

マイホームがほしいと
思ったそのときに……

住宅日和
jyutakubiyori

ステップ1

購入可能目安額を知りましょう！

無理なく返済できる借り入れ金額の目安

ボーナス 払い ／ 毎月の 返済額	6万円	7万円	8万円	9万円	10万円
加算なし	1811万円	2113万円	2415万円	2717万円	3019万円
10万円	2312万円	2614万円	2916万円	3218万円	3520万円
15万円	2563万円	2865万円	3167万円	3469万円	3771万円
20万円	2814万円	3116万円	3418万円	3720万円	4022万円
25万円	3065万円	3367万円	3669万円	3971万円	4272万円

※元利均等方式・35年返済・金利2%の場合

※金利や返済年数によって変わります。

※ボーナス払いは年2回です。

年収による借り入れ金額の目安

年収	金融機関		フラット35	
	銀行 道内主要銀行凡例)			
300万円以下	5倍以内	1500万円	5倍以内	1500万円
330万円	6倍以内	1980万円	6.5倍以内	2145万円
350万円	6倍以内	2100万円	6.5倍以内	2275万円
370万円	6倍以内	2220万円	6.5倍以内	2405万円
390万円	6倍以内	2340万円	6.5倍以内	2535万円
400万円	6倍以内	2400万円	6.5倍以内	2600万円
420万円	7倍以内	2940万円	7.5倍以内	3150万円
440万円	7倍以内	3080万円	7.5倍以内	3300万円
450万円	7倍以内	3150万円	7.5倍以内	3375万円
450万円以上	7倍以内		7.5倍以内	

※金融機関により借入れ金額は異なります。

※金利、返済年数により借入れ金額は異なります。

※勤務年数、家族人数、自己資金の割合によって異なります。

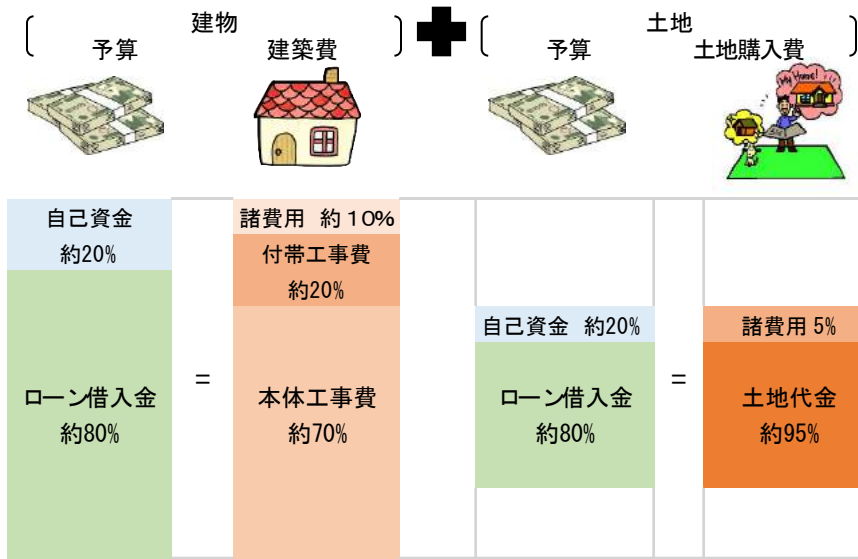
※自動車ローンなどの借入金の有無などより異なります。

※カードローン、キャッシング枠などにより異なります。

ステップ2

注文住宅にはどんな費用がかかりますか？

■ 予算とかかる費用の関係(理想の目安)



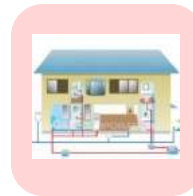
建物本体の工事費以外にも諸費用がかかります。

注文住宅を建てる際には、まず建築費として建物の本体工事のほかに付帯工事や諸経費がかかります。それぞれの割合は本体工事費70%付帯工事費20%、諸費用10%が目安。この建築費を自己資金と住宅ローンでまかなう。ローンが多いと返済負担が重い上に、諸費用などの一部は現金で支払うことが多いので、自己資金は建築費の20%を理想としたいです。又、土地を取得する際も諸費用として約5%が必要になります。土地分の住宅ローンを借りる場合も自己資金は土地購入費の20%が理想。



