



家づくり ガイド

マネー編

2023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。



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

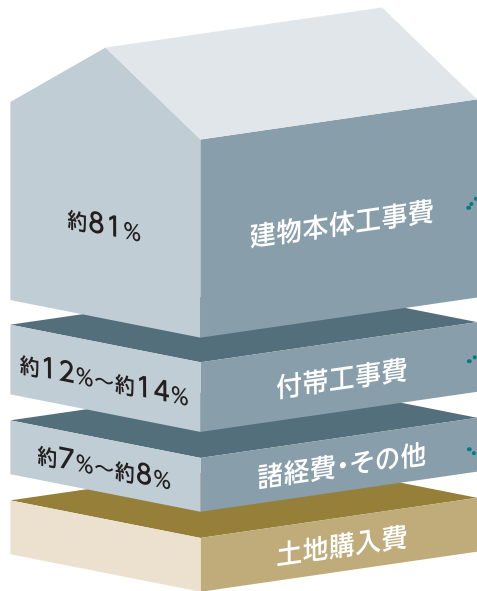
家にかかるトータルコストは 2 つ イニシャルコスト	03
ランニングコスト	04
住宅ローン・金利	05
住宅ローンの返済方法	07
住宅ローンの Q&A	09
万が一の時の Q&A	11
建てる時の知っておきたい税制優遇 2023	13
住宅取得時に受けられるかもしれない助成金あれこれ	14
長期優良住宅を建てる 税金メリット・デメリット	16
住宅取得資金の贈与は	17
建てる時の税金	19
住んでからの税金	20
移住で受けられるかもしれない助成金	21
住まいの税金早見表	23
今建てる 将来のこと	25
資金計画を具体的にしてみましょう	27

家にかかるトータルコストは2つ イニシャルコスト

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、付帯工事費、諸費用の割合は、敷地・法的条件や建物の規模、設備仕様・外構計画等により異なります。

建物本体工事費

建物にかかる費用、間取りや設備仕様などによって総額が異なります。

- 基礎工事 ●設備工事 ●外装工事
- 木工事 ●内装工事

付帯工事費

外構工事費や屋外排水工事費など。地盤状況により、地盤改良費などが発生することもあります。

- 屋外給排水・設備工事(上下水道・電気・ガスなど)
- 地盤補強工事 ●造成工事
- 暖房工事(薪ストーブ・エアコン)
- インテリア工事(アレンジ工事)(カーテン・家具など)
- 外構・造園工事(エクステリア)

諸費用・その他

税金やローン契約、引越し費用など。電化製品や家具を新調する場合も、この費用に含まれます。

■建物本体工事費/2,600万円(税抜き)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2,600万円 消費税10%(260万円)		基礎工事、柱・梁工事、屋根工事、 換気システム工事など	約81%
付帯工事費	約400万円 消費税10%(40万円)		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12%～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7%～約8% ●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(お建替えの場合) 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)	3,540万円			

