

何がかかるの？

どのくらいお金がかかるの？

木造住宅の資金計画

家づくりにあたって、避けて通れないお金のこと。他人まかせにしないためのヒントをまとめました。実際にはケースバイケースになるお金のことですが、考える手がかりにしてください。また、住宅ローンを理解するための入門編を記事・映像にまとめました。

1 入居までにかかるお金

頭金+ローンだけではない、家を建てるには他に現金も必要です

どんなタイミングで何にいくら払うのか、家を建てるプロセスを追って、支払い項目と費用について整理しました。土地を新たに購入して、設計事務所と工務店に木造一戸建てを依頼した場合を想定しています。

2 入居後にかかるお金

ローンの支払いだけではない、後からかかる税金等やメンテナンス費にも注意が必要です

家づくりが終わってから発生する費用は住宅ローンだけではありません。新居ができ上がってから、一般的に発生する主な項目費用について整理しました。

- A) 不動産取得税（取得後1回）
- B) 固定資産税（毎年）
- C) 都市計画税（毎年）
- D) 耐久消費財購入費（1回・随時）
- E) 保険料（毎年）
- F) 点検・メンテナンス費用（随時）

3 住宅ローン入門

多くの方が利用する住宅ローン、これから検討を始める方のための入門編

長期間支払っていくことになる住宅ローンを賢く利用するために、まず知っておきたい基本的考え方と知識を整理しました。最低限知っておきたい住宅ローン入門編です。

- A) ライフサイクルとローン
- B) いくら借りられるかより、いくら返せるか
- C) 住宅ローンの種類～3つの金利タイプ
- D) 住宅ローンの種類～知らないと損をする？2つの返済タイプ

4 国産材（地域材）利用に対する助成

建てるなら地域の環境保全、経済活性化に役立つ地元の木で

地域材を使って家を建てることは、その地域の森林の保全、CO₂削減、経済活性化をもたらします。助成金や金利優遇によって、地域材の利用を積極的に応援している自治体・金融機関がたくさんあります。

1 入居までにかかるお金

頭金+ローンだけではない、家を建てるには他に現金も必要です

どんなタイミングでどんな費用が発生するのか、土地を買って家を建てるプロセスを追ってまとめました。不動産屋さんで土地を買い、建築士に設計を依頼し、その設計士の施工管理のもと工務店で建てる場合を想定しています。実際にはケースバイケースでこの通りになるとは限りませんが、家づくりとお金のことを考える手がかりにしてください。

		関連するところ				
		不動産会社	金融機関	司法書士	設計事務所	工務店
土地探し	土地探し		住宅ローン選び		相談	
	購入申込		住宅ローン事前調査			
	①土地売買契約		②住宅ローン+つなぎ融資申込み			
家の設計			④つなぎ融資資金交付(土地代)		③設計監理契約	
	⑤土地引き渡し			⑥所有権移転登記	⑦地盤調査	
					⑨基本設計完了	⑧工事請負契約
					⑪実施設計完了	⑩地盤改良
					⑫建築確認申請	
着工					⑬地鎮祭	
					着工	
					住宅瑕疵担保履行法による検査(基礎配筋工事完了時)	
			④つなぎ融資資金交付(中間金)		⑭上棟式	⑮中間金
竣工					住宅瑕疵担保履行法による検査(屋根工事完了時)	
					⑯中間検査	
					内装工事 設備工事 外構工事	⑰水道局納金・加入金
引き渡し					竣工	
					⑱完了検査	
			⑲表示登記 所有権保存登記 抵当権設定登記			
			④つなぎ融資資金交付(残金)		施主検査	
			住宅ローン資金交付		残金決済	⑳住宅ローン資金交付
				引き渡し	つなぎ融資返済	

