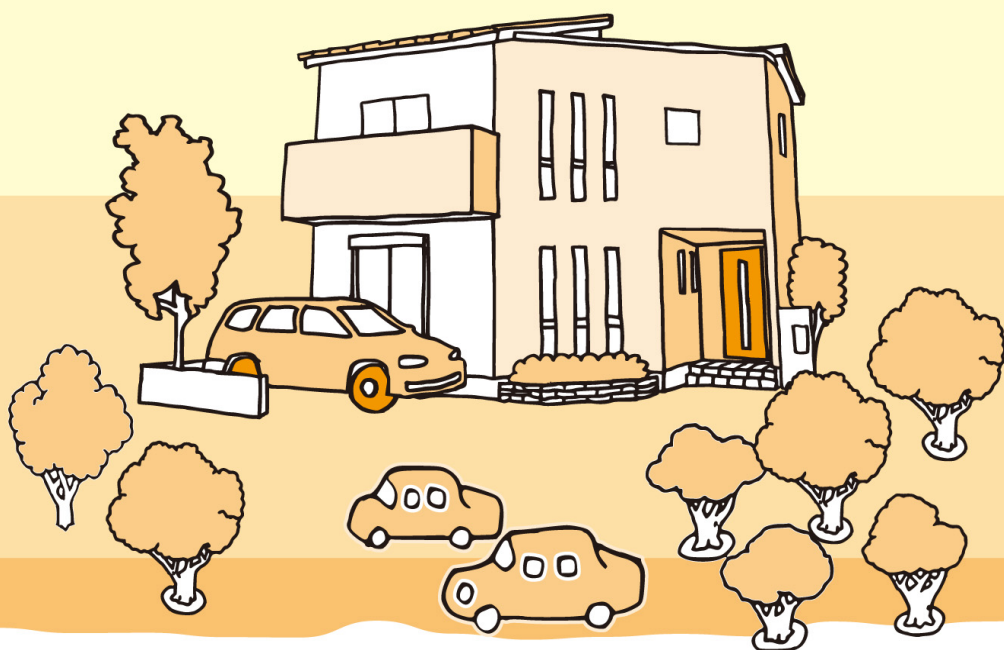


家づくりにかかる お金の話

家づくりのコツやポイントがわかると、
安心してスムーズに家づくりを進める
ことができます。家づくりの資金計画
のスタートはこの本で分かります。

お金の
不安解消!!
家づくりの前に
必読の書



気になるお金の話が分かりやすい!!

「頭金0円でもOK」って本当はどうなの？

建てる家の性能で資金計画も変わるの？

住宅ローンにもお得な組み方があるって？

○はじめに～本書の上手な読み方

「できることなら注文住宅でマイホームを実現したい」というあなたの夢を、“実現したい”から“実現へ”とマイホームの取得をサポートするのが、本書です。

はじめての家づくりは、「どこに頼んだらいいの?」、「お金はいくら必要?」、「住宅ローンは?」など、何から始めたらいいのか戸惑うものです。一生に一度の大きな買い物と言われる家づくりですから、疑問や不安もたくさんあるのではないのでしょうか。

その中で、だれもが願うのは、「悔いのない家づくりをしたい」ということだと思います。

家づくりは、夢を膨らませ、思い描き、新居での家族の暮らしを想像し…、と楽しいものです。その一方で、依頼から竣工まで1年近くを要し、様々な場面で、選択や決断を迫られるのも家づくりなのです。

でも難しいことはありません。楽しい家づくりになるかどうかは、実は、あなた次第なのです。

家づくりのコツやポイントがわかると、安心してスムーズに家づくりを進めることができます。家づくりの資金計画は、流れや、ポイントがわかれば心配ご無用。本書では、疑問や不安を解消しながら、理想の家づくりのために欠かせない、「家づくりのお金」のコツや要点をまとめています。

無理のない資金計画で新居の暮らしも楽しみたいものです。本書で「家づくりのお金」のコツや要点をしっかり押さえて、疑問や不安は早めにスッキリ解消しましょう。そして、安心して、家づくりを楽しみながら、納得のいくこだわりのマイホームを実現してください。

