



www.kobo-shinshu.com

※本冊子は、2025年4月1日現在の情報に基づく内容になっております

家づくりガイド

マネー編 2025版

工房信州の家

さあ、家づくりのはじめの一步。

理想の家づくりを目指して、一緒に考えましょう。

家づくりガイド
マネー編 2025版



税金をはじめ、金利や返済方法、家を建ててからのランニングコストまで、
家づくりに関わるお金の流れは多岐に渡ります。
フォレストコーポレーションは、
現在の生活環境や資金をベースに、未来のご家族の生活をしっかり見据え、
家づくりに臨まれる方の視点に立ち、お客様それぞれに合った無理や無駄のない
スマートな資金計画を立てるお手伝いをさせていただきます。

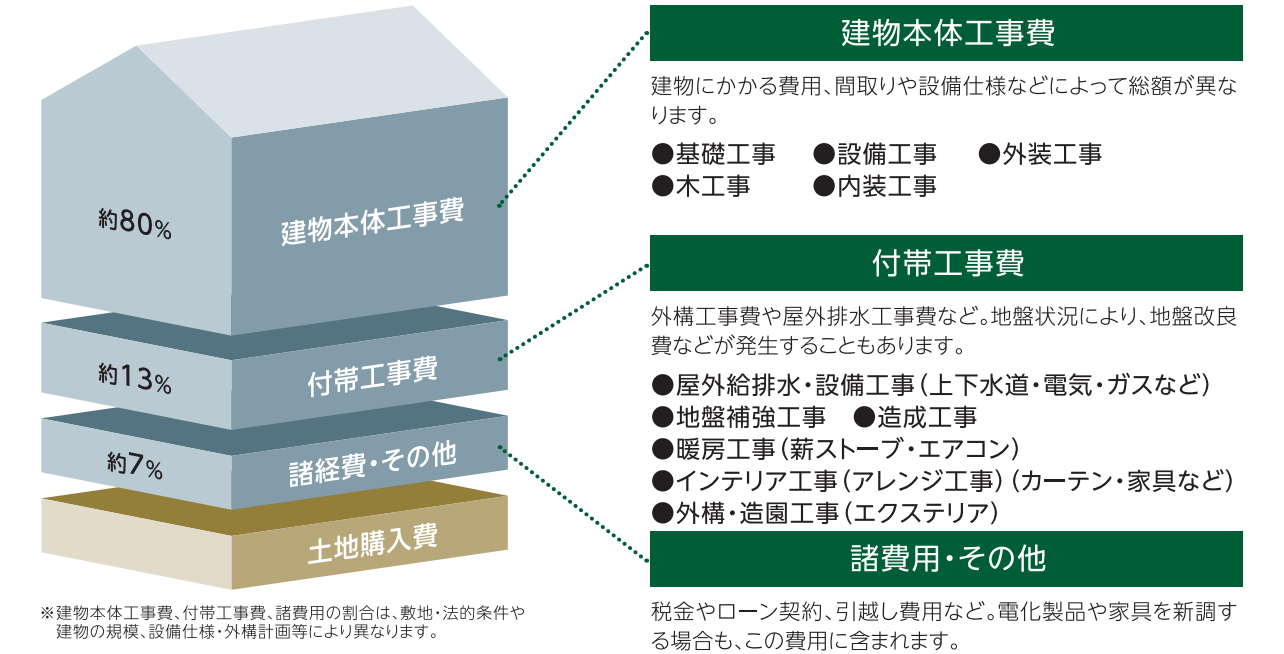
Contents

家にかかるトータルコストは2つ イニシャルコスト	03
ランニングコスト	04
住宅ローン・金利	05
住宅ローンの返済方法	07
住宅ローンのQ&A	09
万が一の時のQ&A	11
建てる時の知っておきたい税制優遇 2025	13
長期優良住宅を建てると受けられる税制優遇	14
住宅取得資金の贈与は	15
建てる時の税金	17
住んでからの税金	18
住宅取得時に受けられるかもしれない助成金	19
移住で受けられるかもしれない助成金	21
住まいの税金早見表	23
今建てる 将来のこと	25
資金計画を具体的にしてみましょう	27

住まいづくりに必要な費用について

建築本体工事費と付帯工事費を合計したものが住まいの購入金額となります。この他、諸経費として税金や登記費用、住宅ローン関連などがあり、あらかじめ準備しておく必要があります。