※実際に想定金額を入れた資金計画表と、各項目の詳しい解説は「資金計画表」(PDF)をご覧ください。

2 入居後にかかるお金

ローンの支払いだけではなく、後からかかる税金等やメンテナンス費にも注意が必要です

A) 不動産取得税（取得後1回）

土地を取得して住宅を新築した場合、都道府県が土地・建物の取得者に課税する税金が不動産取得税です。取得の日から一定期間内（都道府県によって異なる）に都道府県税事務所に申告します。数ヵ月後に都道府県から送付される納税通知書にしたがって納付します。適用要件を満たす土地建物には軽減措置が設けられています。

土地 固定資産税評価額[※] × $\frac{1}{2}$ × 3%（平成24年3月31日までの特例措置）

軽減措置（平成24年3月31日まで）

次の1.2.のうち多い額を控除（平成24年3月31日まで）

1. 45,000円
2. 固定資産税評価額[※] ÷ 土地面積 × 1/2 × (建物床面積 × 2) × 3%
ただし床面積は200m²を限度とする

建物 固定資産税評価額[※] × 3%（平成24年3月31日までの特例措置）

軽減措置（平成24年3月31日まで）

平成9年4月1日以降の新築では固定資産税評価額から1,200万円を控除
長期優良住宅では同じく1,300万円を控除

■軽減措置の適用要件

- 土地** 住宅の延べ床面積（物置、車庫などを含む）が50m²以上240m²以下であること
- 建物** 上記の「建物」の要件を満たすこと
次のいずれかに該当すること
- (1) 土地を取得した日から3年以内にその土地の上に住宅が新築された場合
 - (2) 借地に住宅を新築した人が新築1年以内にその土地を取得した場合

※毎年1月1日現在、市町村の固定資産課税台帳に登録されている土地・建物の評価額。

固定資産税路線価を元に決められ、土地は購入価格の7割程度、建物は5割程度が目安とされています。

※固定資産税評価額が決定していない新築の建物価格については建物の構造別・用途別に各法務局が便宜上作成している価格表を使用します。

※適用される税率等は自治体毎に異なりますので詳しくは都道府県税事務所にご確認ください。

2

入居後にかかるお金

ローンの支払いだけではなく、後からかかる税金等やメンテナンス費にも注意が必要です

B) 固定資産税（毎年）

固定資産税は、市町村の固定資産課税台帳に建物や土地の所有者として、毎年1月1日現在登録されている人に対して課税されます。市町村から送付される納税通知書にしたがって、一括、又は年4回に分けて納付します。

土地 固定資産税評価額[※] × 1.4%（標準税率）

軽減措置（平成24年3月31日まで）

- ・ 200m² までの部分（小規模宅地） 評価額 × 1/6 × 税率
- ・ 200m² 超の部分（一般住宅用地） 評価額 × 1/3 × 税率

建物 固定資産税評価額[※] × 1.4%（標準税率）

軽減措置（平成24年3月31日まで）

固定資産税額 × 1/2 3年間（3階建て以上の耐火・準耐火建築物は5年間）
（長期優良住宅についてはそれぞれ5年間、7年間）

要件

- ・ 居住部分の床面積が50m²以上280m²以下の住宅であること かつ
- ・ 店舗等併用住宅の場合は、居住部分の床面積が全体の1/2以上であること

※適用される税率等は自治体毎に異なりますので詳しくは市町村にご確認ください

C) 都市計画税（毎年）

都市計画法による市街化区域の土地建物に課税され、課税対象者、納付方法は固定資産税と同じです。

土地 固定資産税評価額[※] × 0.3%（最高税率 実際の税率は市町村によって異なります）

軽減措置（平成24年3月31日まで）

- ・ 200m² までの部分（小規模宅地） 評価額 × 1/3 × 税率
- ・ 200m² 超の部分（一般住宅用地） 評価額 × 2/3 × 税率

建物 固定資産税評価額[※] × 0.3%

軽減措置 原則としてなし（市町村によって異なる）

※適用される税率等は自治体毎に異なりますので詳しくは市町村にご確認ください

2

入居後にかかるお金

ローンの支払いだけではなく、後からかかる税金等やメンテナンス費にも注意が必要です

D) 耐久消費財購入費（1回・随時）

新築に合わせて、カーテン、エアコン、照明器具、じゅうたん・カーペットなどを新調する方が多いと思います。この費用も少なくないので考慮が必要です。

平成 15 年に住宅金融公庫（現 住宅金融支援機構）がローン利用者を対象に行った調査での耐久消費財購入費は、分譲ではない新築一戸建て（持家）の平均で 193.2 万円かかっています。