トシ企画インテリア株式会社

目次

○はじめに～本書の上手な読み方	・・・ 3
○目次	・・・ 5
○家づくりのお金は、“総費用”で計画を	・・・ 7
○支払う先も金額も多種多様な諸経費	・・・ 9
○新居に引っ越してから、支払う“税金”もあります	・・・10
○資金計画を大きく左右する土地代と諸費用	・・・11
○資金計画から入居までの流れをチェック！	・・・12
○住宅ローンの種類は、大きく分けて2種類あります	・・・13
○「頭金0円でもOK！」って、ホントにいいの？	・・・14
○手持ちの資金が少ないけれど、なんとかなる？	・・・16
○住宅ローンで着目したい「総支払額」	・・・17
○住宅ローンの金利を見分けよう！	・・・19
○金利を選ぶ基準は「返済期間に対しての割安度」	・・・21
○金利は低い方が総支払額も“ほぼ”少なくなります	・・・22
○建てる家の性能も資金計画にかかわってくる！	・・・23
○選択のカギを握るのは情報収集力です	・・・25
○3つのチェックポイントで絞り込むと…、見えてくる!?	・・・26
○繰り上げ返済はしたほうがいいのか？	・・・27
○繰り上げ返済するのにお得なタイミングは？	・・・28
○住宅ローンにもお得な組み方があります	・・・29

目次

○住宅ローン手続きであわてないために…	・・・31
○もう一つのローン「つなぎ融資」もお忘れなく！	・・・32
○税金面で有利な点や方法もチェックしておこう！	・・・33
○住宅ローン控除は、自己申告制です	・・・34
○備えあれば憂いなし…家族もマイホームも守る！	・・・35
○地震による火災は、火災保険では補償されない!?	・・・36
○おわりに～迷わずに“相談”を	・・・37

○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。



○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。

○資金計画から入居までの流れをチェック！

家づくりの実現の可否を握る資金計画。長期間にわたる住宅ローンでは、資金計画の立て方によっては返済の負担が増えてしまうということも。後であわてることがないように流れをつかんでおくと安心です。

マイホーム取得計画&自己資金の確認

↓ 総予算決定とライフプランも考慮した資金計画を検討

住宅会社探し&住宅ローンの検討

↓ 情報収集をしながら、選択・決定へ

建物工事請負契約(もしくは売買契約)

↓ 住宅ローン申込み(仮審査)

住宅ローン契約(金銭消費貸借契約)

↓ つなぎ融資の申し込み・準備

残金決済・竣工

↓ 資金(住宅ローン融資)受取り

物件引き渡し・入居後

定期的な繰り上げ返済等の検討・実施

○住宅ローンの種類は、大きく分けて2種類あります

「住宅ローン」と一言と言っても、「種類が多くてよく分からない…」と、戸惑ってしまう人も多いのではないのでしょうか。そこで、借入先による違いから住宅ローンを大別すると、公的金融機関が融資する「公的ローン」と民間金融機関が融資する「民間ローン」の2つに分けることができます。

それぞれに特徴や条件が異なりますので、まずは借入先を確認したうえで、自分に合った住宅ローン選びをしましょう。

[公的ローン]

○財形住宅融資

勤務先で財形貯蓄を1年以上継続していて貯蓄高50万円以上ある人が対象。貯蓄残高の10倍(最大4,000万円)まで借入れが可能です。

○自治体融資

一部の都道府県や市町村で行われている融資。条件もそれぞれ異なりますが、有利な場合が多いので調べてみましょう。

[民間ローン]

○フラット35

住宅金融機支援機構と民間の金融機関提携による長期固定金利の住宅ローン。保証料・繰り上げの返済手数料は無料です。金利等は金融機関ごとに異なります。

○銀行・信用金庫・信用組合・労働金庫等

金融機関が融資をし、その条件や保証料・繰り上げ返済の手数料等もそれぞれ異なります。金利の固定期間選択型や

変動型など、多種多彩な種類があります。

○ノンバンク・モーゲージバンク等

信販会社やクレジットカード会社で専門的に扱う住宅ローンです。

○JA・生命保険会社等

組合員(JA)や加入者(生命保険)を対象にした住宅ローンです。

住宅ローンは大きく
分けて2種類！

民間ローン
公的ローン

自分に合った
住宅ローン
を選びを！



○「頭金0円でもOK！」って、ホントにいいの？

「頭金0円」を謳い文句にした土地などの物件を目にする機会が多くなりました。住宅ローンでも「頭金無しでもOK」というのも出てきています。借りやすい半面、借入額が大きくなることから返済期間も長くなることが予測されます。謳い文句に飛びつくことのないように十分に検討したほうがよさそうです。