■総費用



■建物本体工事費/2,700万円(税抜)を購入した場合にかかる総費用とその割合 ●建物延床面積／112㎡

費 用			内 容	割 合
建物本体工事費	約3,000万円 消費税10%(300万円)		基礎工事、柱・梁工事、屋根工事、 換気システム工事など	約80%
付帯工事費	約550万円 消費税10%(55万円)		屋外給排水工事、ガス工事、薪ストーブ工事、 地盤補強工事、外構造園工事、エアコン工事、 照明・カーテン工事など	約14%
諸費用・その他	当社へのお支払い 諸費用	約100万円	設計業務依頼金 契約印紙代 建築確認申請費用 長期優良・性能評価・助成金 書類作成費用 地盤調査費	約6% ●土地購入関連費用 （不動産取得税、 仲介手数料など） ●ローン諸費用 （保証料・手数料・ 火災保険など） ●登記関連の費用 ●各種申請費用 ●水道加入金・ 下水道負担金 他 ●地鎮祭・上棟式費用 ●引越し費用 その他
	当社 以外への お支払い	諸費用 約80万円	表示登記、保存登記費用、抵当権設定登記費用 建物滅失登記（建替えの場合） 火災保険料、引越し費用 上水道加入金・下水道負担金	
		住宅ローンに関する 費用 約60万円	金消契約印紙代、融資手数料、融資保証料 つなぎローン利息費用 抵当権設定登記費用 火災保険料、団体信用生命保険料	
合計（総費用）	3,800万円			

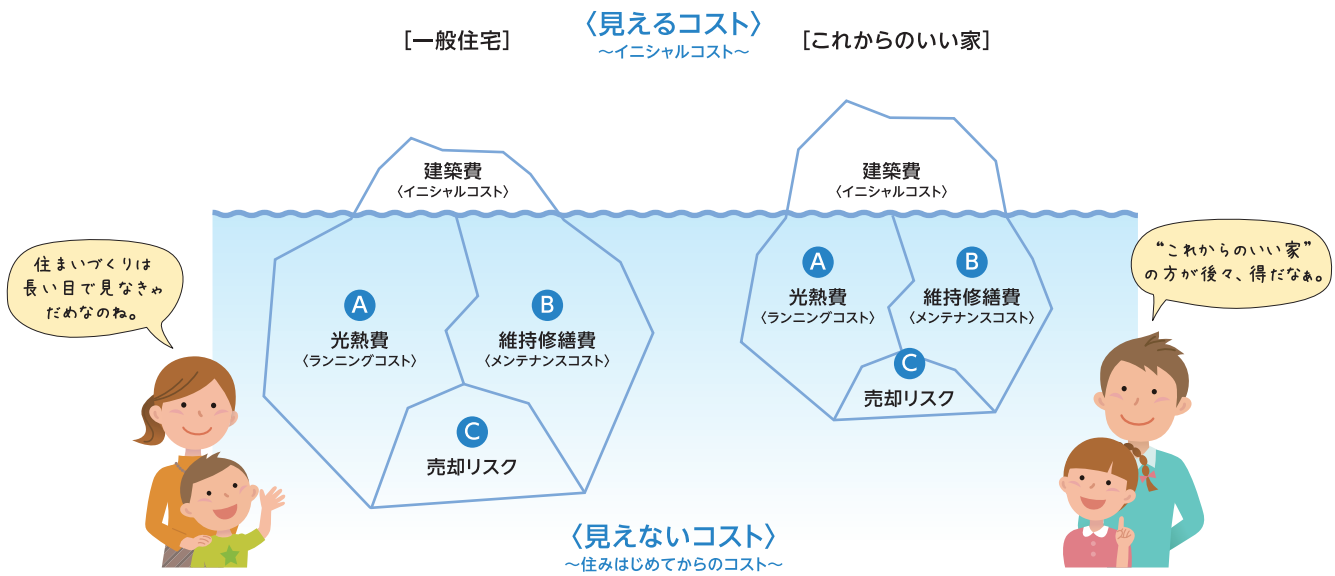
■土地を購入した場合にかかる費用

費 用		内 容
土地購入費		土地代金
諸費用・その他	諸費用	契約印紙代、仲介手数料(土地価格×3%+6万円に消費税10%)、所有権移転登記費用、固定資産税精算金
	土地ローン借入に関する費用	金消契約印紙代、融資手数料、つなぎローン利息費用、抵当権設定登記費用

