

共稼ぎ世帯が一般的になりローン借入の工夫が必要に!

共稼ぎ世帯が増加し、住宅建築も夫婦2人の共有所有なども当たり前になりつつあります。2人でローンを組むメリットは1人でローンを組むよりも借入金の額が増やせたり、住宅ローンの控除を2人分利用できたり様々な利点があります。

大手都市銀行の調べでは、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割程度増えていると云うことです。

ネット銀行系でも2020年8月末で約20%と3年前の約3倍になっているようです。

背景には、住宅価格の上昇や物件の高額化も指摘されており、この流れは「土地代や建築資材費、人件費の上昇が影響している」と指摘されています。

最近も輸入木材の高騰があり、現在もまだその影響は「2×4材」などの高値止まりとなっており、継続しています。

夫婦で住宅ローンを借りる方法は主に3つの方法がある。

表・2は、その方法を示した表ですが、夫と妻が同じ金融機関でおのおの、1本ずつ合計2本のローンを組む「ペアローン」で、2人がそれぞれ別のローン債務者となり、お互いに返済義務を負い、別々の返済で、お互いに相手のローンの連帯保証人になります。

「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夫婦別々に設定できます。例えば総額4000万円の借り入れの場合、夫が3000万円、妻が1000万円というように収入に合わせて借り入れたり、夫が固定金利で期間35年借入れ、妻は変動金利で期間10年間と言う様に、その時々々の金利動向に合わせて借入れが可能になります。また家族のライフサイクルに合わせて返済も可能で、子供の教育費がかさむ時期に返済を減らすなどの工夫もできます。

他の2つの方法は、夫婦の収入を合算して1本のローンを借りる方法ですが「連帯債務」と「連帯保証」があります。連帯債務は、片方が主債務者、もう一方が連帯債務者として契約し、2人とも同額の返済義務を負います。連帯保証は片方が債務者、もう一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を負います。

「借り方」と返済義務以外の違い。

「ペアローン」と「連帯債務」は夫も妻も債務者になるので所有権は共有名義になります。住宅ローン控除もそれぞれが利用

夫婦で住宅ローンを組む際の5つのポイント

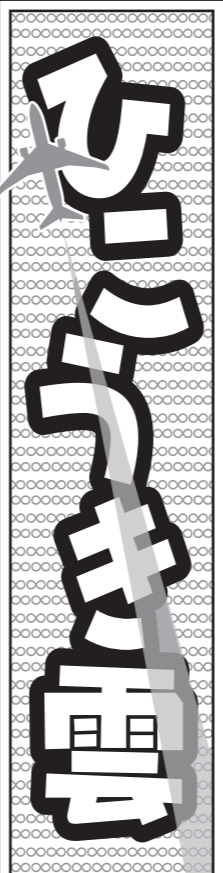
- ①借入額は世帯収入の5倍以上が一つの目安
- ②子育てなどによる片方の収入減を考慮
- ③片方の死亡に備えて生命保険の準備も
- ④住宅ローンの苦情の効果は慎重に検討
- ⑤離婚時は自宅の所有権、ローン返済の協議が難航しやすい

夫婦で住宅ローンを組み場合の方法

借り方と返済義務	収入合算	
	ペアローン	連帯債務
●夫婦が1本素付け ●お互いに相手の連帯保証人に	●1人が主債務者 ●2人同時に返済義務	●1人が主債務者 ●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	
所有権	債務者のみの名義*	
団体信用生命保険への加入	●主債務者が原則加入 ●連帯債務者は加入できる場合もある	●債務者が加入 ●連帯保証人は加入できない

夫婦で支払う共稼ぎの住宅ローン!

物件価格の上昇や建築主の若年化で、夫婦で住宅ローンを組む家庭が増加!



発行所
株式会社 松下孝建設
発行人 松下孝行
編集責任 齋藤 恭 誠

■本社
〒891-0108
鹿児島市中山1丁目14-29
TEL 099-267-7594
FAX 0120-079-089



に於いて計算された金額などを控除します。控除額が1人で利用するよりも大きくなるかは、所得税と住民税の額やローン残高などで変わるので注意が必要で「連帯保証」は、頭金を出すのが債務者の1人だけなら所有権は債務者に限られ、住宅ローン控除の対象も1人に限られます。手数料などの費用は「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」と比べて数万円から数十万円控除額が低くなります。どのような借り方でも重要なものは、借入金額に2人が責任を負うことが基本になります。

人生のアクシデントに対する対応も考えて置く必要あり?

返済中に片方が死亡したり、債務者はリスクに対し団体信用生命保険(団信)に加入しますが、大きなリスクには離婚もあり得ます。どちらが亡くなっても全額支払う(連生団信)もあります。松下孝建設では、これらの予想せぬアクシデントの対応も含めて、住宅金融の専門家と共に、皆様のご希望をお聞きし、最善の資金計画をご提案致しますので、お気軽にご相談下さい。

鹿児島市 和楽II展示場 好評公開中!

和楽II WAKURAKU II

鹿児島島の気候に適した高気密・高断熱と「循環空調」システムの「和」をイメージしたモデルハウス第二弾です。一般家庭用のリビングサイズのエアコンで室内空間のすべてが温度差なく、一年中を快適に過ごせます。高性能樹脂サッシと24時間計画換気で、結露の発生を防ぎ、家族の健康と住宅の高耐久性を実現しました。

ZEH基準を標準クリアした外皮性能とハウス・オブ・ザ・イヤー2013で大賞を受賞した公的にも認められた施工技術の粋。外装、内装共にこれまでの松下孝建設とは少し違う趣を感じてください。

薩摩川内市 新モデルハウス 好評公開中!

薩摩川内市 中郷1丁目34-13

川内中郷モデルハウス 6区分画譲中!!

松下孝建設『街並みProject』薩摩川内市で人気のある、『一部2階建て』と『スキップフロアのある平屋建て』そのどちらのプランも反映できる区画割り。1つの住宅メーカーだから実現できるお互いの窓の位置や、採光・通風を考慮して設計できる松下孝建設の分譲地は、外観も整った美しい街並みの形成も魅力の一つです。土地・建物を松下孝建設が販売・建築しますので余計な経費を抑えて総予算を迎える事ができます。

始良『H2V』展示場 購入申し込み受付中!

始良市宮島町56-10 付近 始良 [V2H] モデル

停電時、車から家へ電気を供給できる『V2H』システム搭載。感染症を提言できる循環空調システムと相乗効果のある設備。鹿児島に家族の日常と健康を守る家が完成しました。2020年からは、自活エネルギー住宅の本格的なZEH(ゼッチ)の時代を迎えます。

『V2H』住宅は、太陽光発電を軸に「自活エネルギー住宅」を実現。住宅とEV自動車が連結し、家庭用蓄電池の10倍以上の蓄電能を持つEV自動車が、停電時等の家庭用電源としても機能します。松下孝建設がご提案する近未来型の自活エネルギー住宅を是非ご体感ください。

住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。

0120-079-089