■耐久消費財購入費（住宅金融支援機構 住まっぷ）

<http://www.jhf.go.jp/jumap/navi/build/step37.html#taikyushohizai>

■公庫融資利用者の耐久消費財購入実態（平成 16 年 3 月）

<http://www.jhf.go.jp/files/100014098.pdf>

E) 保険料（毎年）

ローンを利用する際に加入する団体信用生命保険、火災保険などは、契約の仕方によっては定期的に支払いが発生します。また地震保険に加入している場合、契約期間によりますが、1年から5年に1回、保険料を支払う必要があります。

F) 点検・メンテナンス費用（随時）

マンション等共同住宅では、日常のメンテナンスや大規模修繕、建て換えのために、管理費や修繕積立金を毎月支払います。ところが一戸建て住宅では、自分で費用をねん出してメンテナンスを行わなければなりません。

定期的な点検、適切なメンテナンスは設備や住宅の寿命を伸ばし、将来のリフォーム費用の負担を軽くすると言われています。計画的にそのための費用を積み立てておくといいでしょう。

また、将来のメンテナンスも含めて、住宅を設計、素材を選択することも大切です。

「住宅の点検・リフォーム時期の目安（代表的なもの）」（住宅金融支援機構「住まっぷ」より）

部位	点検時期の目安	取り替え時期の目安
水栓器具	1年ごと	10～15年位で取り替えを検討（3～5年でパッキング交換）
給水管・排水管		15～20年位で全面取り替えを検討
キッチンシンク、洗面設備		
トイレ		
ガス管		
給湯器		10年位で取り替えを検討
浴室		10～15年位で全面取り替えを検討
屋根	瓦葺き	20～30年位で全面葺き替えを検討
	屋根用化粧スレート葺き	15～30年位で全面葺き替えを検討
	金属板葺き	10～15年位で全面葺き替えを検討（3～5年ごとに塗り替え）
	雨どい（塩化ビニル製）	7～8年位で全面取り替えを検討
	軒裏（軒裏天井）	15～20年位で全面補修を検討
外壁	2～4年ごと	15～20年位で全面補修を検討

3

住宅ローン入門

多くの方が利用する住宅ローン、これから検討を始める方のための入門編

A) ライフサイクルとローン

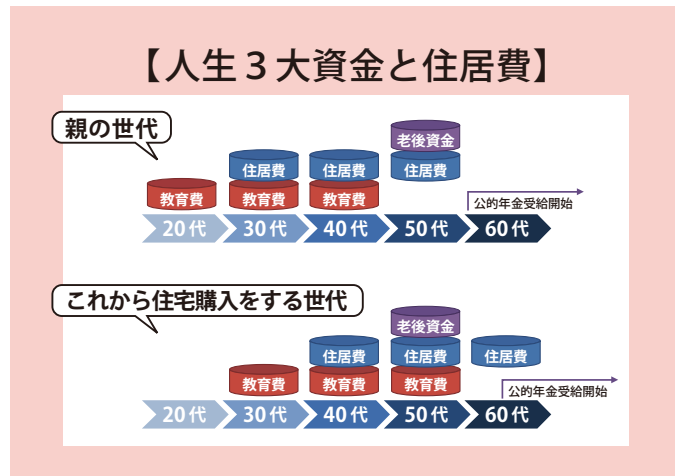
住宅ローンの利用を検討するにあたり、良く言われるのが「ライフプランを考える」ということです。ライフプランと言われても、先の事は分からないし、どこから考え始めて良いのかもつかみづらいかも知れません。

