



家を購入するとき

絶対に損を
したくない

人が読むレポート



LIXIL住宅研究所 FC加盟店

フィアスホーム 広島北店

絶対に損をしたくない人が読むレポート

目次

～はじめに～

1. 住宅ローン金利

- 1) 固定期間選択型金利の罠
- 2) 変動金利は過去20年ほとんど動いていない
- 3) フラット35の金利は半月前に予測できる？

2. 住宅購入における節税と補助金

- 1) 住宅ローン控除とすまい給付金を活用しよう
- 2) そもそも納税していないと還付を受けられない
- 3) 住宅ローン控除と3,000万円特別控除は併用できない
- 4) すまい給付金や住宅ローン控除は夫婦で受けるとお得？

3. 資産価値

- 1) 売却しやすい間取りとは？
- 2) 建物より土地の資産価値を重視すべき理由

4. 火災保険

- 1) 10年年払いがおすすめ
- 2) 省令準耐火でどのくらい火災保険は安くなる？
- 3) 燃え残ると火災保険が下りない？

5. ランニングコスト

- 1) 外壁塗装工事費用の相場
- 2) メンテナンスフリーは本当にメンテナンスフリー？

～最後に～ 自分で考えて決断することが大切



～はじめに～

家の購入はほぼ全ての人にとって一大事業！普段の生活ではイメージできないほど金額が大きく、

基本的には数十年そこに住み続けることを前提として考える必要があります。

家を購入する時は不動産会社や住宅会社の担当者からサポートを受けることができます。

彼らを信頼し、住宅購入の殆どを任せてしまうのもよいですが、将来失敗してしまった時の責任は自分で取らなければなりません。そうならないためにも、家を購入する前に基本的な知識だけでも押さえておきましょう！

最初に

家を購入する時、また家を購入した後にどんな費用がかかるかを把握しておきましょう。

まず、家を購入する時に発生する費用は以下の通りです。

例)建物価格2,000万円、土地価格1,000万円の家を購入した時にかかる費用

登記費用	登録免許税+司法書士報酬	火災保険	保険会社や条件により異なる
	建物:2,000万円×2%=40万円 土地:1,000万円×0.2%=4万円 司法書士報酬相場:5万円 合計:49万円 ※ただし、課税標準は固定資産税評価額程 ※上記の他、抵当権設定登記費用等も必要		29,640円/年 ※損保ジャパン日本興亜のクイック試算により計算 ※建物2,000万円/東京/新築/木造/地震特約なし
仲介手数料	売買価格×3%+6万円+消費税	ローン手数料	金融機関により異なる
	3,000万円×3%+6万円+消費税(8%) =103.68万円		手数料:32,400円 保証料:206,110円～721,470円(1,000万円あたり) ※みずほ銀行の場合

家を購入した後は以下のような費用がかかります。

住宅ローン金利	金融機関により異なる	固定資産税	毎年1月1日時点の所有者に課税/自治体によって異なる
	金利負担分:5,567,804円/35年 ※借入額3,000万円、借入期間35年 金利1%で計算		建物:2,000万円×1.4%×1/2=14万円 土地:1,000万円×1/6×1/4%=2.3万円 合計:16.3万円/年 ※ただし、課税標準は固定資産税評価額
不動産取得税	取得から3カ月～10カ月程度で納付書が届く	メンテナンス費用	ここでは外壁塗装費用を想定
	建物:(2,000万円-1,200万円)×4%=32万円 土地:(1,000万円×1/2)×3%-4.5万円=10.5万円 合計:42.5万円/1回限り ※ただし、課税標準は固定資産税評価額		10年に1度、100～150万円程度が相場 ※塗布する塗料により、周期や塗装費用が異なる

結構な費用がかかると思われた方も多いのではないのでしょうか？

実は上記費用は工夫次第でもっと安く抑えることができるものもあります！

本レポートでは、家を購入する際に費用が安くなる

5つのポイントをお伝えしていきます



- 1 住宅ローン金利
- 2 住宅購入における節税と補助金
- 3 資産価値
- 4 火災保険
- 5 ランニングコスト

1 住宅ローン金利

最初にお伝えするのが住宅ローン金利に関する内容です。

住宅ローンは35年など長期にわたって返済していくものなので、少しの選択の違いで大きな違いが生まれます。そうしたことを前提として、特に気を付けたいのが金利タイプの選び方です。

