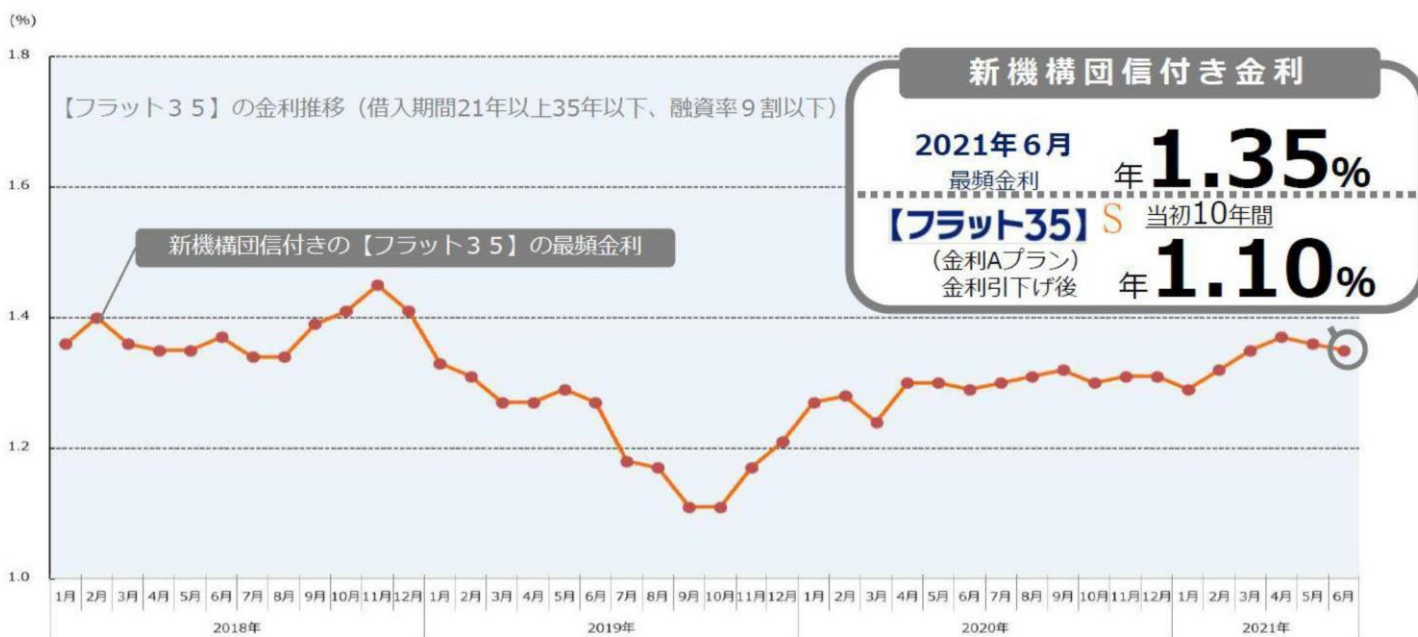


# LOAN NEWSLETTER



「住宅ローン」は住宅購入の「仕組み」  
より良い豊かな未来のために利用しよう!

2021  
June



住宅金融支援機構【フラット35】サイト「サポートニュース6月号」より

## MSJ【フラット35】

## 2021年6月実行金利

### 【フラット35】S ※5 ※6

### 【フラット35】

返済期間  
20年まで

**0.97%**

実質年率  
1.252%※3

返済期間  
20年まで

**1.22%**

実質年率  
1.437%※1

返済期間  
21年以上

**1.10%**

実質年率  
1.353%※4

返済期間  
21年以上

**1.35%**

実質年率  
1.470%※2

- ※1 お借入期間20年、お借入金額3,000万円、元利均等返済、繰上返済無し、ボーナス返済無し、団信種別一般、融資手数料を含んだ場合の実質年率です。
- ※2 お借入期間35年、お借入金額3,000万円、元利均等返済、繰上返済無し、ボーナス返済無し、団信種別一般、融資手数料を含んだ場合の実質年率です。
- ※3 お借入期間20年、お借入金額3,000万円、元利均等返済、繰上返済無し、ボーナス返済無し、【フラット35】S-Aプラン (当初10年間年▲0.25%金利引下げ)、団信種別一般、融資手数料を含んだ場合の実質年率です。
- ※4 お借入期間35年、お借入金額3,000万円、元利均等返済、繰上返済無し、ボーナス返済無し、【フラット35】S-Aプラン (当初10年間年▲0.25%金利引下げ)、団信種別一般、融資手数料を含んだ場合の実質年率です。
- ※5 【フラット35】S (金利引下げ幅年▲0.25%) については予算金額があり、予算金額に達する見込みとなった場合は受付を終了します。受付終了日は、フラット35サイトでお知らせされます。
- ※6 【フラット35】Sをご利用頂くには条件がございます。詳細はフラット35サイトでご確認ください。
- ※7 新機構団信のデュエットの場合は借入金利 年+0.18%、3大疾病付の場合は借入金利 年+0.24%、不加入の場合は借入金利 年▲0.20%でご利用いただけます。健康上の理由その他の事情でご加入されないお客様も【フラット35】はご利用いただけますが、団体信用生命保険の不加入を推奨するものではありません。

