

図解でわかる

永久保存版

絶対に損したくない人のための
家づくり資金計画



Best Financing plans for you

有限会社アイズホーム



図解でわかる

永久保存版

絶対に損したくない人のための

家づくり資金計画

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、あなた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、自分でできる資金計画のシュミレーションを紹介していきます。憧れ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
	自己資金ってどれくらい準備すればいいの？	
■	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
	無理のないローン対策を考えよう	

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>

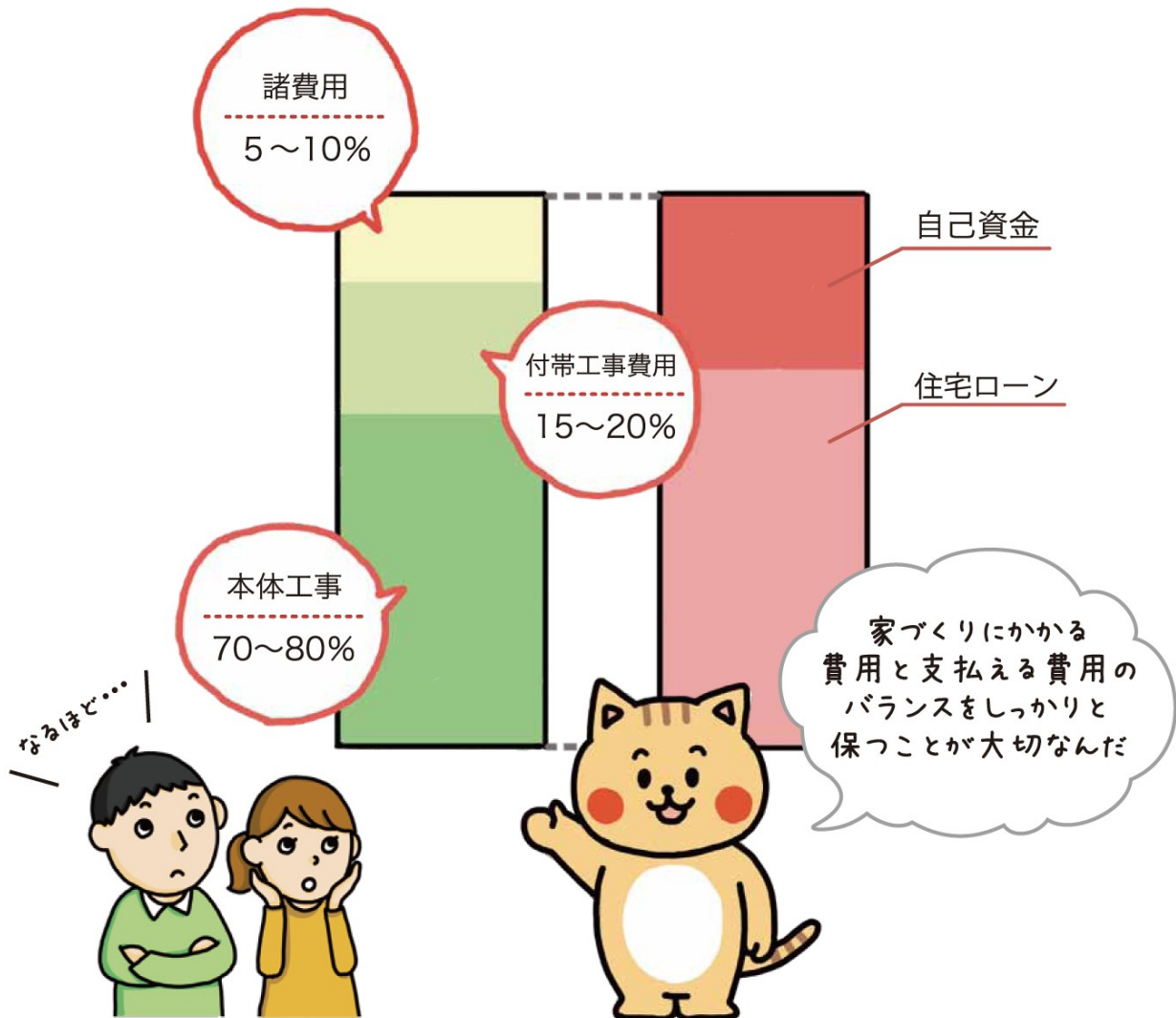
家づくりのコストは、「本体工事費用」をベースとし、その他に「付帯工事費用」「諸費用」などが加算されます。チラシなどでよく見かける「坪単価〇〇円」「〇〇万円の家」といった家の値段は、本体工事価格のことを指している場合がほとんどです。