住宅ローンの金利には

「変動金利」 「全期間固定金利(フラット35など)」 「固定期間選択型金利」

上記の3つがありますが、住宅ローンを組む時はこのうちの金利タイプを選ぶかで迷われる方も多いでしょう。家を購入する時、失敗しないためには、金利タイプについてどのように考えるべきなのでしょうか？



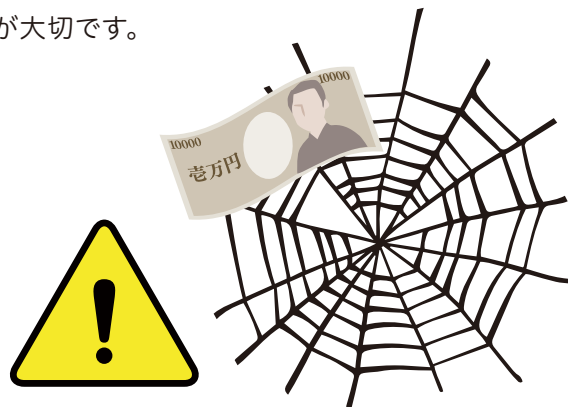
1 固定期間選択型金利の罠

1つ目にお伝えしたいのが、固定期間選択型金利を選ぶ時の注意点です。固定期間選択型金利とは2年や5年、10年など、選択した期間の間は金利が固定され、期間終了後は再び固定期間選択型金利にするか、変動金利に変えるかを選ぶことができるものです。「変動金利の当初期間を固定している」と考えることもでき、大きく分けると変動金利の一種と見ることもできます。変動金利よりは設定金利が高くなるものの、全期間固定金利と比べると金利が低くなるのが一般的で、変動金利と全期間固定金利の良いとこ取りをした金利タイプと言われることもあります。しかし、この固定期間選択型金利を選ぶ際には注意したい点があります。それは、当初期間終了後、金利の再選択をする際には、受けられる金利優遇が小さくなってしまふのが一般的であることです。住宅ローンの金利は「店頭金利」と「適用金利」があり、金融機関のパンフレット等に掲載されている金利は「適用金利」であることがほとんどです。住宅ローンにおいては「店頭金利は3%のところ、金利優遇キャンペーンの結果適用金利を1%にする」といった形が取られていることが多いのです。しかし、この優遇キャンペーンは「住宅ローンを最初に借りた人が受けられるキャンペーン」であり、固定期間選択型金利において、金利の再選択をするときは、別途再選択時に受けられる優遇幅が設定されています。

基本的には優遇キャンペーンと比べると、再選択時の金利優遇幅は小さく、例えば、優遇キャンペーンで受けられる金利優遇が2%で、金利の再選択時に受けられる金利優遇が1%だと、例え10年の間で店頭金利に変動がなくても、1%の金利アップとなってしまうのです。

この金利の再選択については、最初に固定期間選択型を選ぶと、次に固定期間選択型金利を選ぼうと、変動金利を選ぼうと優遇キャンペーンの適用を受けることはできません。しかし、最初に変動金利を選んでしまえば、金利の再選択はないため、借入期間中ずっと優遇キャンペーンの適用を受けることができます。

