

## 夫婦ペアローンの解消

### 夫婦各々ローンがあるのに離婚すると

最近では共働き世帯の増加もあり、夫婦で住宅ローンを組むペアローンは珍しくはありません。ペアローンというのは、夫婦共働きで収入がお互いにある場合、夫と妻が一つの購入物件に対して、別々の住宅ローン契約をして、借入額を増やすことを意味します。単独で借りるよりも借り入れ額を増やすメリットもあるのですが、離婚する際には、問題が生じます。

たとえば、頭金と月々の返済割合に応じた所有権をもつ夫婦の場合。離婚することになり、一方が「できればこのまま住み続けたい」といい、「私が彼のローンを引き継ぎ、このままマンションで住み続けたい」としたらどうなるのでしょうか。

離婚する際には、夫婦の共有財産(婚姻中に夫婦が協力して増やした財産)を2人でわけ「財産分与」という手続きを行ないます。具体的な項目としては、現金のほか、不動産、保険、有価証券も対象で、共働きはもちろん、専業主婦、専業主夫からも財産分与の請求は可能です。財産分与の割合は、2分の1が原則です。

現金なら単純に分けられますが住宅の場合には、その物件の資産価値に応じて、名義や月々の返済割合とは関係なく2分の1で分けることになります。例外的に、各人の特有財産(結婚前からの財産など)や親からの贈与を購入資金に充てた分については、固有の寄与(財産に貢献した分)とみなして、その分を勘案して計算することもあります。

まずローンを完済していた場合には、財産分与は簡単です。夫婦で共同売却するならば、売却代金を寄与割合に応じて分配します。あるいは、離婚後に夫婦の一方が保有するケースは、保有する側が相手に対価を支払って名義移転を受けることになります。なお、持分移転に伴う税金は、財産分与の場合、受け取る側にはかかりませんが、渡す側には譲渡所得税がかかることもあります。

### ローン完済できないと

逆に、もしローンを完済していなかったら、財産分与は複雑です。夫婦で共同売却し、ローン残額より売却代金が上回れば(アンダーローン)、売却代金からローンを支払った残りを寄与割合に応じて分配します。夫婦の一方、例えば妻が保有するときは、夫に対価を支払って名義移転を受けて夫のローンを引継ぎます。夫が妻の連帯保証人になっているときは、夫を保証人から外す手続を金融機関に申し込んで審査を受けます。正式な審査は離婚後しかできないことも多いため、離婚に際しては、金融機関の審査が通らなかつたら無しになる前提で、金銭支払と名義移転、金融機関との交渉努力等を約束することがあります。

住み続ける意向があっても、離婚前には夫婦2人で支払っていたローンを単独で支払うことができなかつたり、売却してもローンが残ってしまう、いわゆるオーバーローンになる場合には、売却しても残ったローンを離婚後も各自が支払い続けることになります。売却せずに離婚後も当面は持ち続けることも可能ですが、どちらかが返済不能となった場合、ローンを滞納することで住宅が競売にかけられるリスクも考えられます。

ここまでの方法で解決できない場合でも、どうしても住み続けたいときはどうしたらよいのでしょうか。名義移転の対価を支払ったり、ローンを引き継いだりするだけの資力がいないものの住み続けたい場合には、「離婚後〇年間は妻が居住する。その間、妻は夫に月〇万円を支払う」といった合意をすることもあります。ただ、ずっと住み続けるのは難しいでしょう。