ランニングコスト(光熱費)について

“これからのいい家”なら、光熱費や修繕費など〈見えないコスト〉を抑えることができ、長い目で見て有利になります。

見えるコスト + 見えないコスト = トータルコスト

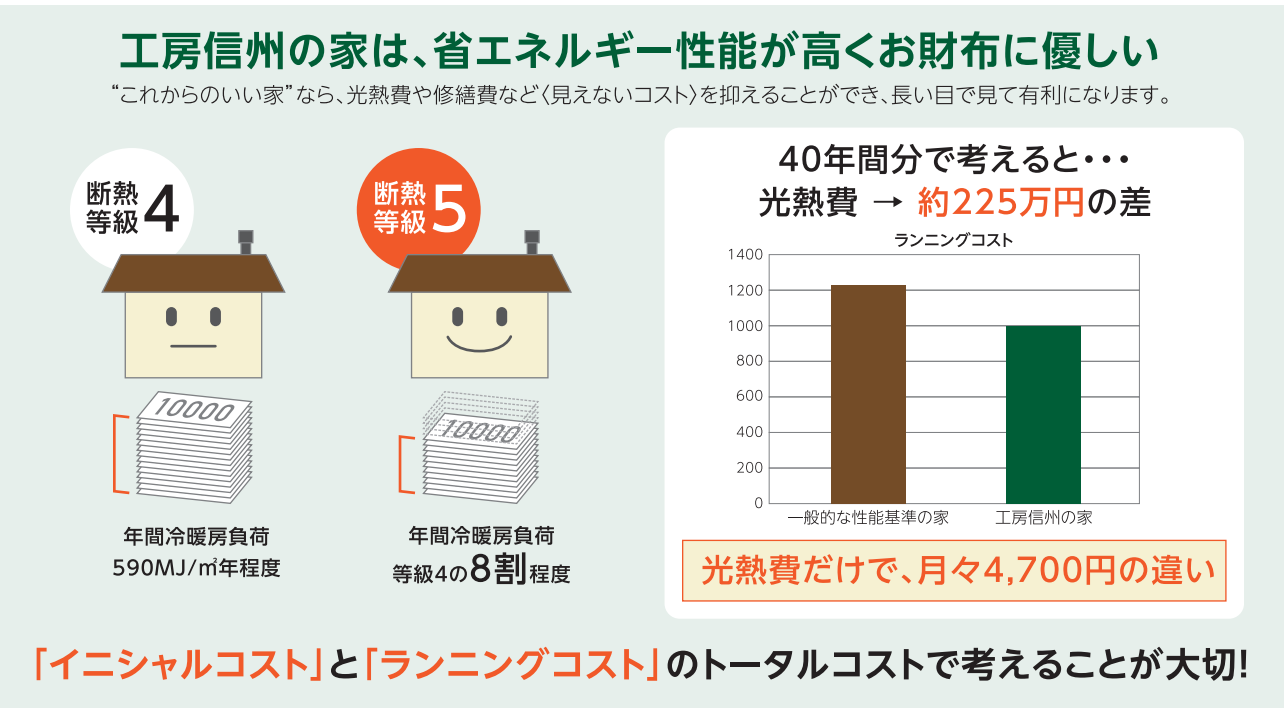


これからのいい家とは。

これからのいい家とは、省エネと創エネで環境にやさしく、耐久性に優れ、将来的に資産価値が続く住宅であるといえます。これまでの日本の住宅は、20年から30年程度で建て替えることが一般的でしたが、これからは上質な住宅を子や孫に引き継いでいくことが大切になります。

光熱費〈ランニングコスト〉

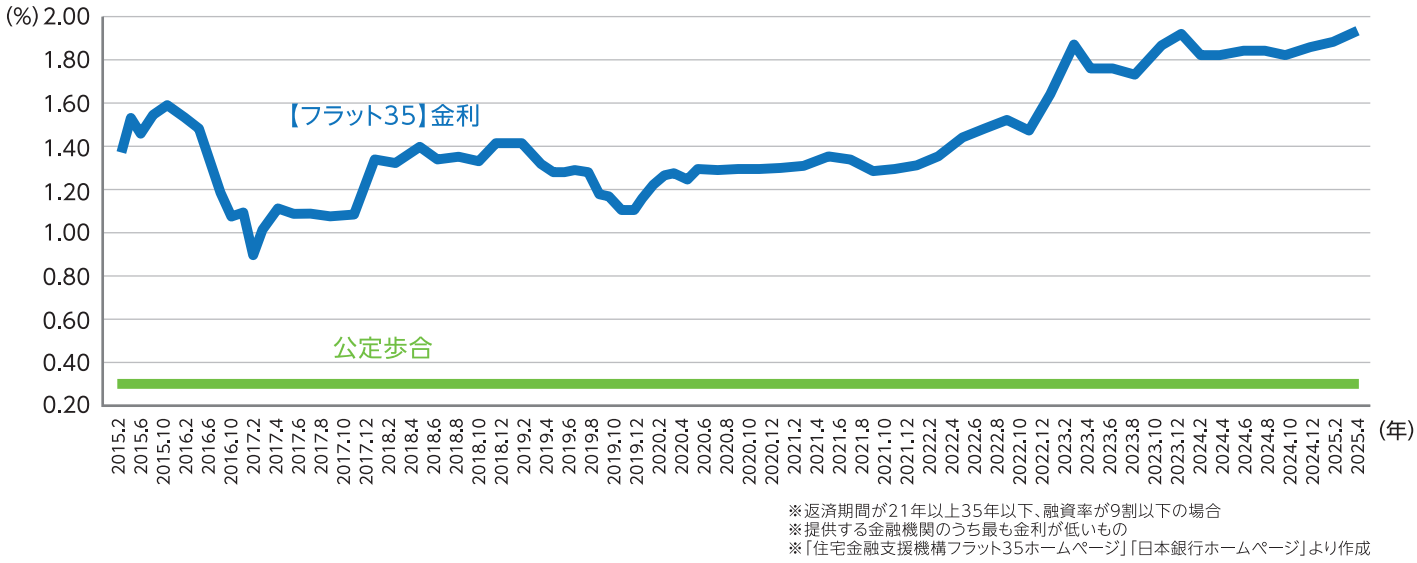
冷暖房や給湯、照明など、光熱費は日々の生活の中で出費し続けるので、累計すると思いのほか大きな金額になります。”これからのいい家”では、省エネ設備と創エネ設備をうまく組み合わせることで、ランニングコストを大幅に削減できます。



