

1 住宅のコストはこんなにかかる

●工事費のほかにかかるお金も

住まいづくりにかかるお金にはまず、建築家やハウスメーカー、工務店といった住まいづくりのパートナーに支払う設計料や工事費があります。敷地から手に入れる場合には、これに土地代も加わります。ハウスメーカーや工務店に頼んだ場合には「設計料」という名目でお金を払うことはないかもしれませんが、プロが設計に時間をさいている以上、費用は生じています。程度の差こそあれ、設計料が浮くことはありません。

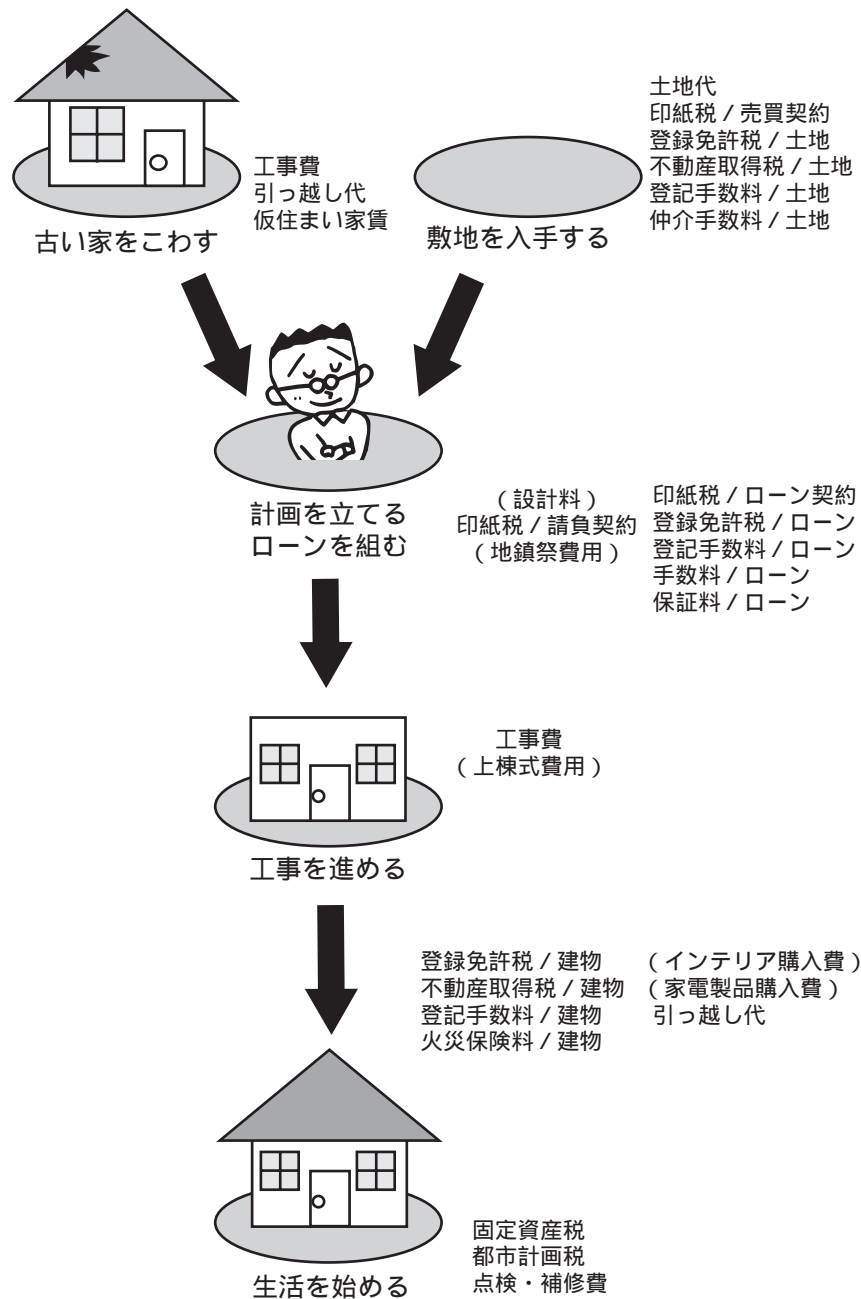
忘れてはいけないのは、住まいを建てるときにかかるお金はこれだけではないという点です。建て替えて古い住まいを取り壊すのなら、それにお金がかかります。建て替える間は生活の場を他に移さないとはいけないので、引っ越し費用や家賃もかかります。土地や建物といった不動産を手に入れたり、ローンを組んだりする際には、税金や手数料などの費用も生じます。いわゆる「諸経費」