本体工事

基礎や柱、床、屋根など文字通り建物本体の工事費のこと。建物内の配線や配管、キッチントイレなど水廻り設備、内装仕上げ工事なども含まれます。広告や住宅展示場で表示されている「坪単価」は本体工事費のみのケースが多いです。



付帯工事

地盤改良や足場を組むための仮設屋外の給排水、ガス配管、駐車場や塀などの外構は別の会社に頼むことが多いので支払いに現金が必要になることもあります。



諸費用

各種税金や住宅ローン借入れ費用、保険料地盤調査費など工事費以外の費用。地鎮祭や上棟式にかかる費用もかかります。現金で支払うものがほとんどで、見積もりに含まれていないものも多いです。

現金で支払うことが多いのでしっかり準備が必要です。

住宅ローン関係

ローン保証料

ローンの返済が滞った場合に備えて保証会社に支払う。借入額1000万円当たり20万円程度。

事務手数料

金融機関に支払う手数料。数万円が一般的ですが借り入れ額の2%程度のケースも。

団体信用生命保険

借りた人が返済中に万が一死亡した場合などに備えて支払う。フラット35は年払いで1年目は借り入れ額1000万円当たり35,800円。民間ローンは金利に含まれ通常は別途支払いは不要。

火災、地震保険料

火災や地震に備え、保険会社に支払う。火災は一括、地震は5年ごと払いが多い。

税金関係

不動産取得税

取得後に自治体に収めます。建物が110㎡以上土地が80㎡以上であれば軽減されます。

登録免許税

所有権や住宅ローンの抵当権を登記する際にかかります。

固定資産税

自治体に毎年収めます。新築から3年間(木造の場合)建物分の税額が半分になる。

都市計画税

固定資産税と一緒に自治体に毎年収めます。年に1回納税通知書が送られてきます。

印紙税

請負契約や土地の売買契約、住宅ローンの契約時に使います。

その他

地盤調査費

地盤改良などが必要でないか、専門会社が調査します。5万~10万程度。改良工事が必要な場合は工事内容により別途費用がかかります。50万円~数百万円程度かかります。

建築確認申請費用

家を建てるために事前に必要な手続きです。5~20万円程度かかります。

引越し代

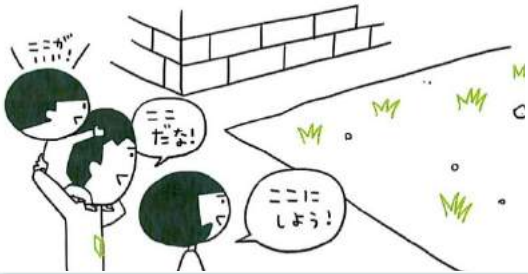
荷造りをどこまで頼むか、平日か土日などにより変わります。数万円~30円程度。

土地の仲介手数料

土地を買うときに仲介会社へ支払います。売買価格の3%+6万円+消費税が上限。

土地選定

不動産会社や建設会社に探してもらうのが一番ですが駅に近いところは、価格も高めで狭小地も多いです。徒歩15分圏内を視野に入れると意外に多くの土地が見つけれられます。家族の状況により、**通勤よりも通学**。利便性よりも豊かな環境とといったような考え方もたいせつです。



建設会社の選定 間取りプラン&見積もり検討

土地のローンを申し込むには建物の見積りと間取りが必要になります。土地と並行して建築の依頼先を探さなければなりません。3社程度を比較するのが良いでしょう。**建物の雰囲気や営業マンの対応**を見極めるのがポイントです。



間取りとプラン&見積り決定!

設計者や営業マンに、自分たちの要望を細かく伝える事が大切です。家族全員の**要望に優先順位**を付けましょう。対面キッチン**は絶対に譲れない!**書斎**は絶対にほしい!**こんな風にする事が大切です。ノートなどに1~3個の優先順位を書きましょう。予算が合わないからといって、自分を説得するのはやめましょう。**説得ではなく納得**が大切です。



ローンの申し込み

建設会社と相談し銀行2社に事前審査の申し込みをしましょう。**変動金利**や**固定金利**など生活の状況に合わせて選択しましょう。フラット35だけではなく銀行も全期間固定など多彩な商品を提供しておりますので良く検討しましょう。