本体工事費とは別に、設計料、地盤改良や外構工事費、税金や登記費用などを含めた「総費用」がいくらになるのか事前に確認しておくことが必要です。後になって「お金が足りない」と慌てることがないように、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割くらいとなるのが目安です。

<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つきまといまいます。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！



Point

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、建築会社とは別の工事会社に発注した場合の工事費用のこと。何が必要なのかを確認し、工事項目と費用がわかる見積書をもらっておくようにしましょう。

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くてはならないので、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してくるので、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なくてはなりません。

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。間違いのない、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、設計料とは別に施主負担。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%)が必要な場合も
地鎮祭費用	地鎮祭に要する費用のうち、施主が一部を負担
上棟式・竣工式費用	通常、費用は施主負担
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

建物表題の登記	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	土地購入時の土地所有権移転登記または建物所有権保存登記に要する登記免許税と、司法書士への報酬
抵当権設定登記	ローン契約時の抵当権設定登記に要する登録免許税と、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。別途支払いが発生せず、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

建替え時に発生する費用

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な場合も
減失登記費用	既存家屋の減失登記に要する費用。土地家屋調査士への報酬が大半
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

家づくりにかかるお金③

● 知っておきたい税金のこと

諸費用には、様々な「税金」も含まれます。消費税はもちろん、印紙税や登録免許税など、家の取得までにかかる税金は案外多いもの。ちなみに、印紙税は工務店などと工事の約束を交わす請負契約書、住宅ローンを借りる際に金融機関と交わす金銭消費貸借契約書に貼付して、印紙で納める税金です。税額は金額や内容によって異なりますので、右ページの表で確認してください。

また、登録免許税とは、家を建てたときに必要となる所有権保存登記、ローンを利用するときに必要な抵当権設定登記にかかる税金のことをいいます。印紙と同じく、登記の目的によってその金額も変わります。

さて、家を建ててからも支払う義務があるのが税金です。まず、住宅を取得することでかかる税金が不動産取得税。取得時に一度だけ納めます。通常の住宅では6万円くらいが目安となりますが、詳細については都道府県税事務所に確認するようにしましょう。このほか、固定資産税や都市計画税など、毎年1月1日時点で不動産を所有している人に対して毎年課せられる税金もあります。都市計画税は、市町村ごとの税率がかかるほか、条件によってはいずれも軽減措置が取られる場合がありますので、こちらも確認しておきましょう。

家を建てるには、本体工事費のほかにもいろいろとお金が必要です。次からの項目では、実際の資金調達や資金計画についてみていくことにしましょう。

家づくりにかかる税金

印紙税

- 契約書の記載金額に応じて課税されます

登録免許税

- 土地取得時の土地所有権移転登記
- 住宅新築時の建物表示登記
- 所有権保存登記
- ローンを借りたときの抵当権設定登記

不動産取得税

- 土地取得時(住宅用地)
- 住宅新築時(床面積と共有部分の按分面積を加えた面積が50㎡以上240㎡以下の場合)

固定資産税

- 小規模住宅用地 (1戸当たり200㎡以下の部分)
- 一般住宅用地(1戸当たり200㎡を超える部分)
- 建物
- 住宅新築時3年間(床面積の50%以上が住宅用、かつ、床面積と共用部分の按分面積を加えた面積が50㎡以上280㎡以下の新築住宅の120㎡以下の部分)

