回収を見込める「調停条項案」を提示して同意を得る必要が生ず

る。また、国・地方から支給される被災者生活再建支援金や、災害弔慰金・障害見舞金は差し押さえ禁止財産となるが、生活に欠かせない自由財産として手元に残せる現預金には上限が設定され、原則として上限を超えた現預金や土地などの財産を処分して弁済に当てる必要があり、地震保険の保険金も裁判所の判断で弁済に回さなければならないなどの制約が生じる。

#### （債務整理のためのガイドラインの手続の流れ）

##### （1）手続着手の申出

まずローンを借りている金融機関等へガイドラインの手続着手を希望することを申し出て、金融機関等に借入先、借入残高、年収、資産（預金など）の状況を記載した陳述書等を提出する。

##### （2）専門家による手続支援を依頼

要件が確認されて対象となると判断されたら、手続きが開始し、弁護士など「登録された専門家」（以下「専門家」）に支援を依頼する。

##### （3）債務整理（開始）の申出

金融機関等に債務整理を申し出て、申出書のほか財産目録などの必要書類を提出する。債務整理の申出後は、債務の返済や督促は一時停止となる。

##### （4）「調停条項案」の作成

「専門家」の支援を受けながら、金融機関等と債務整理の内容を協議して、その内容を盛り込んだ「調停条項案」の書類を作成する。

##### （5）「調停条項案」の提出・説明

「専門家」を経由して、金融機関等へガイドラインに適合する「調停条項案」を提出・説明し、金融機関等は1ヵ月以内に同意するか否か回答する。

##### （6）特定調停の申立

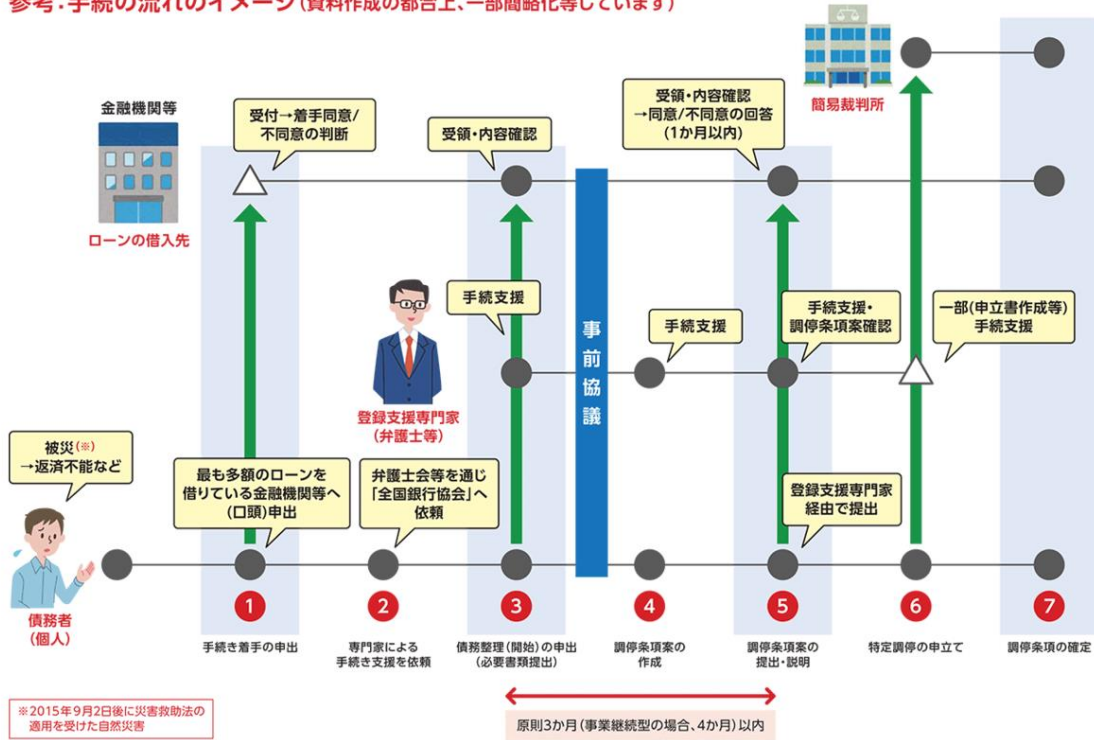
すべての借入先から同意が得られた場合、簡易裁判所へ特定調停を申し立てる。

##### （7）調停条項の確定

特定調停手続により調停条項が確定すれば債務整理が成立する。

（参考）特定調停法は集団的処理を可能とするため、移送・自庁処理についての特則を設け、事件処理のため適当であれば、他の管轄裁判所への移送や、申立てられた裁判所が、管轄がなくても自ら事件を処理してしまう自庁処理の余地を認めている。本来の管轄は、債権者の住所・営業所等により定まるが、債務者を共通にする複数の事件をできるだけ一つの裁判所に集中できるようにしている。

参考: 手続の流れのイメージ (資料作成の都合上、一部簡略化等しています)



(注) 全国銀行協会資料による。

(荒井 俊行)