

LOAN ADVICE

6-4

夫婦共有で住宅を購入する人のローン ①どちらかが仕事を辞めることも想定する



共働き夫婦がマンション購入にあたって、どんな住宅ローンを組んだらよいかを検討している。住宅ローン控除を2人で受けられる方法があれば教えてほしい。

Point 夫婦どちらかが仕事を辞めた場合も想定する

Step1 住宅ローン借入れに問題はないか？

1. 物件価格に対する住宅ローン借入額のバランスは？

借入希望額2,900万円は、物件価格3,700万円の78.3%で問題はない。

2. 返済負担率は、一定の範囲内か？

民間住宅ローンの一般的な審査基準金利を4.0%と考え、夫1人で試算すると（返済期間35年）、年間返済額は約154万円となる。年収に対する返済負担率は30.8%であり、金融機関によっては借りられないところもあるので、夫婦2人で借りる方向を検討する。そのほか、勤続年数などの相談者の信用状況や健康状態、物件の状況は問題ない。

Step2 相談者に合った住宅ローンはどんなタイプ？

夫婦が住宅ローンを組む方法は、以下の3通りがあり、どの方法を選択するかにより、住宅ローン控除に影響を及ぼす。

①夫または妻の単独名義で借り入れる

夫または妻のみの年収で借入れが可能な場合は、1人の名義で借り入れる方法がある。その場合は、夫婦と一緒に返済していたとしても、住宅ローン控除は夫（妻）だけが適用される。この相談者の場合、返済負担率の問題により、この借り方は難しい。

②妻（夫）が収入合算者となって返済する

住宅ローンの名義を夫（妻）1人として収入合算をする場合、妻（夫）が「連帯債務者」か「連帯保証人」かによって住宅ローン控除が受けられるかどうか異なる。フラット35や財形住宅融資で収入合算した場合は、妻（夫）は連帯債務者となり、夫婦で住宅ローン借入額を按分し、双方とも住宅ローン控除を受けることができる。ただし、民間住宅ローンの場合

プロフィール

相談者Dさん



- 会社員（30歳）
- 勤続8年
- 健康状態は良好

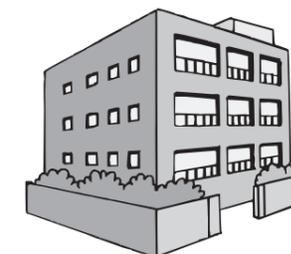
Dさんの妻



- 会社員（29歳）
- 勤続9年
- 健康状態は良好

- 年収：夫は500万円
妻は460万円
- 貯蓄額：1,200万円
- 現在の家賃：13.6万円
- 現在の住宅購入のための貯蓄額：年間180万円
- 住宅取得後の年間貯蓄可能額：150万円（住宅ローン返済額が、現在の毎月の家賃と同程度の場合）

物件概要



新築マンション 68㎡
適合証明書の交付を受けられる物件である

借入れの希望

物件価格 3,700万円	
頭金 800万円	借入額 2,900万円

*ほかに借金はない

〈その他〉

- 子供が生まれても、妻は仕事を続けるつもり
- 返済期間は35年を希望

コンサルティング

- ◆共働き夫婦2人で返済していく場合の住宅ローンの組み方には3通りあることを押さえておく。
- ◆夫婦で住宅ローンを組む場合の名義の問題や住宅ローン控除との関係などを理解しておく。