ほとんどの住宅ローンの融資限度額は、物件価格の8割以内が一般的ですから、2割以上は頭金の用意が必要になります。頭金は、自己資金から現金で支払い、物件価格の一部に充当されます。

つまり、頭金が多ければ多いほど住宅ローンを組む金額も少なくて済みます。返済期間が長期にわたる住宅ローンでは、収入減少など予期せぬ事態が起こりうることも。目先での判断は危険です。

2割以上の頭金を用意できなかった場合は、住宅ローンの返済が始まってからも貯蓄を増やせるようにするとよいでしょう。頭金以外にも、諸費用や手続き費用等で、まとまった現金が必要になります。「自己資金＝頭金」ではなく、「自己資金－諸費用＝頭金」です。2割以上は用意したいものです。

○手持ちの資金が少ないけれど、なんとかなる？

「相続時精算課税制度」というのをご存知ですか？ 生前贈与を有利に受取る方法として着目されています。親のお金を当てにするなんて、と躊躇される方もいるかもしれませんが、住宅取得を目的としたときには、大きく非課税されるお得な制度です。頭金が足りないときなどは、活用を検討してみてもいいでしょう。

年間110万円を超える財産（現金や不動産等）を親からもらった場合には、金額に応じて10～50%の贈与税がかかります。ところが、住宅取得では、親からの資金援助を受けるときに税務署に申告すると「相続時精算課税制度」が利用できるのです。住宅取得を目的とした場合には、「相続時精算課税制度」を利用することで3,500万円まで非課税になります。

この制度では、65歳以上の親から20歳以上の子どもには2,500万円まで非課税で贈与ができます。住宅取得を目的とした場合には、特例があり、親の年齢に関係なく3,500万円まで非課税になります。将来、贈与を受けたときに支払う贈与税や相続税を軽減することもできるお得な制度です。

○住宅ローンで着目したい「総支払額」

せっかく新居での暮らしがスタートしても、住宅ローンの返済に追われてしまつては台無しです。「返済期間はどれくらいで組んだらいいのか」は気になるところです。そこで着目したいのが、「総支払額」です。借入額に利息を加算した、総支払額を意識すると答えが見つかりやすくなります。

月々の返済額は同じでも、返済期間によって借入額は大きく変わります。逆に、同じ金額を借り入れるのに返済期間を長く設定することで、月々の返済額を押さえることもできます。ところが、返済期間が長くなると、利息がかさんでしまい、総支払額が増えてしまいます。保証金などの手数料も多くかかりますので注意をしたいところです。

金利などの条件も関わってきますが、収入の変化にも関わる、仕事の定年が、返済期間設定の一つの目安になります。借入額が大きく返済期間を長くしなければならない場合は、繰り上げ返済を活用するなどして、定年までの完済に近づけるようにするのも一つの手です。

$$\text{借入金額} + \text{利息} = \text{総支払額}$$

これを意識して返済期間を検討します。

同じ金額を借りるのに……

返済期間が長いと
月々の返済金額は
抑えられますが、
利息は高くなります。

返済期間が
短かいと月々の
返済金額は
多くなりますが、
利息は低く
なります。



○住宅ローンの金利を見分けよう！

目先の数字(金利)に目がいきがちですが、金利には3種類あります。金利を比較する前に、それぞれの特徴を知っておくと検討がしやすくなります。

金利の種類は、固定金利の「全期間固定金利型」と変動金利の「固定金利期間選択型」、「変動金利型」の3種類です。月々の決まった返済額の増減を左右するのが、この金利の種類です。金利の傾向(動向)やライフプランの家計収支に合わせた選択がポイントになります。

[金利の種類と特徴]

