

ライフプランに計画

目指せ！
お金の達人



⑭ 家を持つために考えよう

住宅取得資金は教育資金、老後資金と共に人生の三大支出の一つと言われます。どんな住環境の所に住もうか、間取りをどうしようか、どんな家具や電化製品をそろえようかなど、家を持つ計画を立てるのは楽しいことです。そこで「自分の家を持つ」という夢の実現のためのお金について考えてみたいと思います。

Q 住宅取得に必要なお金とは？

A 住宅取得を計画するに当たって考えなければならぬことは購入資金、建築資金、諸経費などの資金計画です。どれくらいの資金を準備しなければならぬか、その資金をどのように調達するかを考えなければなりません。

まずは買いたいと思う住宅がいくらぐらいなのかを把握します。新築の場合は土地購入価格・建物の建築価格、中古物件の場合は物件購入価格・リフォーム費用、分譲マンションや建売住宅の場合は購入価格などです。

そして忘れてならないのが諸経費です。不動産業者への仲介手数料、購入した物件の登記費用（登録免許税や司法書士報酬）、各契約書に貼付する印紙代（印紙税）、住宅ローンに係る費用（事務手数料

料や抵当権設定費用）、不動産取得税などがあります。住宅取得時はいくらか大きくなり必要以上の家具や備品を購入してしまったり、引っ越し費用も意外に負担が大きかったりするものです。まずは住宅取得に必要な資金の全体を把握することが大切です。

Q 調達方法は？

A 自己資金、住宅ローン、親など親族からの資金援助（贈与）、各種補助金などです。調達方法によって購入住宅が決ま

富山県金融広報委員会
金融広報アドバイザー
上田 亨

住宅ローン減税の概要(2022年度税制改正後)

目的 住宅の取得を支援し、その促進を図るため、住宅およびその敷地となる土地の取得に係る毎年の住宅ローン残高の0.7%を最大13年間、所得税から控除する制度
(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)

	住宅の環境性能など	借入限度額		控除期間
		2022,23年入居	24,25年入居	
新築住宅 買取再販※1	長期優良・低炭素	5000万円	4500万円	13年間※2
	ZEH水準省エネ	4500万円	3500万円	
	省エネ基準適合	4000万円	3000万円	
	その他※2	3000万円	0円※2	
既存住宅	長期優良・低炭素			10年間
	ZEH水準省エネ	3000万円		
	省エネ基準適合			
	その他	2000万円		

※1…宅地建物取引業者により一定の増改築などが行われた一定の居住用家屋
 ※2…省エネ基準を満たさない住宅。2024年以降に新築の建築確認を受けた場合、住宅ローン減税の対象外(23年度末までに新築の建築確認を受けた住宅に24,25年に入居する場合は、借入限度額2000万円、控除期間10年間)

主な要件

- 自ら居住するための住宅
- 合計所得金額が2000万円以下※3
- 床面積が50平方メートル以上※3
- 住宅ローンの借入期間が10年以上
- 引き渡し、または工事完了から6カ月以内に入居
- 1982年以降に建築または現行の耐震基準に適合 など

※3…2023年末までに建築確認を受けた新築住宅を取得などする場合、合計所得金額1000万円以下に限り、床面積要件が40平方メートル以上
(国土交通省ホームページより)

ることもあります。ただ、資金調達に当たって注意しなければならぬことがあります。

まず自己資金です。住宅取得するために保有する預貯金全額を充てることは避けた方が賢明です。急にお金が必要になった場合に困るからです。また、将来の教育資金や老後資金などの不足につながるかもしれません。

次に住宅ローンです。現在は低金利時代なので月々の返済額は収入からすると大きな負担にはならないかもしれません。しかし、変動金利型住宅ローンの金利が上昇した場合や収入が減少した場合のことも念頭に置いた返済計画、つまり借入金額を決定しなければなりません。適用条件がクリアできれば、図のような住宅借入金等特別控除(住宅ローン減税)を受けられることができます。

資金計画は家族みんなのライフプランを考慮して立てる必要があります。まずはキャッシュフロー表、バランスシート表、ライフプラン表を作成して検討してみましょう。

Q 住宅を取得した後もお金がかかる？

A 住宅を保有することによる費用も忘れてはなりません。毎月の住宅ローン返済金のほかに固定資産税、都市計画税や火災保険料、マンションの場合は管理費や修繕積立金などの負担もあります。戸建て住宅の場合は、将来修繕費用として多額のお金がかかる場合があることを、頭に置いておく必要があります。

「金融リテラシーを身に付け、賢いお金の使い方でも夢を実現し、有意義な人生を！」
(不動産コンサルティングマスター、ファイナンシャルプランナー)