

| | |
|---------|------------------|
| 1 基本 | 2 ローン |
| 3 設計 | 4 仕様 見積り |
| 5 インテリア | 6 アフター メンテナンス |

初めての住宅ローン
家づくりにかかるお金って
どんなもの
住宅ローンの賢い借り方
住宅ローンを借りる
基本10カ条



国産材で住まいを建てることは、環境にも優しい選択です。

Monthly HABITA 080

誰でも耳にする住宅ローン。ローンの種類は多岐にわたります。自分が実際に住宅ローンを利用する段階になったときに、どのポイントに気をつけていくべきなのかなど、考えておくことはたくさんあります。人生で一番大きな金額を金融機関から借入れ、数十年にわたり返済し続けていかなければならないわけです。

この人生での大きな買い物を後悔しないように情報収集は今からしっかりとおくべきでしょう。

メントと言えるでしょう。そして忘れてはいけないのが家は大切な資産ということ。家を建て、孫の世代まで受けがれる家となれば思い出もそのまま、歴史を繋ぐことができます。日本の住宅は、時間が経てば建替えることが前提となっているのが悲しい現状です。なので各世代が住宅ローンに追われてしまい、海外諸国に比べゆとりがいつまでも持てません。

住まいとは次の世代に受け継がれ、長く使うべきものと、考えた家づくりが大切となります。家づくりも住宅ローンも正しい知識と情報を身につける。そして、夢のマイホームを手に入れ、ゆとりある暮らしを楽しんでいきたいですね。

初めての住宅ローン

資金計画から

私たちの人生は結婚、子どもの誕生、進学、就職、そして定年退職と年齢と共に変化します。住宅を購入する際は資金計画を多角的に検討する必要があります。年齢が上がれば収入は増加するものの、教育費や生活費などの出費も増えます。そのため、ライフサイクルを考えて返済の計画を立てる必要があります。最近では共働きの家族が増えてきていますが、住宅を購入する予定があれば共働きの内にできるだけ多く貯蓄し、1人分の給料でも返済していく範囲での住宅ローンを組むことが大切です。子どもの養育費がいつ、どのくらいかかるのか、また40代頃になつたらどの程度老後の資金準備ができるかといった先々のことも視野に入れて計画する必要があります。

住宅ローンの返済期間を考える際に、どうしても30年、35年など5年単位で考えてしまいがちですが、返済期間は1年でも短く組んだ方が利息を節約出来ます。多くの金融機関では1年単位での返済期間を設定出来るケースがあるので、返済期間の検討も大切です。

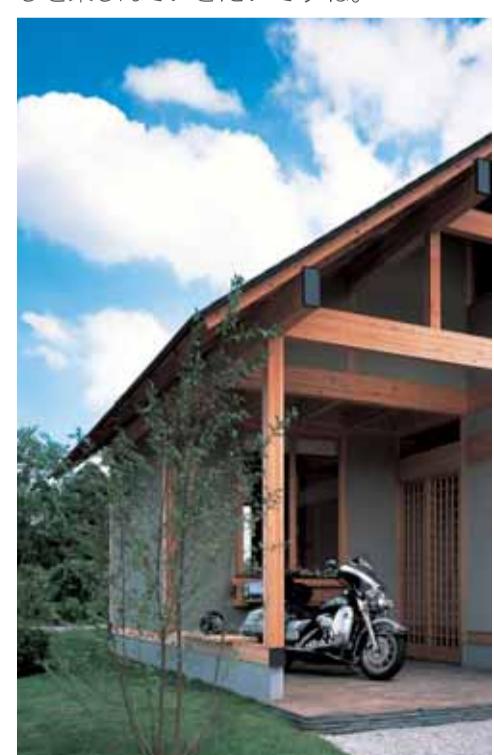
このようなゆとりをもったローンの組み方を踏まえて、まずは総予算を考えてみてください。総予算とは自己資産と無理なく返済できる住宅ローンの借入

