

「家づくりにかかるお金の話」

見本

見本ですので、内容の一部のみ
お見せしています。

〇はじめに～本書の上手な読み方

「できることなら注文住宅でマイホームを実現したい」というあなたの夢を、“実現したい”から“実現へ”とマイホームの取得をサポートするのが、本書です。

はじめての住まいづくりは、「どこに頼んだらいいの?」、「お金はいくら必要?」、「住宅ローンは?」など、何から始めたらいいのか戸惑うものです。一生に一度の大きな買い物と言われる住まいづくりですから、疑問や不安もたくさんあるのではないのでしょうか。

その中で、だれもが願うのは、「悔いのない住まいづくりをしたい」ということだと思います。

住まいづくりは、夢を膨らませ、思い描き、新居での家族の暮らしを想像し…、と楽しいものです。その一方で、依頼から竣工まで1年近くを要し、様々な場面で、選択や決断を迫られるのも住まいづくりなのです。

でも難しいことはありません。楽しい住まいづくりになるかどうかは、実は、あなた次第なのです。

住まいづくりのコツやポイントがわかると、安心してスムーズに住まいづくりを進めることができます。家づくりの資金計画は、流れや、ポイントがわかれば心配ご無用。本書では、疑問や不安を解消しながら、理想の住まいづくりのために欠かせない、「家づくりのお金」のコツや要点をまとめています。

無理のない資金計画で新居の暮らしも楽しみたいものです。本書で「家づくりのお金」のコツや要点をしっかり押さえて、疑問や不安は早めにスッキリ解消しましょう。そして、安心して、住まいづくりを楽しみながら、納得のいくこだわりのマイホームを注文住宅で実現してください。

目次

○はじめに～本書の上手な読み方	・・・ 4
○もくじ	・・・ 6
○家づくりのお金は、“総費用”で計画を	・・・ 8
○支払う先も金額も多種多様な諸経費	・・・ 10
○新居に引っ越してから、支払う“税金”もあります	・・・ 11
○資金計画を大きく左右する土地代	・・・ 12
○資金計画から入居までの流れをチェック！	・・・ 13
○住宅ローンの種類は、大きく分けて2種類あります	・・・ 14
○「頭金0円でもOK！」って、ホントにいいの？	・・・ 16
○手持ちの資金が少ないけれど、なんとかなる？	・・・ 17
○住宅ローンで着目したい「総支払額」	・・・ 18
○住宅ローンの金利を見分けよう！	・・・ 20
○金利を選ぶ基準は「返済期間に対しての割安度」	・・・ 22
○金利は低い方が総支払額も“ほぼ”少なくなります	・・・ 23
○建てる家の性能も資金計画にかかわってくる！	・・・ 24
○選択のカギを握るのは情報収集力です	・・・ 26
○3つのチェックで絞り込むと…、見えてくる!?	・・・ 27
○繰り上げ返済はしたほうがいいのか？	・・・ 28
○繰り上げ返済するのにお得なタイミングは？	・・・ 29
○住宅ローンにもお得な組み方があります	・・・ 30

目次

- 住宅ローン手続きであわてないために… … 32
- もう一つのローン「つなぎ融資」もお忘れなく！ … 33
- 税金面で有利な点や方法もチェックしておこう！ … 34
- 住宅ローン控除は、自己申告制です … 35
- 備えあれば憂いなし…家族もマイホームも守る！ … 36
- 地震による火災は、火災保険では補償されない!? … 37
- おわりに～迷わずにすぐに“相談”を … 38

○家づくりのお金は、“総費用”で計画を

新居での暮らしも左右する資金計画は、無理のないようにしっかり検討したいものです。

マイホーム取得にかかる費用には、「建物の建設費」、「土地の購入費」のほかに、さまざまな「諸費用」が発生します。諸費用を含めた「総費用」をもとに、資金計画、返済計画を立てることが重要です。

土地や建物の価格は比較的、つかみやすいものですが、資金計画から漏れてしまいがちなのが「諸費用」です。諸費用には、土地の状況で追加になる地盤改良や擁壁、上下水道の引込工事などをはじめ、引っ越しや家財購入、地鎮祭などの費用が含まれます。

また、注文住宅の場合は、「土地売買契約」や、「工事請負契約書」などの契約にも印紙税と仲介手数料、登記費用などが発生します。

自己資金から現金で支払うのが多い部分です。物件価格の20%程度が目安になります。予算内で家を建てるためにも、物件価格だけの検討ではなく、諸費用も盛り込んだ、「総費用」で無理のない資金計画を立てましょう。

○支払う先も金額も多種多様な諸経費

注文住宅では、坪単価が表示されているのが一般的です。坪単価に、建てたい家の広さ(坪数)を掛けて家の建築費を算出されている方も多いのではないのでしょうか。家づくりには、建物本体の工事費以外にもいろいろなお金がかかります。

建て替えや古家が建っていたら解体・撤去工事、地盤によっては改良工事、給排水管の引込工事、外構工事などの「別途工事費」がかかります。そのほかにも登録免許税の税金や、住宅ローンや各種契約時の印紙税、地鎮祭や上棟式の費用、引っ越し費用、カーテンや照明器具・家具・家電製品などの耐久消費財の購入費などもかかります。

