



平成22年2月8日

Vol. 64

発行所 加来不動産(有)

発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二
二二三・一〇一

(093)九六二一五八一

http://www.kaku-f.co.jp/

不動産なんでも相談

Q. 現在持ち家に住んでいます。このところの不景気の煽りを受けて住宅ローンの返済が苦しくなってきました。このままだと住宅ローンの支払いができなくなり、競売などで自宅を手放さないとけなくなってしまうのですが、知り合いから「個人民事再生手続」という制度をつかえば、自宅を手放さなくても何とかなる、と聞いたのですが「個人民事再生法」とはどのようなものなのでしょうか？」

2月3日は節分。節分とは季節の移り変わる時の意味で、立春・立夏・立秋・立冬の前日をいうそうです。特に立春が1年の初めと考えられることから次第に「節分」といえば2月の節分を指すものとなったとか。立春を新年と考えれば、節分は大晦日にあたり、前年の邪気を祓うという意味をこめて「豆まき」をするそうです。私も家族で行いましたが勿論私が鬼の役になり豆を投げつけられたのは言うまでもありません(笑)。

A. 『個人民事再生手続』(以下、個人再生という)をすれば全ての人が自宅を手放さなくて良いという訳ではありません。当然ながらその要件を満たす事が前提条件です。
この個人再生、調べていくとなかなか奥が深くまた複雑なためこの限られた紙面上でも、また私の浅はかな理解力では詳細まで説明できそうにありませんので、ここでは個人再生とはどのようなものですよと大枠で説明をさせていただきますと思います。

(個人民事再生手続後半)

園田博美の感動体験!

新しい年を迎え平成22年度がスタートしましたが皆様いかがお過ごしでしょうか。加来不動産では、仕事始めの日に昨年1年間を振り返った反省や思い出と今年の『抱負』をスタッフ一人ひとりが発表をする事が恒例となっております。今年も1月5日の朝、皆で抱負を確認しあい平成22年度の加来不動産がスタートしました。ちなみに私の今年の抱負は、『自分づくり』をテーマにしています。なかなか行きだせない歯医者に通ったり等の健康面の事や物事を根本から見直し家庭内のルールを決める等の精神面、金銭感覚を見直す経済面など細かく具体的な行動を挙げています。他のスタッフも同様にそれぞれの具体的な行動を挙げているのですが、いかにして挙げた項目をこの一年でこなそうかと思案錯誤しながら日々を過ごします。

この一年も充実した年になるように、顔晴ります♪



最近、チラホラと項目を塗りつぶすかのような他のスタッフの行動を目にします。自分の挙げた目標を日々意識し満足のいく一年を過せるかどうかは自分次第です。あっという間に過ぎていく一年です。『まだ始まったばかりだから』と甘んずる事なく他のスタッフを見習い又、励まし合い成長の見える一年であるよう私も頑張りたいと思います。皆様も『これだけは、今年の中でクリアする』といった少しハードルの高い目標を挙げられてみるのは如何でしょうか。意外と楽しいですよ♪皆様にとってこの一年が有意義で素晴らしい年となりますようお祈り致しております。本年もどうぞよろしくお願い致します。

個人民事再生手続後半

またさらに前提条件として、『自宅を所有し住宅ローン支払いながらも消費者金融などの他の借金があるため支払いが困難。しかし、自宅を手放したくない人』という設定とさせていただきます。



個人再生の特徴を簡単にいうと、自宅などの財産を手放さずに、消費者金融などの借金を裁判所に申し立てることにより大幅に免除してもらい、残額を3年(最長で5年で分割して返していく)ことができる制度です。但し、住宅ローンの支払いは原則今までどおりとなります。

つまり個人再生が認められると、『今までの住宅ローンの支払い』+『免除された残りの借金』を支払っていくということ。ちなみにこれに対して『自己破産』というものは、債務整理により借金は帳消しになります。借金は帳消しに高額の財産は失われてしまいます。

では、自宅を残しながら住宅ローン以外の借金を圧縮する(以下、住宅資金特別条項といいますが)ために必要な条件とはどんなことかを簡単に説明します。

1、個人が所有している自宅である・・・会社などの法人は利用できません
2、家の床面積の二分の一以上が住居である・・・自宅の一部を店舗や事務所などに利用している場合、その割合が二分の一を超えていると利用できません

3、主に生活を営んでいる家である・・・単に家賃収入を得るためだけの家やマンションや別荘等は利用できません。
4、住宅ローン、または自宅のリフォームのためのローンである

5、右記『4』のローンについて自宅に抵当権が設定されている・・・自宅を購入した際に借入先の金融機関から設定されます
6、右記『4』のローン以外の借入れによる抵当権が設定されていないこと

(裏面)

〔6〕の続き)：住宅ローン以外の借入、つまり消費者金融などからの不動産担保ローンの抵当権設定がされている場合は利用できません

7、保証会社による代行
弁済が行われてから6ヶ月が経過していないこと・・・保証会社による代行弁済とは、住宅ローンへの支払いが滞ると、保証会社が住宅ローンを組んでいる方の代わりに、銀行などの金融機関に対して住宅ローンの残高を返済するのですが、これを代行弁済といえます。



