「困ったなぁ」に答えます

佐々木知子の法律相談

佐々木知子（ささきともこ）
弁護士
帝京大学名誉教授

Q ペアローンで購入した家。離婚後はどうしたらいいですか？

離婚のご相談です。

夫とはマッチングアプリで知り合い、1年付き合って結婚しました。最初はうまくいっていて、子供もでき、そろそろ家が欲しいねという話になりました。実家はどちらも遠方にあります。

当時年収は各800万円ほどあり、共働きなのだから、良い物件にしようとあれこれ見て回り、5年前、郊外の一軒家を購入しました。8000万円。ローンは年収の5倍までと言われ、夫だけだと4000万円が限度でしたが、業者が強く勧めてきたペアローンで、倍の物件が買えたのです。35年ローンで月の返済額はかなりですが、お互い給料も上がるので大丈夫と思っていました。ところが、返済よりも何よりも、肝心の夫婦関係がうまくいかなくなり、離婚を決めました。

子供は私が監護するので、夫から養育費算定表の通り月5万円をもらえばよいのですが、重大な問題は財産分与というのか、持ち分各半分の不動産の処分方法です。残債務が7200万円もあるのに、売却しても7000万円になるかどうか。諸費用も考えると300万円程度は赤字になりますが、払える余裕はありません。

ペアローンを今後一人で30年間払っていくのはどちらも無理で、頭を抱えています。4000万円の物件にしていれば良かったのに、業者に丸め込まれて、結果的に分不相応な買い物をしたことを非常に悔やんでいます。まさか離婚になるとも思いませんでしたし。

良い方法はないものでしょうか。

A 互いに住み続けるか、とにかく売却して整理するかの選択になるでしょう。

マッチングアプリでの結婚は最近増えていますね。知り合うきっかけはどうあれ、離婚はすでに3組に1組の高率になっているので、離婚になること自体は残念ながら仕方ないのでしょう。

離婚事件は普通にありますが、財産分与で一番難しいのは、マンションにしろ一軒家にしろ、住宅の処理方法です。売却して収益が出れば折半すればよいし、例えば妻が子供と住み続けるということで、夫が住宅を財産分与する形が取れれば理想ですが、なかなかそうはいかない。ご相談のケースのように、ローン残が売却金を上回ることはままあります。物件を長年探し回っていたけれど気に入るのが見つからず、やむなく賃貸でやってきたところ、結局離婚になり、買わなくて本当に良かったね、というケースもありました。

不動産が恐ろしいほど値上がりしている昨今、業者は共働き夫婦に当たり前のようにペアローンを勧めてきます。私自身はそもそも35年ローンなどは利子を払っていくようなものだし、そんな長期間病気にもならず、リストラにも遭わない保証もないので、リスキーだと思っています。ましてペアローンは夫婦がそれぞれ銀行に対して債務者になり（互いに連帯保証人になる）、35年間共に働き続けて払い続けられることを前提にした仕組みで、離婚は想定外なのです。買う前に相談されていれば止めましたが、皆さん高い買い物でハイになられるようで、止めても聞いてもらえないことが多いですけれど。

さて、どうしますかね。離婚しても互いに住居は必要なので、例えば妻が子供とそのまま住んで自分の債務は払い、夫にも払ってもらって養育費はなしにする。しかし、ご主人自身の賃借料もバカにならないので、二重の支払いはどこかでパンクし、そのうちに支払いが滞ると、結局競売にかかることになってしまいます。となると、家庭内別居という形でそのまま互いに住み続けるか、あるいは例えば親族のどなたかに借金をし、とにかく売却・残債務整理をして人生の再スタートを切るか。実際、これぞといった有効な手段がないというのが正直なところです。