額などの合計から諸費用、予備の資金を引いたものです。住宅にかけられる金額を指します。諸費用とは手数料など住宅本体価格以外でかかる金額のこと。多岐にわたるので大変ですが、あらかじめしっかりと把握しておくと安心です。詳しくは2面で取りあげています。

一度欲しい家のイメージが固まってしまうと、どうしても手に入ってしまいたくなってしまうものです。無理をして組んだローンの返済に追われ、生活のための住まいのはずが、住まいのための生活になってしまつてはあべこべです。どんな外観にしよう、間取りはどうしよう、と夢を膨らますその前にひとまず総予算を見つめ直してみてください。大切なのは身の丈にあった総予算を知ることです。

ライフスタイルに合う暮らし

私たちのライフスタイルに合う暮らしを実現するためには、家そのものの要素が重要です。立地や間取り、周りの環境などを細かく調べ、満足してから、初めて敷地と家を買うのです。あなたが主人公となり、こだわりを実現していくエンターテイ



家づくりにかかるお金ってどんなもの

本体価格だけじゃない!お金の話

「坪単価」と言う言葉でよく住宅価格を表現しますが、「40坪の家を建てるから、坪50万とすると2000万円か」と計算するのはちょっと早合点。これには含まれないお金が沢山あるのです。

住宅に関わるお金は大きく分けると「本体工事費」「付帯(別途)工事費」「設計料・工事管理料」「諸経費」の4つです。坪単価とは本体工事費の事を指し、どこに建てても変わらない「直接家を建てる費用」のこと。この本体工事費、実は総費用の75%程度にすぎません。本体工事費に含まれない、建設地の諸条件によって変化するものが付帯工事費となり、解体工事や地盤工事等から庭まわりの造作、照明器具なども指します。本体工事費と付帯工事費を合わせた物が建築工事費となります。設計料・工事管理料は設計事務所に依頼した場合に発生するもので、目安として本体工事費の1割と言われています。そしてその他、多岐にわたる様々な手数料等が諸費用です。今回はこの諸費用を詳しく見てみましょう。

まずは各種申請・検査料

まず住宅を建築する際にはその計画が法規に乗つ取つたものであるかどうか建築確認を申請し、建築許可を取る必要があります。その際にかかるのが確認申請料です。確認申請は建築主事がいる特定行政庁(地方自治体)か民間の指定確認検査機関に申請します。

さらに完成後、入居の前に必ず完了検査を受け、検査済証の交付を受けねばなりません。これは申請料だけでなく、実際の検査にも費用が発生します。料金は床面積の広さ等に応じて変わりますが、一般的な住宅では10~15万円程かかります。

また施工業者を通して加入が義務付けられている瑕疵保険は標準的な戸建て住宅で5~10万円程度。加えて現場調査料も広さによって3~5万円程度発生します。

ローンや保険も忘れずに

住宅ローンや保険などの資金関係の手続きにも費用が発生します。特に住宅ローンの保証料は大きな金額で

す。しかしながらなかには保証料無料という金融機関やローンの種類もあります。その代表格が住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)のフラット35といえるでしょう。ただし適合証明書の取得に別途費用がかかります。

そして忘れがちのがローンが下りるまでに結ぶこととなるつなぎ融資の立て替え金利です。通常の無担保のものよりは低めですが、やはり住宅ローンよりは高めです。

目安は「1割」

その他税金や印紙税などの他に、引っ越しや地鎮祭、上棟式なども諸経費に含まれます。建て替えの場合は2回引っ越しがありますし、工事期間中の仮住まいの家賃も必要です。

このように多岐にわたる諸経費。実際の金額は地方自治体やその土地、計画によって大きく変わりますが、目安としては住宅価格の1割程度です。また諸費用については無担保となるので、その分もローンで組んでもしまうと借り入れ条件が不利になつたり金利が高くなってしまいます。