■全期間固定金利

最初から最後まで同じ金利が全返済期間に適用されます。金利が上昇した場合にも影響を受けることはなく、借入時に総返済額と返済計画が確定しやすいのが特徴です。

■固定金利期間選択型

「当初5年間は〇%」というように、一定期間に固定金利が設定されています。固定金利期間後には、金利が上昇すると返済額が増加する場合があります。

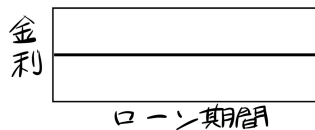
■変動金利型

金融情勢により定期的に金利が変動します。金利が低下すると返済額が減少し、金利が急上昇すると未払利息が発生する場合があります。

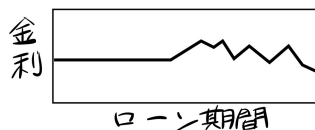
金利の動向や
ライフプランの家計収入に
合わせて選択しよう！

金利の種類

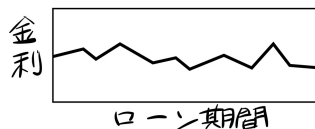
- 全期間固定金利型



- 固定金利期間選択型



- 変動金利型



どれに
しよう？



○金利を選ぶ基準は「返済期間に対しての割安度」

同じ金融機関でも商品ごとに異なる金利。何を基準に選んだらいいのかよくわからないのがホントのところ。選ぶ基準の目安は、金利が約束されている期間から、「全返済期間に対して割安かどうか」を確認することです。

固定金利や変動金利といった「金利タイプ」は、そのときの金利の動向（上昇傾向、下降傾向等）や、ライフプランなどを考慮して選択します。その次に、借入期間の全体に対してどれくらい割安になっているのかをよく見るのが大切です。

たとえば、変動金利では1%台の商品もあります。見た目には、割安感がありますが、変動金利では、年2回の金利見直しが行われることから、1%台の金利は半年間しか約束されていないことになります。

一方で2%台が主流の10年固定金利では、10年間という、変動金利の20倍もの返済期間を通して金利が約束されていますので割安になっています。返済期間に対しての割安を確認して、安心も手に入れましょう。

○金利は低い方が総支払額も“ほぼ”少なくなります

このページのタイトルを見て、“ほぼ”が気になった方も多いのではないのでしょうか。「金利は低い方が総支払額も少なくなるに決まっている！」と思われる方も多いかもしれません。でも、やっぱり“ほぼ”という表現は間違ってもいいようです。

住宅ローンの種類によっては、事務手数料や保証料などがかかる場合とかからない場合があります。また、返済にかかわる、繰り上げ返済も住宅ローンの種類や借入先によって、手数料が0円から数万円と、金額も異なります。

つまり、利息以外の保証料などを含めた総支払額を見ると、金利は低くても逆転してしまう場合があります。だから、“ほぼ”としています。

最近の傾向としては、繰り上げ返済の手数料の無料化や、保証料がかからない住宅ローンもありますので、「低金利」にこだわらずに幅広い視点での情報収集と選択をしましょう。また、借りるまでではなく、返済中の利便性や安心の確保も大切です。

○建てる家の性能も資金計画にかかわってくる！

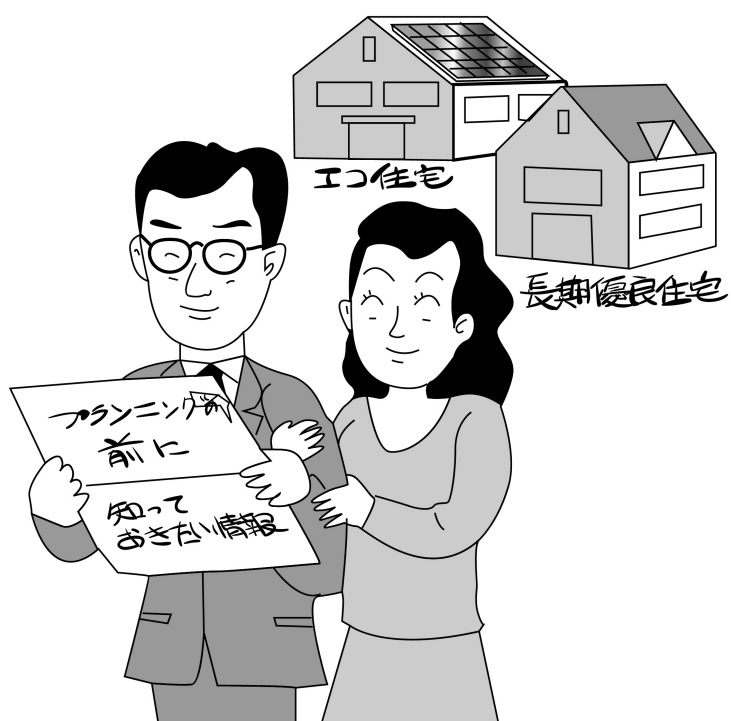
ニュースなどでも耳にする機会の多い、「長期優良住宅」や「エコ住宅」。家づくりでも検討されている方も多いのではないのでしょうか。家の快適性は、暮らしやすさだけではなく、税制面や住宅ローンにもかかわってきています。