都市計画税

- 小規模住宅用地 (1戸当たり200㎡以下の部分)
- 一般住宅用地(1戸当たり200㎡を超える部分)
- 建物

家づくりのための資金調達①

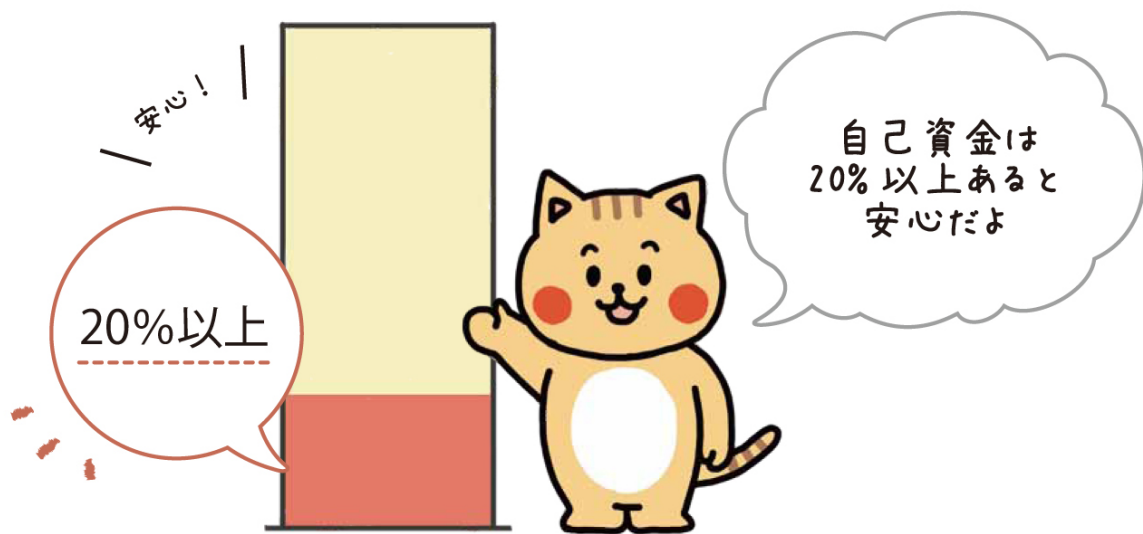
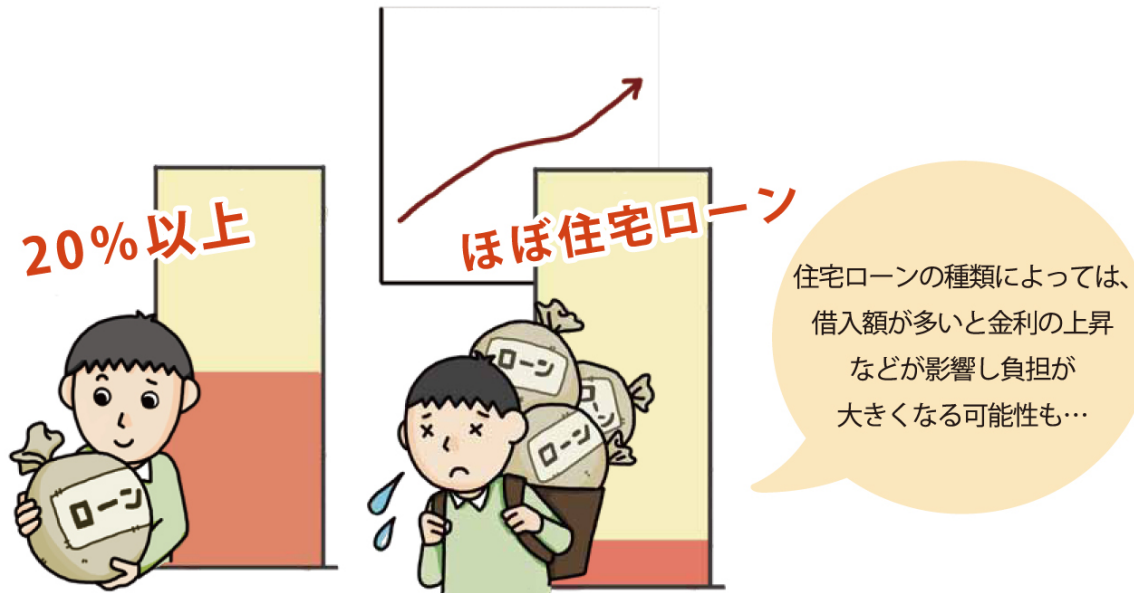
● 自己資金ってどれくらい準備すれば良いの？