すので、自己資産で用意するのが理想的といえます。

住宅づくりにかかる諸経費

| | |
|------------|------------|
| 資金関係 | 建築確認申請・検査料 |
| | 瑕疵保険加入・検査料 |
| | 地耐力調査費用 |
| | 住宅ローン事務手数料 |
| 諸経費 | 住宅ローン保証料 |
| | 火災保険料 |
| | 団体信用生命保険料 |
| つなぎ融資の立替金利 | つなぎ融資の立替金利 |
| | 消費税 |
| | 印紙税 |
| | 不動産取得税 |
| | 固定資産税 |
| | 都市計画税 |
| | 登記費用 |
| | 水道加入料金 |
| | 引っ越し費用 |
| | 祭事費用 |
| | その他 |

見本



住宅ローンの賢い借り方

かつては多くの金融機関の多くが融資額を物件価格の8割を上限としていたため、「頭金は最低2割必要」と言われていました。近年では頭金なしで借り入れができるいわゆる「100%ローン」が主流となり、住宅購入の後押しをしています。しかしこのように制度が充実してきたとはいえ、借りる金額が大きければ利息ももちろん上がります。物件価格が3000万円あっても頭金をどの位出せるかによって下の図のように総額が変わり、将来の貯蓄額にも影響がでます。ですから将来のライフプラン等を考えると、やはり頭金を2割以上出す事が理想的なのは変わません。

変動金利と固定金利の違い

住宅ローンを金利タイプで大まかに分けると「固定金利型」「変動金利型」の2タイプに分けられ、それぞれメリットデメリットがあります。

固定型金利は借入期間中の金利が一定なので市場の金利が上がっても影響を受けません。また借入れの段階で総返済額がわかるので返済計画をきちんと建てるられることも魅力

です。安心に見える固定型ですが、逆を言えば金利が下がった時の恩恵を受けられないということでもあります。金融機関から見るとリスクが高い商品となるので一般的に変動型よりも金利を高く設定されています。

変動型は一般的に4月1日と10月1日の年2回、市場に合わせて金利が見直されます。

金融機関にとっても融通がきくので固定型よりも金利が低く設定されており、優遇金利が設定されている場合もあります。うまく活用すれば固定型よりもぐっとお得になる場合もあります。変動型は金利が上がった時にはダメージを受けてしまいますが、もっとも5年間の間は金利が上下し

頭金の違いによる総額の差

<例> 購入価格／3,000万円 返済期間／30年 金利3.0% ボーナス払いなし

| 頭金 | 300万円(1割) | 600万円(2割) | 900万円(3割) | 1,200万円(4割) |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| 借入額 | 2,700万円 | 2,400万円 | 2,100万円 | 1,800万円 |
| 毎月返済額 | 113,833円 | 101,185円 | 88,537円 | 75,889円 |
| 支払総額 (頭金含む) | 約4,397万円 | 約4,243万円 | 約4,087万円 | 約3,932万円 |

←約154万円の差→
←約310万円の差→
←約465万円の差→

出典：マンションコミュニティ

ても返済額が変わらないことになっているので、すぐさま金利があがってしまう、ということはありません。金利が上がった場合は次の5年間に繰り越されますが、その場合は前年の1.25倍を超えない、という約束があるのでひとまずは安心です。しかし金利が上がり続けた場合は五年ごとにどんどん返済額が膨らんでいくリスクがあります。

繰り上げ返済は賢い選択?

住宅ローンは借入当初は多くの方が積極的に繰り上げ返済していきたいと考えます。少しでも早く住宅ローンの重荷から逃げたいと言う事と、繰り上げ返済することで金融機関に

支払う利息を減らしたいと言うことが大きな理由となります。最近では民間の金融機関では1円から、1万円からなど小さな金額でも繰り上げ返済出来る住宅ローンがある為毎月余ったお金があればいくらでも可能です。ただし、繰り上げ返済を行うには原則手数料がかかります。手数料は金融機関によって異なります。フラット35では1回の繰り上げ返済は100万円以上ですが、手数料は無料となっています。

