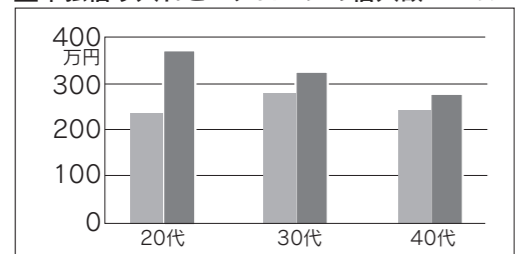


65歳以下で、かつ完済時年齢が借入申込時の年齢が20歳以上

「住宅ローン」を申し込みたいけれど、自分ひとりで返済し続けるていくのは不安」と感じている人も少なくありません。また、「希望の住宅資金を借り入れたいけれど、自分の収入だけでは借りられそうもない」という場合もあります。親族2人の収入を合算して住宅ローンを組むには「収入合算」と「ペアローン」という方法があります。

ペアローンとは、同一物件に対して複数の債務者(借り入れ人)がそれぞれローン契約を行う人、お互いに連帯保証人になる借入方法です。銀行によってはご夫婦、同性パートナー、もしくは親子でのペアローン(債務者は2名まで)が可能な場合もあります。金融機関によって内容が多少異なりますが、基本的な単独ローンの場合の条件から確認しておきましょう。

表・1 単独借入れとペアローンの借入額



表・2 収入合算・ペアローン・単独の違い

	収入合算	ペアローン	単独
申込者	夫	夫・妻	夫
連帯保証人	妻	妻・夫	
返済(口座引き落とし)	夫	夫・妻	夫
団信加入	夫	夫・妻	夫
住宅ローン	夫	夫・妻	夫

* 同性パートナーをペアローンのペア相手や、収入合算者(連帯保証人)、担保提供者に指定することもできます。

表・3 ペアローンの要件

銀行	契約の形	夫婦それぞれで借りる。お互いの契約の連帯保証人になる
借入れ	金利タイプ等の借入条件	契約ごとに選択
連帯保証	住宅ローン控除	2人分利用可能
主債務者・妻の契約の連帯保証人	団体信用生命保険	それぞれ加入
主債務者・夫の契約の連帯保証人	事務手数料等	2人分
	所有権	共有名義

注: 上記は一般的なケースで金融機関によって異なる場合があります。

表・4 ペアローンを組む場合の注意点

- 相手のローンの返済責任も負うことを自覚し、借りすぎない。
- 子育てなどによる収入減を見込んでおく。
- 片方の死亡などに備えて生命保険の準備も検討。
- 離婚しても契約関係は変わらない。自宅の所有権やローン返済の協議が必要になる。

夫婦ともに、ある程度の金額の収入を安定的に得ている家庭には、ペアローンがおすすです。住宅ローン契約は、2本(夫名義と妻名義)になりますが、夫婦ともに住宅ローン控除を受けることができます。

また、片方が亡くなった場合は、団信で亡くなった人の残債のみが完済される点は押さえておきましょう。残された人の残債については、引き続き返済していく必要があります。しかし、ある程度の収入を確保できているのであれば、そのまま返済を続けることも可能です。

収入合算やペアローンの活用で親子同居や希望の住宅の取得!

「収入合算」と「ペアローン」の違い!

収入合算とペアローンの違い

80歳未満であること。団体信用生命保険(団信)への加入資格を有すること。連続した就業2年以上、かつ前年度税込年収が300万円以上の正社員または契約社員であること。自営業の方については業歴2年以上、かつ2年平均300万円以上の所得(経費控除後の金額)を有すること。日本国籍または永住許可を有すること。なお、永住許可を有しない場合は、配偶者が日本国籍または永住許可を有すること。