大づかみにするために、人生三大資金をライフステージに沿って考えるという方法があります。

人生三大資金とは

- ・ 教育費
- ・ 住居費
- ・ 老後資金

いずれも生涯支出に対して多くの割合を占めるものです。



最近では、結婚年齢が高くなり、住宅取得のタイミングも遅くなっているために、三大資金が必要となるタイミングも以前とは異なっています。子供を育てる場合、40代までは教育費と住居費の家計への負担が大きくなりますが、50代では老後資金を貯める必要が出てきます。この50代をどう乗り越えるかが、ライフプランと住宅ローンを考える上でポイントとなります。

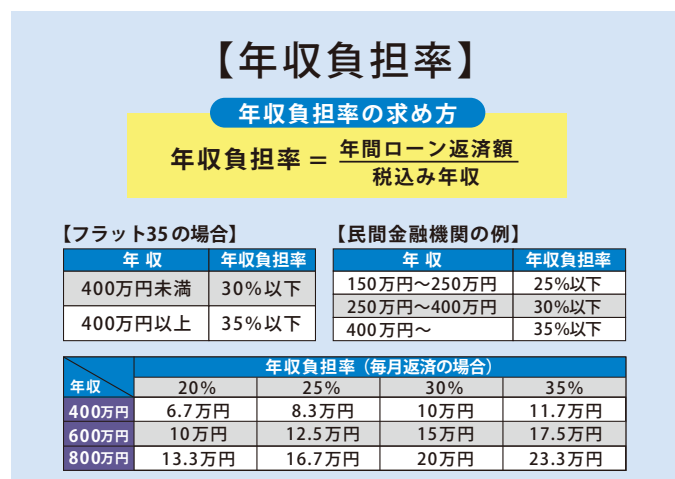
30代～40代に住宅ローンの返済をできるだけ進めておき、50代での住居費負担を減らすといった対策が必要になってきます。

B) いくら借りられるかより、いくら返せるか

金融機関が住宅ローンとして貸してくれる額は主に年収負担率という数字で決められます。年間ローン返済額を税込み年収で割ったものです。

金融機関によって異なりますが、年収400万円以上の人で35%以下となっています。つまり、年収400万円ならば年間返済額140万円、ボーナス併用なしで毎月払いとすると毎月返済額は約11.7万円となります。

この毎月返済額で、総額いくら借りられるのか「住宅金融支援機構のローンシミュレーション」を利用して計算すると期間35年・金利3%で3,040万円となります。



ところが税込年収400万円の人が3,000万円借りてしまうと、後で大変なことになりかねないのです。年収400万円の人の手取りが20万円程度とすると、毎月20万円のうち11.7万円を返済に充てると残りは約8万円。暮らし方にもよりますが、他の生活費がかなり制限されます。

住宅関連にも詳しく、多くの家計相談に乗ってきたファイナンシャルプランナー竹下さくらさんによれば、負担感の少ない住居費支出は、手取りの35%、年収負担率で言うと20%程度とのこと。年収400万円では月7万円～10万円くらいが目安になります。

金融機関がいくら貸してくれるかではなく、毎月の手取りからいくらまで支払えるかを考えることが、安全な返済プランを立てることにつながります。

■住宅金融支援機構 住宅ローンシミュレーション

http://www.flat35.com/simulation/simu_02.html

3

住宅ローン入門

多くの方が利用する住宅ローン、これから検討を始める方のための入門編

C) 住宅ローンの種類～3つの金利タイプ

住宅ローンの広告やパンフレットを見ると、たくさんの商品があるように思えて、上手く比較検討できないと感じたことはありませんか。実は住宅ローンは金利の変動の仕方ですら主に3つに分類できます。今は金利は低い水準にありますので、将来の金利上昇によってどういう影響を受けるかという見方が大切です。