支払う先も多岐にわたります。ほとんどが手持ちの自己資金からの支払いになります。住宅ローンを組むときの融資額や頭金にも関わりますので、ざっと計算して、物件価格(建築費＋土地代)の約20%はあらかじめ必要経費として計上しておきましょう。

○新居に引っ越してから、支払う“税金”もあります

マイホームの新築では、3つの税金がかかります。土地の購入や工事請負契約で交わす「契約書」で印紙税が発生します。次に、不動産の所有権や、住宅ローンの借入、所有権の移転等で登録免許税が課税。さらに、不動産購入や新居引っ越し後には、不動産取得税が課税されます。いずれも手持ちの現金が必要になりますので、いつ、どんな税金が課せられるのか把握しておく心安心です。

[主な手続の流れと必要な税金・諸経費]

建築請負契約／不動産(土地)売買契約

↓

印紙税

登記

↓

登録免許税

住宅ローン申込み(金銭消費貸借契約)

↓

印紙税・登録免許税

司法書士報酬料

竣工・入居

↓

不動産取得税

都市計画税・固定資産税

相続時

相続税

○資金計画を大きく左右する土地代と諸費用

家づくりでは、マイホームへの夢と手に入れることができるうれしさで判断の鈍るときがあります。1年にもわたる家づくりのプロセスの中で、重要なのが土地選びです。選んだ土地の価格によっては、予算オーバーなんてことも。資金計画を大きく左右するのが土地の価格です。

建物の建設費は、グレードによってほぼ決まっていますが、土地の価格はロケーションによって大きく変わります。予算を決めてから、探するのが鉄則です。また、土地の価格のほかに、不動産仲介会社を通した場合には、売買価格の3%+消費税(※)の仲介手数料がかかります。そのほかにも、登録免許税や不動産売買契約書の印紙代、不動産取得税・固定資産税・都市計画税などが必要です。

地盤に問題のある土地などを安く買った場合には、地盤改良工事などがかかる場合があります。資金計画の中でも大きなウェイトを占めますので、早めに決めて、予算内に納まるようにしたいものです。

(※) 物件価格により比率が変わります。ここでは、400万を超える物件を例にしています。

○備えあれば憂いなし…家族もマイホームも守る！

竣工後も引っ越し費用など、何かと現金で支払う部分が多く、手持ち資金が不足がちになることも少なくありません。「損害保険までは支払いが回らないから…」と後回しにしたいところですが、マイホームを守る損害保険への加入は外せない部分です。

火災や地震などの災害で万が一のときには、損害補償を受けることで被災した後のダメージを軽減して、安定した家族の暮らしを守ることができます。損害保険には、補償される災害や補償範囲が異なる、「住宅火災保険」、「住宅総合保険」、「地震保険」の3種類があります。それぞれに、戸建て用や集合住宅用などの建物の種類に合わせたものや、傷害保険の特約が付くものなどさまざまな保険があります。

また、住宅ローンを組んでいる場合には、融資条件から、住宅火災保険や地震保険にすでに加入している場合もあります。加入内容と期間を必ず確認しておきましょう。火災保険では建物のみや、住宅ローンの全返済期間加入するのに対して、地震保険は短くなっている場合もありますので確認しておく心安心です。

○地震による火災は、火災保険では補償されない!?

住宅ローンで加入する火災保険は、建物の補償のみというのが多いようです。その場合には、家財保険への加入も検討したいところです。また、3種類ある、「住宅火災保険」、「住宅総合保険」、「地震保険」は、それぞれに補償範囲が異なりますので、必要な補償を考えたいうえで、加入しましょう。また、地震によって起こった火災の場合は、火災保険では補償されませんので、地震保険も併せて加入するとよいでしょう。

[住宅に関わる損害保険の種類と特徴]

■住宅火災保険

建物と家財をメインにした最もポピュラーな住宅用火災保険です。

補償範囲は、火災のほか、風、ひょう、雪災、落雷、破裂・爆発、消化活動による水漏れ・破損、残存物片づけ費用など。

■総合住宅保険

住宅火災保険の補償に加えて、外部からの落下や衝突、給排水設備の事故による水漏れなどの損害を総合的にカバーします。

■地震保険

火災保険に付帯して加入するもので、単独加入はできません。

補償範囲は、地震・噴火・津波による火災・損壊等の損害です。

○おわりに～迷わずに“相談”を

新居での暮らしも左右する資金計画は、無理のないようにしっかり検討したいものです。「ここはどうなっているの?」というような疑問や不安があるのなら、迷わずに、当社にご相談ください。分からないことはすぐに解決することが、成功する家づくりの第一歩です。“すぐに相談に乗ってくれる”、“適切なアドバイスをしてくれる”、よいパートナーとの出会いも住まいづくりでは大切なポイントです。

●著者プロフィール

株式会社〇〇建設
代表取締役 〇〇〇〇

>>>経歴

○ 〇〇〇〇・・・

写真

「家づくりにかかるお金の話」

平成22年9月 == 日 初版第1刷発行

発行:株式会社〇〇建設

〒163-0675 東京都新宿区西新宿1-25-1

新宿センタービル42階

URL <http://www.myhome-univ.jp/>
