

○家づくりのお金は、“総費用”で計画を

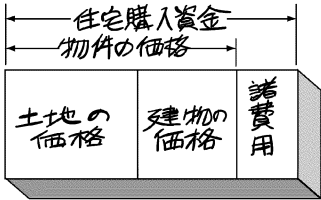
新居での暮らしも左右する資金計画は、無理のないようにしっかりと検討したいものです。

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。



家づくりのお金は、
総費用で
計画を！



○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、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と安心です。

[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、夢のマイホームを手に入れることができるうれしさと、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。