世の中の金利いろいろ

預貯金利ほか			借入金利		
※2025年4月1日現在			※2025年4月1日現在		
普通預金（都銀A）	流動普通	0.2%	住宅ローン（地銀A）	変動金利	1.0%
普通預金（地銀A）	流動普通	0.2%	リフォームローン（地銀A）	変動金利	2.3%
スーパー定期（都銀A）	300万円以上6ヶ月	0.25%	教育ローン（地銀A）	変動金利	1.85%
スーパー定期（地銀A）	300万円以上6ヶ月	0.225%	マイカーローン（地銀A）	変動金利	2.3%
			カードローン（地銀A）	1万円以上300万円未満	14.5%

【フラット35】金利の推移 + 公定歩合



融資額の基準と返済の基準

融資先	融資額の基準（基本的な融資限度額）	返済額の基準（収入による融資限度額）
民間ローン	■一般的に、1億円までが上限 土地の購入額および建物の建設費、担保評価額により異なる ※金融機関により異なります	■年収により制限あり ※金融機関により異なります (民間金融機関の例) 年収300万円以上400万円未満 年収の30%以内 年収400万円以上700万円未満 年収の35%以内 年収700万円以上 年収の40%以内
フラット35	■100万円以上8000万円以下 建設費や購入費（2年以内に取得した土地を含む）、諸費用の9割融資or10割融資の選択が可能（金利が異なります）	■年収による制限あり 年収400万円未満 年収の30%以下 年収400万円以上 年収の35%以内

年間返済限度額

年収：600万円×返済負担率：35%=2,100,000円

月払い限度額は、

210万円／12ヶ月=175,000円になります
(ボーナス払いを0円として計算)

この返済限度額での借入可能額は、

フラット35の場合 借入可能額5,332万円

フラット35で5,332万円借り入れた場合 毎月支払い額175,000円

※元利均等35年返済、金利1.94%（全期間固定）融資率9割以下の場合
※金利は2025年4月1日現在。「フラット35 ローンシミュレーション」を参考に作成。

自己資金（預貯金など）、親からの援助資金、そして住宅ローン借入額の合計が住まいの購入予算。無理なく返済できる目安とは、一般的に住宅ローンを含むすべてのローンの返済額の合計が世帯年収の25%以内であることだといわれています。

金利の違いによるローンシミュレーション 元利均等返済

借入金	金利	返済年数	返済額	返済総額
3,000万円	1.2%	35年	月々87,500円	3,675万円
↓ 0.5%UP				
2,770万円	1.7%	35年	月々87,500円	3,675万円
3,000万円	1.7%	35年	月々94,800円	3,982万円
3,000万円	1.7%	40年	月々86,200円	4,137万円

0.5%あがっただけでも大きな違い!!

借入金が230万円DOWN ↓

月々の返済額が7,300円UP ↑

返済年数が5年伸びる

■金利が0.5%上がるだけで返済総額は大幅に増加

借入期間35年・元利均等返済・ボーナス払いなしで3000万円を借りた場合

金利	返済総額	利息分	差額
1.0%	3,557万円	557万円	—
1.5%	3,858万円	858万円	+301万円

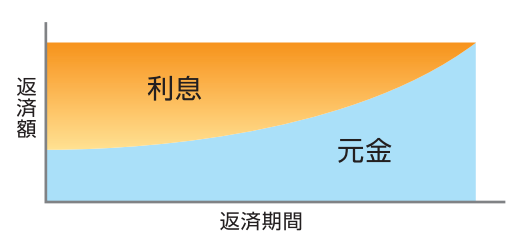
返済方法の違いによるメリット・デメリット

*国土交通省 令和6年度 民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書				
	概要	メリット	デメリット	固定と変動を選ぶ割合
全期間固定金利型	金利が一定	金利が一定 ライフプランがたてやすい	高金利の時期に借りると返済終了まで高金利のまま	6.6%（3位）
変動金利型	金利が変動	借入時の金利が固定金利型より低い	借入時に将来の返済額が確定できない	84.3%（1位）
固定金利期間選択型	一定期間固定の後期間終了後変動or 固定の選択	一定期間の返済額を確定できる	一定期間終了後返済額が確定できない	9.0%（2位）

