

構造計算書偽装マンションに係る住宅ローンへの対応について

平成 18 年 2 月 6 日
全 国 銀 行 協 会

今般の構造計算書偽装問題に係る地震に対する安全性が確保されていない危険な分譲マンションで、特定行政庁から除却命令等を受けているもの（以下「危険マンション」という）の除却および建替えの促進について、政府からの要請を踏まえ、できる限りの協力を行うこととする。

具体的には下記のとおり、危険マンションに係る住宅ローン（以下「既往ローン」という）を借入れている方（以下「特定居住者」という）に対する、既往ローンの返済方法の変更および抵当権等の権利関係の調整等について、特定居住者の事情を踏まえて真摯に検討する。

記

1．既往ローンに係る負担軽減措置の実施

すでに申し合わせた措置に加え、住宅金融公庫の支援策を参考に、特定居住者から要請があった場合には次のとおり対応するものとする。

- (1) 返済据置期間の設定
元金および利息の返済を最大3年間猶予。
- (2) 返済期間の延長
返済期間を最大3年間延長（ただし、団体信用生命保険が付保される範囲内）。
- (3) 返済据置期間中の金利
可能な範囲で金利を引下げ。
- (4) 返済方法変更に係る事務手数料
本件に対応した返済方法変更手続きの実施にあたり、事務手数料の徴収を免除。

2．抵当権の抹消への協力・新たな設定のルール化

危険マンションに係る抵当権の円滑な抹消および危険マンションを除却した後に建て替えるマンション（以下「再建後マンション」という）に係る抵当権の設定については、次のとおり対応するものとする。

（1）危険マンションに係る抵当権の円滑な抹消への協力

危険マンションの除却および建替えにあたり、所要の手続に従って特定居住者に対して交付される売却代金が、特定居住者との合意を前提として、国の公的支援スキームに基づき、既往ローンの返済に原則全額充当されることをもって、保証会社等の抵当権者と連携しながら対象となる抵当権の抹消に応じることとする。

また、複数の抵当権者による抵当権の設定が行われている場合には、売却代金を以下のとおり充当するものとする。

なお、地方公共団体等の公的主体が危険マンションの除却および建替えを行う場合には、抵当権者は、再建後マンションの区分所有権移転請求権に質権の設定を受けないことを許容するものとする。

複数の抵当権者が同順位で抵当権を設定している場合

返済時点の貸出金額に応じて、各々対象となる既往ローンの返済に充当する（夫婦等で同一物件に対するローンを同一の金融機関が取扱っている場合には、特定居住者の意向も踏まえつつ、金融機関の判断に委ねることとする）。

複数の抵当権者が別順位で抵当権を設定している場合

抵当権の設定順位に応じて充当する。ただし、必要に応じて抵当権者間で調整することは妨げない。

（2）再建後マンションに係る既往ローンに係る抵当権の設定のルール化

既往ローンに複数の抵当権者が存在する場合には、原則として、既往ローンの設定順位を維持して設定を行うこととする。

3．再建後マンション購入に係るローン（以下「新規ローン」という）の弾力的な対応

特定居住者から新規ローンの申出があった場合には十分に相談に応じ、再建後のマンションを円滑に取得することができるよう、個々の申出の状況を踏まえ、融資割合等の審査について弾力的な対応を検討するものとする。

なお、新規ローンに係る抵当権については既往ローンの第一順位抵当権と同順位での設定に応じることとする。