最近では、家づくりにかかわるすべての費用を融資してもらえる住宅ローンも登場していますが、一方で借入額が増えることによって、その後の返済額や総支払利息も増え、家計に大きな負担がかかってしまうというケースもみられます。ゆとりを持った返済を続けていくためには、支払い期間の関係から、やはり総費用の2～3割を自己資金でまかなうのが理想です。

とはいえ、現在の生活の中からある程度まとまった金額を捻出するのはなかなか大変なこと。そこで、頭金を増やす方法のひとつとして、資金援助を受けることを検討してみるのもいいかもしれません。たとえば、両親や祖父母などから資金援助を受けた場合、一般住宅は500万円まで、省エネ性、または耐震性の高い住宅であれば、1,000万円まで非課税になる制度を利用することができます。(※2014年12月31日までに援助を受けた場合)この制度は、贈与税の基礎控除と併用することができるので、一度家族で話し合ってみるのもおすすめです。

また、頭金(自己資金)は、契約時と引き渡し時に支払うのが一般的。このため、契約から引き渡しまでに時間がある場合は、その間に自己資金を増やすことも可能です。一般的にローンの返済額は、年収の25%以下が望ましいとされていますが、収入は家庭によって異なるので、将来のライフプランを見据えて、無理なく支払える金額を設定することも大切です。

あなたにピッタリの資金計画を立てよう



Point

- たとえば、借入額1,000万円、25年返済で考えると、金利が3%から4%に1%上がった場合、総返済額が約160万円違ってきます。金利の動向にも目を向け、無理のない返済計画を立てましょう。

家づくりのための資金調達②

● 住宅ローン選びのコツ

住宅ローンにはいくつかの金利タイプがあります。将来のライフスタイルや現在の家計の状況と照らし合わせて、もっとも有利な住宅ローンを選びましょう。

まずは、「フラット35」や「フラット50」に代表されるような「全期間固定金利型」。将来、市場の金利が上がっても、住宅ローンを完済するまで金利は固定され、月々の返済額は一定です。このため、長期的な資金計画を立てやすいのがメリット。金利に左右されないのが安心である一方、契約時の市場動向によっては金利が高めになることも。ちなみに、フラット35は返済期間が15年以上35年以内のもの、フラット50は返済期間36年以上50年以内のものをいいます。

金利が半年ごとに見直されるのが「変動金利型」。ただし、金利が上がった場合でも、返済額は5年間変わりません。6年目で見直しを行い、その後の返済額を決定するのですが、増える場合であっても直前5年間の1.25倍までと決められています。固定金利型よりも金利が低く設定されていたり、優遇金利が設定されている場合もあるので、うまく活用すれば総返済額を抑えることも可能です。