繰り上げ返済はどんどん行っていくのが良さそうに思えますが、注意点もあります。預貯金をしていても増えないという理由で繰り上げ返済がもてはやされるようになりましたが、繰り上げ返済と貯蓄とは性質が異なります。一度、繰り上げ返済してしまった資金は戻つてこないので、返済を急ぎすぎて教育費が不足し、住宅ローンより高い金利のローンを借入れなくてはならない、というような状況になっては本末転倒です。何か突発的なことが生じた場合に、頼りになるのは現金です。繰り上げ返済ばかりに気を取られて、手元の預貯金を減らしすぎないよう注意しましょう。

キニナルマドリ

雪日の家

HABITA 武部建設

1階

屋外のような室内、日光あふれる土間は新しいリビングのカタチ。薪ストーブを使用する上で利便性も高い。

はめ込みのガラスブロックから柔らかな光がキッチンへこぼれる。

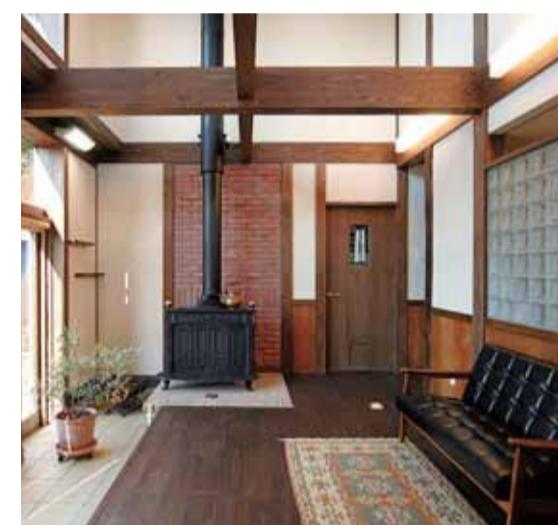


2階

広間へと繋ぐのは畳の多目的室。広間の一部としても、ちょっとした個室としても使える。

個室にしないことで閉塞感がなく、程良く集中出来る場となった明るい書斎。

水廻りの導線が家事室に繋がる、主婦には嬉しい設計。



見本

■ 建築場所: 北海道岩見沢市
■ 建物面積: 1階20坪 2階16坪 延べ36坪
■ 建設企業: HABITA 武部建設



中秋の名月を楽しむ

厳しかった暑さもだんだんと和らぎ、過ごしやすい季節になりました。秋の行事といえば美しい月を愛する十五夜です。子どものころはキチンとお供えしていたけれど、最近は何もしていない、なんて方も多いのでは。せっかくの美しい満月を今年は楽しんでみませんか。

月を愛するこの行事は中国から伝わり、すでに平安時代には宴が催されていたそう。平安の貴族達は月を直接見ることはせず船の上から水面に映った月を楽しんでいたといいます。なんとも風流ですね。

毎年変わる「十五夜」

今年の十五夜は9月30日ですが、昨年の十五夜は9月12日でした。なぜ毎年違う日にちになるのでしょうか。一年の満月のなかでも旧暦8月15日の月は空気が澄み、一年のうちでもっとも美しい満月として「中秋の名月」と呼ばれ、特別な夜とされていました。この行事は旧暦8月「15日の夜」なので

十五夜と呼ばれているのですが、旧暦では新月が1日、満月の頃が15日、それからまた月が欠けてゆき、次の新月が1日となる数え方をしているので現代の暦とは大きくズレてしまうのです。

現代流のお月見を

お月見団子は十五夜なので15個、下から9個、4個、2個とこんもりと盛りつけます。そして稲穂に見立てたすすきを飾り、十五夜は豊作や収穫を祝う感謝の儀式でもあるので作物としてイモや果物をお供えします。現代の生活ではなかなか秋の収穫に感謝する意識を持つのは難しいかもしれませんのが、あまり堅くならずに、自分流

にお月見を楽んでみてください。すすきをきれいな瓶に一本挿すだけでもぐつと雰囲気はでるもので。十五夜の満月の夜には部屋の電気を消して窓辺にキャンドルの明かりを灯し、月を見ながら食後の時間を大切な人とくつろぐ。そんないつもと違うゆったりとしたひと時こそ、現代の中秋の名月には似合うかもしれませんね。