固定期間選択型金利は選択した最初の期間、金利を固定できるという安心感がありますが、この金利再選択時の金利優遇について理解した上で選ぶことが大切です。



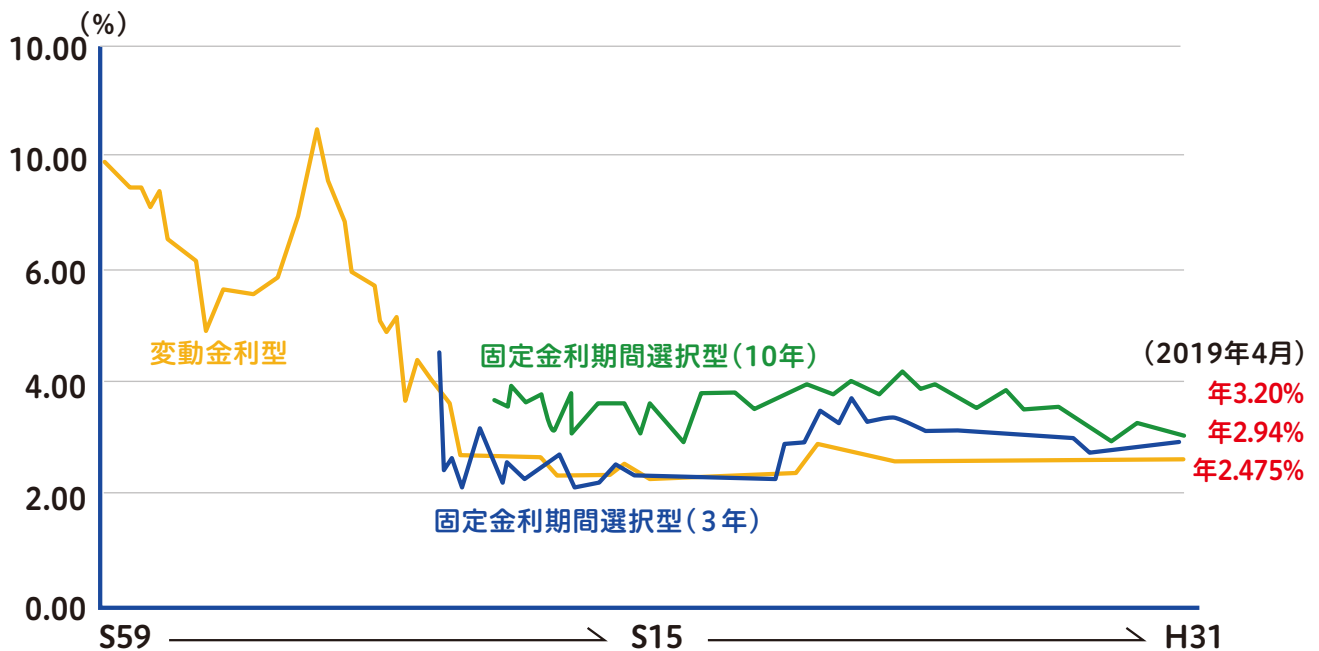
2

変動金利は過去20年ほとんど動いていない

次にお伝えするのが変動金利です。変動金利とは、常に金利が変動するリスクがある代わりに、3つの金利タイプの中でもっとも低い金利で借りられるというものです。しかし、変動金利と名がつくものの、実際のところ変動金利は平成7年頃からほとんど変動していません。

これは、政府が金融政策としてゼロ金利政策を取ってきたことが要因です。

3つの金利タイプの中でもっとも金利設定が低い変動金利なので、今のところこの20年の間では変動金利を選んだ人が一番得しているということが言えます。とはいえ、下記グラフの平成2年のところを見ると、変動金利が8%もある時期があります。今後、日本の経済状況が変われば、金利が上がる可能性もある点には注意が必要です。



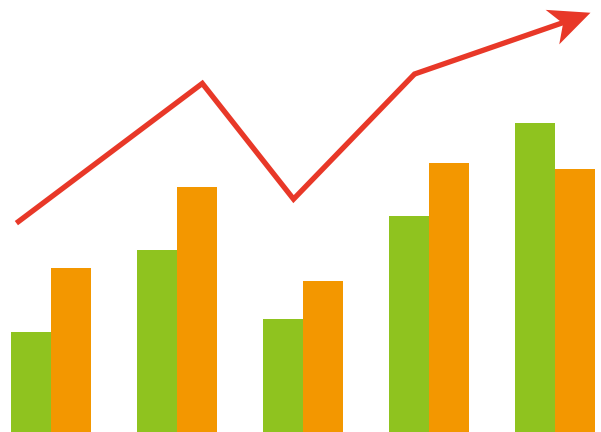
住宅金融支援機構 (<https://www.flat35.com/loan/atoz/06.html>)