住宅ローンでも目にする「優遇金利」。金融機関がキャンペーン的に一定期間だけ設定する金利ですが、それ以外にも、住宅の性能に対して金利を優遇する住宅ローンが増えています。

快適で暮らしやすい家は、税制面でもお得です。長期優良住宅では、登記などの登録免許税が引き下げられ、不動産取得税が課税標準から1,300万円控除、固定資産税の減額措置も5年間にわたって2分の1に減額されるなど、一般住宅に比べて手厚く減額されます。

性能面や可変性など、長期にわたって快適に暮らせる住宅は、将来の家族構成が変わっても間取り変更がしやすいなどのメリットもあります。さまざまな優遇があることから、入居後の納税や返済にもかかわってきますので、家のプランニングの前に知っておきたい情報の一つです。

高性能で快適な家は、
税制面でもお得！



○選択のカギを握るのは情報収集力です

家づくりに限らず、「知らなくて損した」と後になってから思う場面も少なくありません。住宅ローンも家づくりと同様に、肝心なのは情報収集力です。情報の多さがときには迷うこともありますが、情報をたくさん持つことは検討材料も増えることになります。つまり、十分に比較・検討ができることから、自分に有利な住宅ローンに絞り込むことができるようになります。

家づくりのお金の情報は、家に居ながら情報を集められるインターネットをはじめ、気になる住宅ローンのある金融機関や、お目当ての住宅会社などでは、その場で自分に照らし合わせた情報を集めることもできます。特に気をつけたいのは、信頼のおける情報元であるかどうか、いつの時点なのか最新情報なのかを確認しましょう。

最初は漠然としていた資金計画が、情報を収集する中で、希望の条件が明確に定まってくることもあります。窓口で相談するときには、受け身にならずに、希望の条件を伝えて、自分にピッタリなベストプランを相手から上手に引き出すようにもしたいものです。

○3つのチェックポイントで絞り込むと…、見えてくる!?

借入先や金利のタイプ、返済方法、条件などから多種多様な住宅ローンは、その数も1000種類はあるとか。あまりの多さに目移りしてしまい、家づくりのお金に関わるハウツー本を読んでも、なかなか絞り込めないものです。ましてや住宅ローンは、何度も経験するものではありませんし、時期によっても金利や税制面などの条件が異なるため、経験談も目安にしかありません。

やっぱり知りたいのは、一般論よりも、「自分にピッタリな住宅ローンを見つけること」です。そこに立ち戻って、3つのチェックポイントで絞り込んでみましょう。

1つ目は、「ライフプラン」です。子どもの教育費や自動車購入、老後資金などの将来に必要な支出を算出します。

2つ目は、「資金計画」。家づくりの総費用(土地・建物の物件価格＋諸費用)を把握して返済方法を決めます。

3つ目に、「比較・検討」をします。ライフプランや資金計画などから金利タイプを確定します。金利タイプの取扱い有無から、借入先金融機関(候補)を絞りこむことができます。

○繰り上げ返済はしたほうがいいの？

住宅ローンの返済中に、月々やボーナスなどの決まった返済以外にも、返済することができます。融資金の全部、もしくは一部を繰り上げて返済することで、繰り上げ返済といいます。繰り上げ返済は、当初予定していた住宅ローンの返済期間や返済額の軽減につながりますので、検討したいものですが無理は禁物です。

繰り上げ返済の種類は、融資金の全部、もしくは一部を繰り上げる2種類があります。また、返済方法では、毎月の返済額を変えずに借入期間を短縮する返済期間短縮型、借入期間を変えずに毎月の返済額を減らす返済額軽減型の2つの方法があります。

繰り上げ返済の場合、月々の決まった返済額と併せての返済になりますので注意が必要です。ボーナス返済も併用されている方は、期間短縮型で繰り上げ返済をした場合に、返済月がズレないように注意をしましょう。また、繰り上げ返済に伴う手数料の有無や、返済額がいくらから可能か、手続の時期や手続の方法なども確認しておきましょう。