です。金額の目安として、設計料・工事費・土地代の合計の10%程度とよく言われています。

●建ててからかかるお金にも要注意

まだあります。新しい住まいで新しい暮らしを始めるからには、照明器具や家具といったインテリアや、家電製品も一新したいものです。ここにも、お金はかかります。ただ、どのくらい必要になるかは、どんな住まいにするか、とも深く関係します。収納を造り付けにすれば、工事費はかさみますが、家具は新調しなくて済みます。建ててからかかるお金にも目を向けておきましょう。日々の暮らしから生じる水道・光熱費や、屋根や外壁といった屋外部分の補修にかかるお金です。住まいづくりにかかるお金ではありませんが、設計の内容によって、将来かさみずば削ることもできる費用です。設計段階から意識しておきたいものです。

住まいづくりにかかるお金



2

無理のない資金計画を立てる

●まずは自己資金の用意から

住まいづくりにかかるお金がどれくらい分かったら、まずは手元にあるお金をどの程度使えるか確かめておきましょう。預貯金すべてを自己資金として住まいづくりに振り向けてしまうのは避けましょう。家計の将来を思い描いたうえで、どの程度なら住まいづくりに振り向けることができるか決めるのがいいでしょう。

自己資金で用意しておきたい額の目安は、住まいづくりにかかるお金の20～30%と言われています。自己資金が少なければ少ないほど借りるお金が多くなるので、返すのが負担になります。それに、借りるお金は使い道が限られていて、いわゆる諸経費の支払いに充てることはできないのが普通です。

共働きならもちろん夫婦で、場合によっては両親の協力も得るなど工夫して、自己資金をできるだけ用意するようにしておきましょう。

●返済負担の確認をしつかりと

自己資金だけでまかないきれないお金は借りることにします。借りている期間に応じて、当然、利子も加わります。借りたお金（元金）の額に利子を加えたお金を、一定の期間内にすべて返すわけです。家計の支出には、毎月これに加わっていきます。

見落としがちなのは、新しい住まいでは家計の支出も変わっていく点です。土地や建物といった不動産を持つからには、固定資産税や都市計画税といった税金がかかるようになります。住まいの造りも、場合によっては暮らし方も変わります。水道・光熱費のように増減する費目もありますので、頭に入れておくことです。

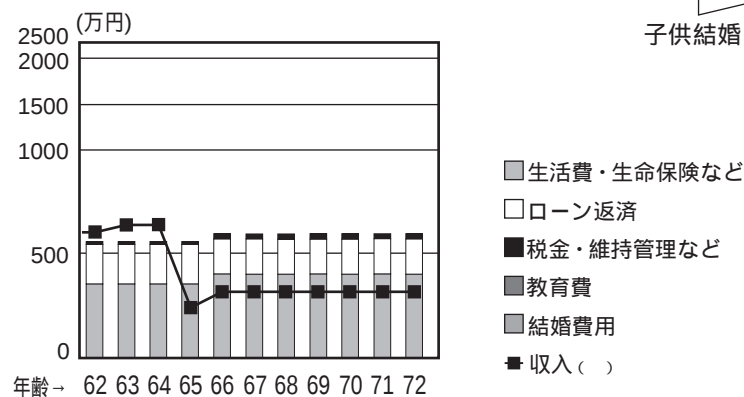
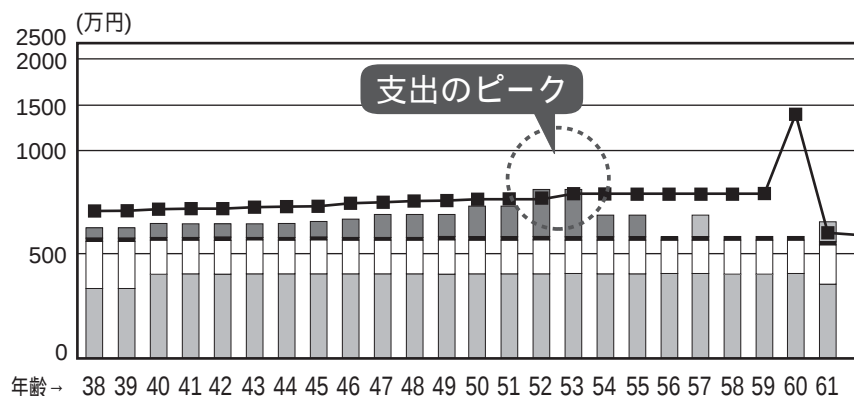
どの程度までなら健全な資金計画と言えるか、目安になるのは、家計の年間収入に占める年間返済金額の割合です。20%程度までに納めるのが健全と言われています。将来の収入を考えて借入額を考えましょう。

