

2014. 02. 01 1/2

収益用不動産で負債を抱えた人の債務処理

司法書士法人H&Wトラスト

代表社員司法書士 原内直哉

企業再生とは少し視点が異なりますが、収益用不動産を所有し債務が多くなった個人に着目してご報告いたします。

一時に比べて個人の債務整理は大幅に少なくなりましたが、新築区分マンションを2戸ないし3戸購入して負債を抱える人は未だに後を絶ちません。新築区分マンションを購入した大半の人は、購入後2年から4年位で家賃収入よりローンや管理費修繕積立金などの経費の支出が上回っています。

購入時は新築なので通常相場よりも高い賃料で貸し出すことができますが、一度退去があると相場賃料でしか貸せなくなり、最初に描いた収支が崩れてしまいます。

また、都心マンションの平均居住年数は、約2年から4年程度であるので入退去があるごとにハウスクリーニング費用や原状回復費用を要することになり更に持ち出しが増えてしまいます。

何とか持ち出し費用を支払っていますが、生活で急な出費があった時と上記支出が重なった時には借り入れをしなければならなくなり、あつと言う間に多重債務になっている人もたくさんいます。

弊社では、グループ会社の不動産会社と共に収益用不動産の任意売却を行い、かつ、残った債務を任意整理または個人再生・自己破産などの手続を一括して行っています。

最近行った事例を簡単にご紹介します。

1. 事例紹介

大手印刷会社に勤めているAさんは、住宅ローン約2000万円（支払いが遅れがち）、収益用不動産ローン1200万円（毎月持ち出し3万円程度）、その他の債務が約100万円ありました。

収益用不動産は、流通価格で600万円程度しか評価がないので売却しても、住宅ローンを除き総額で700万円程度債務が残ることが予想されました。唯一の財産が生命保険で解約すれば返戻金約250万円ほどあるのですが、本人の意向で解約できませんでした。

しかし、契約者貸付できる枠として約200万円はあったのでそれを利用することにしました（契約者貸付は純粋に借入金とは考えず保険金の前払い。）。

この事案だと本来は小規模個人再生が適切だと考えるのですが、それにはリスクがありました。小規模個人再生を申立てた場合、ひとつの債権者が総債権額の過半数以上制している場合、その債権者に再生計画を反対（不同意）されると不認可になってしまいます。

このようなリスクがあったので、収益用不動産ローンの債権者へ反対する可能性があるか否かを探るため一応根回ししてみたところ、ある程度まとまったお金を一括で支払ってもらえば残りは債権放棄することも検討できるかもしれないという話を引き出すことができました。

お問い合わせは「ビジネス会計人クラブ・事務局」へお願いいたします。

B. A. C 『企業再生・整理・再起』支援チーム <http://kigyo-saisei.seesaa.net/>

リスクカウンセラー 細野孟士／中小企業診断士 佐々木文安／弁護士 安達一彦
司法書士 星野文仁／司法書士 原内直哉／社会保険労務士 川端重夫／税理士 宮森俊樹／弁理士 酒井俊之

なぜなら、小規模個人再生が認可されるとすべての債権者を合せても総額140万円程度の支払いに減額される可能性があったからです（当該債権者へは約120万円程度となる。）。

また、それとは別の債務もあるので毎月5万円積み立ててもらい、その間に次のような手順で債務整理をスタートしました。

- ① まずは毎月の持ち出しを抑えるため収益用不動産を売却
……実際に600万円で売却。残り債務が全部で700万円程度。
- ② 収益用不動産のローン会社へ小規模個人再生が認可された場合に何年でいくら返済することになるかの予想を提示（財産がまったくない前提の数字。約120万円を3年で支払う計画を提示。）
- ③ 生命保険の契約者貸し付けで200万円借りる
- ④ 収益用不動産600万円の債務を150万円支払うことで和解（本人名義）
- ⑤ 1年近く貯めた約60万円と契約者貸付で借りた残りの50万円で残りの債務を一括払い和解

この手順でAさんの債務は住宅ローン以外一切なくなりました。

都心の大手企業に勤める中堅社員や公務員などの相当数が収益用不動産を保有してAさんのような状況になっています。

多く顕在化していないのは、月に1万円から3万円程度持ち出している状況なので「生命保険替わり」だと自身に言い聞かせているからだと考えます。

しかし、何十年も経ったあとの区分マンションの価値と掛金月々3万円の生命保険の価値を考えると当然後者の方が価値があると思います。

いずれにしても早めに損切りするのが投資の鉄則といえるでしょう。

以上

お問い合わせは「ビジネス会計人クラブ・事務局」へお願いいたします。

B. A. C 『企業再生・整理・再起』支援チーム <http://kigyo-saisei.seesaa.net/>

リスクカウンセラー 細野孟士／中小企業診断士 佐々木文安／弁護士 安達一彦
司法書士 星野文仁／司法書士 原内直哉／社会保険労務士 川端重夫／税理士 宮森俊樹／弁理士 酒井俊之