○繰り上げ返済するのにお得なタイミングは？

できるなら効率よく上手に利用したいのが繰り上げ返済です。月々やボーナスなどの決まった返済は、元本と利息に充当されます。それに対して、繰り上げ返済は、元金の返済に充当されるという特徴があります。つまり、元金にかかる利息が減り、その結果、当初予定の総返済額が減ります。

さらに、返済期間短縮型では総返済額が少なくなり効果大です。毎月の返済額に利息の占める割合の大きい、早期にするほど利息カットにつながります。

それなら、どんどん繰り上げ返済をしたいところですが、無理な返済は家計破綻を招きかねませんので注意が必要です。

また、総返済額が減る、住宅ローンが当初予定よりも軽減されるなどのメリットの一方で気をつけたい点もあります。それは、返済期間短縮型で繰り上げ返済した場合には、あとから短縮した期間を延長することができないなど、制限される場合もあります。慎重に、かつ、十分に検討をしたいものです。

○住宅ローンにもお得な組み方があります

金利選びや繰り上げ返済のほかにも、お得な住宅ローンの組み方があります。住宅ローンの返済期間は何年で計画ですか？「ギリギリの35年」、「頑張って30年にしたい」などと、いろいろお考えはあるかと思います。

でも、この5年単位はどこからきているのでしょうか。「金融機関の説明を受けたから」、「試算をしてもらった結果」…などなど、あるかもしれません。実は、住宅ローンは1年単位で組むことができるのをご存知ですか？1年単位で検討すると、5年単位に比べて利息カットで返済や総返済額の軽減につながります。また、期間が短くなることで、保証料や手続き面での費用も軽減されます。

返済期間を短縮するだけでも利息は大きく変わります。たとえば、金利3%で3,000万円を借りる場合、返済期間32年と返済期間35年で比較してみると…。返済期間32年では月々の返済額は4,000円アップしますが、利息を約120万円カットすることができます。少しの差で返済負担が軽減しますので、検討してみてはいかがでしょうか。

住宅ローンは1年単位で組むことができます。



○住宅ローン手続きであわてないために…

比較・検討に選択にと迷い、戸惑うことも多い住宅ローン。いよいよ手続というときには、余裕を持って臨みたいところです。住宅ローンの手続も、“契約”の一つです。あわてないためにも、しっかり流れをつかんでおくで安心です。

具体的には、いつの時点で、どんな手続が必要になるのでしょうか。住宅ローンの資金を受け取る時期は竣工後ですが、申し込みは、着工前に始まります。新築戸建ての場合は、申し込みから融資まで数カ月かかります。その間、審査結果のお知らせや、建物の各種検査、着工、竣工等を経て、正式な金銭消費貸借契約を結びます。

借入の申し込み

↓ 申請結果のお知らせ(融資の可否がわかる)

設計検査の申請

↓ 設計検査に合格しないと着工へは進めません

着工

↓ 中間現場検査が行われます

竣工

↓ 竣工現場検査が行われます

適合証明書の交付

↓

住宅ローン契約(金銭消費貸借契約)

↓ 住宅ローン融資の受取り／登記・抵当権設定

物件引き渡し・入居へ

○もう一つのローン「つなぎ融資」もお忘れなく！

代金支払いと引き換えに品物を渡してもらうのが普通の買い物です。しかしマイホームの場合、代金を払うためには住宅ローンを借りなければならず、ローンを借りるには、その前提として購入する家を担保にする（抵当権を設定する）必要があります。そこで登場するのが「つなぎ融資」という、住宅ローンの融資金が下りるまでの間に一時的に借りるローンです。

このつなぎ融資で、ひとまず代金を支払うことで、家の登記を自分の名義にすることができます。それにより住宅ローンの担保としての設定ができるようになり、金融機関から融資金が下ります。融資を受け取ったら、すぐにつなぎ融資を返済します。

このつなぎ融資の金利は、住宅ローンを組む人が支払うのが一般的です。例えば、3,000万円を金利2%で2カ月借りただけでも、約10万円もの利息にも上ります。しっかり資金計画に組み込んでおきたいものです。

○税金面で有利な点や方法もチェックしておこう！

マイホームの購入は支出ばかりではなく、お得な減税を受けられる場合もあります。住宅ローンを利用すると、所得に応じて支払うべき「所得税」や「住民税」が控除される対象になります。「住宅ローン減税」や「住宅ローン控除」と呼ばれているものです。給与等の所得に対して課税される所得税額や、所得税から控除しきれない部分が住民税から控除されるというお得な減税です。