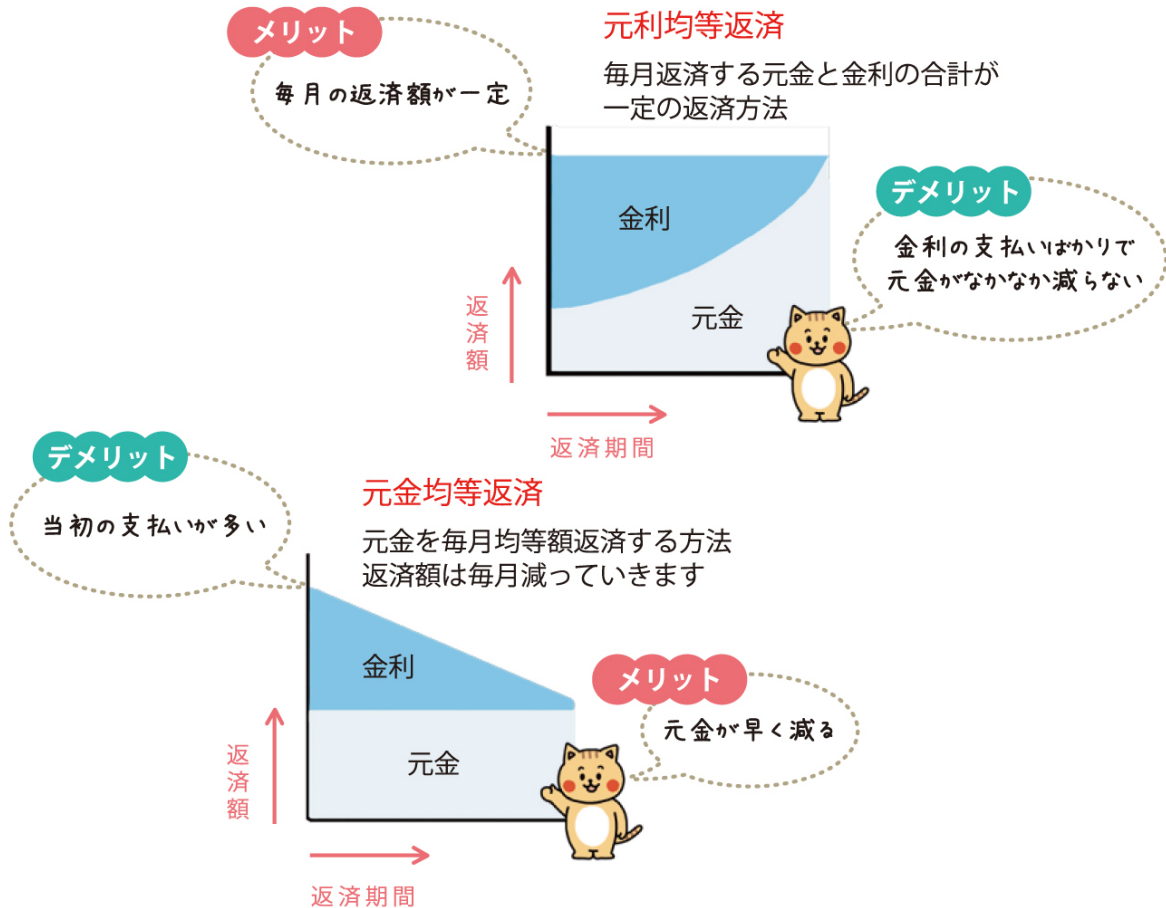
固定金利型と変動金利型の中間ともいえるのが「固定金利選択型」。3年や5年というように、自分で一定の期間を定めて、その間は金利据え置きで返済額も一定というタイプ。固定期間が終了したところで、固定型か変動型、いずれかを選択することができます。

しかし、住宅ローンは家の引き渡し時でないと実行されません。このため、完成までにかかる支払いに資金を用意できない場合は、「つなぎ融資」を利用することもできます。

がんりきんとう

がんきんきんとう

元利均等返済と元金均等返済



さらに、これらの返済方法には、元金と金利の合計額を毎月一定額ずつ返済する「元利均等返済」と、毎月一定の元金とそれにかかる金利とを併せて支払っていく「元金均等返済」という2種類があります。元金均等返済タイプは、はじめは返済額が高めになりますが、元金の減りが早く利息も少なく抑えることができるので、返済総額が少なくすむのが特徴です。

