

はじめに

一生で一番の大きな買い物と言われているマイホームの購入。その第一歩を踏み出すためには、最適な資金計画を立てる必要があります。長い時間をかけて返済していく住宅ローンですから、無理な資金計画を立てて、将来苦しむことのないようにしたいものです。

そのためには、家づくりに必要なお金について十分な自身がきちんと知識を持っておくことが安心です。このハンドブックでは、家づくりにかかるお金の基礎知識や住宅ローンの仕組み、自分で行える資金計画のシュミレーションを紹介していきます。これからのマイホームでの安心した生活を送るために私たちと一緒に家づくり計画を立てましょう！



■ 家づくりにかかるお金 ①	4
家づくりの「コスト」×「資金調達」を知る	
■ 家づくりにかかるお金 ②	6
こんなに多い諸費用	
■ 家づくりにかかるお金 ③	8
知っておきたい税金のこと	
■ 家づくりのための資金調達 ①	10
お金を借りていくと返済するのはいいの？	
■ 家づくりのための資金調達 ②	12
住宅ローン選びのコツ	
■ 家づくりの資金計画 ①	14
借りられる額より返せる額をベースに考える	
■ 家づくりの資金計画 ②	16
家賃から考える「返済可能額」	
■ 家づくりの資金計画 ③	18
ローン借入額と現金を増やすには？	

家づくりにかかるお金①

●家づくりの「コスト」×「資金調達」を知る

家づくりにかかるお金は大きく2つの視点から把握しておきましょう。
一つ目は、家を建てる際の「建て物」にかかる費用＝「家づくりのコスト」。二つ目は、「家づくりのコスト」をどう準備するのか＝「家づくりの資金調達」です。

<家づくりのコスト>

家づくりのコストは、「本体工事費用」をベースとし、その上に「付帯工事費用」「諸費用」などが加算されます。チラシなどでよく見かける「坪単価○○円、○○万円の家」といった家の値段は、本体工事費用のことだけを指している場合がほとんどです。

本体工事費とは別に、設計費、地盤改良費、外構工事費、税金や登記費用などを含めた「総費用」がいくらになるかを事前に確認しておく必要があります。後になって「お金が足りない」慌てることのないように、事前にしっかりと資金計画を立てることをお勧めします。家づくりにかかる総費用のうち、本体工事費の割合は7～8割くらいになるのが一般的です。

<家づくりの資金調達>

自己資金と住宅ローンを組み合わせて家を購入するケースがほとんどですが、どれくらいの自己資金が必要で、月々いくら返済できるのかなど、初めての家づくりには常にお金にまつわる不安や疑問が付きまといまいます。そんな悩みをスッキリ解決するために、資金調達の流れを理解しておくことが大切です。お金の知識や住宅ローンとの付き合い方をライフプランと共にしっかりと計画しておけば、家を建てた後もお金に困ることなく、豊かに生活することができます。詳しくはこの後ひとつひとつチェックしていきましょう。

家づくりにかかるお金は2つの視点から把握しよう！



家づくりのコスト 本体工事費+別途工事費+設計料+諸費用

イコール ||

家づくりの資金調達 自己資金+住宅ローン

- 以上のことから本体工事費が総費用の70%~80%以内におさまるようにしておくこととバランスの良い資金計画につながる。

家づくりにかかるお金②

●こんなに多い諸費用

家づくりには、家そのものの値段である「本体工事価格」のほかに、「付帯工事費」や「諸費用」がかかることをお伝えしました。では、具体的にどんなことにどれくらいのお金がかかるのでしょうか。

付帯工事費というのは、古い家屋の解体作業、地盤改良や外構工事など、業者とは別の工事会社に発注した場合の工事費用のこと。何が 필요한かを確認し、工事項目と費用がわかる見積書をもっておくようにしてください。

一方、工事費用とは別に、家づくりの際に必ず発生するのが、建築確認申請費用や登記費用、住宅ローンの手続き費用などといった各種費用や手数料です。諸費用と呼ばれるもののほとんどは現金で支払わなければならないので、あらかじめ準備をしておく必要があります。これらの費用は、契約時や着工時など、家づくりが進んでいくそれぞれの段階で発生するので、支払いのスケジュールを確認して、遅れることのないように気をつけてはなりません。

民間の金融機関では、諸費用を支払うためのローンも用意されていますが、一般の住宅ローンに比べて金利が高く設定されているので、住宅ローンの返済額と合わせると、毎月の返済額が負担になってしまうことも考えられます。間違いない、自分達に合った住宅ローン選びをしましょう。

いざというとき慌てることなく、家づくりをスムーズにするためにも、付帯工事費や諸費用を見込んだ資金調達を考えておくことが重要です。

主な諸費用

●申請と現場での費用

建築確認申請費用	建築設計図書の確認申請の手数料。通常、設計料とは別に施工負担。申請料は審査機関によって異なります。
近隣挨拶関係費	近隣への挨拶の手みやげ代など。規模の大きな住宅の場合、近隣対策費(工事費の1~2割が必要の場合も)
地盤改良費用	地盤改良に要する費用のうち、施工が一部を負担
上棟式・竣工式費用	通常、費用は施工負担
茶菓子代	現場の職人さんへの差し入れ代など

●登記関係の費用

建物登記の登記	土地家屋調査士への報酬
土地所有権移転登記 建物所有権保存登記	土地家屋調査士の登記または、建物所有権保存登記に要する登記免許料と、土地家屋調査士への報酬
抵当権設定登記	ローン契約の抵当権設定に要する登録免許料と、司法書士への報酬

●ローン関係の費用

手数料	ローンを借りるときにかかる手数料。金融機関やローン商品によって金額は違う
保証料	連帯保証人がいない場合に必要。元金支払いが発生せず、返済金利に上乗せされる場合もある
団体信用生命保険 特約料	ローン契約者が死亡、または高度障害になった場合に備える保険。銀行ローンでは加入が義務づけられているが、特約料はローン返済に含まれる場合が多い。フラット35の場合、加入は任意。一般の保険より割安
特約火災保険料	ローンの担保となる住宅の火災による被害に備える損害保険の保険料で、フラット35は加入が義務づけられている。地震保険は任意加入

●建替時に発生する費用

仮住まい費用	賃貸住宅に住む場合は家賃のほかに、敷金・礼金などが必要。トランクルーム代が必要の場合も
滅失登記費用	既存家屋の滅失登記に要する費用。土地家屋調査士への報酬が大卒
引越し費用	旧家屋から仮住まいへ、仮住まいから新居へと2度の引越し費用がかかる場合もある