3

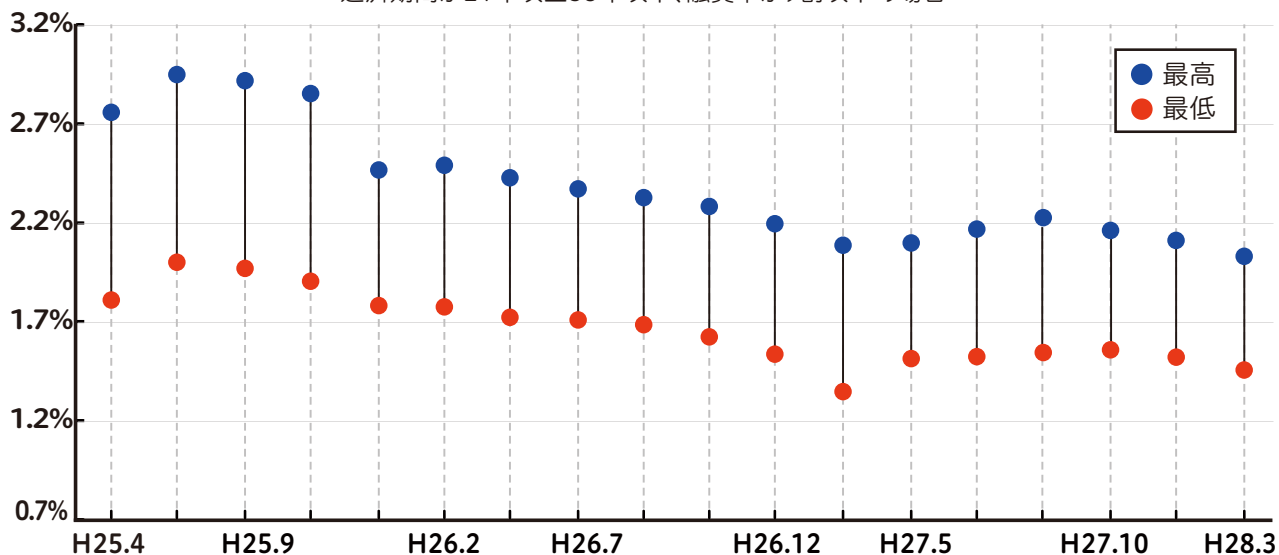
フラット35の金利は半月前に予測できる？

3つの金利タイプの内、全期間固定金利は借入期間中ずっと同じ金利で利用できるというもので、金利変動リスクがない代わりに、基本的には3つの金利タイプの中でもっとも金利が高くなります。先述の通り、過去20年以上の間住宅ローン金利はほとんど動いておらず、この期間にフラット35を借りた人は、変動金利を選んだ人と比べて損をしていることになります。

