

FP Topics = 離婚後のマイホームと住宅ローン = 2020年2月号

★財産分与や住宅ローンの取り扱い★

先月は、住宅ローンの支払いが難しくなった場合の対処方法を集めました。今月も引き続き若干ネガティブな話題となります。お客様にご離婚のご相談は全くないのですが、一般的な知識・あるいは読み物としてお付き合いください。

離婚の際、ご家族が住んでいた家にどのような対処方法があるのでしょうか？その家には誰が住むのか、ローンの残債は誰が支払うのか、名義の問題？この際売却してしまうのか。等々離婚後マイホームの取り扱いには問題が山積みです。また、マイホームの財産分与など難しいことだらけです。

《夫が家に残る場合》

◆ 住宅ローン名義、夫100%の場合

夫が夫名義の家に、離婚後も引き続き住む場合については、住宅ローンの名義変更も家の名義変更も不要です。

《妻が家に残る場合》

◆ 住宅ローン名義が夫100%又は夫婦共有等の場合

離婚後、妻が引き続いて住む場合について、住宅ローンの名義が夫100%若しくは夫婦共有等の場合はそう簡単にはいきません。離婚後、家の名義を妻に変更したいと考えることが多いようです。

しかし、家の名義を変更するには、契約上住宅ローン※1債権者である銀行等の同意が必要となるのが一般的です。銀行等によっては、「住宅ローンを完済するまで所有名義人の変更を認めない」こともあるようです。財産分与による妻への所有名義変更が難しい場合が多くあります。

※2オーバーローンの場合や、所有権の名義変更を求める妻の年収が低い場合（パート収入など）、債権者の同意を得ることは難しくなります。妻に夫なみの収入があり、債権者である銀行等に返済能力を認めて貰えることができれば、名義変更も可能になると考えられます。

◆ 金融機関が名義変更を認める場合

《住宅ローンを完済する》

資金を工面して、夫100%や夫婦共有名義の住宅ローンを完済すれば、金融機関は問題なく名義変更に応じてくれます。

《住宅ローンを借り換える》

離婚後に家に住み続ける妻が、新たに別の銀行で住宅ローンを申込み、借り入れたお金で、夫名義の住宅ローンを完済します。

そうすれば家の名義を妻に変更し、あとは妻が住宅ローンを返済していく方法です。

ですが、この方法は先にも述べた通り、妻に住宅ローン審査に耐えうる収入がなければ難しいといえるでしょう。

➤ 財産分与について

《オーバーローンの場合》

家を売却しても、住宅ローンが残ってしまうケースなので、家の価値は0円と評価され、財産分与の対象とはなりません。

また、この場合財産分与対象ではありませんので、オーバーローンの1/2相当額を、妻から支払ってもらうことも出来ません。借金や負債の財産分与は行われないのです。

住宅ローンが残っても名義人でない側には法的な責任が及ばないのが基本となります。

※3《アンダーローンの場合》

夫は家の価値(評価額(時価))とローン残高の差額の1/2を代償金として妻に支払い、財産分与します。

※1債権者(さいけんしゃ)とは、債務者(さいむしゃ)お金を借りている人に対して、返済してくださいと請求することができる権限を持つ人のことで、簡単に言うと、お金を貸している人をいいます。

※2オーバーローンとは、ローンの残債が家の評価額(時価)を上回っている場合、つまり家を売却しても住宅ローンを完済できない状態のことをいいます。

※3アンダーローンとは、住宅ローンの残債が家の評価額より低く、家を売ればローンを完済できるケースです。このケースでは家は財産分与の対象となります。

《家を売却する場合》

金融機関は住宅ローンが残ったままでの名義変更を避けたがります。トラブルになるケースが多いからです。夫が住宅ローンの返済を続け、妻と子どもが住み続けるというケースでは、夫が養育費代わりに住宅ローンを支払っているものと思っていたら、金融機関から督促状が突然届き、連絡してみると「給与が下がって、支払えなくなった」というような話もあるようです。競売にかけられる段階で初めて住宅ローンの滞納を知るといったケースもお聞きしました。

住宅ローンが一定期間滞納された場合には、理由は関係なく家は差し押さえられ、競売の対象になってしまいます。こういう事情を避けるために、離婚の際にご夫婦のどちらかがマイホームに住み続けるよりも売却してしまって、きれいに清算したほうが良いと考えるご夫婦も多くいらっしゃるようです。

《アンダーローンの場合》

アンダーローンとは、住宅ローンの残債が家の評価額より低く、家を売ればローンを完済できるケースでした。このケースでは家は財産分与の対象となります。アンダーローンの場合、売却は比較的簡単なようです。家を売却できれば、残債を完済できるので銀行などの債権者も売却に反対しないためです。不動産会社に売却の媒介を依頼して、通常の不動産市場で買い手を探し、売買契約を締結して家を売却します。売却代金からローンの残債と諸経費を引いて、あまったお金を夫婦が1/2ずつで分け合えば、公平に財産分与できます。

《オーバーローンの場合》

住宅ローンがオーバーローンになっている場合は簡単ではありません。金融機関の承諾（抵当権の抹消）がないと家を売ることはできないからです。ですが、住宅ローン債権者の許可を得て、オーバーローン物件を売却する方法があります。その方法を『任意売却』といいます。

《任意売却とは》

住宅ローンや借入金等の返済が難しくなった場合、オーバーローンのケースなど。債権者（金融機関等）は担保権（抵当権等）の実行により債権を回収することになりますが、競売により不動産を売却し現金化するには相当な時間がかかるうえ、市場価格（時価）より安くなるケース（時価の6割～7割程度）が多くなります。そこで、不動産会社の仲介により債権者・債務者の調整を行い、市場において時価に近い価格で担保不動産（住宅）を売却する方法をいいます。債権者（金融機関等）にとっても、競売に比較し、より多くの債権を回収できることから、双方にとって有利な売却手段といえます。

～今月の山便り～

今月の山便りは、おどろおどろしい写真にしてみました。霧氷です。冬山ではよく見られる光景だと思わのですが、毛細血管のように細く伸びた枝に、霧氷が着氷し、天に向かって伸び上がっています。少し雪がちらついている曇天が冬山の寒さを演出しています。冬山バリエーションルートでの登攀では、午前3時頃に起床して、まだ暗いうちから行動を開始します。暗い樹林帯をラッセルし、日の出までに岸壁の取り付きに到達するのです。日の出とともに登攀は開始されるのですが、内陸部の山岳地帯は、地形により風が強く吹き、気温が下がります。朝方4時頃に最低気温に達するようになっていました。摂氏マイナス20度前後まで気温は下がります。そこに風速20m前後の風が吹くと体感気温はマイナス40度くらいになります。風速1mにつき体感気温は1度下がるようです。激しく動いているときや、強い緊張を強いられている時などは寒さを忘れませんが、セカンドでトップを確保している時などは、ずーっと立ったまま、上を見上げている体勢を強いられますので、じわじわと手足が凍ってしまいます…。この頃、既にユニクロが一世を風靡していましたので、パタゴニアのフリースとユニクロのフリースで冬山実験してみました。価格は10倍以上の差がありますが、性能はほぼ変わりありませんでした。決してユニクロの回し者ではありません…（笑）