収入合算とは、一定の収入のある親族の収入を申込者(主債務者)の収入に合算する方法です。合算した金額をもとに

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



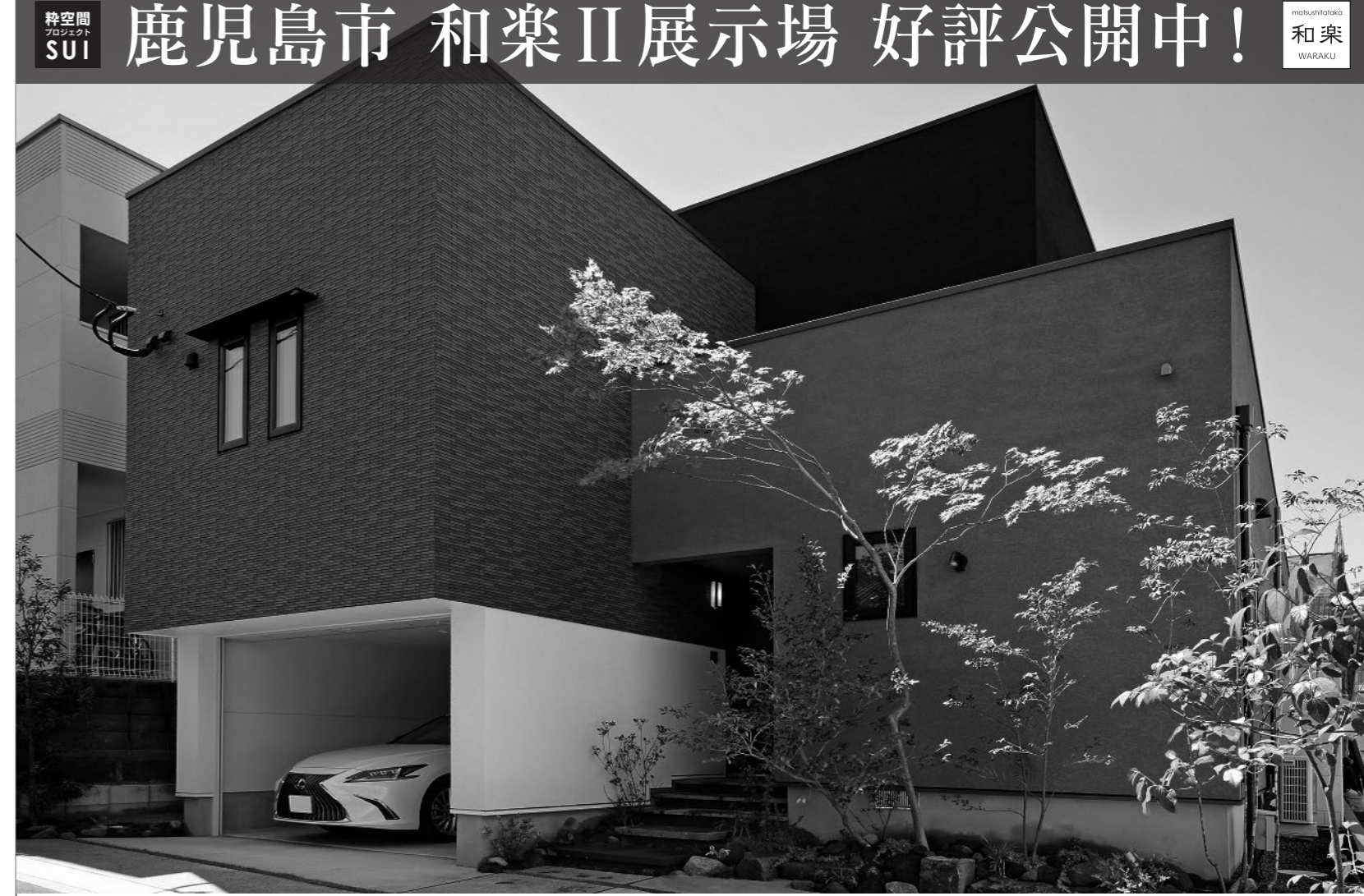
審査を受けることができます。収入合算者は連帯保証人になることが必要です。また、収入合算の申し込みでは、単独で住宅ローンを申し込むときの条件すべてを満たしたうえで、さらに収入合算者が満たさないといけない条件が「表・2」です。ペアローンの場合は、一定の収入のある同居親族と一緒にそれが主たる債務者として住宅