## 今月のテーマ!

### 収入合算して住宅ローンを組むメリット&デメリットを知ろう!

住宅購入に際して、自分1人の年収では予算が足りないな、と考えている方もいらっしゃるかもしれませんね。

そのようなときに是非検討したいのが「収入合算」です。申込者の配偶者や親などの収入を合算することができるため、希望の金額が借りられる場合があります。

結構なメリットもあります。  
解説してみることにしましょう。

住宅ローンの収入合算とは、住宅ローンの契約者の年収に、一定の収入がある配偶者、両親や子どもの年収を合算して借り入れすることを指します。

ただし、収入合算するためには要件を満たしていなければなりません。細かな基準については金融機関によって住宅ローンの条件が異なるため、借り入れしようと考えている金融機関で事前に調べておくのが良いでしょう。

契約を前提としている住宅会社でも詳しく教えてくれるはずですよ。

#### ■ 収入合算に指定できる人

収入合算を考えたとき、収入合算者として指定できるのは、以下の要件を満たした人です。

- 契約者本人の親 配偶者 子ども
- 契約者本人と申し込んだ住宅に同居している方
- 契約時の年齢が満70歳未満であること
- 連帯債務者になることができる方(1名のみ)



概ねこういった前提条件が一般的です。

共働き世帯が増えているので、住宅ローンを契約するときに、収入合算を選択肢にして判断することをお勧めします。

実際に、収入合算して住宅ローンの契約をする場合には、どのようなメリットがあるのか見ていきましょう。

## ■ 借入可能金額を増加できる

単独で住宅ローンを契約する場合に比べて、契約者の収入に収入合算者の収入を合算するので、借入可能額が増えます。

欲しい土地/建物があるけれど、資金が不足している場合には、収入合算を検討するとよいでしょう。借入金額が増えれば、住まいの選択肢を増やすことができ、希望の物件を購入できる可能性が高くなります。

## ■ 住宅ローン控除額が増える

年末の住宅ローン残高に応じて、所得税などが減税される制度が住宅ローン控除です。住宅ローンの借入金額が増加すると、住宅ローン控除額も増えるため、節税対策にもなります。

つまり、住宅ローンを組んでマイホーム購入することで税金が還付されることから、実質手取り収入が増えるのです。

注文建築の場合、2021年9月30日までが有利です。それ以降の契約では還付金が半減する可能性もあります。詳しくは住宅会社にお尋ねください。

住宅ローンを組むことに関しては、現状住宅ローン控除のメリットがあまりにも大きく、収入合算をして最大限に住宅ローン控除を受けることをポイントにすることも検討ください。

「収入合算」のデメリットを挙げるとすれば

## ■ どちらかの収入が途絶えた場合に返済負担額が大きい

契約時には契約者・収入合算者ともに正社員として勤務していたとしても、失業や転職などにより、どちらかの収入が減少してしまうこと。

めいばいの住宅ローンを組むのではなく、ある程度余裕のある組み方をすることが安心につながるケースもあるでしょう。

または、ローンの種類によっては、収入が減ったり、失業した場合の補償がつくものもあります。

住宅ローンを組むときには、団体信用生命保険が付保されることが前提なので、加入している生命保険の見直しも必要です。

その折に、所得補償保険を検討して、収入減に備えるという考えもあります。

しっかりと、お金の相談に乗ってくれる住宅会社を選ぶことがとても重要です。

一生に一度のマイホーム購入、不安なく大いに楽しんでください♪

6

月

の



ぬ

り

え



HP

<https://yu-watashou.com>

MAIL

[watasyou@yu-watasyou.jp](mailto:watasyou@yu-watasyou.jp)



建築のワタショウ  0120-448-296

有限会社ワタショウ

〒963-7731 田村郡三春町大字下舞木字石田 250-1



HPは  
こちら