どのタイプを選ぶかによって、返済額やリスクも変わります。それぞれのタイプのメリット、デメリットを理解した上で、景気動向などを見据えながら、慎重に選びたいですね。

家づくりの資金計画①

● 借りられる額より返せる額をベースに考える

ここまで、家づくりにかかる費用の内訳や、住宅ローンの種類などについてお話ししてきました。ここからは、実際にどれくらいの資金が必要で、金融機関などからどれくらいのお金を借りることができるのかを考えていきましょう。

まず、銀行からお金を借りようと思った場合、ほかのローンと同じように、勤務形態や年収などについての事前審査が必要になります。金融機関や個々のケースによって様々ですが、一般的なサラリーマンの場合、年収が500万円くらいでも4,000万円近い金額を借りることが可能です。では、たくさんのお金を借りることができれば、それだけ資金繰りも楽になるのでしょうか。

金融機関が算出する融資限度額は、あくまでも条件に対する評価額であって、余裕を持って返済できる金額と同じとは限りません。生活資金や教育資金をはじめ、将来に向けて必要となってくる資金のことを考えておかなければ、生活にゆとりがなくなったり、最悪の場合、返済そのものが困難になるケースも考えられます。

家を建ててからも、豊かで幸せな生活を送るためには、無理せず返済できるローンを借りることがポイントです。つまり、「借りられる額」ではなく、安心して「返せる額」で資金計画を立てることが大切です。家族で旅行に出かけたり、車を買替えたりすることもあるでしょう。また、子供の将来や老後のための貯蓄も必要です。この先無理なく返済していけるような借入額を設定するようにしましょう。

あなたが「返せる額」をベースに余裕のある返済を



これから長い
ローン返済期間に
何があるかわかりません。



Point

- 金融機関の出す「融資限度額」は、借りる人のライフプランまで考慮していないので、ご自身がこれからの生活設計をきちんと計算して借入額を決定する必要があります。

家づくりの資金計画②

● 家賃から考える「返済可能額」

あなたにとって、「無理のない返済額」とはいったいどれくらいなのでしょう。毎月の返済可能額を現在の家賃を参考に計算してみましょう。

まずは、現在住んでいる家の家賃や駐車場代、共益費など、家にかかわる費用を書き出します。そこに家づくりのために月々貯蓄しているお金があれば加算します。毎月の貯蓄の総額ではないことにも注意しましょう。さらに、家を建てることによって発生する固定資産税や都市計画税などといった税金や諸費用を足します。わからない場合は、2～3万円くらいと仮定しておきます。これらの合計が月々の返済可能額の目安です。今後出費が増えることも考えて、この数字はローン返済にまわすことができる最大の金額ととらえておくのがいいかもしれません。

また、固定資産税などの税金は、ボーナスの一部をあてるというケースも少なくありません。しかし、急な出費が発生する可能性があることを考慮すると、ボーナスでの返済額は、その支給額が1/3に減ってしまっても返せる程度におさめておくのが安心です。

無理をせずに返せる月々の返済額のほかに、返済期間も考えておく必要があります。定年までに住宅ローンを完済できるような期間を考えるのが理想です。返済期間が短ければ毎月の返済額は高くなりますが、総支払利息は少なく済むというメリットもあります。

とはいえ、今の家計状況やローンの金利、景気などは現在の水準と大きく変わることもあるので、ここで計算した返済額や借りられる金額はあくまでも目安として、ゆとりのある計画を立てるようにしましょう。

