



●不動産・住宅ローン・保険・資産運用・相続など、ライフプランに不可欠なお金の話をFP（ファイナンシャルプランナー）の方々に教えていただきます。

株式会社 ムーラン  
パートナー  
ファイナンシャルプランナー（CFP®）



栗原 良明 Yoshiaki Awahara

<プロフィール>

1979年、青森市生まれ。  
青森県立青森高校、日本大学経済学部経済学科卒。  
株式会社大塚商會にて勤務後、ファイナンシャル・プランナー(CFP)資格を取得。  
各企業・団体・専門学校にてマネーセミナー、FP講座、就労支援のセミナー講師として活動。ライフプラン、生命保険、資産形成など、お客様目線での相談業務も手掛ける。  
FPエデュケーションズ青森、代表。

第20回  
「住宅購入時に  
かかる費用」

住宅を購入する際には、物件価格だけでなく、諸々の諸費用がプラスで必要になってきます。どのようなものがあるか見ていきましょう。

住宅購入時にかかる費用は、中古住宅の場合、物件価格の10%程度の諸費用がかかると言われていいます。ここでは、“取得にかかる費用”と“住宅ローンにかかる費用”で見ていきましょう。

取得にかかる費用

**印紙税**…契約書を交わす時の税金。売買契約書、請負契約書に金額に応じて添付。

**登記料**…不動産の登記(保存・移転登記など)をする時にかかる登録免許税と、手続きをした司法書士の報酬

**固定資産税清算金**…一般的な慣習として、その年の残りの期間分の固定資産税相当額を売主が買主から受領するもの。

**仲介手数料**…仲介業者に支払う手数料

**不動産取得税**…土地や建物を取得した時にかかる。都道府県が課する税金。

住宅ローンにかかる費用

**事務手数料**…ローンを組む際に金融機関に支払う。

**印紙税**…ローン契約書に添付。

**ローン保証料**…保証人に代えて保証会社へ支払う。

**登記料**…抵当権を設定するためにかかる登録免許税と、手続きをした司法書士の報酬

**団体信用生命保険料**…住宅ローンを組んでいる人が死亡または高度障害等になった場合、金融機関のローン残高を填補する目的の保険。

**火災保険料**…住宅火災等による被害を填補するための損害保険。

**地震保険料**…地震等によって発生した、火災・損壊・埋没・流失による損害を補償する損害保険。

その他

引越越し費用、解体費用など

**ローン保証料**については各金融機関で審査した上で決められます。住宅ローンの申込者の勤務先、勤続年数、年収、家族が何人いるのかなどの要素を総合的に見て判断されますが、各申込者の要素の違いによって保証料の額は大幅に異なります。

「欲しい住宅を見つけたけれど、後になって購入できなかった…」という、“資金面で購入まで至らないケース”も見られます。後になって購入できない...となってしまうと、せっかく今まで住宅を探すのに要した時間や労力など、それまでの行動が無駄になってしまいます。ですので、資金調達がどのくらいできるかを把握し、“**資金計画**”をしっかり立てた上で条件にあう物件を探していくのが合理的と言えます。

購入後にかかる費用も忘れてはいけません。中には、入居後に支払うものや、毎年

払い続けていくものもあります。不動産取得税、固定資産税などは購入後しばらくしてから納税通知が来ますので、その支払い分もしっかり確保しておくことが大切です。今までアパートを借りて生活していた人が、憧れのマイホームを購入した際にはこれらの費用がかかることを念頭に入れておかなければなりません。また、火災保険料や地震保険料、必要があれば設備・内装補修費などがかかってきます。

また、住宅購入にすべての自己資金を充ててしまうのではなく、**緊急時に備えるお金**もしっかりと残しておくようにしましょう。病気がやケガ、急なリストラなどで収入が途切れてしまうと、支払わなければならない住宅ローンが滞ってしまうことにもなりかねません。これら諸費用がかかることと家族のライフプランや資金の状況をふまえ、無理のない返済計画を立てて住宅購入を考えていきましょう。



FP(ファイナンシャルプランナーとは)?

あなたや家族の夢や希望をかなえるための人生設計=ライフプランについて、金融、税制、不動産、保険、年金制度などの知識を備え、あなたの立場で考えアドバイスや資産設計を行い、併せて実行を援助する専門家です。

(公社)青森県宅地建物取引業協会会員 青森県知事免許(2)第3284号



〒030-0821 青森市勝田1-5-12 (みちのく銀行本店北側)

■営業時間/AM9:00~PM6:00※火曜日はPM2:00まで ■休業日/水曜日・祝日  
■TEL : 017-718-2741 ■FAX : 017-718-2742

■URL <http://www.moulin-fp.co.jp> ■E-mail [moulin@basil.ocn.ne.jp](mailto:moulin@basil.ocn.ne.jp)

不動産の売買、賃貸、管理  
ご相談下さい。  
相続対策や有効活用法の提案など  
総合的にサポートします。

