

共働き、住宅ローンを選ぶ

減収に備え、生命保険活用も

「夫婦2人で住宅ローンを借りたい」。東京都内の賃貸マンションに住む30代の女性会社員は、23区内でマイホームの購入を考えている。小学校低学年の子どもを私立中学に進学させる予定で、23区内なら受験準備のための塾や志望校の選択肢が広がる。共働きで家計に余裕があり、8000万円程度の高額物件も検討しているという。

共働き世帯の増加とともに夫婦2人で住宅ローンを借りる人が増えつつある。1人でローンを組むより借入額を増やせたり、住宅ローン控除を2人分利用できたりする利点がある。三井住友銀行では夫婦で住宅ローンを借りる世帯が新規借入件数の3割弱と過去10年で1割程度増えた。住信SBIネット銀行でも2020年8月末で約20%と07年の開業時から約3倍になった。

背景には物件価格の上昇がある。特に目立つのがマンションだ。不動産調査会社、東京カンテイ（東京・品川）によれば首都圏の新築マンションの価格は20年に戸平均6055万円、同社が調査を始めた1999年以来、初めて6000万円を超えた。主任研究員の高橋雅之氏は「土地代や建築資材費、人件費の上昇が大きい」と指摘する。コロナ禍で大規模な金融緩和が続き、投資資金が不動産市場全体に流入したことも影響しているという。

夫婦で住宅ローンを借りる方法は主に3つある。まずは夫と妻が同じ金融機関で1本ずつ合計2本のローンを契約する「ペアローン」。2人がそれぞれのローンの債務者として返済義務を負い、別々に返済する。お互いに相手のローンの連帯保証人にもなる。

ペアローンは借入額や金利タイプ、返済期間などの条件を個別に設定できる。例えば総額4000万円を借りる場合、夫が3000万円を固定金利で期間35年、妻が1000万円を変動金利で期間10年といった具合だ。夫婦の収入に応じて借入額に差を付けたり、一

方の返済期間を短くして大学など子どもの教育費がかさむ時期に返済負担を減らしたりするなどの工夫ができる。

ほかの2つは夫婦の収入を合算して一本のローンを借りる方法で、「連帯債務」と「連帯保証」がある。連帯債務は片方が主債務者、もう片方が連帯債務者として契約し、2人とも同等の返済義務を負う。連帯保証は片方が債務者、もう片方が連帯保証人になり、保証人は債務者の返済が滞ったときに返済する義務がある。

借り方と返済義務以外の違いも知っておこう。ペアローンと連帯債務は夫も妻も債務者となるため所有権は共有名義になる。住宅ローン控除もそれぞれが利用できる。返済期間10年以上のローンを使って自宅を取得すると入居の年

から原則最大10年間、年末ローン残高に応じて計算した金額などを控除する。ただし控除額が1人で利用するより大きくなる場合は所得税と住民税の額やローン残高などで変わるのを慎重に検討したい。

一方、連帯保証は頭金を出すのが債務者1人なら所有権は債務者に限る。住宅ローン控除の対象も1人だ。手数料などの費用では連帯保証と連帯債務はローンが1本であるため、ペアローンに比べて数万円から数十万円低くなる。

どの方法でも重要なのは借入金額に2人が責任を負うこと。共働き夫婦それぞれの融資可能額を合算してローンを組めば多くの資金を借りられる。条件のいい高額物件も購入対象になるが、「融資額は夫婦に一定の収入が継続すること前提になっている」とファイ

ナンシャルプランナー（FP）の竹下くみ氏は話す。片方の収入が大幅に減ると、ローン返済に影響が出かねない。どんな点に注意して借りるべきだろうか。

まず融資を申し込む際は世帯の収支が将来変わることを見込んだ金額を考えた。例えば子どもが産まれると育児休業などで片方の収入が減ったり、進学先によって教育費が膨らんだりする可能性がある。もちろん世帯によって異なるが、働き方や家族構成などの変化に柔軟に対応するには「借入額は世帯年収の5倍以内が一つの目安になる」（竹下氏）。

