



# 家づくりワンポイント講座⑥

家づくり用語集

住まいのお金編



## ① 坪単価

一坪は約3.3㎡。建築費を延床面積で割り、坪当たりの単価に換算したのが坪単価。例えば、100㎡の家が2000万円だったら、 $2000\text{万円} \div 100 = 20\text{万円}$ が㎡単価。

これに3.3を掛けた66万円が坪単価。

本体価格



延床面積 (坪数)



坪単価

## ② 本体工事費

家づくり費用のうち、建物本体にかかる費用の全て。

ただし本体工事費以外にも、解体、外構、地盤改良などの付帯工事費がかかる。当初の見積もりには、本体工事費しか記載されていないこともあるので注意を。

## ③ 諸費用

家づくりの費用のうち、建物本体の工事費および外構、設備など付帯工事費以外にかかる費用。税金から保険、手数料など様々な項目がある。家づくり全体のコストのうち5~10%程度を占めるので、大まかにでも算出して、予算に組み入れておきたい。

### 諸費用の内訳

- ・ 地盤調査費用
- ・ 建築確認申請費用
- ・ 融資関連費用
- ・ 不動産取得税などの税金
- ・ 工事請負契約印紙税
- ・ 地鎮祭、上棟式費用
- ・ 登記費用
- ・ その他

## ④ 資金計画

家づくりにかけるお金の計画を立てること。

まず、自己資金と借入額を合わせて自分がいくらぐらい用意できるのかを考えよう。借りられる金額も重要だが、きちんと返済できる金額かどうかを考えることが大切だ。

## ⑤ 自己資金

家づくりにかけるお金のうち、事前に準備するお金。

自己資金は現在の貯金や親からの援助で見積もる。

その際、貯金を全て使うのではなく、半年～1年分ぐらいの生活費など必要なお金を残しておくことが肝心。

### 総予算は自己資金+借入額

家づくりは金額が大きいため、住宅ローンの利用が一般的。

自己資金

20～30%

予算/住宅ローン

70～80%

## ⑥ 住宅ローン

住宅ローンは一般の銀行、信託銀行などが扱っている。最長の返済終了年齢は75歳から79歳くらいに設定されているのが一般的。

返済年数は10～35年の範囲から決めることができる。賃貸住まいの人は毎月の家賃をベースに考えると、無理のない返済可能額を算出しやすい。教育費など今後かかるお金を除いて計画することが大事。子供が小さいうちは、それほど教育費もかからないが、負担が重くなることを想定することも重要。さらに家を持つと支払う固定資産税なども考慮したい。

## ⑦ 審査

住宅ローンを借りるときは、金融機関の審査を受けなければならない。

審査される項目は、年齢や健康状態、担保評価（購入する土地や住宅の価値）、勤続年数、年収などだ。この審査を通らなければ借り入れができない。借り入れができる場合でも、審査結果に応じて借入額は上限が設定されることがある。最初に事前審査を受けて、本審査へ進むが、事前審査は複数の金融機関で受けることが可能。審査を通った金融機関のうちから、最も条件が合うところに本審査を申し込むのが一般的だ。

## ⑧ フラット35

住宅金融支援機構と民間の銀行が提携して取り扱っている、全期間固定金利型の住宅ローン。

融資を行う住宅には耐久性など一定の技術基準が定められている。最長返済期間は35年。年齢や住宅性能の要件を満たすと金融機関によっては50年返済も可能。

資金の受取の時の金利が返済終了まで続き返済額が確定するので、生活設計が立てやすい。また、省エネ性能や耐震性などが優れた住宅は「フラット35S」が利用でき、性能によって金利が当初5年間または10年間0.25%引き下げになる。

## ⑨ 繰り上げ返済

ローン返済中に元金（借りた分のお金）の一部を前倒しで返済すること。

元金を減らすだけでなく、その元金にかかるはずだった利息もなくなるので、総返済額を減らす効果がある。繰り上げ返済には、トータルの返済期間は変えずに毎月の返済額を減らす方法と、毎月の返済額を変えずに返済期間を短縮する方法の二つのパターンがあり、好きなほうを選べる。なお繰り上げ返済する際に金融機関が1回の下限金額を決めている場合や、手数料がかかる場合があるので確認しておこう。