同じ共働き夫婦でも、夫婦間の収入の差がある家庭は、収入合算がおすすです。収入が多いほうを主債務者、少ないほうを連帯保証人として契約します。収入合算にすると、単独で申し込むよりも借入額を多くできる可能性が高まります。なお、住宅ローン控除は主債務者のみとなる点には注意が必要です。この場合でも、連帯保証人になる方も200万円以上の収入(前年分)が条件となります。

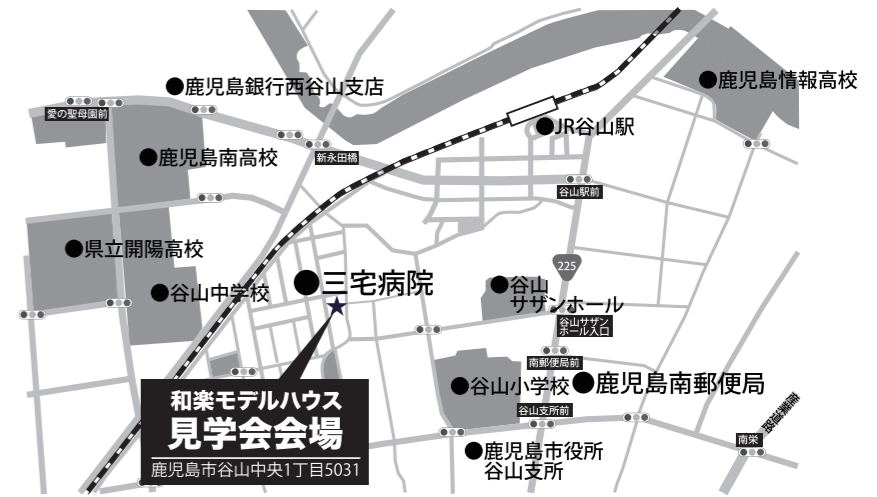
収入合算は、主債務者しか団信加入ができません。連帯保証人に万が一のことがあっても返済金額は変わらずローンはそのまま継続します。連帯保証人の収入を返済原資の一部としている場合は特に注意が必要です。住宅ローン控除や、必要給付金の対象は、主債務者のみで連帯保証人に税制面の特典はありません。ペアローンを組んだ両名とも住宅ローン控除の恩恵を受けますが住宅ローンを2本契約すると同じ扱いで、事務手数料や諸経費は2名分必要です。また両名とも団信に加入できますが、どちらかに万が一のことが起こった場合、債務免除は1人分のみで残された人の返済義務は継続します。収入合算やペアローンは借入額を増やすのには非常に効果的ですが金融にはデメリットも多いため危険も伴います。松下孝建設は、適切なアドバイスが出来る「銀行OBの金融のプロ」が皆様の相談に応じることが出来ますので、お気軽にご相談下さい。

共稼ぎ夫婦で収入の差がある場合は、収入合算がおすすです。収入が多いほうを主債務者、少ないほうを連帯保証人として契約します。収入合算にすると、単独で申し込むよりも借入額を多くできる可能性が高まります。なお、住宅ローン控除は主債務者のみとなる点には注意が必要です。この場合でも、連帯保証人になる方も200万円以上の収入(前年分)が条件となります。

また、片方が亡くなった場合は、団信で亡くなった人の残債のみが完済される点は押さえておきましょう。残された人の残債については、引き続き返済していく必要があります。しかし、ある程度の収入を確保できているのであれば、そのまま返済を続けることも可能です。



鹿児島島の気候に適した高气密・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。



鹿児島市中山町 和楽Ⅲ 建築中! 2023年 OPEN予定
 (鹿児島市中山町1578-1 付近)

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