

もし夫婦でローンを組んだ後、離婚してしまったら？

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

先月のコラムで、子供ができる前に夫婦二人で組む住宅ローンのお話をしました。復習すると、1.夫婦連帯債務、2.妻が収入合算者として連帯保証人、3.各々1本ずつローンを組む、そして1と3の場合は頭金の出資額とローンの返済に応じて登記上の持分を持つ、2の場合は妻が頭金分の持分を持つ、ということでした。

今回は、あってほしくないことですが、二人にお子さんができて、10年間返済をしたのち運悪く離婚をしてしまった、というケースを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



10 年後

家族構成：田中さん 40 歳、妻 39 歳、長男 7 歳

現在の額面年収：田中さん 700 万円、妻 出産後専業主婦

1. 夫婦で連帯債務者、もしくは夫婦それぞれ（互いに連帯保証人）ローンを組んでいた場合

	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

上記のように夫と妻の持分を2分の1ずつに設定していた場合、当初のローンの内訳は

夫 1750 万円：妻 1250 万円なので **夫 7：妻 5**

10 年後のローンの残債は ¥22,501,807 **夫の残債：約 1310 万円 妻の残債：約 940 万円** となります。

この時点で夫婦が離婚したと仮定した場合、ローンに限った問題点を考えてみましょう。財産分与を含んだ法的な問題、税務上の問題はここでは考えません。

夫が住み続ける場合

- ◇ 妻の残債 940 万円を一括返済して夫名義のローンのみ残す・・・なかなか現実的には難しいですね。
- ◇ 妻の残債 940 万円と自分の残債 1310 万円を合計した金額のローンを組み、現在のローンを一括返済する。つまり、二人分のローン 2250 万円を新たに借入して、借りたお金で残っているローンを返し、

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.

ローンの名義を夫のみにする方法です。

この場合、抵当権者である金融機関に相談し、現在の夫の収入で現在の残債 1310 万円 + 940 万円を返済していくことができるか、あらためて審査が必要になります。収入上問題ないように見えますが、離婚にともなう親族間売買という特殊な審査が必要になるので、通常の住宅ローンのような優遇もなく、審査も厳しくなる傾向があるようです。それだけ貸す側としては、リスクの高い顧客と見えるのでしょね。あくまで、抵当権者である金融機関の判断による審査になりますので、必ず名義を換えることができるわけではありません。

◇ ローンの名義をそのままにする

住宅ローンは、あくまで住むことを前提にさまざまな優遇を受けることができるローンです。金融機関から妻の名義のローンを一括返済するよう言われる可能性があります。または、住宅ローンより金利の高いローンに条件を変更するよう言われる可能性もあります。

また、本人たちが後々再婚した場合や、相続が発生した場合など、権利関係が複雑になり問題が起きる可能性があります。

妻が住み続ける場合

◇ 夫の残債 1310 万円を一括返済する・・・夫以上に現実的ではない。

◇ 夫の残債 1310 万円と自分名義の残債 940 万円を合計した金額のローンを組み、現在のローンを一括返済して、ローンを妻の名義のみに入れ換える。

現在専業主婦である妻が住宅ローンを借りてローンの名義を変更できる可能性はありません。

◇ ローンの名義をそのままにする。

夫の場合と基本的に問題点は同じです。妻に収入がない分、さらに事態を複雑化します。

物件の名義も、ローンの名義もそのままにして、夫の慰謝料で住み続けるという話を時々耳にしますが、もし、元夫からの支払いが滞った時、妻は連帯債務者または連帯保証人となっているわけですから、自力でローンの返済をしなくてははいけません。また、物件の名義も夫の名義が入ったままになり、後々の相続が争続になりかねません。

第三者に売却する場合

◇ もしも、実勢価格がローンの残高を下回っていた場合、抵当権を外すことができないので、売却できない可能性があります。

◇

2. **ローンの名義は夫のみだが妻が連帯保証人になっている場合**

この場合、物件の名義も、ローンの名義も夫ですし、税制上も夫のみが所有者なら問題がなさそうに見えます。でも、もし、離婚してから自分の知らないところで夫が延滞してしまったら・・・連帯保証人である以上、元夫の借金から逃れることはできないのです。

妻は、離婚に際して連帯保証人を外せることが一番いい方法ですが、これも借入先である金融機関の承諾なしに進められるものではありません。新たに担保を差し入れたり、金銭を支払ったり、債権者と債務者が合意するための交渉が必要になる場合が多くあります。

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.

以上のように、住宅を共有名義にしていたり、ローンを夫婦で組んでいたたり、連帯保証人になっていたりすると、離婚時の財産分与の手続きは複雑になります。最初から離婚を想定して住宅購入をする人はいないと思いますが、夫婦共有の財産や借入を行う際には、お互いにその後の関係性においても責任を持つ、という覚悟が必要です。

また、今回の例では、妻が離婚前の家に住み続ける方法がないように思えますが、借入先である金融機関、離婚時の財産分与を含めた法律上の相談に乗ってくれる司法書士、税制上の問題を解決してくれる税理士、などの専門家の知識を借りることにより、必ず解決策が見つかるはずです。

将来の家族に問題を持ち込まないためにも、粘り強い話し合いが必要になることには間違いありません。