元利均等返済と元金均等返済

元利均等返済

利息を含めた月々の返済額が一定となる返済方法。

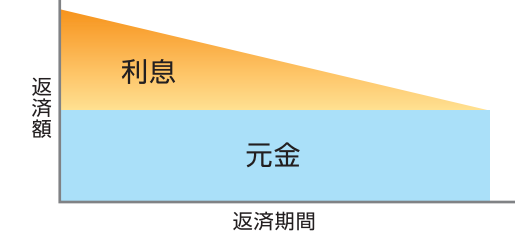


メリット 返済開始当初の負担が元金均等返済よりも少ない。

デメリット 返済総額が元金均等返済よりも多い。

元金均等返済

一定の元金に、残高に応じた利息を合計する返済方法。



メリット 返済総額が元金均等返済よりも少ない。

デメリット 返済開始当初の負担が大きい。

毎月返済とボーナス月増額返済

お借入れ金額の50%まではボーナス返済も利用できます。(1万円単位)
※ご返済期間中は元利均等返済⇄元金均等返済 間の変更はできません。(大型フリーローン(保証人による保証の場合)を除く。)

■ご返済の具体例

「お借入れ金額3,000万円、ご返済期間35年、金利年1.2%、元利均等返済の場合」のご返済は、ボーナス月のご返済の割合で次のようになります。

ボーナスの返済比率	(毎月返済分)+(ボーナス返済分) 借入金の内訳	毎月のご返済額	毎月ご返済額 + ボーナス月の増額 =ボーナス月ご返済総額
0%	3,000万円 + 0万円	87,500円	87,500円 + 0円 = 87,500円
20%	2,400万円 + 600万円	70,000円	70,000円 + 105,200円 = 175,200円
50%	1,500万円 + 1,500万円	43,800円	43,800円 + 263,000円 = 306,800円

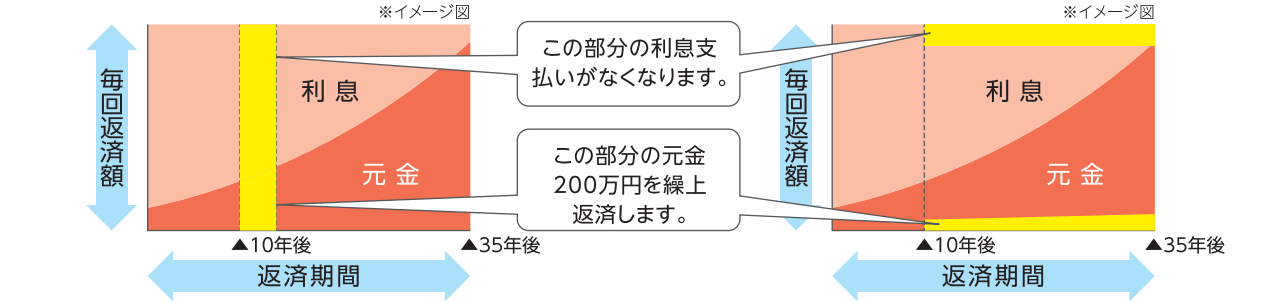
※金利が返済期間中変わらないものとして試算しています。
※ボーナス月増額返済額は、返済開始日から6ヶ月目を1回目のボーナス返済月、以後6ヶ月間隔でボーナス返済月を設定した場合で計算しています。

繰上げ返済

お借入れ金の全部又は一部繰上げ返済には2つの方法があります。

【期間短縮型】 毎月の返済額を変えずに返済期間を短縮する方法です。	【返済額軽減型】 返済期間を変えずに毎月の返済額を軽減する方法です。
--------------------------------------	---------------------------------------

(例) 住宅ローンお借入から10年後に200万円を一部返済した場合
当初のお借入れ条件…お借入れ額3,000万円、返済期間35年(元利均等返済)、金利年1.2%



返済期間→2年4ヵ月短縮、利息軽減額→約65.7万円	返済額→毎月約7,740円軽減、利息軽減額→約31.5万円
----------------------------	-------------------------------

■手数料

銀行、返済方法により、手数料が無料の場合や、1回あたりの繰上げ返済額を1万円以上とするなどの条件があります。

- 全額繰上げ返済手数料 全額繰上げ返済には手数料が必要となります。(銀行による)
- 戻保証料 借入時に保証料を一括して支払っている場合(保証料外枠方式)は、繰上げ返済(一部繰上げ返済を含む)または返済期間を短縮すると、保証会社所定の計算方法により保証料を計算のうえ、残額の払い戻しがあります。

どこから借入すれば良いか!!