資金計画を立てる

●資金計画はライフサイクルで確認

自己資金を用意するときも、借りたお金をきちんと返していけるのかを確認するときも、家計のうごきをライフサイクルでみていくことが役に立つ。収入はどう推移しそうか、支出はどうか。支出の推移は、子どもがいるといないとで大きく異なる。いる場合でも、いまいくつの子どもが何人いるのか、どう育てていくのか、で異なっていく。住まいづくりは家族の将来を確かめ合ういい機会でもある。

【ライフサイクル】



* 住宅金融公庫のローンシミュレーションソフト「資金計画診断システム」を利用すると、家族や家計や計画中の住まいに関する条件を入力したうえで、家計支出の将来をグラフで見ることができます。
ホームページ (<http://www.jyukou.go.jp/>) から利用できます。

3

資金調達の方法と返済方法

•どこからどういつ条件で借りるか

資金計画を立てるときは、どこからどういつ条件で借りられるか、情報を整理しておきます。借入先には、住宅金融公庫や自治体など公的な機関もあれば、銀行のような民間の金融機関もあります。どういつ条件のもとで借りられるのかは、借入先によって違います。どこがいいのかは、借入可能額と借入利率、それに返済方法という三つの視点で比べて決めるのがいいでしょう。自己資金だけでまかないきれないお金を調達できるか、また将来にわたって無理なく、しかも有利に返し続けていくことができるか、が力を握ります。

ここで知っておきたいのは、①借入利率には大きく分けて「固定」と「変動」との二つがある ②返済方法にも「元金均等」と「元利均等」との二つの方式がある—という点です。それぞれの違いをしつかり理解したうえで、選択することです。

•質の高い住まいほど優遇される仕組みも

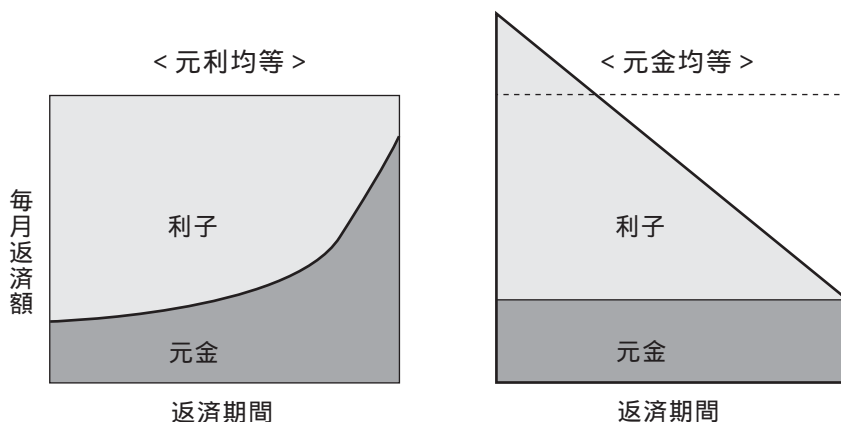
どんな住まいを建てるのか、設計の内容で、借入可能額を増やしたり金利を低くしたりすることもできます。公庫では、いわゆるバリアフリー対応のものや省エネ性に富んだものに対して、融資する額を増したり、金利をほかの例より低くしたりしています。

Part 5 (50〜53頁)で説明した「住宅性能表示制度」ができてからは、そうした動きが自治体や銀行の融資にも見られるようになっていきます。自治体や銀行の中には、住宅性能表示制度に則った評価を受けた住まいや、他の公の評価を得た住まいであることを条件に、金利を低くする措置をとるところがはじめています。