ところで、次ページのフラット35の金利推移を見てみると、変動金利や固定期間選択型金利と比べて変動が大きいことが分かります。

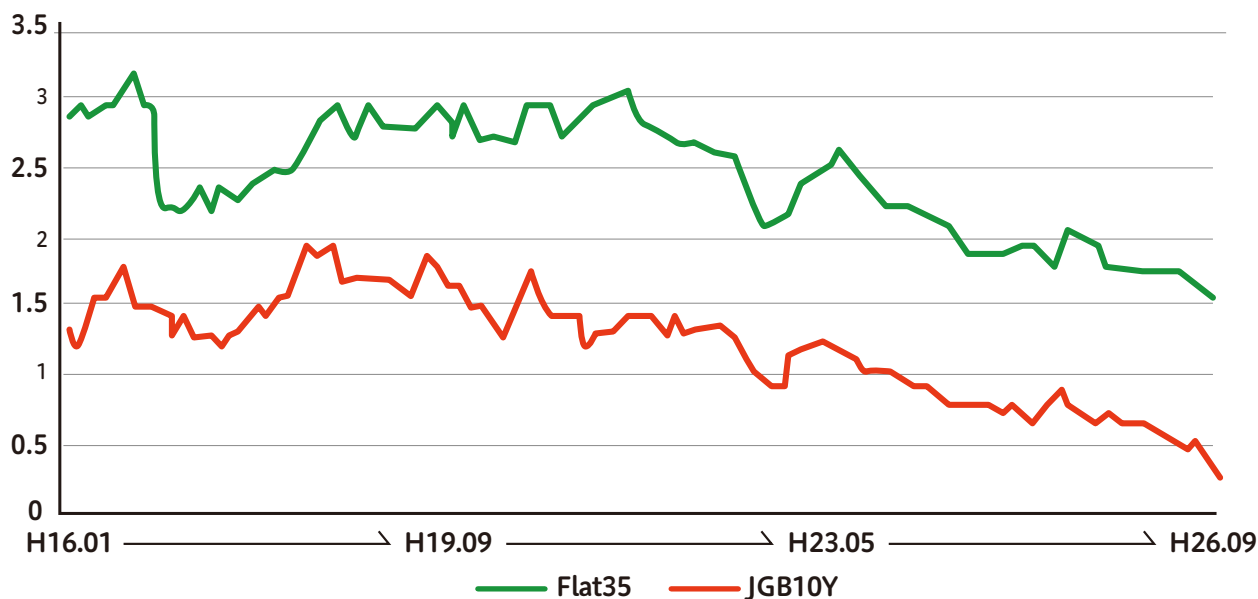


【フラット35】お借入金利の推移 最低～最高 平成25年4月から平成28年3月まで
 <返済期間が21年以上35年以下、融資率が9割以下の場合>



(平成25年4月から平成28年3月)住宅金融支援機構(<https://www.flat35.com/files/400341391.pdf>)

これは、変動金利が短期プライムレートと呼ばれる指標に連動しているのに対し、全期間固定金利は10年国債利回りに連動しているからです。以下のグラフは、10年国債利回りとフラット35の金利推移ですが、きれいに連動していることが分かります。



ノムコム様(<http://www.nomu.com/loan/column/ogou/20150216.html>)より

10年国債利回りは、毎日変動し、新聞等で確認することができるため、フラット35の利用を検討している方はこの10年国債利回りを追っていけば、来月のおおよその金利を掴むことができます。フラット35の金利は毎月変わるため、前月の半ば頃までの大まかな10年国債利回りの変動を追っていけば、お得に利用できる可能性があります。フラット35は、利用した月の金利が35年間など借入期間中ずっと適用されるものなので、たとえ0.1%の差であっても

その差は小さくありません。例えば、借入期間35年で3,000万円借りる時、金利1.1%の時と金利1.0%の時とでは、総返済額はおおよそ60万円異なります。

	1.10%	1.00%
毎月返済額	¥86,091	¥84,685
総返済額	¥36,157,985	¥35,567,804
うち利息負担分	¥6,157,985	¥5,567,804

2 住宅購入における節税と補助金

家を購入する時に失敗しないためのポイントの2つ目として、節税と補助金についてお伝えします。

1 住宅ローン控除とすまい給付金を活用しよう

住宅購入時に利用できる節税と補助金については、具体的には住宅ローン控除とすまい給付金があります。住宅ローン控除とは、一定の要件を満たすマイホームを購入するにあたり、住宅ローンを利用すると、10年間、住宅ローン年末残高の1%について、所得税と住民税から控除を受けられるというものです。

尚、消費税10%に上がった後の控除期間は13年となります。また、住宅ローン控除には以下のように最大控除額が設定されています。また、すまい給付金は住宅取得者を対象とした補助金のことで、消費税8%時に最大30万円、10%時に最大50万円の給付を受けることができます。

居住開始時期	～平成26年3月	平成26年4月～平成33年12月	平成31年10月～平成32年12月
控除期間	10年間	10年間	13年間
控除率	1%	1%	1%
最大控除額	2,000万円 × 1% × 10年 =200万円	4,000万円 × 1% × 10年 =400万円	4,000万円 × 1% × 10年 =400万円
住民税からの控除上限額	9.75万円／年 (前年度課税所得×5%)	13.65万円／年 (前年度課税所得×7%)	13.65万円／年 (前年度課税所得×7%)
主な要件	①床面積が50㎡以上であること ②借入金の償還期間が10年以上であること など		

(http://sumai-kyufu.jp/outline/ju_loan/index.html)

2 そもそも納税していないと還付を受けられない

住宅ローン控除の利用時の注意点としては、住宅ローン控除はローン年末残高の1%分を所得税と住民税から控除できるというもので、そもそも納税していないと還付を受けられない、ということです。例えば、年収400万円の方で所得税8万円、住民税18万円納めている場合、住宅ローンの年末残高3,000万円あ

ても、その内の1%である30万円の還付を受けることはできません。尚、住宅ローン控除は最初に所得税から控除され、残った分が住民税から控除されますが、住民税は13.65万円/年までと上限が定められています。そのため、上記の例であれば所得税8万円+住民税13.65万円=21.65万円が控除額となります。