主なお借入れ先：①地方銀行・信金 ②JA ③メガバンク ④フラット35 ⑤財形住宅融資 ⑥ネット銀行

項目	フラット35	民間ローン※
融資主体	民間金融機関 ※住宅ローン債権を住宅金融支援機構が買い取り	民間金融機関
融資金利	15年以上35年以内の固定金利 ※金融機関により異なる	基本的に変動金利(3年・5年・10年固定)
完済年齢	80歳まで	75～81歳
火災保険料	一般の火災保険 ※保険会社により異なる	一般の火災保険 ※保険会社により異なる
保証料	不要(0円)	約60万円(35年返済・借入額3,000万円のケース)
団体信用生命保険	毎月の返済額に含まれる	毎月の返済額に含まれる
繰り上げ返済手数料	不要(0円)	金融機関により異なる

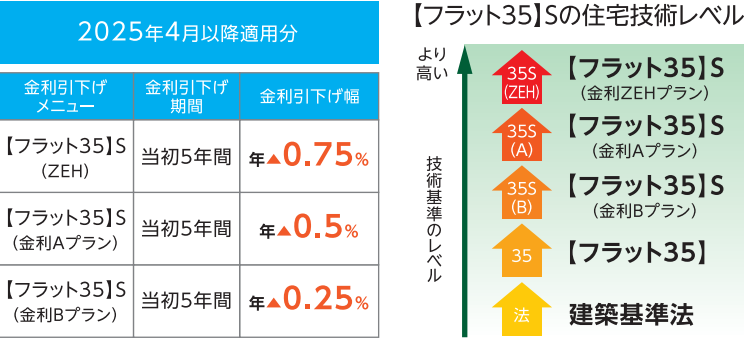
■今話題のネット銀行ローンについて

店舗を持たずにネット上で取引をする銀行を「ネット銀行」と言います。手続きをネット上で行う分、低金利・保証料不要というメリットがあります。一方で、以下の点に注意しましょう。

- 審査に時間が掛かる。ネット手続きは仮審査まで、後は郵送でやり取りとなる。(一部銀行除く)
- 事務手数料が高い。保証料無料の代わりに、事務手数料を高く設定。「借入金額×2.2%(税込)」など
- つなぎローンを扱っていない(一部銀行除く)。別で高利の短期ローンが必要。※つなぎローンとは？ P10参考

住宅ローン「フラット35」とは？

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携して提供する、全期間固定金利の住宅ローンです。返済終了までの借入金利と返済額が確定しているので、金利上昇リスクがなく安心です。



区分	再生可能エネルギーを含む 一次エネルギー消費量	適用条件
[ZEH]	▲100%以上	—
Nearly ZEH	▲75%以上 ▲100%未満	寒冷地、低日射地域 多雪地域
ZEH Oriented	(再エネの導入は 必要ない)	多雪地域

金利Aプランの適用地域	省エネルギー性 (1)断熱等性能等級5以上の住宅で、かつ、 一次エネルギー消費量等級6の住宅 耐震性 (2)耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3の住宅 (3)免震住宅 バリアフリー性 (4)高齢者等配慮対策等級4以上の住宅 耐久性・可変性 (5)長期優良住宅
-------------	---

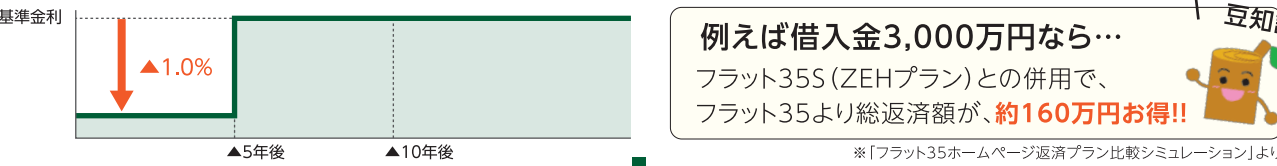
工房信州の家なら、さらにお得に!

■質の高い住宅取得を応援!【長期優良住宅】優遇制度

維持保全・維持管理に配慮した住宅を取得すると【フラット35】の借入金利が一定期間下がります。

	利用条件	優遇金利
【フラット35】維持保全型	長期優良住宅	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.25%

工房信州の家なら、フラット35の金利が、当初5年間最大▲1.0%引き下げができます!!



■全国の子育て世帯の住宅取得を応援!【子育て世代】優遇制度

申込者が子育て世帯または若年夫婦世帯である場合に、こどもの人数に応じて【フラット35】の借入金利が一定期間引き下がります。

	利用条件	優遇金利
【フラット35】子育てプラス	子育て世帯:借入申込時に、18歳未満のこどもを有していること 若年夫婦世帯:借入申込時に夫婦であり、40歳未満であること	若年夫婦世帯またはこども1人の場合【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.25%

※こどもの人数に応じてさらに引き下がります

さらに

①～③のいずれかを選択可

①	【フラット35】地域連携型(子育て支援)	■利用できる地方公共団体の事業の概要(例) ・子育て世帯が住宅を取得する場合(同居し扶養する子どもが18歳未満であること) ※地方公共団体から【フラット35】地域連携型利用対象証明書の交付を受けていること	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.5%
or			
②	【フラット35】地域連携型(地域活性化)	■利用できる地方公共団体の事業の概要(例) ・県産材を活用して家を建てること など ※地方公共団体から【フラット35】地域連携型利用対象証明書の交付を受けていること	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.25%
or			
③	【フラット35】地方移住支援型	・長野県外から県内に移住すること ※地方公共団体から移住支援金の交付決定通知書の交付を受けていること	【フラット35】の借入金利から、当初5年間 さらに!! 年▲0.6% ※地方移住支援型を単独で利用する場合