借入先を選ぶときに気を付けたい3つの条件

借入可能額	同じ公的融資でも、公庫融資と年金住宅融資と財形住宅融資とで、それぞれ考え方は違う。公庫融資ではどこにどのような住まいを建てるかで、年金住宅融資では年金加入期間で、財形住宅融資では財形貯蓄金額で上限を決めている。銀行のような民間融資では、借り入れる者の年収で上限を切るのが普通。どういつ使い道に充てることができるか、にも注意しておきたい。
借入利率	「固定」は、一定の期間内にわたって金融情勢とは無関係に同じ利率を適用し続けるものを言う。「変動」は、金融情勢に応じて利率を見直して異なる利率を適用していくものを言う。民間の住宅ローンでは、「固定」と「変動」とを返済期間内に選択できるタイプの商品も出てきた。借り入れるときの利率や将来見通しなどから、有利な道を選びたい。
返済方法	「元利均等」は返済額のうち元金部分と利子部分との合計を等しくなるように保つ返し方。毎月の返済額は一定になる。「元金均等」は返済額のうち元金部分を等しく保つ返し方。元金の減りに応じて利子も減るので、毎月の返済額は次第に少なくなる。「元利」は返済総額が多くなる点で、「元金」は返済負担が借り入れ当初に重い点で注意が必要。



どこからどういつ条件で借りられるか、まず情報を整理しましょう。必要なお金を調達できるか、無理なく有利に返せるか、で判断して。質の高いものなら有利な条件で借り入れできることも視野に入れること。

4

住まい関係の税金と税制優遇

・印紙税、消費税など、かかる税はさまざま

住まいを新しく建てるときは段階に応じてさまざまな税がかかります。契約には印紙税が、工事費には消費税が、不動産の取得・登記には不動産取得税と登録免許税が、ローンを組むのに不動産を担保とするときは登録免許税が、という具合です。土地や建物といった不動産を持つようになると、そこにも税がかかります。どこでもかかるのは固定資産税で、都市部の都市計画区域と呼ばれる区域内に限ってかかるのは都市計画税です。

税額がどの程度になるかはどれも、それを決めるものになるものの額で決まります。印紙税なら契約書にのせる契約金額、消費税なら工事費の金額、不動産を担保とするときの登録免許税は借入金額です。このほかはすべて、固定資産税評価額と呼ばれる土地や建物の評価額で決まります。そうしたことになるものの額に税率をかけて税額をはじくのが基本です。

・ローン控除と贈与税の特例は忘れずに

知っておきたいのは、税には優遇措置があることです。もともになるものの額を一定の割合で圧縮したり一定額を差し引いたり、税率を引き下げたり、負担を軽くする措置をとっています。ただし、こうした措置は年度ごとの税制改正でよく変わります。住まいづくりの予定との関係で、いつ、どういう条件のもとで、どういう措置を受けられるのか、予め確かめておきます。

なかでも、ローン控除と贈与税の特例の二つは覚えておきましょう。ローン控除は、住宅ローンを一定の条件のもとで組んでいるとき所得税を一定額減らすことができます。贈与税の特例は、両親などから資金の贈与を受けたとき、普通はかかる贈与税を一定の条件のもとで減らすことができるのです。どちらも、税務署に確定申告をする必要がありますので、内容を確かめて手続きを忘れないようにしましょう。

住まいづくりにかかる税金

税の種類	なににかかるか		税額は	優遇措置は
印紙税	契約書	契約金額	金額に応じて	○
消費税	工事代金	工事金額	× 5 %	×
登録免許税	登記 (担保設定)	借入金額	× 0.4 %	○
	登記 (所有権移転)	土地評価額 (1)	× 0.6 / 2.5 / 5 % (2)	○
	登記 (所有権保存)	建物評価額 (1)	× 0.6 %	○
不動産取得税	土地・建物	土地・建物 評価額	× 4 %	○
固定資産税	土地・建物	土地・建物 評価額	× 1.4 %	○
都市計画税	土地・建物	土地・建物 評価額	× 0.3 %	○

- 1 「土地・建物評価額」とは固定資産税評価額のこと
- 2 税率は左から、移転原因が「相続」「贈与」「売買」



住まいづくりの段階に応じて、さまざまな税がかかります。
税額 = もとになるものの額 × 税率。優遇措置も忘れず確認しましょう。
ローン控除と贈与税の特例を頭に入れたうえで資金計画を立てます。