3 住宅ローン控除と3,000万円特別控除は併用できない

住宅ローン控除は、最大で400万円もの控除を受けられる制度ですが、住宅を買い換えするような場合、売却時に適用を受けられる3,000万円特別控除等と併用することはできない点に注意が必要です。住宅を売却して利益が出ると譲渡所得として税金を納める必要がありますが、売却する住宅がマイホームであった場合など、一定の要件を満たすと適用を受けられるのが3,000万円特別控除です。

不動産の譲渡所得による税金は、売却する不動産が所有期間5年超だった場合で20.315%、5年以下だった場合で39.63%と税率も高く、3,000万円特別控除の適用を受けると、最大で3,000万円×39.63%=約1,200万円もの節税が可能です。

住宅ローン控除と3,000万円特別控除の両方について、最大でいくら節税が可能かを計算した上でどちらがお得かを判断するとよいでしょう。

4

すまい給付金や住宅ローン控除は夫婦で受けるとお得？

すまい給付金は消費税8%時に最大30万円、消費税10%時に最大50万円の給付を受けることができますが、給付を受けられるかどうかは年収によって異なります。

例えば、ご主人が年収制限に引っ掛かってすまい給付金の給付を受けられないけど、奥様は年収制限に引っ掛からない場合等、取得する住宅の持分を夫婦で半分ずつにすると、 $30\text{万円} \times 1/2 (\text{持分}) = 15\text{万円}$ など、奥様の持分については給付を受けることができます。これは、住宅ローン控除についても同じで、例えば3,000万円の住宅ローンを夫婦で半分ずつ組むと、夫婦それぞれが半分の1,500万円ずつ、住宅ローン控除の適用を受けられる権利を得ることができます。せっかく受けられる節税制度や補助金なので、できる範囲で最大限活用するとよいでしょう。

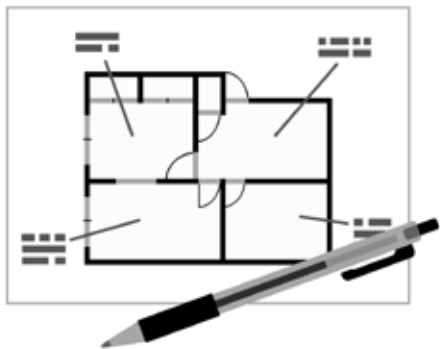


3 資産価値

ポイントの3つ目は、購入する住宅の資産価値についてです。

1

売却しやすい間取りとは？



特に住宅を新築するような場合、将来の資産価値を考えて間取りを作ると、失敗が少なくなります。基本的に、将来売却しやすい間取りとは「多くの人が利用しやすい一般的な間取り」です。

逆に、ボルトリング施設があったり、部屋数が必要以上に多かったりすると売却しにくい間取りとなります。例えば、「3LDK～5LDK、主寝室+子供部屋2～3部屋、延床面積30～40坪、駐車場2台」といった内容であれば売却しやすく、将来の資産価値も落ちづらいと言えるでしょう。

2

建物より土地の資産価値を重視すべき理由

なお、戸建の場合は建物の価値より土地の価値を重視するとよいです。

現在の日本の市場や税制では、建物（木造住宅）は新築から20年程経つとほとんど価値がなくなります。一方、土地については年数が経っただけでは価値が落ちるわけではありません。

土地の価値が高ければ、「一戸建て」としてではなく、建物を解体して「更地」として売却することも可能です。

こうしたことから、将来の資産価値も考えるのであれば「郊外でもよいから立派な住宅を経てる」より「立地のよいところで小さな住宅を経てる」方が賢いと言えます。

なお、ここでは資産価値という側面からお話をしていますが、家を購入する時に必ずしも将来の資産価値を優先すべき、というわけではありません。ご自分が優先したい内容があるのであれば、例えば資産価値が落ちててもそちらの条件を優先して構わないでしょう。

4 火災保険

4つ目のポイントとしてお伝えするのが、火災保険の取り扱いについてです。

1 10年年払いがおすすすめ

まず、火災保険には1年や5年、10年といった期間の選択と、年払いと一括払いといった支払い方の選択ができますが、おすすすめは10年年払いです。

火災保険の保険料は期間が長くなるほど、また年払いより一括払いの方が安く利用できるため、住宅購入時にまとめて支払うことができるのであれば10年一括払いが一番よいのですが、資金を手元に残しておきたい方もいらっしゃるでしょう。そうした方におすすすめなのが10年年払いです。

