



家を建てるには、家本体以外にもさまざまなお金がかかります。本体工事費が総費用に占める割合は約7割。それ以外の費用が約3割を占め、実は意外と大きな額になります。いったい、いつ、どんなお金がかかるのかをしっかりと把握して、無理のない支払いプランを立てていくことが大切です。

## 1 家作りの総費用は、本体工事費＋別途工事費＋諸費用

**本体以外にかかる別途工事費**

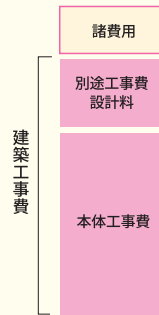
屋外電気工事、屋外給排水工事、ガス工事、照明力ーテン・エアコン工事、外構・造園工事、地盤調査、基礎補強工事など、家本体以外にかかる工事費で、総費用の約20％以内を目安にします。

※別途工事費の内容は住宅メーカーによっても異なります。

## 2 諸費用、総費用のどれくらいが目安？

印紙税などの税金や登記費用、建築確認申請費、地鎮祭・上棟式費用、引越越し費用などが主なもの。新築で総費用の3〜5％、中古で6〜8％が目安です。

### ■家づくりのコスト



通常、その都度、支払っていくものなので、あらかじめ現金を準備しておくとういでしょう。

- 【申請・現場での費用】
- 建築確認申請料……………5万〜20万円程度
- 近隣あいさつ手土産代

## 3 住まい取得にかかる税金をチェック

### 印紙税

- 工事請負契約……………1万円※
- ローン契約……………2万円
- 土地売買契約……………1万円※
- ※すべて記載金額は1000万円超、5000万円以下の場合
- ※軽減措置された金額（平成26年4月1日から平成30年3月31日まで）

### 登録免許税

建物の新築時や土地購入時に所有者を登記する際と、ローン借入れ時に抵当権の設定をする際に課税されます。

### ●建物の所有権保存登記

法務局の定める基準価格×0.4％（平成29年3月31日までに登記した場合）、0.15％※以後も継続される見通し）

●長期優良住宅・認定低炭素住宅の新築等に係る登録免許税の税率はさらに0.1％まで軽減（適用期間平成30年3月31日まで）

●土地の所有権移転登記  
固定資産税評価額×2％（平成29年3月31日まで）は1.5％※以後も継続される見通し）

### 消費税

● 抵当権設定登記  
住宅ローン借入額×0.4％（平成29年3月31日まで）は0.1％※以後も継続される見通し）

平成31年10月1日から消費税率が10％に引き上げられます。住宅の場合、引き渡し日の税率が適用されるので、平成31年9月30日までの住宅の引き渡しであれば、消費税率は8％、10月以降は10％となります。また、建築請負契約については、「経過措置」があり、平成31年3月31日（新消費税率施行の半年前）までの契約については、税率8％が適用されます。

しかし、税率がアップするのは建築費だけでなく、融資手数料や引越越し代などの諸費用でも負担が増すことに注意しなければなりません。

また、消費税率引き上げによる負担軽減措置である「住宅ローン減税」は平成31年6月30日まで、「すまい給付金」は平成33年12月31日までに延長されています。

### 不動産取得税

土地や建物など不動産の取得に対して課税されます。

### ●建物

固定資産税評価額なら1200万円までは課税されません。土地、建物ともに本則の税率は4％ですが、平成30年3月31日までは3％に軽減されます。

### 固定資産税・都市計画税

毎年1月1日時点で土地建物を所有している人に対して課税されます。4月から5月頃に2つの合計額

- 地鎮祭費用……………3万〜6万円
- 上棟式・竣工式費用……………3万〜20万円
- 【登記関係の費用】
- 土地所有権移転登記 ● 建物表示登記
- 抵当権設定登記
- 【ローン関係の費用】
- ローン手数料 ● 保証料
- 団体信用生命保険料 ● 火災保険料 ● 地震保険料
- 【住宅性能・長期優良住宅の申請などの費用】
- 住宅性能調査・申請 ● 各所管官庁への届出費用

## 知っ得情報

### 【住宅ローン減税（控除）】

住宅ローン残高に応じて、所得税および住民税から控除され、税金が戻ってくるしくみ。平成26年4月からの消費税率の引き上げにあわせて、大幅に拡充されました。

	控除期間	対象ローン限度額	控除率	合計最高控除額
一般住宅	10年間	4,000万円	1.0%	400万円
認定住宅*	10年間	5,000万円	1.0%	500万円

\*認定長期優良住宅および認定低炭素住宅

### 【すまい給付金】

住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果が十分に及ばない収入層を対象に、最大30万円（消費税10％時は最大50万円）の現金を給付するもので、収入によって給付額が異なります。平成33年12月まで実施（平成33年12月31日までに引き渡し、入居完了）。

が記載された納税通知が送られてきます。1年分を4回に分けて納めます。

● 新築住宅（認定長期優良住宅含む）・耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修については、一定の減額措置があります。

- 固定資産税/固定資産税評価額×1.4％
- ※標準税率。市町村により若干異なります。

## 4 近未来は省エネが標準に

省エネ・地球温暖化対策の一層の充実が求められる中、平成24年に都市低炭素化促進法（エムまち法）が施行されました。省エネ性能および低炭素化措置の基準を満たす建物を認定し、所得税、登録免許税の軽減、「フラット35」の金利の優遇措置を適用するもので、長期優良住宅よりも認定のハードルは低くなっています。このほかにも、ゼロエネルギー住宅（ZEH）に対する補助、再生可能エネルギー固定価格買取制度の実施、家庭で使うエネルギーを節約するための管理システム（HEMS）を核とするスマートハウス関連の補助など、省エネを推進するため施策・補助の充実が図られています。

平成25年10月には住宅の省エネ基準が改正され、平成27年4月1日から完全施行されました。2020年までにすべての建物が新基準への適合が義務化される予定で、義務化後は基準を満たしていない住宅は建築確認を受けられなくなります。さらに、2030年には新築住宅の平均でZEHとすることが国の目標に掲げられています。

省エネ・ストック型社会への転換期を迎え、住宅政策においても今後は大変革の期間となります。環境と人によさしい省エネ・ゼロエネ住宅がこれからの標準となるでしょう。