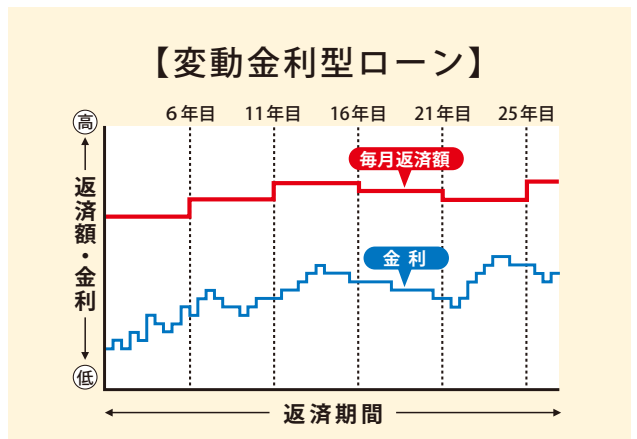
【変動金利型】

このタイプのローンは半年ごとに金利が見直されます。毎月の返済額は5年に1回の見直しとなりますので、月々の返済額が細かく変わることはありません。また、金利が上昇した場合でも、6年目以降の返済額は、前の5年間の1.25倍までと決められています。

しかし、返済金額の元金と利息の割合は、半年ごとに変化していますので、金利が上昇傾向にある場合は、元金の返済が進まず、利息ばかり支払うことになりかねません。

最近では、結婚年齢が高くなり、住宅取得のタイミングも遅くなっているために、三大資金が必要となるタイミングも以前とは異なっています。子供を育てる場合、40代までは教育費と住居費の家計への負担が大きくなりますが、50代では老後資金を貯める必要が出てきます。この50代をどう乗り越えるかが、ライフプランと住宅ローンを考える上でポイントとなります。

30代～40代に住宅ローンの返済をできるだけ進めておき、50代での住居費負担を減らすといった対策が必要になっています。



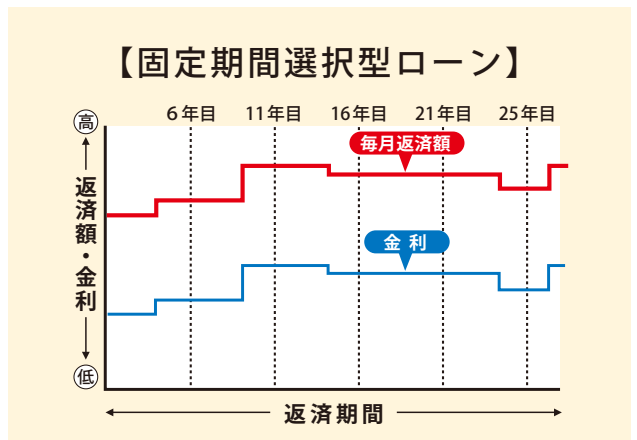
【固定期間選択型】

2年・3年・5年・7年・10年といった中から選択した一定期間、金利が固定されるのが固定期間選択型です。

固定期間の終了時に、残った元金にその時点の金利が適用されます。必ずしも同じ金利タイプを選択する必要はなく、変動金利や、固定期間が異なるタイプへの移行が可能です。

一定期間金利が固定されるため、半年ごとに金利の見直しが行われる変動金利型のように未払い利息が発生するリスクはありませんが、変動金利型に比べて金利が高くなる傾向にあります。