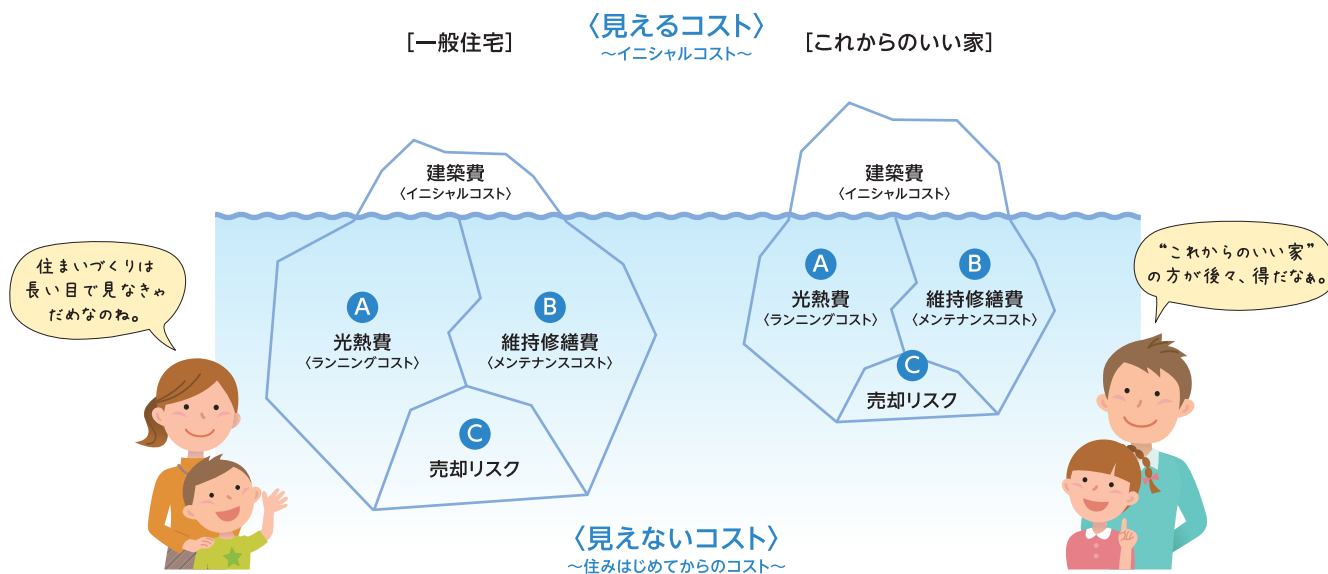
■土地を購入した場合にかかる費用

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、固定資産税清算金
	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〈見えるコスト〉を抑えることができ、長い目で見て有利になります。

$$\text{見えるコスト} + \text{見えないコスト} = \text{トータルコスト}$$



これからのいい家とは。

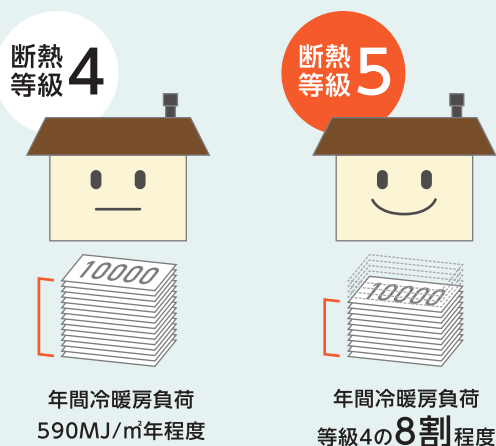
これからのいい家とは、省エネと創エネで環境にやさしく、耐久性に優れ、将来的に資産価値が続く住宅であるといえます。これまでの日本の住宅は、20年から30年程度で建て替えることが一般的でしたが、これからは上質な住宅を子や孫に引き継いでいくことが大切になります。

光熱費〈ランニングコスト〉

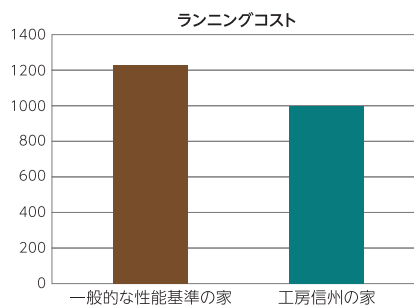
冷暖房や給湯、照明など、光熱費は日々の生活の中で出費し続けるので、累計すると思いのほか大きな金額になります。“これからのいい家”では、省エネ設備と創エネ設備をうまく組み合わせることで、ランニングコストを大幅に削減できます。