例えば

【フラット35】S(ZEHプラン) + 【フラット35】維持保全型 + 【フラット35】子育てプラス※ + 【フラット35】地域連携型(地域活性化) 併用した場合…

※若年夫婦世帯またはこども1人の場合

当初5年間 年▲1.0% 6年目～10年目 年▲0.5%

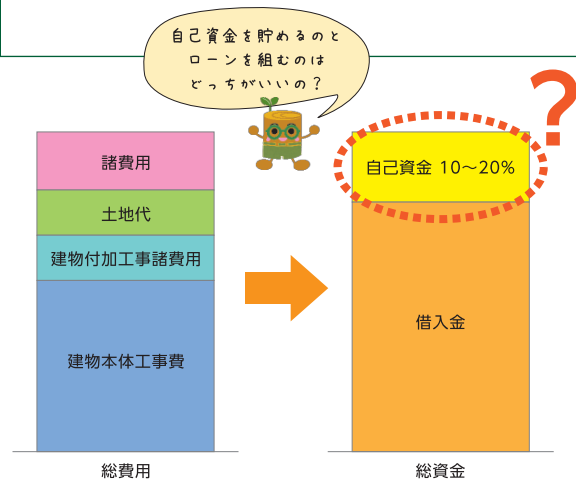
金利の引き下げについて、当初5年間で▲1.0%を超える場合は、それ以降に繰り越されます。

住宅ローンのQ&A

Q 頭金と住宅ローンのバランスは

住宅を購入する際には、頭金を2割入れるのが理想と言われてきました。理由はいくつかあります。

- ①担保評価が足りず借入できない。又は、借入限度額が減額される。
- ②ローン審査にて、年間返済額が多くなると、返済負担率（※P5参照）が増えて、保証料が高くなる場合がある。
- ③フラット35の場合、9割と10割のローンで適用金利が異なる。



Q 土地代金と建物代金のフルローンは出来るの?

⇒土地・建物だけでなく、諸費用含め全額ローンが可能な金融機関が多くなっています。

近年、かつてなかったほどの**低金利**が続いており、**頭金を入れずに住宅を購入する**方がメリットが大きい場合があります。子どもの進学や車の買い替えなど、住宅購入のタイミングでほかにも大きな出費の予定があり、手元に現金を残しておきたい場合は、住宅ローンをフルローンで借りることができれば、家計を圧迫することなく住宅を購入できます。また、住宅ローン減税（※P13参照）を上手に使うことによって、フルローンの方がメリットが大きい場合もあります。

でも金利や税制優遇によっては…

メリット

- ①他のローンより圧倒的に低金利
- ②手元の現金を減らさずに済み、他の生活資金に回せる
- ③住宅ローン減税の効果が大きい。
- ④資産運用として、高い利回り商品に資金を回すことも
- ④住宅購入のタイミングを自由に決めることができる

Q 金利はどうやって決まるの?

固定型は『国債の長期金利』、変動型は『日銀の政策金利（生活実態に近い）』を指標に各銀行が決定します。ただし実際の住宅ローン貸出し金利は、職業・年収などの個人審査と、建物グレード（長期優良住宅など）や建築依頼会社の銀行提携金利の有無によって、引き下げ幅（優遇金利幅）が大きく変わります。家づくりの計画を始めたら、まずは事前審査を行うことが大事です。

Q 事前審査って何するの?

事前審査は大きくわけて「返済比率」「属性」「既存ローン状況」を審査します。また、金利条件がわかります。審査期間は概ね3日～4日間で回答が来ます。※自営業の方の場合、1週間～2週間かかることも。

- ①「返済比率」：年間所得に占めるローン返済額の割合です。「返済額が過剰」と見なされると、保証料率が上がったり、審査結果が否決になることも。
- ②「属性」：申込者の「年齢」「年収」「勤務先」「勤続年数」「家族構成」のこと。
- ③「既存ローン状況」：自動車ローンやカードローン利用があれば、住宅ローン金額が減る可能性。
※返済が延滞している場合、住宅ローン審査結果が否決になることも。

Q 本審査は事前審査と何が違う?

本審査は、住宅ローン事前審査に合格した方で、返済能力と信用力の審査に加え、購入する不動産が審査の対象となります。また、本審査は不動産の売買・請負契約が終わることが必須条件です。購入不動産の担保評価を確認する審査のため、事前審査よりも時間がかかります。通常2～3週間程度。

Q ローン手続きの流れは?

住宅ローンは契約後でなければ申し込み手続きができません。しかし、これでは資金調達できるかどうか不明なまま、先行して契約することになります。そこで、まず事前審査から始めることが重要です。住宅ローンの申し込みから融資実行までの手続きの流れを抑えておきましょう。 ※下図「ローン手続きの流れ」参照

Q つなぎローンとは?

