



# 我が家の家計簿診断

ズバット!

## Q 「その他の諸費用」って何? 頭金はどのくらいで?

長男が2歳になり、近々二人目を出産予定です。今後の学区のことも考え住宅購入を検討しています。

先日、住宅展示場にあるハウスメーカーさんで住宅ローン返済シミュレーションをしてもらいました(35年返済、変動金利0.9%)。現在の家賃と大きく変わりなく返済していけることはわかったのですが、その他の諸費用が約150万円といわれました。その諸費用がどういうものなのか、また、子供ももう一人予定している中で、頭金はいくりに設定したらよいのかがよくわかりません。何か良いアドバイスをお願い致します。

## A 今後、金利が上がった時の事も考えてプランニングを。

まず、諸費用についてですがマイホームを購入する場合には、住宅ローン以外に様々な費用がかかります。この諸費用は、マイホームの『取得にかかる費用』と『ローンにかかる費用』に分けられます。だいたい購入価格の3~7%が目安と言われていますが、これらは自己資金で用意するのが一般的です。その他、固定資産税のように毎年払う費用もあるので、返済計画を立てる際には注意が必要です。

### ● 諸費用の主な項目

・登録免許税	土地や建物の登記にかかる費用。(固定資産税評価額×税率)
・消費税	建物にかかる税金。
・印紙税	土地や建物の「売買契約書」など。(約1万5,000円~2万円)
・登記手数料	司法書士に支払う登記手数料。(10万円前後)
・仲介手数料	不動産業者を介した場合にかかる費用。(売買価格の3%+約6万円)
・団体信用生命保険料	死亡・高度障害時などに住宅ローンが全額返済。(借入金額による)
・火災保険料	建物(家財、地震等)にかける保険料。(建物金額や保険期間による)
・保証料	保証会社に支払う保証料。(民間金融機関では、借入金額の0~30%)
・融資事務手数料	金融機関に支払う事務手数料。(借入金額の0~2%程度)
・不動産取得税	不動産を取得した時にかかる税金。(固定資産税評価額×4%)
・固定資産税	不動産を所有している期間は毎年課税。(固定資産税評価額×1.4%)

※項目によっては、税額軽減などの特例措置があります。

以上のような項目がありますが、支払うタイミングもそれぞれ異なります。印紙税や仲介手数料などは売買契約時、保証料や団体信用生命保険料、火災保険料などはローン借入れ時、登録免許税は登記時、不動産取得税や固定資産税などは入居後などまちまちです。仮に物件価格が3,000万円とすると諸費用は概算7%で約210万円となります。住宅購入の予算はこの諸費用込みで計算することが大切です。

次に頭金ですが、確かに以前に比べ頭金は少なくとも購入できる時代になっています。数年前は金利が高かったせいで支払利息も高額になっていました。そのため、できるだけ頭金を多くし、借入額を減らし総返済額を抑えるということが重要でした。低金利の今、以前ほど効果はありませんが借入額を極力抑えることにより、支払い利息を軽減させることは現在でも有効です。

### ● 頭金の例 (購入金額3,000万円、返済期間35年、金利・固定1.5%、ボーナス返済無し)

頭金	無し	200万円	400万円	600万円
借入額	3,000万円	2,800万円	2,600万円	2,400万円
毎月返済額	9万1,855円	8万5,731円	7万9,607円	7万3,484円
支払総額	3,857万円	3,600万円	3,343万円	3,086万円
利息額	857万円	800万円	743万円	686万円

## マイホーム購入を検討中

北九州市在住 Mさん家族  
夫33歳(会社員)、妻30歳(主婦)、長男2歳

月間収入		年間収入	
夫(手取り)	320,000円	夫	900,000円
計	320,000円	計	900,000円

### 【賞与】

夫	900,000円
計	900,000円

### 【現在の貯蓄】

預貯金残高	4,600,000円
計	4,600,000円

### 月間支出

家賃	71,000円
駐車場代	8,000円
食費	30,000円
外食費	15,000円
光熱費(電気/ガス/水道)	20,000円
電話代(携帯/固定)	12,000円
通信費(インターネット)	4,500円
ガソリン代	15,000円
日用品代	5,000円
衣料費	15,000円
医療費	3,000円
お小遣い(夫)	30,000円
お小遣い(妻)	15,000円
生命保険(夫)	11,000円
生命保険(妻)	7,400円
学資保険	15,000円
計	276,900円



### 年間支出

冠婚葬祭費	20,000円
自動車税	39,500円
車検代(1年平均)	40,000円
自動車保険料	61,000円
帰省費用	150,000円
贈答費用(お歳暮/お中元)	10,000円
貯蓄	900,000円
年支出合計	1,220,500円

ただ、やみくもに頭金を増やせば良いということではなく、増やすことで預貯金がなくなり「突発的な出費に対応できない」などのリスクも発生します。

Mさんの家計簿を拝見させていただきざりでは、堅実な家計簿で預貯金もできていますが、年末にお二人目のお子様をご出産予定ということで、今後、お子様にかかる費用、そして金利が上昇した場合の返済額も考慮し、返済計画を立てるとよいでしょう。具体的に試算をされたい場合はライフプランニングをされると良いと思います。

ぜひ、素敵なマイホームを建ててくださいね。



### プロフィール

1971年3月14日生まれ  
外資系保険会社に9年間勤務後、お客様のご要望に幅広く応えたいと、現在は総合保険代理店に勤務。家計の見直し・お子様の教育資金づくり、資産運用から相続まで、豊富な金融知識と経験を生かした的確なアドバイスが強み。幅広い世代で信頼を得ているファイナンシャルプランナー。



ファイナンシャルプランナー

香野 智之

kouno tomoyuki

総合保険代理店  
(株)インシュアランスバンク  
TEL:093-382-0081  
メールアドレス: info@i-bank.jp

お悩みの方、朗報です。

あなたの  
家計簿

無料診断  
いたします!



お電話で「マイリビングを見た」とお伝えください!

TEL093-382-0081

株式会社 インシュアランスバンク