以上が自宅を残しながら住宅ローン以外の借金を圧縮するために必要な条件となるのですが、ここで重要なことがあります。冒頭で『個人再生は奥が深くまた複雑です』と申し上げましたが、住宅資金特別条項を利用するにはまた別の条件に該当することが必要となってきます。この限られた紙面ではとても伝えきれないものではないかもしれませんが、気になる方は一度当社にご相談下さい。この業務の範囲は司法書士や弁護

地域イベント情報

士になりますが、当社でもご紹介できると思います。なお、今回のご相談者の方はこの個人再生の条件には該当しませんでしたので別の形でアドバイスさせていただきます。もし、住宅ローンの支払が難しくなりつつある方がいらっしゃいましたら、なるべく早めのご相談を心掛けたほうが良いかもしれません。

★【梅 開花中】：各地で梅が開花し始めました。春の訪れを感じにお出かけしませんか♪

《梅の名所》

◎三岳梅林公園：小倉南区大字三

◎総合農事センター：小倉南区横代東町一・六

◎足立公園：小倉北区寿山町

◎白岩山聖福寺：八幡西区上香月一

◎白木谷梅林：八幡西区大字(白木貯水池そば)

【スケート教室】：バンクーバー冬季五輪でのフィギュアスケートに魅了された方も少なくないはず！

◎日時：3月7日、12日、18日(毎週日曜日)

◎会場：8時～9時50分

◎場所：北九州アイスクリームセンター(小倉駅北側)

◎問合せ：(要申込)北九州市体育協会(093・652・50007)

先月グッときた本の紹介

『仕事ができる人のタイムマネジメント』



行本明説+日本タイムマネジメント普及協会
東洋経済新報社

『時は金なり』とよく耳にしますし、よく口にも出します。また私のお師匠さんは『時は命なり』、といひます。寿命がくる=『死』ということですから、時間は『お金』という考え方もありますが、『命』と言われると「なるほど、そうか。」と納得します。私は、時間は唯一平等なものだと思います。しかし著書を読んでみて「人生の中で時間は平等でも、使い方がいいんでは随分と内容の違う人生になるんだらうな」と改めて感じました。一日のうちでこなしていく業務の内容を把握することはもちろん、業務内容の効果的な優先順位のつけ方(「今、自分でやる仕事」「後で、自分でやる仕事」「今、他人に任せてもいい仕事」「後で、他人に任せてもいい仕事」)、自分へのアポイント、突発的な仕事にも対応できるためのスケジュールの組み方、段取りを良くするために投下時間、質、量をきちんと把握することなど、当たり前のように出来ていないことが多くあったように感じました。読んだ後、私は今までの手帳より一回り大きいA5サイズの手帳に変更し中身も、年間、月間、週間、一日、メモ帳と使うようになりました。事前に計画を立て業務を早めに把握することで仕事を任せられることができますし、経営者としてやるべき業務に少なからず意識が向けられるようになったと感じます。少しずつですが反復継続しきちんと自分のものにしたいと思います。

感動日記

【加来寛の感動体験】

月に一度、私の自宅で開催している勉強会のメンバーの一人であるAくんから、あるセミナーの紹介を受けて参加してきました。朝9時から夜9時までの三日間という長い時間だったのですが、正に目からウロコのセミナーでした。大まかに内容は「自分の過去の振り返り、自分を見つめなおすこと」「自分や人が出すマイナス感情の本当の理由」「感情は自分が選択し選んでいること」など様々な内容でした。このセミナーに参加したことで自分自身の至らなさを弱い部分と対面できた気がします。自己を見つめ直す。本当に難しいことですね。

【井料隆彦の感動体験】

妻の今年の目標は「自宅のトイレを常にキレイに保つように掃除する」だそうです。このことを新年早々聞いた私は「どうせ続かないだろうな・・・」と高をくくっていました。ですが、それからというもの毎日トイレがキレイに磨かれていきます。二日に一度くらい掃除してくれているようです。妻も仕事をしていまして、その忙しい合間をみてトイレ掃除をしてくれているのですから、とても頭が下がります。毎日気持ちよくトイレを使わせてもらっています。いつもありがとうございます。私も小さなことでも、ひとつでもありがとうと思つてもらえたら、言ってもらえるようなことを実践したいなと思う今日この頃です。

【鈴木恭蔵の感動体験】

今年の元旦。皆さんはどのように過ごされたか?初詣に行かれた方、おじいちゃん・おばあちゃん宅で親戚一同集まって過ごされた方、家でんびりされた方、いろいろだと思います。私も鈴木家では、毎年恒例の妻の福袋を買うために、正月早々早起きしていました。例年は2日から初売りなんですけど、今年から元旦に初売りを行うようになった為の惨事だったのですが、意外にも多く、いつもタラタラと過ごしていた元旦から、活気溢れる年初めを過ごすことができました。その代わりにお財布の中身の活気は失われましたが・・・(笑)

【石川明人の感動体験】

私にはとても仲の良い大学時代の友人五人組があります。その一人から電話があり「久しぶりで五人でテニスしよう!」と誘われました。私は北九州あとのメンバーは福岡市、それぞれ仕事をしているためなかなか全員揃うことはありません。仕事を早々に終わらせて、夜8時からテニスをし、その後ご飯を食べに行きました。五人とも終始笑顔。久々で本当に楽しかったです。実はその日、落ち込んでいました。丁度良いタイミングで誘われ、彼らのおかげで本当に元氣になりました。持つべきものは友。私にとつてかけがえのない宝です。