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

ケース スタディ 4

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、夫婦が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が異なる。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

LOAN ADVICE

プロファイル

相談者Dさん

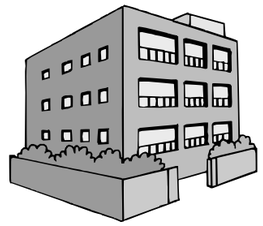
●会社員（30歳）
●勤続８年
●健康状態は良好

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。