

第4章

資金計画をたてる

4-1 住宅を取得する際に必要な資金

4-2 資金計画の考え方

4-3 税金と諸費用

- 1) 主な税金
- 2) その他諸費用

4-1 住宅を取得する際に必要な資金

住宅を取得する際には、住宅・土地の取得費以外に、登記や税金等の費用、エアコンなどの機器購入の費用、そして引越や仮住まいの費用など、様々な経費がかかります。それらの費用は概ね次のようなものですが、一般には取得価格の10%（建替の場合は20%）程度は必要費用として考慮しておくことが大切です。

1. 住宅を建築した場合

主 な 費 用	内 訳
建築工事費	本体工事費、別途工事費、土地購入費、外構工事費等 ※建売・中古住宅購入の場合は、仲介手数料
住宅取得にかかる登記・税金	印紙税、登録免許税（所有権登記）、不動産取得税、登記手数料
住宅ローン手続きにかかる費用	印紙税、登録免許税（抵当権登記）、登記手数料、融資手数料、保証料
火災保険料・地震保険料	特約火災保険料、特約地震保険料
引越代	運送費、粗大ゴミ処分費、電話移設費
解体工事費・仮住まい費用	解体工事費、登記手数料（滅失登記）、仮住まい費用（引越代等）、庭木の移植
耐久消費財購入費	カーテン、エアコン、照明機器等
その他	水道加入金、挨拶料、地鎮祭や上棟式等

2. マンションを購入した場合

主 な 費 用	内 訳
購入価格	マンション購入価格 ※建売・中古住宅購入の場合は、仲介手数料
住宅取得にかかる登記・税金	印紙税、登録免許税（所有権登記）、不動産取得税、登記手数料
住宅ローン手続きにかかる費用	印紙税、登録免許税（抵当権登記）、登記手数料、融資手数料、保証料
火災保険料・地震保険料	特約火災保険料、特約地震保険料
引越代	運送費、粗大ゴミ処分費、電話移設費
修繕積立基金	一時金
耐久消費財購入費	カーテン、エアコン、照明機器等
その他	水道加入金、挨拶料

4-2 資金計画の考え方

住宅のような大きな買物は、その代金の全額を自己資金で用意できる人は少なく、不足分を住宅ローンで賄うのが一般的です。そこで、重要になるのが、どのくらいの住宅ローンを借入れて、いくらぐらいの住宅を購入（または新築）するのかという「資金計画」です。

無理な借入をして、後々ローンの返済で苦勞することのないように、しっかりとした資金計画を立てることが大切です。以下に考慮する点をいくつか挙げておきましょう。

- ① 自己資金はできるだけ多く用意する!!^{※1}
- ② 有利な資金から利用する!!^{※2}
- ③ 余裕をもった返済計画で借りる!!^{※3}
- ④ 「いくら借りられるか」より「いくら返せるか」が大事!!
- ⑤ ボーナス払いはよく考えて!!^{※4}
- ⑥ ライフサイクルも念頭に!!^{※5}

※1 最低限マイホーム取得費用の20%は必要です。つまり住宅ローンの借入限度額は物件価格の80%以内におさめることが重要です。

※2 住宅ローン金利には「固定金利型」「固定金利期間選択型」「変動金利型」などがあり、それぞれメリット・デメリットがあるので、よく検討する必要があります。また返済期間は、収入の変化や家族の成長時期を考えた返済期間を設定することが大切です。

※3 返済可能額は収入により異なります。一般的に年収400万円くらいの人で収入の30%程度が限度、無理のないところでは20%以下が望ましいとされています。

※4 会社の業績などによって変動するものですから、あまり無理のない金額で計画しましょう。

※5 ローン返済は長期にわたるものですから、様々な人生のイベントや発生する費用などを考慮した返済計画を立てましょう。

4-3 税金と諸費用

不動産を取得・所有する際には、税金・登記費用等の資金も必要となります。従って、土地代や建物代の15%から20%ほど余裕を持って資金計画を考えたいものです。

税金は一定の要件を満たせば軽減措置が受けられる場合もあるなど複雑な点も多いため、専門家に相談するなどして、その種類・概算費用等についてあらかじめ十分配慮しておくことも大切です。

(※借入金等によりマイホームを新築あるいは購入した時、一定の要件を満たせば一定期間の税の控除が受けられます。)

さて、不動産取得や所有に関して課せられる税金には、どのようなものがあるか見ていきましょう。

1) 主な税金

税金	概要
不動産取得税 (県税)	土地や建物などの不動産を購入、あるいは建物を新築するなど不動産を取得したときに課税される税金です。納税義務者は不動産の取得者で、取得の日から60日以内に当該不動産所在地の市役所または町村役場に対し不動産取得申告(報告)書の提出が必要です。 また、不動産の取得の状況によっては、軽減措置があります。詳しくは、不動産所在地を管轄する県税事務所(152ページをご参照ください。)へお問い合わせください。
登録免許税	土地や建物を取得したとき、その権利を明らかにするための登記をおこなう際に、課税されます。登記の内容や原因によって税率は異なります。 登記の種類 例: 土地→所有権移転の登記、建物→所有権保存の登記
印紙税	建築工事の請負契約を結んだ時には、原則作成者がその文書に印紙を貼らなければいけません。不動産売買の場合には、売主と買主とが共同で貼らなければいけません。 (連帯納付義務)
固定資産税	毎年1月1日現在で、土地や建物などの所有者として固定資産課税台帳に登録されている方に課税されます。土地や建物の価格は3年ごとに評価し直され、この評価替えの年を基準年度といい、基準年度に決定した価格は3年間据え置かれます。
都市計画税	都市整備などの費用に充てるための目的税で、原則として都市計画法による市街化区域内に所在する土地・建物の所有者として、毎年1月1日現在、固定資産課税台帳に登録されている方に課税されます。固定資産税の課税標準となるべき価格に対し、市町村が条例で定める税率で課税されます。

2) その他諸費用

その他諸費用としましては、登記費用などがあります。

不動産(土地・建物)の登記費用とは、①実費と②司法書士報酬(手数料)の合計額をいいます。

実費

登録免許税・登記簿謄本代・交通費等の総額で、ご自分で登記される場合はもちろん、どの司法書士事務所に依頼しても必要となるものです。

※(交通費を除いて国に納めるものですので、司法書士事務所間で金額は異なります)

司法書士への報酬

登記を司法書士に依頼した場合にかかる費用(手数料)で、司法書士事務所によって料金が異なります。