10年年払いは、10年間支払う保険料が確定するものの、支払いは1年ごとでよいというものです。火災保険料は直近で2018年6月15日に平均5.5%の値上げが

なされ、また2019年も値上げが検討されています。基本的に、今後火災保険料は高くなっていくことが想定されていますが、10年年払いを選択すれば値上げする前の保険料で利用できるのです。ただし、10年年払いにすると10年間は保険会社を変えられない点には注意が必要です。



2 省令準耐火でどのくらい火災保険は安くなる？

木造住宅は火災保険料算出の際の建物の構造上、保険料が割高となってしまいますが、木造住宅であっても耐火構造とみなされる省令準耐火構造にすると、火災保険料を安く抑えることができます。例えば、損保ジャパン日本興亜の「クイック試算」で計算してみると、省令準耐火でない木造住宅で、東京/新築/3,000万円/地震保険なしという条件で標準プランの年払い保険料は44,460円です。

一方、省令準耐火で同じ条件で試算すると、保険料19,620円となり、おおよそ60%程度も保険料が安

くなっていることが分かります。

住宅を購入する際、または新築する際は、こうした構造による火災保険料の違いについても知っておくことが大切です。

	木造住宅	省令準耐火
1年払い	44,460円	19,620円

損保ジャパン日本興亜のクイック試算を参照
(<http://web.sjnk.jp/kasai/simulation/result.html?id=041500292#1>)

3 燃え残ると火災保険が下りない？

省令準耐火にすることで火災保険料が安くなることをお伝えしましたが、その理由は火災に強い構造にしているからです。意地悪な見方をすると、いざ火災が起きても建物が全焼せず、火災保険が全額支払われることがないことから、保険料が安くなっていると言えます。

お金の面からだけ見ると、いざ火災が起きた時は建物は全焼したほうがよいのです。とはいえ、省令準耐火にすることで守られる命があり、その上で保険料が安くなるのであればよいと考えることもできるでしょう。



5 ランニングコスト

最後に、ランニングコスト、つまり住宅を建ててからかかる費用についても考えておきましょう。

1 外壁塗装工事費用の相場



住宅の外壁は、常に外気に触れており、雨や風の影響を受けながら少しずつ色褪せやひび割れなどが生じていきます。ひび割れが起きたり、外壁と外壁の間にあるコーキング材が剥がれたりすると、その間から雨が浸入して建物内部の躯体を腐食させることもあるため、早期に対策する必要があります。一般的には10年に1回程の周期で、こうした外壁への対策として、外壁塗装工事を行います。外壁塗装工事時には、足場をかける必要があることもあり、一般的な2階建て住宅で100～150万円程度の費用がかかります。住宅を購入する際は、こうしたランニングコストについてもしっかり計画を立てて準備しておくことが大切です。

2 メンテナンスフリーは本当にメンテナンスフリー？

外壁については、タイルなど素材によって「メンテナンスフリー」とされるものもあります。メンテナンスフリーの素材は色褪せなどあまりせず、また雨で汚れを洗い流すセルフクリーニング機能がついているなどで、半永久的にメンテナンスしないでよいこととされています。その分、初期費用は高くなってしまいますが、10年に1回100～150万円程かかる外壁塗装工事費用を負

担しないで済むため、トータルで考えるとほとんどのケースでお得となります。しかし、いくら半永久的に持つとはいえ、台風などで何かが外壁に衝突し、外壁にひび割れが生じることなどは十分考えられます。もちろん、メンテナンスフリーでない外壁と比べたらメンテナンス費用は安くなりますが、完全にメンテナンスフリーな素材は存在しないと考えておきましょう。

～ 最後に ～ 自分で考えて決断することが大切

住宅は考えなければならないことが多岐に渡るため、全てを勉強しようと思えば膨大な時間がかかります。かといってほとんど分からないまま、住宅会社や不動産会社の担当者に任せっきりにしてしまうと、いざ問題が起きた時に後悔が残るでしょう。家の購入で将来損をする可能性を減らし、またいざ何か起こった時に後悔しないためには、住宅会社や不動産会社の担当者を頼りにしつつ、1つ1つについて自分で考えて決断することが大切ではないでしょうか。その際、ご自分で考えるための基礎を身に付ける教科書として、本レポートを参考にしてください。