工房信州の家は、省エネルギー性能が高くお財布に優しい

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



40年間分で考えると・・・
光熱費 → 約225万円の差



光熱費だけで、月々4,700円の違い

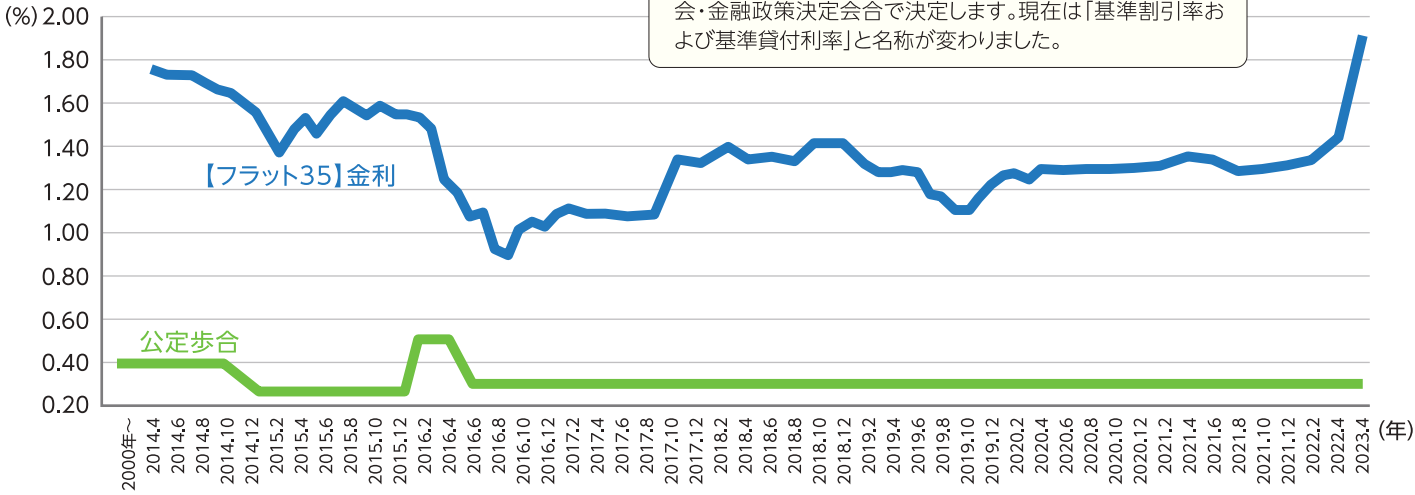
「イニシャルコスト」と「ランニングコスト」のトータルコストで考えることが大切!

世の中の金利いろいろ

預貯金利ほか			*2023年4月1日現在
普通預金(都銀A)	流動普通	0.001%	
普通預金(地銀A)	流動普通	0.001%	
スーパー定期(都銀A)	300万円以上6ヶ月	0.002%	
スーパー定期(地銀A)	300万円以上6ヶ月	0.002%	

借入金利			*2023年4月1日現在
住宅ローン(地銀A)	変動金利	0.925%	
リフォームローン(地銀A)	変動金利	1.9%	
教育ローン(地銀A)	変動金利	1.45%	
マイカーローン(地銀A)	変動金利	1.9%	
カードローン(地銀A)	300万円まで	8.975%~13.575%	

【フラット35】
金利の推移 + 公定歩合



公定歩合って何？

公定歩合とは、日銀(日本銀行)が市中の金融機関に対して貸し出す際に適用する金利のこと。日銀が政策委員会・金融政策決定会合で決定します。現在は「基準割引率および基準貸付利率」と名称が変わりました。

こっぱ君の
豆知識



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300万円未満 年収の25%以内 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5,315万円

フラット35で5,315万円借り入れた場合 毎月支払い額175,000円

※元利均等35年返済、金利1.96%(全期間固定) 融資率9割以下の場合
※金利は2023年4月1日現在。金利は取扱金融機関により異なります。

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



■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

固定金利型と変動金利型

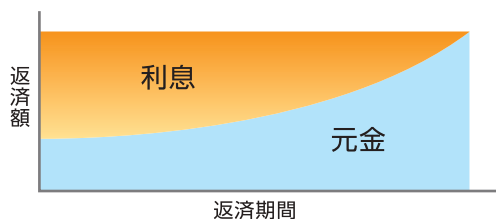
*国土交通省 2021年度 民間住宅ローンの実態調査

	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	13.3% (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	70.0% (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	16.6% (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。

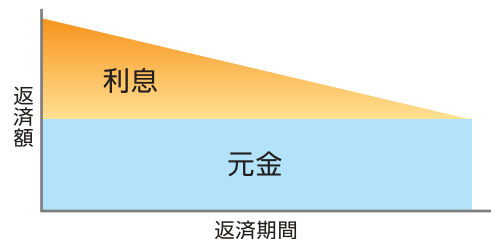


メリット 返済開始当初の負担が元金均等返済よりも少ない。

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。