ひこうき雲

発行所
株式会社 松下孝建設
発行人 松下拓也
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
0120-079-089

住宅ペアローン、団信拡充は有利？

ペアローンとは、住宅を購入するのに夫婦がそれぞれ別々にローンを組んで契約すること。6月から配偶者分の債務が免除できる商品が販売されるなど、ペアローンの選択肢が広がっている。

共働き家庭の住宅建築に大きな力になる「住宅ペアローン」！

「ペアローン」とは、住宅購入名義を夫に一本化するのではなく、夫婦が別々にローンを契約する方法です。お互いに相手の連帯保証人になるケースが多く、万一の際には保険金でローンを完済するため、各自が団体信用生命保険（団信）に加入する必要があります。契約者の死亡時に完済されるのは本人の債務のみで、配偶者の債務は支払い続けなければなりません。

6月から登場した「新ペアローン」は、万一の時には配偶者の債務も一緒に免除する商品です。本年6月1日からpeypey銀行が先行販売しています。さらに、りそな銀行、みずほ銀行などが保険会社と連係して近日中に販売予定です。

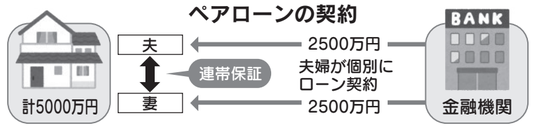
peypey銀行の商品内容には、次の3タイプがあります。

①本人の死亡や高度障害状態などで配偶者の債務も含め免除するタイプ。

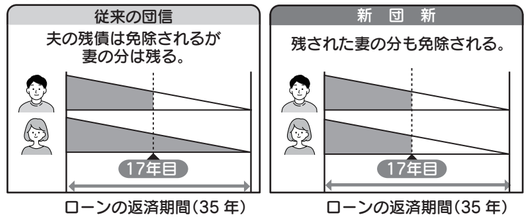
②65歳未満が加入でき、保険料としてローン金利に年0.2%を上乗せするタイプ。

③がんと診断された場合（がん特約）や、1年以上の入院で就業不能が続いた場合も2人分の債務を免除するタイプで51歳未満の人が加入可能で、金利の上乗せは年0.4%です。

「がん特約」などを付けて免除される配偶者の債務を50%にする場合には、年0.3%の金利が上乗せになります。



（注）一般的なケース。金融機関によって異なる場合がある。



（注）夫婦いずれかがガンになった場合にも残債を免除したり、50%分を免除するなどの特約もある

他の「一般保険商品」とも比べて有利な方を選択すべきでは？

新たな団信を付けると月々の負担はいくら増えるかの試算をした結果があります。

夫婦2人で合計6000万円を期間35年で年0.4%の変動金利（元利均等返済）で借りるシミュレーションでは、一般の団信には、上乗せ金利が無く毎月返済額は、合計約15.3万円、0.2%の金利を支払い2人分の責務免除の団信をつけると、毎月返済額は約5300円増えます。0.4%を上乗せして「がん特約」を付けると月約1万7000円の増加になります。

夫婦2人の年齢を考えて、特約が必要性を判断する。

40代以上の場合は、新たな断信が有利になりやすいようです。一般の生命保険では、通常、年齢が上がるほど保険料は高くなりますが、団信の場合は、上乗せ金利が一定の年齢までは差がないためです。高齢になれば当然「がん」リスクが高くなるからで「がん特約」も選択肢になりますが、上乗せ金利が0.4%となるとローン金利よりも高い場合もあります。「がん特約」などは、費用対効果を見極めてから選ぶ必要があるようです。

一般保険商品と比較するということは、例えば、死亡や高度障害時に配偶者が毎月一定額を受け取る収入保障保険に夫婦共に加入する場合などとの比較です。

片方の死亡などの場合は特約などなくても通常の団信で本人の残債が無くなり、収入保障保険を残された配偶者の債務返済に充てます。収入保障保険は住宅ローンの債務と同じように時間と共に受け取る保険金総額は減りますが、新たな団信に加入しなくても、万一の場合には、2人分の債務を完済できるめどが立ちます。

ここで重要なのは新たな団信か、一般生命保険で対応するかは、二人の年齢や保険金負担の条件などをじっくり考えて選択する必要があります。

30歳代の非喫煙者で健康状態を満たすと特例もある。

例えば、SONPOひまわり生命保険の「収入保障保険」には、配偶者の死亡や高度障害時に35年間、月額10万円の受け取り契約をすると、非喫煙者で健康状態の基準を満たす30歳の男性なら月2400円程度、女性なら2000円程度で加入できます。年齢によって微妙に異なりますが、これに勤務先の死亡退職金や遺族年金などの公的な保障も含めて考えてみると、新たな「団信の選択」よりも、他の収入保障保険の方が有利な場合もあります。

長寿命時代を迎えて、老後資金は大切ですが、住宅寿命が短命だと、住宅に折角の老後資金を使われてしまいます。

松下孝建設の住宅は、住宅経費が少なくて済む100年住宅を目指して一棟一棟最高のパフォーマンスで建てられています。したがって無駄な経費は掛かりません。これから住宅をお建てになるご計画がございましたら、是非、松下孝建設にご相談ください。

万一の場合にどう備えるか？

（例）夫婦で3000万円ずつ、年利0.4%（元利均等返済）で35年ローンを借り入れる場合

ペアローン団信を利用

	上乗せ幅	金利（例）	月返済額	差額
通常の団信	ー	0.40%	約15.3万円	ー
新たなペアローン団信	0.20%	0.60%	約15.8万円	約5000円
	0.40%	0.80%	約16.4万円	1万1000円

（注）金融公報中央委員会のシミュレーションを基に作成

収入保証保険を利用

	保険料（月）		
加入年齢	男性	女性	合計
30歳	2380円	2030円	4410円
45歳	8620円	5670円	1万4290円

（注）保険料はSOMPOひまわり保健の収入保障保険（非喫煙健康体）のケース
保険金額はそれぞれ月額10万円保険期間は加入から35年間の場合

粋空間プロジェクト SUI

鹿屋モデルハウス グランドオープン!!

和楽 matsushitataka WARAKU

松下式「循環空調システム」モデルハウスが鹿屋市に完成！

松下孝建設が開発し、多くのお施主様に指示されてきた松下式「循環空調システム」のモデルハウスが鹿屋市に完成いたしました。このシステムは、エアコン1台で暖冷房が可能なほか、TV広告の「エアードック」と同等システムが空気清浄機としてビルトイン搭載されており、室内空気が循環すればするほど清浄化するという優れた「循環空調・空気清浄」システムです。

松下孝建設の構造躯耐は、国土交通省の外郭団体が主催する日本の高性能・省エネルギー工法の表彰制度「ハウス・オブ・ザ・イヤー・イン・エナジー」の大賞を2度受賞している優れた工法です。

是非、ご家族の皆様と共に鹿児島県の住宅の進化と共に、最新の住宅工法の快適性を体感してください。

□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

http://www.matsushitataka.co.jp/　Google・Yahoo!・infoseek・Excite・その他　松下孝建設　検索　一発ゴー！