

出産前に（家族構成が固まる前に）組む住宅ローン

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

今回は、子供ができる前、夫婦とも正社員の時に住宅ローンを組む場合、どんなことに注意するべきか、ということについて考えてみたいと思います。

会社に入れば社宅があるのが当たり前だったのも昭和の話。最近では、福利厚生部分を給料に反映させ、自助努力を促す会社も増えています。というわけで、結婚を機に賃貸住宅で過ごすか、それとも住宅購入かを真剣に考えるカップルも多いのではないのでしょうか？また、女性の社会進出も進んで、男女の賃金差がなくなっている今、二人の収入を合わせてローンを組もうと考える人もいます。

こんな夫婦が借りる住宅ローンを、田中さん家族を例に考えてみたいと思います。

田中さん家族の詳細情報

家族構成：田中さん 30 歳、妻 29 歳

現在の額面年収：田中さん 450 万円、妻 350 万円

物件価格：3500 万円（+諸費用 180 万円）

現在貯蓄額：300 万円、妻の親からの資金援助 500 万円を頭金に充てる。

住宅ローンの条件：借入額 3000 万円、全期間固定 2.65%で 30 年返済を希望

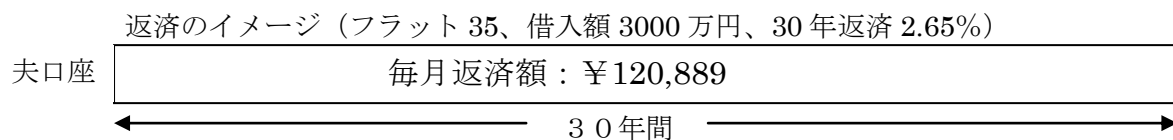
この条件でフラット 35 <http://www.flat35.com/index.html> を利用する場合、年収 400 万円以上の年間合計返済額の割合は 35%以下、ローン審査で使われる一般的な金利を 4%とすると・・・

田中さんの年収 450 万円×35%=**157.5 万円**（これが田中さんの年間返済額の限度）

3000 万円を 30 年で借り入れた場合の審査上の返済額（金利 4%で試算）= **171.9 万円**

田中さん一人でローンを組むには、年収に対する返済負担率がオーバーしてしまいます。こんな場合、夫婦でローンを組むためにはどんな方法があるのでしょうか？

1. ローンの名義は夫一人だが、妻の収入を合算して連帯債務者となる場合



ポイント・・・妻の収入も合わせて負担率を計算してもらう方法です。

連帯債務者とはともにローンを組み返済する人、ということです。

- ① フラット 35 や財形住宅融資など公的融資で収入合算する場合、この形をとることが多い。収入合算者は年収の 2 分の 1 までなど全額を合算できないことが多いので注意が必要。
- ② 連帯債務者は債務者と同じ返済義務を負う。
- ③ 返済口座は、便宜上主たる債務者（この場合は夫）一人の口座となるが、各々の収入で一人の口座を借りて返済する、という考え方になるので、夫だけの収入で返済すると贈与税が発生する。
- ④ ③のことより所有権の決め方に注意が必要。頭金の出資分と、ローンの返済を夫婦で按分した額を持ち分に反映させる。債務の按分の割合については時に決まりはない。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2011 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

例えば、持分を2分の1ずつにする場合の事例は下記の通り。

	夫	妻
頭金		500万円（妻の親からの援助）
ローン負担分	1750万円	1250万円
合計	1750万円／3500万円	1750万円／3500万円
持分	1/2	1/2

妻に持分を入れないと、贈与税がかかる可能性がある。

⑤ ローン控除はローンの按分額に応じて、夫、妻それぞれ受けることができる。

2. ローンの名義は夫一人だが、妻の収入を合算して連帯保証人となる場合

ポイント・・・返済イメージは1と同じ。

連帯保証人は、ローンを組む当事者ではない。あくまで連帯して債務を保証する人、ということです。

- ① 民間の住宅ローンで収入合算する場合、この形をとることが多い。収入合算者は年収の2分の1までなど全額を合算できないことが多いので注意が必要。
- ② 連帯保証人は返済が滞った時、債務者と同じ返済義務を負う。
- ③ 所有権に関しては、債務者ではないため連帯保証人の名義は持分に入れない。
- ④ ローン控除は連帯保証人は受けられない。（債務者ではないため）

3. 夫婦がそれぞれの名義で住宅ローンを組む場合

	返済イメージ	
妻口座	他金融機関：1000万円 当初10年1.65%	10年後の店頭金利により返済額変動
夫口座	フラット35：2000万円 毎月返済額 ¥80,592	
	30歳	40歳

ポイント・・・夫婦で1本ずつローンを組むイメージ。審査はそれぞれのローンごとに行います。

- ① フラット35と民間住宅ローン、など別の金融機関の商品を組み合わせることができる。
- ② ローンが2本に分かれるため、抵当権の設定費用や、金融機関への事務手数料が割高になる。
- ③ 持分はローンの借入額、頭金の出資額で按分する。
- ④ ローン控除は夫婦それぞれの借入残高で受けることができる。

夫婦二人の住宅ローンの組み方はこの3つになりますが、いずれにしてもローンの組み合わせや、持分の割合を決めることなどで、手続きが煩雑になります。また、借入の時点で妻が仕事を持っていても、将来子供ができた時、今の仕事を続けることができるのか、よく考えてからローンを組む必要があります。二人の収入で借りたローンを一人で返すのが大変なことはもちろんですが、もし、借換えをしようと思った時など、妻が仕事をやめていたり、パートや派遣社員として働いていたらローンを組めなくなる可能性が高いからです。

－コラムの無断転写・転載などを禁じます。－

Copyright©2011 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

また、結婚してすぐの場合、これから子供が何人ほしいのか、欲しかったとしても必ずその通り産まれるのか、子育てするにはどんな家に住むのか、不確定な要素がたくさんあります。家賃はもったいない、と思うかもしれませんが、家族構成が将来的にもはっきりして、教育費も含めたライフプランニングができた時点で、家族の考えに合った住宅を選び、購入することが、結果的に無駄のない住宅購入につながる、という場合もあるのです。

もちろん、ライフプランニングをしっかりとしたうえで、夫婦共有の財産を持ち、協力してローンを返済していく、ということもとても素敵な夫婦のあり方だと思います。

ただ、現在は、残念ながら右肩上がりに不動産の価値が上がる時代ではありません。さらに日本はもうすでに人口減少期に入りました。2010年1年間ですでに10万超の人口が人口自然減少している、という厚労省の人口動態統計の年間推計も出ています。そう考えると、これから先長期的に不動産、特に住宅の価値が上がっていく可能性は少ないのです。

そのためこれからは、資産価値を求めるのではなく、家族が幸せに過ごすために、いつ、どこに、いくらぐらいの家を買うのか、が大切な時代になっていると言えます。将来資産価値が下がったところで買い替えをしなくてはならない、というような時間とお金の無駄を出さないためにも、是非いつが買い時なのか、しっかり考えて後悔のない家を買っていただきたいと思います。