土地契約&建設会社と契約

土地の契約 手付金が必要です。売買価格の10%以内です。
建築請負契約 手付金が必要です。10万円~100万円程度。
重要事項説明、契約約款の説明を受け書名捺印。これで正式に銀行へ本申込みができます。



土地購入のための つなぎ融資の借入れ

住宅ローンは家が建たなければお金を貸してもらえません。**つなぎ融資**という別のローンを組み土地代金の支払いをします。**土地と建物を別々に組む2本立て融資**がありこれを利用すると支払った翌月から返済が始まりますので、営業担当者と相談することが大切です。





ステップ3

資金計画どう決める？

借りられる額ではなく
無理なく返せる額から考えましょう。

家を建てる住宅購入費用のための貯金や
駐車場代金はなくなりますが、
固定資産税や修繕費などがかかります。
教育費や老後の資金の貯蓄も必要です。
教育費は進路にもよりますが、就学前なら
貯蓄は一人2万円が目安です。
ローンの返済は20%~25%以内に抑え
そこから借入額を逆算するようにします。
借りられる額ではなく返せる額から
資金計画を決めることをお勧めします。

■無理なく返せる額の考え方

今の家計	家を建てた後の家計
	
生活費 水道光熱費、食費 医療費、娯楽費 交通費、通信費など 貯蓄 教育費など)	生活費 水道光熱費、食費 医療費、娯楽費 交通費、通信費など 貯蓄 教育費など)
住宅購入用貯金 駐車場代金	固定資産税など
家賃・管理費	毎月のローン返済額
	20%~25% 以内

総予算を計算してみましょう

1 今の家賃から無理のない毎月のローン返済額を考える

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{家賃} & & \text{駐車場代} & & \text{住宅購入預金} & & \text{購入後にかかる費用} & & \text{毎月のローン返済額} \\
 \boxed{} \text{万円} & + & \boxed{} \text{万円} & + & \boxed{} \text{万円} & - & \boxed{} \text{万円} & = & \boxed{} \text{万円}
 \end{array}$$

2 貯蓄から自己資金として使えるお金

$$\begin{array}{ccc}
 \text{現在の貯蓄額} & & \text{手元に残すお金} & & \text{家づくりに使える自己資金} \\
 \boxed{} \text{万円} & - & \boxed{} & = & \boxed{}
 \end{array}$$

3 予算を出してみましょう

$$\begin{array}{ccc}
 \text{ローン借入額} & & \text{自己資金} & & \text{予算} \\
 \boxed{} & + & \boxed{} & = & \boxed{}
 \end{array}$$

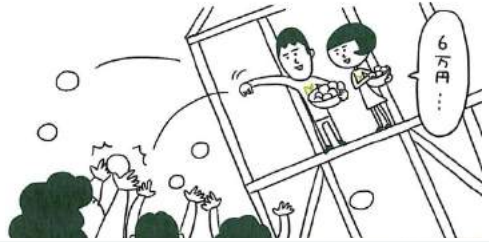
工事開始・地鎮祭

いよいよ工事開始。地鎮祭という土地の神様にお祈りをする儀式をします。費用は35000円
今からマイホームが建つんだと実感します。



上棟式・中間金の支払い

家の骨組みが出来たら上棟式。
費用がかさむので、最近では6割程度の方がとり
行っています。6万円～15万円
この時点で建設会社へ中間金を支払います。
つなぎ融資から支払います。



火災保険の検討

ローン契約前に決めないとはいけません。
火災保険は借入期間分を一括支払いします。
省令準耐火構造と一般構造では50万円くらいの
差が生じてきますので要注意です。
地震保険は5年ごとの更新又は契約になります。
任意保険なので熟考が必要です。



完成・ローン契約 残金支払・登記手続き

銀行さんと金銭消費貸借契約書を締結します。
登記などの作業は司法書士が行い
建設会社へお金振り込まれ、同時にお引き渡し
となります。同時につなぎ融資も精算されます。



引っ越し

事前に引渡し時期を確認し、引っ越し屋さんとの日
時の打ち合わせをします。平日割を使うと費用が
安く済みますので検討しましょう。
6万円～10万円程度。



各種税金の支払い&戻ってくるお金

不動産取得税、固定資産税など税金の支払いが
必要になります。
不動産取得税は役所で手続きをすると
還付金が受け取れます。
土地80㎡以上 建物110㎡以上が対象です。