つなぎ利息の諸費用が掛かります。

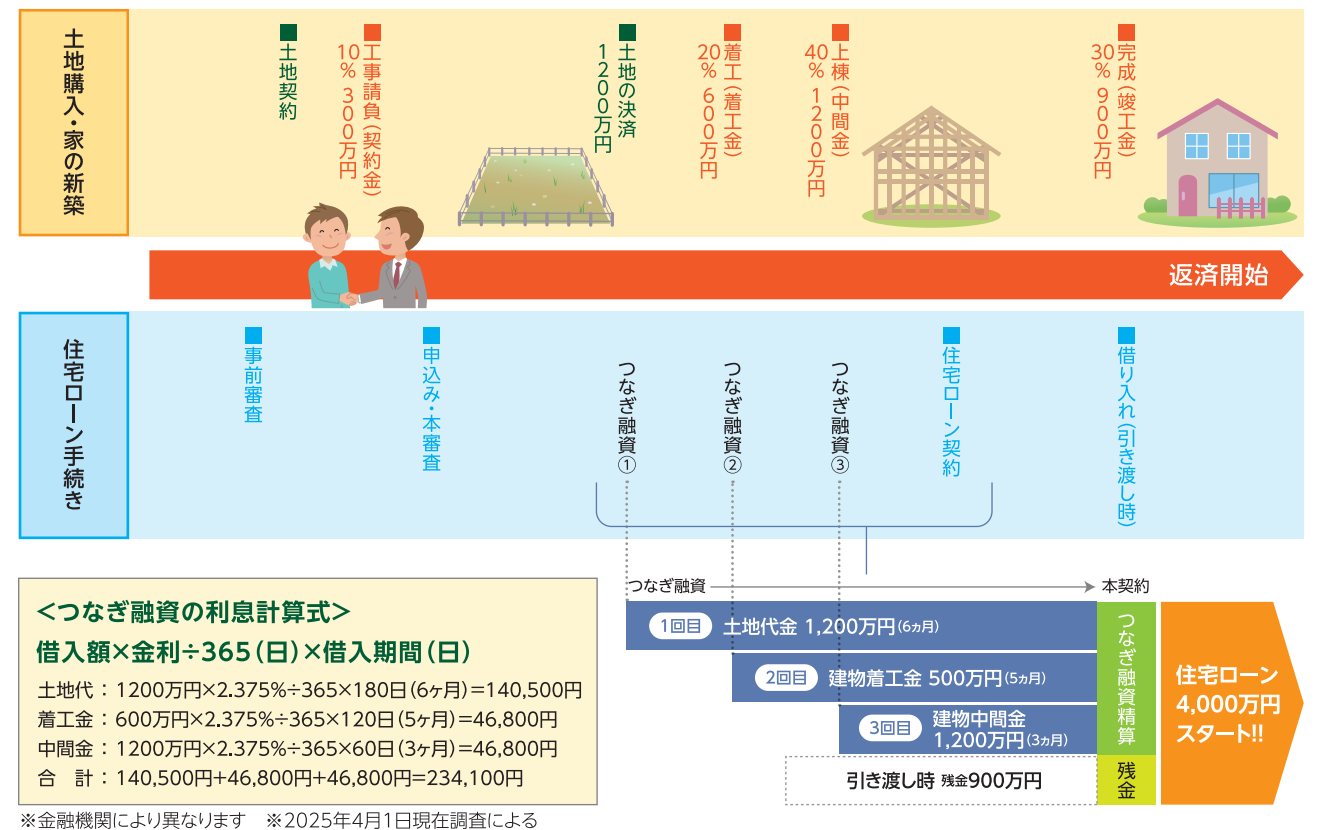
金融機関の正式な融資が実行されるのは建物が完成した後です。そのため融資が実行される前に、土地や建物の支払いが自己資金でカバーできない場合、完成までの間短期の借入れをする必要があります。この一時的な融資を「つなぎ融資」といいます。正式に住宅ローンの融資をしてもらうまでの間、「別の融資でつないでおく」という意味合いから、「つなぎ融資」と呼んでいます。なお、つなぎ融資の際は、「利息」と「手数料」があらかじめ差し引かれて振込まれます。

一括融資が可能な金融機関が増えていきます。

利息がもたないという方は、一括融資がおススメです。建築確認申請の許可後であれば、建物が完成していなくても、全額ローンを借入することが出来て、つなぎローンは不要になります。ただし、翌月から返済がスタートします。

ローン手続きの流れ

■土地:1,200万円 ■住宅:3,000万円 ■諸費用:200万円 ■合計:4,400万円(内、自己資金400万円)



Q 配偶者の収入は合算することはできますか?

本人の収入に配偶者や親族などの収入を合算した年収で、借入可能額を金融機関に審査してもらうことが出来ます。永続的な同居家族であれば合算は可能です。ただし収入合算は各銀行により所定の審査があります。
例) 本人の収入の2分の1、もしくは配偶者の収入の2分の1まで、という規定など。