また、将来金利が上昇した場合は、見直し時に毎月返済額が多くなるリスクがありますのでその時点で収入が増える見込みがあれば安心です。



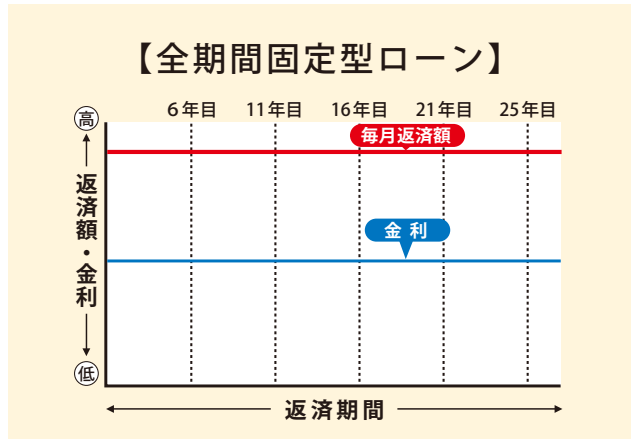
【全期間固定型】

返済期間中、毎月返済額が変化しないのがこのタイプ。金利上昇リスクは、金融機関が負担します。そのため他の2つのタイプに比べて金利は高くなります。

住宅金融支援機構が民間金融機関を通じて融資するフラット35はこのタイプです。

返済計画が立てやすく金利上昇リスクが無いので、長期のローンを組む方やあまり金利にふりまわされたくない方向いています。

フラット35には、一定の技術基準を満たす優良住宅に対しては、当初10年間の金利が1%引き下げられるフラット35Sの設定（長期優良住宅は次の11年目以降20年目まで0.3%引き下げ）もありますので該当する住宅を建築・取得する方は検討の価値があるかと思えます。



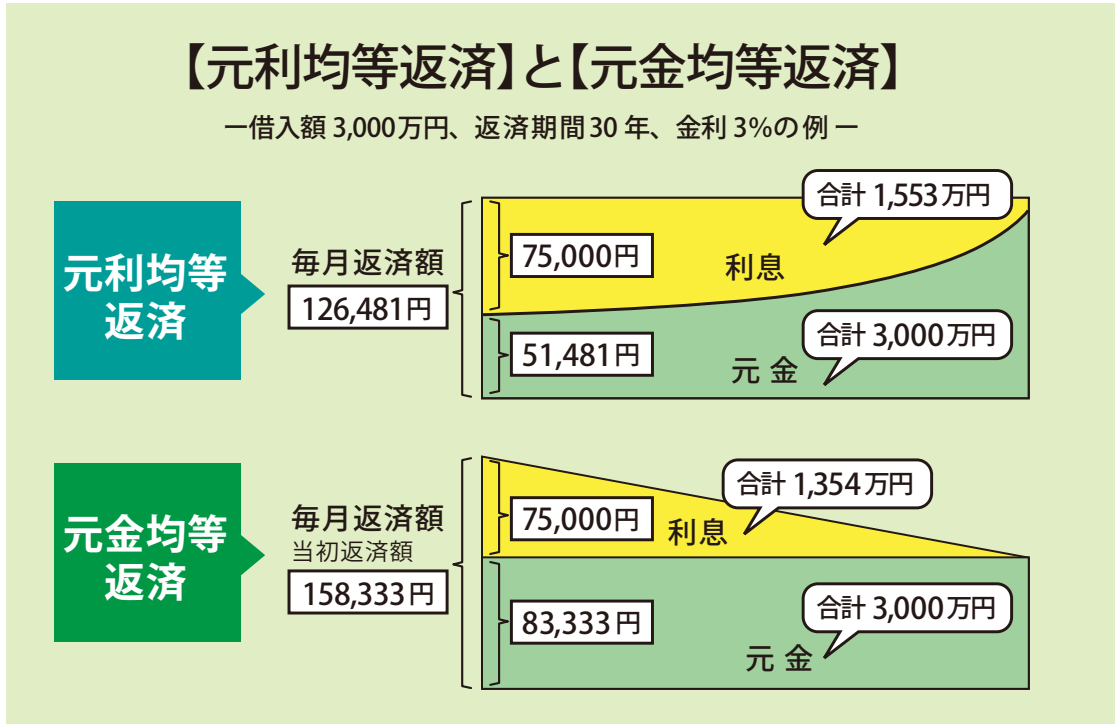
3

住宅ローン入門

多くの方が利用する住宅ローン、これから検討を始める方のための入門編

D) 住宅ローンの種類～知らないと損をする？ 2つの返済タイプ

住宅ローンの返済タイプに2種類があることは、あまり知られていません。金融機関やハウスメーカーの相談など多くの場面で、住宅ローンの試算は「元利均等返済」で行われていますが、返済方法にはもうひとつ「元金均等返済」というタイプがあります。全ての金融機関で取り扱いがあるとは限りませんが、総返済額が少なくて済む「元金均等返済」という選択が可能な場合もあることを知っておいて損はありません。