住まいのオーダーメード館 403



家具の塗装リフォーム

永く使った愛着のあるテーブルだけどキズ・汚れが目立ってきた。周りの家具とも合わない。新しく購入も考えている、けれどやはり捨てるのは忍びない…。

こんな気持ちはどなたにもあるのではないか? こういった悩みは「家具の塗装リフォーム」で解決できます。

左の写真はアンティーク家具の素

材感を活かしつつも、カラーリングとテクスチャーに変化をつけることで全く別の家具に生まれ変わった例です。渋く味のあるダイニングテーブルから一新、明るいカントリー調となりました。

現代ではファストファッションのように家具もすぐに買い替えてしまう文化が定着しつつありますが、良い品は修理することで長く使い続ける事ができ、またそこに新たな価値が生まれるのであります。

親から子へと受け継がれていく家具には家族をいつまでも優しく見守り続けてほしいものです。愛着ある大切な家具は壊れたら廃棄するのではなく、長く使い続けていきましょう。

価格: お見積りにて
403掲載商品No. G-0330_002

住まいのオーダーメード館 403
東京都新宿区新宿1-2-1-1F
<http://order403.com/>

403

検索

住宅ローンを借りる基本10カ条

- ① 収入を確認する
- ② 返済負担率を知る
- ③ 自己資金はできるだけ多く、借入を少なく
- ④ 固定金利か変動金利か
- ⑤ 自分にあった返済期間
- ⑥ どんな方式で月々返済するか
- ⑦ ローンを早く終わらせる
- ⑧ 月々の返済の他にどんなお金がいるか
- ⑨ 万一に備えて保険に入る
- ⑩ 余裕のある返済計画

① 収入を確認する

自分の年収を把握することが大事です。また、同じ世帯で収入があり、ローンの返済負担が可能な場合はこの収入も合算できます。年間の総計額がいくらか知つておきましょう。サラリーマンなら源泉徴収票、住民税課税決定証明書、自営業なら納税証明書その1、その2で証明できる金額です。

② 返済負担率を知る

金融機関が審査をする時は、収入に対する返済の負担率を計算します。年間の返済額÷年間の収入です。この割合が、収入が低い人は少なく、高い人は多く認められます。(年収比20%~40%くらいまで)

③ 自分の人生設計を考える

結婚し、子どもが生まれるなど人生にはお金が必要な時期があります。特に子どもが高学年になるとその負担は容易なものではありません。その時にかかる費用も概算で考えて、住宅ローンの返

済額を決めましょう。貯金も必要です。

④ 返済方法の検討

これも2つの方法があります。金利の変動制か、固定制かです。現在は長期金利が歴史的にも低く、変動制なら1%を切る金融機関もあります。固定性は2~4%位です。住宅金融支援機構のフラット35で1%台前半に優遇金利のつくものがあります。(「フラット35」S・L・M) 将来の自分の収入の見通しにかかるります。余裕のある方なら変動制。ギリギリの人なら固定制をお勧めします。

※現在の条件のフラット35Sエコは、2012年10月31日が受け付け締切となります。詳しくはフラット35ホームページをご覧ください。

⑤ 返済期間を決める

返済期間を決めるには、2つの考え方があります。**①**いつまでに返し終えるか(定年までか、もっと早くか)**②**当面の返済額負担を下げるためになるべく長く借りる(例えば完済時年齢満80歳など)という2つです。借金はなるべく早く返したいと思うのが通常です

が、自分の置かれた状況をよく考えて決める必要があります。

⑥ 返済方式もチェック

これも2つの選択肢があります。**①**元金均等方式と**②**元利均等方式です。**①**は、元金を均等に返しますが、利息額は当初は大きく、最初は負担が多いのですが将来は返済が楽になる方式です。元金をどんどん返すので、返済総額も**②**に比べて安くなります。**②**は、現在多くの金融機関が採用している一般的な方法です。元金と利息を混ぜて、返済額を毎月最初から最後まで同じ金額で返済する方式です。返済総額は**①**より増えますが、毎月同じなので家計管理は簡単、といえます。しかし、最初は金利ばかりを多く返済していることに注意が必要です。繰り上げ返済の時に未だ元金が多く残っているのに気がつくことが多い方式です。