Let's Try★

● 家賃から考える試算表

万円

現在の家賃・駐車場代

現在の住まいにかかっていて、家づくり後はかからなくなる家賃などをベースに考えましょう。



共益費や駐車場代がかかっている場合は、それもプラス

+ プラス

万円

家づくりのために現在している貯金

家づくりをするために月々貯金をしているなら、家づくり後はその分を返済額にしましょう。



毎月貯金している一部をローン返済にまわそう

− マイナス

万円

家を建てることで増える出費

将来の修繕のための積み立て、固定資産税、都市計画税など、2~3万円が目安になります。



電気代などの光熱費も増えるので注意しよう

|| 合計

万円

わが家の「返済可能額」

あくまで目安。住居費以外に増えることが予想される出費があれば考慮しましょう。



これが無理なく返済できる金額の目安だよ

家づくりの資金計画③

●無理のないローン対策を考えよう

余裕を持った返済をすることはもちろんですが、「一生一度の夢のマイホームだから、妥協ばかりしたくない…」と考える方も多いのではないのでしょうか。では、無理をしないで、少しでもローンの借入額を増やすにはどうしたらよいのでしょうか。

そのひとつに、低金利のローンを利用するという方法があります。例えば、「固定金利選択型」の10年間固定タイプなどなどです。ただし10年後に金利の変動がある可能性もふまえて、慎重に選択しましょう。金利の低い変動金利型や、固定金利選択型でも3年間固定といったタイプの住宅ローンは、将来的に返済額が大幅に増えるリスクがあるので、よく検討してから選ぶようにしましょう。

さらに、家づくりを機に、家計を一から見直してみるのもいいかもしれませんね。生活の質を落とすのではなく、慢性的な無駄を省くことが目的です。たとえば、通信費や食費などは、比較的節約がしやすいといわれています。ただし、生活に負担がかかるような節約では本末転倒。どれくらいの節約ができるのか、本格的に節約をはじめる前に実際に体験してみるのがおすすめです。

また、一般的に、住宅ローンを契約する際は、団体信用生命保険に加入する必要があるのですが、生命保険を見直して節約することもできるかもしれません。

家づくりをするにあたって、避けて通ることのできないお金の話。家族の将来や、暮らしそのものが豊かになるような資金計画をしていきたいですね。

Let's Try★

● 買える家の額

万円

借りられる額

P17で計算した毎月返済可能額から慎重に考慮してください。無理な金額を設定すると生活に負担をかけてしまいます。



多すぎる返済は生活に負担をかける場合があるよ



万円

頭金

購入にあてられる自己資金です。前記でお話しましたように20%以上あると安心です。



貯金を全部つかわずに残しておく金額も考えて



万円

買える家の額

本体の工事費だけではなく、税金などの諸経費も含まれますので注意してください。



本体以外にもかかるお金はたくさんあるよ

Point

子供の教育費やもしもの時の医療費、老後の生活などを考えると、将来のローン返済に不安を抱く人も多いかもしれません。しかし、実際に買える家の額をきちんと把握することで、慎重に返済計画を作ることができます。無理のないローン対策を考えてみましょう。



あとがき

家づくりにおける、資金計画の考え方はわかりましたでしょうか？事前にしっかりと計画を立てておけば、将来も安心して家族の暮らしを守ることができます。

また家づくりのポイントは、「すぐに相談にのってくれる」「適切なアドバイスをしてくれる」住宅会社と出会うことです。

あなたの家づくりを成功させるために疑問や不安があるのなら、迷わずに当社にご相談下さい。あなたの家づくりが、家族の一生の幸せづくりとなるよう全力でサポートさせていただきます。

●著者プロフィール

株式会社□□□□□□□□□□

代表取締役 ○○○○

経歴 □□□□□□□□□□

□□□□□□□□□□

□□□□□□□□□□

図解でわかる 絶対に損したくない人のための「家づくり資金計画」

平成□年□月□□日 初版第1刷発行

発行：株式会社□□□□□□□□□□

住所 □□□□□□□□□□

TEL □□□□□□□□□□

FAX □□□□□□□□□□

URL □□□□□□□□□□

図解でわかる

絶対に損したくない人のための

家づくり資金計画

I'S
HOME
DESIGN