事務所通信

令和８年８月号
山本修税理士事務所
株式会社　川島経営研究所
http://www.kawa-kei.co.jp
〒105-0014 東京都港区芝 2-2-15 芝ﾋﾛﾋﾞﾙ 5F
TEL03(3456)4361　FAX03(5476)7255　E-mail:info@kawa-kei.co.jp

住宅ローンの契約について

近年住宅購入価格が高騰しております。住宅を購入するにも１人の力だけで購入するのは難しい時代です。住宅ローンを単独契約で組めるなら良いのですが、理想的な物件を取得するために夫婦２名で住宅ローンを組むケースも多々あります。その場合、連帯債務、連帯保証、ペアローンとなにやらわかるようでわからない言葉が出てきます。今回はこの違いを整理し、そこから発生する税金の説明をします。

（1）住宅ローンの連帯債務

夫婦（親子も可）２人が共同でひとつの住宅ローンを金融機関と契約し、それぞれが借入金全額に対する返済義務（連帯責任）を負う仕組みです。連帯債務の場合は物件を共有しますので、夫婦それぞれの持ち分が発生します。それぞれ物件に対する所有権がありますので、夫婦それぞれがその物件の持ち分にあう住宅ローン控除を受けることが出来ます。ローンの契約数は１になります。ここで万が一に備えて団体信用生命保険に加入しますが加入するのは主契約者１名が加入します。主契約者が亡くなったときは、主契約者の持ち分に相当する住宅ローンは免除されます。残された連帯債務者は自分の住宅ローンに対する負担分を引き続き返済していきます。

なお主契約者と連帯債務者共に加入することも出来ます。その場合は夫婦連生団体信用生命保険に加入することになります。通常より金利が増えますが、どちらか一方が亡くなったときに団信保険が適用されて住宅ローンの債務が免除されます。ただし税務的には注意点があります。※以下で解説をします。

メリットはそれぞれが住宅ローン控除を受けたいときに利用できます。連帯債務にすることで、負担割合に応じて ２ 人とも住宅ローン控除を適用することができます。

ローンの返済は片方（どちらか一方）の口座から返済をします。銀行のシステム上、毎月の返済額は代表者（主債務者）の口座からまとめて全額引き落とされるのが一般的です。そのため、もう一方の連帯債務者が自分の負担分を主債務者の口座へ毎月送金・振替する形をとります。金融機関に対しの返済義務は ２ 人にあります。２人とも返済額の 100%について支払う責任を負っています。万が一、主債務者が支払えなくなった場合、金融機関は連帯債務者に対して即座に全額の支払いを請求できます。

贈与税のリスクについて

引き落とし口座が１つだからといって、「全額を主債務者 １ 人の収入から返済し続ける」と、連帯債務者の負担分を代わりに払っている（すなわち贈与している） とみなされ、税務署から贈与税を課されるリスクがあります。契約時に決めた負担割合（例えば夫 ７：妻 ３ など）に合わせて、実際に二人でお金を出し合って返済することが大切です。

（2）住宅ローンの連帯保証

夫婦のうち１人が代表してひとつの住宅ローンを金融機関と契約し、契約者が借入金全額に対する返済義務を負う仕組みです。連帯保証人は主契約者が返済できなくなった場合には連帯保証人が債務の支払いをします。連帯保証の場合は物件の所有権は主契約者のみになります。住宅ローン控除を受けることが出来るのは主契約者のみになります。借入金の契約数は１になります。団体信用生命保険は主契約者が加入します。

主契約者が亡くなったときは主契約者の持ち分に相当する住宅ローンは免除されます。

どんな場合に連帯保証をするのか。

主に以下のようなケースで選択されます。それは２人の収入を合算して借入可能額を増やしたいときです。一人の年収だけでは希望する購入金額（借入額）に届かない場合、パートナーの収入を合算して審査を受けることができます。夫婦（または親子）で共同して家を購入したいときにお互いの資力を合わせて、理想の物件の購入資金を確保します。連帯保証をしている場合、それを忘れて離婚をした場合にその後主契約者が返済を滞ったときには注意が必要です。

（3）ペアローン

夫婦（親子も可）２人がそれぞれ住宅ローンを金融機関と契約します。さらにそれぞれが借入金全額に対する返済義務（連帯責任）を負う仕組みです。物件を共有して夫婦それぞれの持ち分が発生します。夫婦それぞれに所有権がありますので夫婦それぞれ住宅ローン控除を受けることが出来ます。借入金の契約数は ２ になります。団体信用生命保険は夫婦それぞれが加入します。

夫が亡くなったときは夫の持ち分に相当する住宅ローンは免除されます。ただし妻の持ち分に対しての住宅ローンはそのまま継続されます。また契約時の諸手続きに伴う手数料が２契約分になりますので費用が２倍かかります。

団信により所得税が発生する例

分かりやすくするために主契約者の夫が亡くなった場合を例にします。

原則として連帯債務とペアローンのどちらを選んでも妻の債務は残ります（亡くなった夫の負担分のみ消滅します）。ただし特約で夫婦連生団信を利用した場合は妻の債務も消滅させることが出来ます。その場合は消滅した妻の債務分が一時所得の課税対象になります。

ペアローンは原則、夫婦がそれぞれ独立してローンを組み、自分の団体信用生命保険に加入します。夫が亡くなっても夫のローン（夫の残債）しか消滅せず、妻のローン残高はそのまま残り、返済義務が続きます。

連帯債務の場合で、夫婦連生団信を利用した場合に夫が亡くなると全体の残債がゼロになりますが、保険金で妻の残債も穴埋めされた形となり妻の債務も消滅します。夫の団信保険金によって妻の負担も全額弁済された場合、本来は妻が負担すべきだった債務相当額が免除された扱いとなり、その利益が妻の一時所得とみなされます。一時所得には 50 万円の特別控除があり、控除後の金額をさらに 1/2 にした額が他の所得と合算されて所得税及び住民税課税されます。

例えば住宅ローンの残高が 5,000 万円で夫婦の持ち分が夫：妻で７：３とします。

夫の 3,500 万円のローンは主契約者の団体信用生命保険で免除されます。

妻の残高 1,500 万円は本来残ります。ただし連生団信を利用した場合 1,500 万円が同じく免除されますが、この場合は妻の一時所得になります。

（免除された 1,500 万円　－　一時所得の特別控除 50 万円）×1/2＝725 万円

これに所得税率及び住民税率からすると通常は合わせて 33%～が課税されますので約 240 万円程度は納税することになります。

夫が亡くなると土地と建物は相続税の相続財産になります。団信により債務は免除されます。プラスの財産が多ければ相続税が課されます。さらに妻は所得税及び住民税でも一時所得として納税をします。債務免除の恩恵は大きいですが、それでも負担が大きいことは確かです。

夫が高度障害になり団信により債務免除となった場合は夫婦ともに非課税になります。これは「所得税基本通達」に基づくもので、身体に障害を受けた者の配偶者が身体障害に基因した保険金の支払いを受けた場合、その保険金についても非課税扱いにするとされています。

（芝事務所：山本　修）