元利均等返済

元金と利息を合わせた金額を毎月均等に返済していく方法です。当初は利息の返済に充てられる割合が大きく、返済が進むにつれて元金の割合が増えていきます。

上の表の例では、総返済額 4553 万円で、元金均等の場合に比べて 199 万円多くなります。ただし、返済額が一定で変わらない、当初返済金額が元金均等よりも低く抑えられるメリットがあります。

元金均等返済

毎月、元金を一定金額返済する方法です。残りの元金に対しての利息を上乗せして支払います。返済が進むにつれて、利息分が減るので、毎月返済額はだんだん少なくなっていきます。総返済額が元利均等よりも少ないのが最大のメリットです。また、返済期間の後半の住居費負担が軽くなるので、老後の資金の蓄えがしやすくなります。

ただし、当初返済額が大きくなるデメリットがあるので、抵抗を覚える方もいらっしゃるかも知れません。このタイプの返済プランが知られていない原因のひとつは、直近の負担が大きく見えるために、金融機関が説明しにくいという理由があるかも知れません。

●地元の木を使う意味

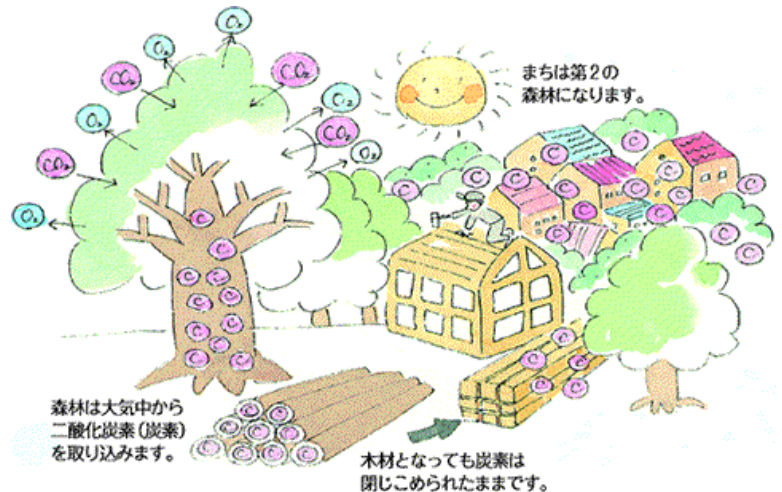
地域の環境を守る

雨水を蓄え洪水を防ぎ、根を張って土砂崩れなどを防ぐ森林（人工林）の機能を維持するためには、成長した木を伐って利用し、伐った後に苗を植えて育てる循環が必要です。今、日本の森林は林業の担い手の減少によって荒れています。木を適切に使って地域の林業を元気にすることは、地域の山や森の環境を保ち、山の影響を受ける川や海の環境を守ることに繋がります。

地球温暖化を防ぐ

木はCO₂を吸収・固定化しています。木材を住宅に使うことによって長期にわたってCO₂を固定化することになります。成長の止まった成熟した木を伐り出して使用し、CO₂吸収の旺盛な若い木を育てることで、地域のCO₂の削減に寄与し、地球温暖化の防止にもつながります。

さらに建設地に近い地域の木材を使うことで、輸送の際に排出されるCO₂も減らせます。



地域経済を活性化

地元の木を利用することによって地域の林業の再生につながる他、日本に古くから伝わる住宅文化や技術を継承する大工・左官などの職人の減少を少しでも食い止めることにつながります。地元の建築事業者を利用することで、地域経済の活性化にもつながります。

●地域材利用を応援する制度

地域の環境と経済に貢献する建て主を応援するため、地元の木（地域材）を使って家を建てることを応援する自治体・金融機関が増えています。当サイトでは林野庁調べによる助成制度、金融商品を都道府県別に掲載しています。あなたの住む地域でも、利用できるかも知れませんが一度調べてみることをお勧めします。