平成21年度の住宅関連の税制改正により、平成25年(居住年度)まで適用されることが決まっています。控除率1%、10年間にわたって控除されます。平成23年度中の入居なら、最大400万円までの控除を受けることができます。

ご夫婦で別々に住宅ローンを組む場合は、それぞれに住宅ローン控除を受けることもできます。あらかじめ、減税を受けるための条件や内容を押さえておき、上手に活用しましょう。また、住宅ローン控除を受けるのには、確定申告が必要でするのでお忘れなく。

○住宅ローン控除は、自己申告制です！

住宅ローンを組んでいるからといって、自動的に住宅ローン控除を受けられるわけではありません。確定申告での自己申告制になっています。給与所得者の場合も、初年度は税務署への確定申告が必要です。

申告時期は、住宅を取得して入居した翌年の3月15日までに居住地域の税務署に確定申告をします。必要な書類は、それぞれ入手先が異なりますので、準備できる書類から早めにそろえておくと安心です。

[確定申告書に添付する書類と入手先]

(戸建て注文住宅の場合)

- ①住民票(写):市・区役所、町村役場
- ②建物登記事項全部証明書:法務局
- ③源泉徴収票(原本)(給与所得者のみ):勤務先
- ④建築工事請負契約書(写):本人所有
- ⑤住宅ローンの年末残高証明書:住宅ローンを契約した
金融機関

○備えあれば憂いなし…家族もマイホームも守る！

竣工後も引っ越し費用など、何かと現金で支払う部分が多く、手持ち資金が不足がちになることも少なくありません。「損害保険までは支払いが回らないから…」と後回しにしたいところですが、マイホームを守る損害保険への加入は外せない部分です。

火災や地震などの災害で万が一のときには、損害補償を受けることで被災した後のダメージを軽減して、安定した家族の暮らしを守ることができます。損害保険には、補償される災害や補償範囲が異なる、「住宅火災保険」、「住宅総合保険」、「地震保険」の3種類があります。それぞれに、戸建て用や集合住宅用などの建物の種類に合わせたものや、傷害保険の特約が付くものなどさまざまな保険があります。

また、住宅ローンを組んでいる場合には、融資条件から、住宅火災保険や地震保険にすでに加入している場合もあります。加入内容と期間を必ず確認しておきましょう。火災保険では建物のみや、住宅ローンの全返済期間加入するのに対して、地震保険は短くなっている場合もありますので確認しておく心安心です。

○地震による火災は、火災保険では補償されない!?

住宅ローンで加入する火災保険は、建物の補償のみというのが多いようです。その場合には、家財保険への加入も検討したいところです。また、3種類ある、「住宅火災保険」、「住宅総合保険」、「地震保険」は、それぞれに補償範囲が異なりますので、必要な補償を考えたいうえで、加入しましょう。また、地震によって起こった火災の場合は、火災保険では補償されませんので、地震保険も併せて加入するとよいでしょう。

[住宅に関わる損害保険の種類と特徴]

■住宅火災保険

建物と家財をメインにした最もポピュラーな住宅用火災保険です。

補償範囲は、火災のほか、風、ひょう、雪災、落雷、破裂・爆発、消化活動による水漏れ・破損、残存物片づけ費用など。

■総合住宅保険

住宅火災保険の補償に加えて、外部からの落下や衝突、給排水設備の事故による水漏れなどの損害を総合的にカバーします。

■地震保険

火災保険に付帯して加入するもので、単独加入はできません。

補償範囲は、地震・噴火・津波による火災・損壊等の損害です。

○おわりに～迷わずに“相談”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検討したいものです。「ここはどうなっているの？」というような疑問や不安があるのなら、迷わずに、当社にご相談ください。分からないことはすぐに解決することが、成功する家づくりの第一歩です。“すぐに相談に乗ってくれる”、“適切なアドバイスをしてくれる”、よいパートナーとの出会いも家づくりでは大切なポイントです。

●著者プロフィール

トシ企画インテリア株式会社
代表取締役 岡根修平

「家を買うタイミング」がよくわかる本

平成22年8月1日 初版第1刷発行

発行：トシ企画インテリア株式会社
〒804-0064 福岡県北九州市戸畑区沖台一丁目9-20
URL <http://www.familyhouse-1978.jp/>

「家づくりにかかるお金の話」

家づくりのご質問・ご相談にお応えします

