

## 平成の徳政令を使った一般的な サラリーマンの住宅ローンの

### 破綻処理の流れ

・ローンが払うのがシンドクなり始めたら、無理をせずに早めにローンを止める。ギリギリまで我慢しない。以下「平成の徳政令」を使った一般的なサラリーマンの多額負債処理の流れ

1、ローンが払うのがシンドクなり始めたら、無理をせずに即止める。ギリギリ迄、我慢しない。

＝自己破産でも100万円未満の現金の所持は許されている訳だから、メドは現預金が200万円を切り始めたら検討に入ること

＝ここで注意、ローンの支払いがシンドイからとサラ金、親戚、知人から借りてまで支払わないこと。

2、支払い猶予の要請を金融機関に連絡すると、概ね当初3年間は、元金の支払い猶予で、金利のみの支払いになり、ローン支払い金額は半額程度になる。この時、金融機関からリスケジュールを組んで貰うために、物的・人的な保証の追加差し入れの要請があっても、きっぱり断ることがポイント

3、ローン滞納が始まって2、3ヶ月までは、金融機関からは、今まで通りローンを支払って下さいというメッセージですが、4ヶ月目に入ると、平成の徳政令を前提とした交渉が始まる。

残念ながら、金融機関から、平成の徳政令の話はまず出ないので、債務者で主導権を取る必要があります。半年後くらいには、金融機関から、一括支払い請求の内容証明郵便が来

る。そして、登記簿謄本に差押えが付く。(やはり半年後くらい)

4、ここで「任意売却」か、「競売の選択」をどちらにするかという問題が出てくる。

これは、どちらかというところ「競売」の方がさっぱりと整理されて安全です。

これが任意売却の場合は、「抵当権抹消請求権」という制度を使い、債務者側が主導権を取れるはずですが、慎重に行わないと、悪意ある金融機関に揚げ足を取られる可能性があります。

一般的にこの流れで引っ越しまでに、1年間位の猶予があるので、その間に「ローン相当額」のタンス預金が可能になるはずですが。

5、どちらで進んでも、残債務が、**無担保債務**となるのが、**リコースローンの辛いところ**です。

6、ここから「保証協会」とか「サービサー」に無担保債務が譲渡されるのが順当な流れです。

保証協会に譲渡なら数万円／月の支払いで、そのまま住める可能性もあつたりします。

7、そしていつか「サービサー」にまで債権が譲渡されると残債務をいくらでチャラにするかの交渉＝数十万から数十万円が相場とか？

しかし金融機関によっては債務者に対して、督促してくる場合に給与を差押えてくる場合もある。

この場合、「個人版民事再生法の給与者等再生手続き」での対抗処置を申し立てる可能性を検討のこと。＝この制度は、債権者の同意が不要ですが、ただし負債が五千万円まで。最低弁済基準(給与の額等で変わる)の300

万円くらいで、これを3年間位の分割払いで、  
チャラになるのが一般的。

---

※以上、自己破産の必要も無く、順当に債務整理が出来るのは、妻・親・子・親戚・友人等が連帯保証人になっていない場合です。

もし、**連帯保証人**が設定されていたら、事故発生時に残債務が、連帯保証人に対して当然に全額請求されるので、とても厳しい。そこは、ローンの支払いが滞らない**健全な間**に、連帯保証人の財産の逃避を、事故発生に備えることを予め検討のこと・・・

破産申し立てをしている4人に1人は、自分の借金が原因ではなく、**他人の借金の保証人**になったことなどが原因と言われており、保証人に迷惑をかけないために「**生命保険金で返済**」しようと自ら命を絶ったり、生活破たん追いやられた保証人が**自殺**するといった悲惨なケースが、多々発生していると推測される。

(たとえ**事故死**に見せかけてあっても、不自然な例は多々ある)

日本のリコースローン+連帯保証人という制度欠陥だが、この2制度の為、日本の金融機関が甘やかされて、審査能力が進歩しない。

これらの現実の厳しさをよく知った上で、高額のローンを検討してほしい。

#### 参考文献 =====

- ・週刊ダイヤモンド 2010/7/31号  
住宅ローンのリスク
- ・地下は下がる 日本は再生する  
フォレスト出版 増田悦佐  
1999
- ・大銀行の自業自得  
講談社α文庫 岡部徹 2001
- ・破綻する家計・生き残る家計  
ダイヤモンド社 萩原博子 2005
- ・住宅ローンで死ぬな  
WAVE出版 田崎達磨 2005
- ・こうすれば借金・抵当権は消滅する  
中央経済社 太田哲二 2005