

# 家を買う時って、どんな費用が必要なの!?

初めての購入だから解らない事だらけ…  
諸費用って? 結構な金額になるのね…  
諸費用もローンが組めるといいんだけどな…



## 住宅を購入する際の主な費用構成

|           |   |
|-----------|---|
| ①物件代金     | 購入する住宅(土地建物)の代金であり、最終の決済時に住宅ローンにて支払う。   |
| ②登記費用     | 所有権移転登記、保存登記、抵当権設定登記などの登録免許税+司法書士報酬   |
| ③保証料      | 住宅ローンを組む際に保証会社に支払う保証料。一定の保証料率により定められている。別途、金利で相殺する方法もある。  |
| ④銀行手数料    | 住宅ローンを組む際に銀行に支払う手数料。定額方式や借入額に対する料率方式などに分かれる。  |
| ⑤ローン事務手数料 | ローン手続きの事務手数料。取り扱う仲介会社により異なる。3~5万円(税別)程度であれば一般的と言える。   |
| ⑥固定資産税清算金 | 毎年1月1日時点の所有者が納税する決まりとなっているため、購入により所有者となる日以後の分を前所有者に返還する。  |
| ⑦火災保険料    | 住宅ローンを組む際には、火災保険に加入する事が融資の条件として定められているのが一般的である。   |
| ⑧仲介手数料    | 購入に関する仲介業務を行う会社に支払う手数料。宅地建物取引業法四十六条に規定された法定報酬額。   |
| ⑨印紙代      | 売買契約書や、ローンを組む際に銀行との間で締結する金銭消費貸借契約書に貼付する印紙代金。額面は、印紙税法で規定される。   |
| ⑩その他      | 住宅瑕疵担保保険料や、フラット35sの適合証明発行手数料などで、保険会社や建築士事務所などに支払う代金。<br>中古マンションなどの購入の際に管理費等の未納分がある場合の清算金や取引上で特段の合意に基づいて授受される金銭など。 |

| 諸費用例<br>(税別)         | 物件価格    | 住宅ローン(35年) |
|----------------------|---------|------------|
|                      | 2,000万円 | 2,000万円    |
| 登記費用(約)              |         | ¥300,000   |
| ローン保証料               |         | ¥412,400   |
| 銀行手数料(保証料型/定額式)      |         | ¥30,000    |
| ローン事務手数料             |         | ¥50,000    |
| 固定資産税等清算金(半年分/約)     |         | ¥40,000    |
| 火災保険料(H構造/10年間/約)    |         | ¥150,000   |
| 仲介手数料(3%+6万円)        |         | ¥660,000   |
| 印紙代(売買契約書/金銭消費貸借契約書) |         | ¥30,000    |
| その他                  |         | ¥0         |
| TOTAL                |         | ¥1,672,400 |

住宅を購入する際には、諸経費が必要になります。  
左は、最低限必要と思われる諸経費の概算表になりますが、  
物件の価格、借入額などによって、大きく変化する部分もありますので、  
購入する不動産の価格やローン額により、費用額がどのくらい必要に  
なるかなどを、あらかじめ想定しておく事が大切です。

そして、この諸経費についても、ローンで借入する事が可能です。  
また、保証料については、「内枠式」と言って、借入金利を上乗せして、  
金利内に保証料金を含める方式があり、当初の諸経費を圧縮させたい  
時などに有効です。「約」となっている項目は、個別の内容により変  
化するため、その都度の見積が必要となります。そして、住宅瑕疵担保  
責任保の加入費やF35sの適合証明書の取得代金などを要する場合  
も、別途で必要になる事も覚えておいて下さい。

諸費用の理解は、めちゃ大事やで。  
それとローン事務手数料もな、  
あれ大事やで。この金額が高額に  
なると全体額が膨らむからな。  
まあ、5万であれば、良心的やな。  
ローン事務は、結構大変やしな…。  
ほんで登録免許税とか印紙税の  
軽減が効いとる間は、だいぶ費用  
が抑えられるからお得なんやで。  
あと、諸費用ローンは、本体ローン  
と別の金利になる場合もあるから  
な。確認しながらやるんやでにゃ。

へえ~詳しんだね、  
ねこのくせに…。  
でも、勉強になった。  
どんな事も、  
計画性が大事だね!

くせに…!?