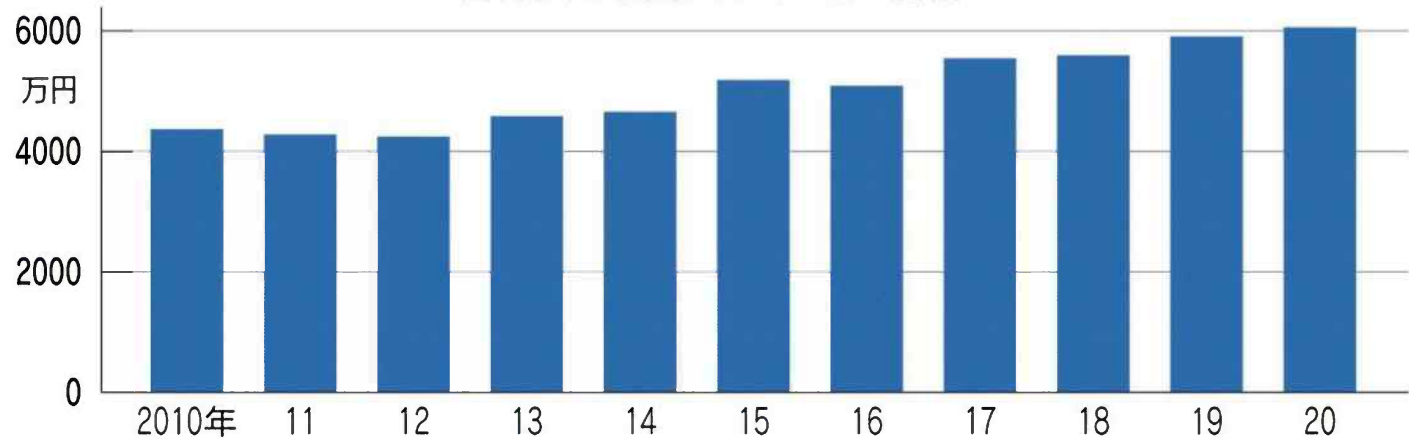
返済中に片方が死亡した場合の備えも考えたい。住宅ローンを借りる際に債務者は団体信用生命保険（団信）に加入する。債務者が死亡するとローン残高は保険金で返済される仕組みだ。ペアローンは夫婦それぞれが団信に入るが、完済されるのは死亡した方の債務だけで、片方のローンは残る。

連帯債務は原則、主債務者が団信に加入する。どちらが亡くなってもローン残高を全額払う「連生団信」を扱う金融機関などなら連帯債務者も加入できる。ただし連生団信は上乗せ金利を負担する必要がある。一方、連帯保証で連帯保証人は団信の対象外で、保証人が亡くなってもローンは残る。

特にペアローンで住宅ローンを組む際には「夫婦それぞれの生命保険の死亡保障額を相手のローン残高分用意するのも選択肢になる」とFPの井上光章氏は助言する。団信で手当てできない分を生

命保険の保険金で払えば、全体のローン残高をゼロにできる。ペアローンや連帯債務で購入した自宅の所有権でも注意したい。いずれも共有名義にすることが一般的だが、持ち分は資金負担の割合と同じにするのが基本となる。税理士の菊地則夫氏は「負担と持ち分の割合が違つと、夫婦の間で住宅資金を贈与したとみなされ、贈与税の対象になる可能性がある」と話す。

首都圏の新築マンション価格



(注)一戸平均。東京カンテイの調査を基に作成

夫婦で住宅ローンを組む方法

	ペアローン	収入合算	
		連帯債務	連帯保証
借り方と返済義務	<ul style="list-style-type: none"> 夫婦が1本ずつ契約し、それぞれが債務者に 互いに相手の連帯保証人に 	<ul style="list-style-type: none"> 1人が主債務者、もう片方が連帯債務者に 2人同等に返済義務 	<ul style="list-style-type: none"> 1人が債務者、もう片方は連帯保証人に 債務者が返済できないとき保証人に返済義務
住宅ローン控除	2人分利用可能		債務者のみ利用可能
所有権	共有名義		債務者のみの名義※
団体信用生命保険への加入	それぞれ加入	<ul style="list-style-type: none"> 主債務者が原則加入 連帯債務者は加入できる場合も 	<ul style="list-style-type: none"> 債務者が加入 連帯保証人は加入できない

※連帯保証人が頭金を出した場合は共有名義になる

夫婦で住宅ローンを組む際のポイント

- 借入額は世帯年収の5倍以内が一つの目安
- 子育てなどによる片方の収入減を考慮
- 片方の死亡に備えて生命保険の準備も
- 住宅ローン控除の効果は慎重に検討
- 離婚時は自宅の所有権、ローン返済の協議が難航しやすい



離婚時、協議難航しやすく

夫婦で住宅ローンを借りる際の最大のリスクは離婚といわれる。自宅の所有権やローン返済をどうするかを巡って協議が難航しやすいからだ。離婚する場合の選択肢は主に2つある。一つは家を売却して残りのローンを返済方法。ただしローン残高を下回る価格でしか売れば、離婚後も返済は続く。

もう一つはどちらかが住み続ける場合に住む方の単独債務に変更するためローンの条件を変更したり、借り換えたりする方法だ。あわせて所有権も変更する必要がある。しかし1人で返済するのが難しい金額を2人で借りている夫婦が多く、「借り換えなどができる人は一部にとどまる」と井上氏は指摘する。金融機関が応じるかはケース・バイ・ケースだ。三井住友銀行では「収入が安定しているか、所有権の変更でトラブルがないかなどを十分に確認する」と話す。

住宅ローン関連サービス、MFS（東京・千代田）の芦田望未氏は「離婚協議書の内容が重要」と指摘する。所有権の移転で合意していることを明記するほか、例えば子どもの進学費や生活費の分担を細かく取り決めるなどして、ローンを払う側の将来の収支に不確定要素がないことを示すと応じてもらえる可能性が高まるという。（川本和佳英）

「マネーのまなび」面の詳細記事や関連記事は電子版の▶マネーのまなびでお読みいただけます。