5 資産価値の高い住宅は優遇される

・建てるからには「価値ある住まい」を

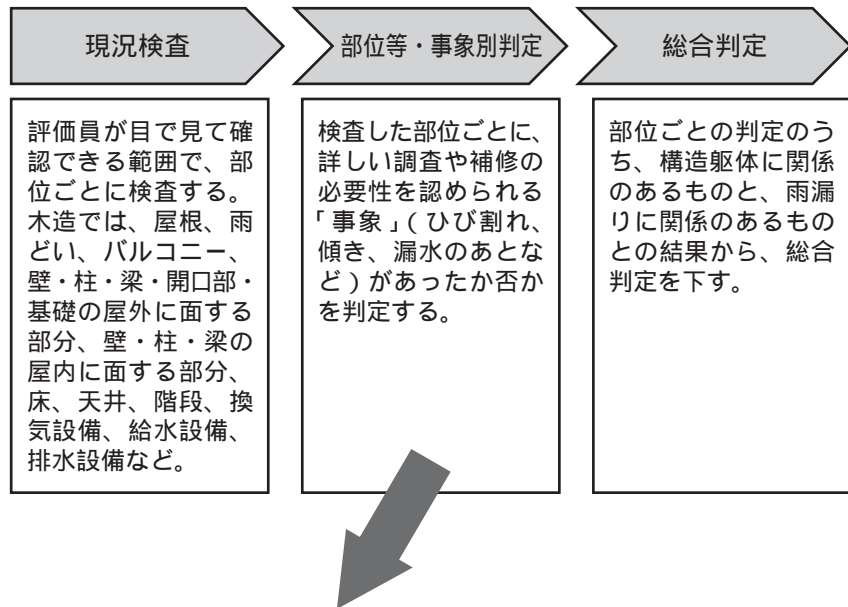
苦勞して自己資金を用立てて、借金までして建てるのですから、「価値ある住まい」を建てるよう心がけたいものです。でも、「価値ある住まい」って？ 成金趣味のきらびやかな住まいではありません。質の高い住まい、そしてその質の高さをいつまでも保てるような住まいのことではないでしょうか。

では、「質の高さ」をどう考えればよいのでしょうか。暮らし方に合った住み心地のよい住まい、という考え方もあるでしょう。ここで意識してほしいのは、住まいの基本性能のことです。長持ちするとか、健康に暮らせるとか、快適に過ごせるとか、です。工費が高くなるのでは、という心配もあるかもしれませんが、でも、「価値ある住まい」には融資や保険の面で優遇する措置も始まっています。人生の一生という長期間で考えれば、必ずしも割高なものにつくとは限りません。

・価値の高さを保つような手入れも忘れずに

建てたときに「価値ある住まい」でも、必要な手入れを怠っていると、価値は下がっていきます。マンションと同じように、戸建ての住まいも点検や補修をしっかりと重ねていきたいものです。ただ、どこにどう手を入れればいいのかを、きちんと指摘するプロがどこにいるのかが分かります。工務会社から勧められるままに点検・補修を頼んでしまう現実もありました。

住宅性能表示制度に中古向けの仕組みも加わったのは、そうした事情もあります。設計や工事を受注することのない評価機関に点検を頼めば、不要な設計や工事にお金をかけることなく、住まいをきちんと維持できるようになります。そして、たとえ転売する状況になっても、このような住まいは高く売却することができるでしょう。まずは、建てるときから手入れのことまでしっかり考えて計画したいものです。



項 目		結 果	
部位等	表示すべき事象	詳細調査又は補修を要する程度の事象	
		a. 認められない	b. 認められる
(1) 基礎のうち屋外に面する部分(壁又は柱と異なる仕上げとなっている場合に限る。)	確認欄		
	1 ☒	コンクリート	ひび割れ
	2 ☐	直仕上げ	欠損
	3 ☐	モルタル仕上げ等	ひび割れ
	4 ☐		欠損
	5 ☐		剥がれ
	その他	[]	[]
		[]	[]
		[]	[]
	[]	[]	[]



優遇措置や家計の将来を視野に入れて「価値ある住まい」を。中古向け性能表示制度も用いて、住まいの手入れをきちんとしましょう。基本性能を時代に見合ったレベルに保つことを心がけましょう。