⑦ 繰り上げ返済・借り換えを考えておく

35年のローンを借りる人で、35年間まるまる借りる人はそう多くありません。大抵は12~14年位で返済を終了しています。これは、他の金融機関の低い金利のものに借り換えることが原因の一つですが、貯金をして繰り上げ返済に回すという家庭が多いことも事実です。従って、繰り上げ償還のしやすいように、預金からの振替や手数料などをチェックしておくと良いでしょう。最近は無料でサービスする金融機関も多くなりました。

⑧ 諸費用を忘れずに

ローンを借りる場合に、返済額以外に事務取扱費用などがかかる

ります。特に大きい費用は、保証料と事務手数料です。フラット35の取扱機関では、手数料が2.1%などのケースがあります。3000万円借りた場合、63万円の手数料になります。(この場合、借り入れ金利は高くなりますが、保証料は安い選択肢もあります。)このほか事務手数料や抵当権設定登記費用などもかかりますので、住宅価格の1割程度の費用は用意しておいた方がいいでしょう。

⑨ 保険も大事

住宅ローンを借りると「団体信用生命保険」に加入するのが普通です。この保険は、借主に万一のことがあつた場合に、返済が滞り家族が住宅に住めなくなることを防ぐ目的と金融機関の債権保全策の両方の機能を持つものです。金利に含まれている時と別建ての場合がありますから、確認しておきましょう。

⑩ 万一に備える

現代は、不確実性の時代です。自然災害や経済混乱、会社の倒産など見通しのききにくい時代です。住宅はよく「一生の買い物」と言います。そのための住宅ローンは個人としては、大きな借入です。決して無理をせず、余裕のある返済計画にされることをお勧めします。また、FPやMPと言われる専門家に相談することもよいでしょう。現在の融資は多岐にわたり選択が難しい場合もあります。家族の幸せを育む器が、不幸の器とならないためにも自分にとってより良い住宅ローンの計画を立てましょう。

法人部 小峰昇 記

【フラット35】とは?

フラット35は住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)と民間の金融機関が一緒に開発・運用をしている住宅ローンです。何といっても特徴なのは35年間金利が変わらない、ずっと固定金利の安心感でしょう。一般的な銀行の住宅ローンの場合であれば融資額の0.2%程必要な保証料もフラット35では無料、また繰り上げ返済手数料も無料です。

フラット35で融資を受けるには、住宅が住宅金融支援機構の技術基準をクリアしていることが必要です。一般的な住宅ローンでは国が定めた最低基準「建築基準法」が基準となります。フラット35の技術基準は「住宅の規模規格」「断熱性」「耐久性」「維持管理」

等の項目が設けられており、さらに高いものとなります。この基準を満たすためにはそれなりの金額が伴いました検査費用等も必要となります。高品質の住宅であるということが検査機関によって証明されているということです。

ただし注意しておかなければならぬのは、金利は融資される時点のものが適用されるということ。実行金利が手続きを始めた時よりもあがってしまうこともあります。申込から入居までに期間がかなりある場合は要注意です。

またフラット35とひとくちに言っても、銀行の他に信用金庫、労働金庫保険会社やノンバンク等多くの金融機関で取り扱われているので借り入れを行う金融機関によって金利や事務手数料、サポー



ト等に差があるので、どの金融機関を選ぶのかが大きなポイントとなってきます。金利を低く設定している所はその他の費用が高い、なんてこともあるので単純に金利の数字にとらわれるのではなく、総

合的に比較した方が得策です。これらのことからフラット35は安定したローン返済を希望し、質の高い住まいを手に入れたいと考えている方に向いているローンといえるでしょう。