## ⑩ 変動金利型

市場の金利に応じて、半年ごとに住宅ローンの金利が見直される。

毎月の返済額は5年間同じだが、途中で金利が大きく上昇した場合は、未払い利息が発生することもある。

固定金利と比べると当初の金利は低い。

## ⑪ 固定金利期間選択型

3年、5年、10年などの期間を選ぶことができ、固定期間中は金利も返済額も変わらない。

期間終了後は、その時点の金利で金利タイプを選び直すことになる。

その時点で金利が上昇していると返済額は高くなる。

## ⑫ 全期間固定金利型

当初の金利が返済終了まで変わらず、金利上昇の心配がない。

返済額もずっと一定。返済期間は自分で設定できる。

金利が低い水準にあるときに全期間固定金利型を選ぶと、総返済額も抑えられることになる。

## ⑬ 団体信用生命保険

住宅ローンの返済途中で本人が死亡したり、特定の病気と認定されたとき、ローンの残金と同額が支払われる保険。

民間金融機関の多くは団信加入を借入れの条件としており、保険料は金利に含まれるのが一般的。

## ⑭ 火災保険

住宅ローンを利用する際、一般的に加入が義務づけられている。

補償対象が主に火災に限られている基本的なタイプと、台風や火災による家の損傷など含んだ総合補償的なタイプがある。保険料も考慮して選ぼう。



## ⑮ 住宅ローン減税

借入額の年末残高の0.7%程度が13年にわたり減税される制度。

対象となる残高の限度額は4,000万円（認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合は5,000万円）。

現在の制度が適用されるのは、2022年12月末までに入居した場合。

支払った所得税額が少なく、計算された金額まで戻らない場合は、住民税からも戻る。（前年課税総所得金額の7%、年13万6500円が限度）。

給与所得者の場合、入居の翌年は確定申告が必要だが、2年目以降は勤務先の年末調整が控除が適用される。

## ⑯ つなぎ融資

何度かに分けて建築費の支払いを行う場合に、その都度融資が実行される場合はよいが、そうではない場合は、その間を別の融資で賄わなければならない。

それがつなぎ融資で、住宅ローンより金利は高くなる。

## ⑰ 工事着手金

建築費は、完成後に一度に支払うのではなく、契約から何度かに分けて支払うのが一般的。

例えば、契約時には全費用の10%程度を、着工時には工事着手金として全体の30%程度のお金を支払うことが多い。

## ⑱ 中間金

上棟式あたりのタイミングで支払うのが中間金。

工事着手金と同じく全体の30%程度になることが多い。

このように途中で建築費の一部を支払うのは、建築会社が設備や建材を調達する資金が必要なためである。

## ⑲ 残金

竣工後の施主検査を行って、まったく問題がなかったか、あるいは不具合の修理が全て終わったタイミングで、残金（着手金や中間金を除いたお金）を支払う。

残金の支払いをもって、住宅が施主に引き渡される。

## ⑳ 贈与税

親などから贈与を受けると年110万円を超える分には贈与税がかかるが住宅所得資金には特例が設けられており、一定額まで非課税となる。

2023年12月末までの非課税額は最大1,000万円になる。

### 住宅取得等資金贈与の非課特例とは？

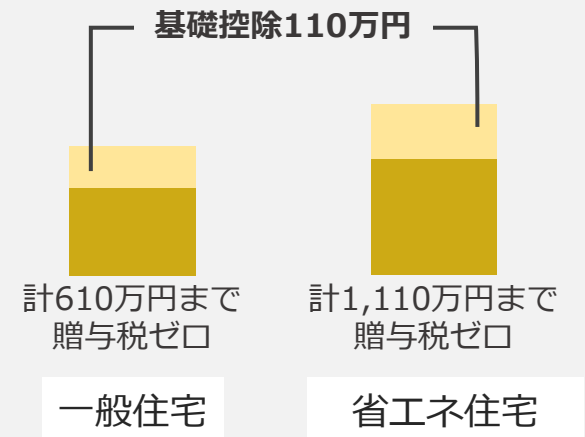
借入額で無理はできないが、あと少し自己資金が増やせたら、もし実家に資金援助が頼めそうなら相談してみるのも手。

親や祖父母（直系尊属）からの住宅取得等資金の贈与なら、一定額までは贈与税がゼロになる特例が利用できる。

### 特例を受けるための主な要件

- ・ 贈与を受けた年の1月1日時点で20歳以上であること
- ・ 贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下であること
- ・ 贈与を受けた年の翌年3月15日までに引き渡しを受け、同年12月31日までに入居すること
- ・ 住戸の床面積（登記簿面積）が40㎡以上240㎡以下であること

### 2023年12月までの契約の場合



## ②1 不動産取得税

土地を買ったり、家を建てたりしたときに一度だけ支払う税金。

土地、家屋の評価額に税率を掛けて税額を計算するが、土地、家屋ともに一定の軽減措置がある。申告の期限や手続きは自治体によって異なるので確認。

納める額		
不動産の種類	内訳	税率
土地		3%
家屋	住宅	3%
	住宅以外	4%

**納める人**

不動産（土地・家屋）を売買・交換・贈与・建築（新築・増築・改築）などを取得した人です。

この場合の取得は、有償、無償および登記の有無を問いません。

不動産取得税の計算

土地・建物の税額

=

固定資産税評価額

×

税率