



脱衣室と繋がる室内物干場

梅雨明けも間近か。既に先月から夏の気温となっていますが、体調管理に気を付けて下さいね。来秋から消費税のUPに向けて、家づくりのご相談も増えています。

消費税・数十万円がお徳になる時期は、この数カ月のご相談者までになります。お急ぎ下さいね♪

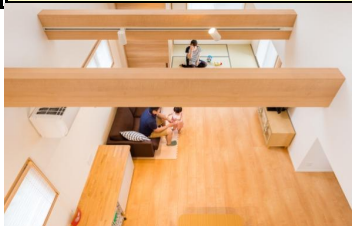
「家づくり」では、**早くスタートすること、メリットばかりデス!!**

住宅ローン金利が低い今、「低い住宅ローン金利」をグリップしましょう♪

土地からの方も、『**無料・“お金が貯まる家”勉強会**』にご参加し、『**勝ち組**』になって下さいね!!

最新の長期固定住宅融資（「フラット35」）の**最低金利情報**
 (<融資率・90%以下>新潟県内・地銀の金融機関)
2017年10月01日付より、団信保険加入が原則となりました。

◆・『フラット35S』は、更に
▲ 0.25% 金利優遇!! (当初5・10年間)
 予算に限度がありますので、お早めに!!



H30/07月	1.490%
〃 /06月	1.520%
〃 /05月	1.500%
〃 /04月	1.500%

★・金利、先月からダウンです!!
 まだまだ低いですよ~♪



※・過去の最低金利：2016年08月金利：1.05%

住宅ローン/事前審査の実例 ◆ 相談実例・Vol-18 『事業専従者の収入合算』



申込人(主人)：38歳/自営業 開業：5年 営業所得：300万円

連帯債務者(奥様)：36歳/事業専従者 給与：100万円

【資金計画】

土地	800万円
建物金額	2,200万円
諸費用	200万円
合計	3,200万円

自己資金	500万円
借入金額	2,700万円
合計	3,200万円

ローンの落とし穴が分かり、為になりした。今後有益な情報を教えて頂きたいです。

金利の事や保険について
 聞いて勉強になりました。

知らなくてはいけないと思い、主人の自営業の
 必要性を強く意識しました。
 具体的にセミナーを聴いてもらって事がやりやすくなるので
 はないかと思っております。



本件のポイントは、事業専従者の収入合算についての事例をご紹介させていただきます。相談センターにご相談頂いた際、申込単独での年収が650万円あるとの自己申告で事前審査を申し込みました。その後、金融機関より事前審査の回答を頂き、本審査に移行しました。本審査に必要な所得証明書をいただき、確定申告の内容を確認すると**営業所得は300万円**でした。

確定申告をしている方は、**営業収入から経費を引いた営業所得が実際の審査収入**と金融機関は判断します。営業所得が300万円では借入希望金額が満たない為、奥様を収入合算者に加えることを提案させていただきました。今回、確定申告書の内容から、**専従者給与として奥様に、給与を支払っていたことがわかった**からです。

フラット35では事業専従者の所得は給与収入として取扱います。給与収入の場合、金融機関は市区町村が発行する「住民税納税証明書(支払給与の総額の記載のあるもの)」に表示された収入金額を審査収入と見ます。奥様に、住民税納税証明書を取得いただき確認すると、給与収入が100万円ありました。お二人の収入を合算した400万円(営業所得300万円+給与収入100万円)でフラット35を申込みし、現在審査中です。

自営業者の方は確定申告の際、税金対策として経費を多く計上される場合があると思います。しかし、**住宅ローンの融資審査をする際、経費を多く計上し営業所得を抑えたことがネック**となり、住宅ローン審査に支障をきたす場合があります。今回の事例から、確定申告をされているお客様は、事前審査の段階から書面(確定申告書)で営業所得を確認する事がいかに重要になってくるかが、わかるかと思えます。また、金融機関は、事業の安定性の審査をもするため、**確定申告書3期分**の所得平均値で審査をする金融機関もあります。

※実際の相談事例を元に、属性を若干変更して事例設定させて頂いております。

「融資の事前審査」が無料で参加できる、『**無料・資金計画“勝ち組”勉強会**』に御参加申し込みください。



『**借りても良い金額**』を知る。それが、『家づくり』の『**勝ち組**』への**第一歩**です!!

『**家づくり/勝ち組**』になるには、『家』を考えたら、まず初めに、

ジニアスの『**無料・資金計画“勝ち組”勉強会**』に、お申込み下さいね♪

<<< ↓↓ お申込みは、下記↓のHPから♪♪ ↓↓ >>>

お問い合わせは、株式会社 アトリエ ジニアスまで。

TEL.025-233-5611

〒950-2004 新潟県新潟市西区平島3丁目7-6 第2中山ビル3階

FAX.025-233-5613

詳しくは
ホームページへ

アトリエ ジニアス

検索

http://www.a-genius.com/

感動が
満載!