

① 失敗しない資金計画

1 自己資金と借入金

家づくりを考えようとするとき、気になるのはやはり、マネー＝お金のことです。

家づくりのマネーは2つの方向から検討する必要があります。

1つ目は家を建てるのに、いくら必要かという家づくりのコストの面です。建物を建てる工事費以外に、別途工事費や設計料、税金、登記費用、住宅ローンの手続き費用、引っ越し費用などいろいろな費用がかかります。

こうした費用をあらかじめ適切に見込んでおかないと、あとでお金が足りないといったことになりかねません。

2つ目は家を建てるために必要なマネーを、どこでどう用意してくるか？という資金調達の面です。

自分で用意できるお金、つまり自己資金と、金融機関から借りる住宅ローンの2つの組み合わせが基本ですが、それぞれ知っておいたほうがいい細かい知識がたくさんあります。

2 坪単価を読み取る

家を建てるコストとして、大きく2つに分類すると「建築工事費」と「諸費用」とに分かれます。

「建築工事費」というのは元請け業者・設計事務所へ支払う費用のことで、直接、建物を建てるための費用(本体工事費)と、別途工事費と言われる費用、設計料の3つの費用に分けられます。

この場合、消費税も含めて考えます。

広告などによく表示されている「1坪当たり40万円」と言う、いわゆる坪単価。これは主に本体工事費を指しています。

つまり、この価格だけでは家は建ちません。前述した別途工事費などが加算されます。本体工事費は総工事費の約70～80%程度に過ぎません。

請負業者によって、本体工事費に含まれるもの・含まれないものが異なります。

例えば、A社はカーテン類・照明器具・空調工事が本体工事費に含まれ、B社は含まれていなかったとします。この場合、A社の坪単価が40万円で、B社が坪単価が38万円だったなら、内容的に見れば「A社の方が安い」となります。

坪単価は、単純な数字の高低だけで評価はできないのです。本体工事費に含まれる工事・内容の内訳が請負業者ごとに違うからです。設計料が本体工事費に含まれる場合もあります。

ですから、本体工事費と別途工事費の内訳をよく照査することは大事です。最終的な総工事費用がどのくらいの金額になるか見比べた上で業者選定をするべきです。

単純な坪単価の安い・高いだけで判断するのは危険です。

3 こんなに多い諸費用

建築工事に伴い、副次的に発生する費用で下記のものがあります。

①申請・現場での費用

建築確認申請料・近隣挨拶関係費・地鎮祭用・上棟式・竣工式費用

②登記関係の費用

建物表示登記・土地所有権登記/建物所有権保存登記・抵当権設定登記

③ローン関係の費用

手数料・保証料・団体信用生命保険特約料・特約火災保険料

④建て替えする場合に発生する費用

仮住まい費用・滅失登記費用・引っ越し費用

これらの費用は、一般的に融資対象外となるため自己資金から捻出する必要があります。(ただし、ローン商品によって異なります)

諸費用の目安は総工事費の5～10%程度とされています。

家電や家具の新調を計画されるなら、この諸費用として金額を計上しておきましょう。

4 税金もいっぱい

諸費用のうち、家づくりにかかる税金の概要をみてみましょう。

①印紙税

不動産の譲渡に関する契約、建築工事の請負に関する契約を交わす際に、契約書を作成します。契約書を作成する場合に課税されるのが印紙税で、請負金額・売買金額によって異なりますが、およそ3～5万円程度必要です。

②登録免許税

不動産の売買契約などが成立すると、所有権移転登記や建物を新築した場合の保存登記を行い