



失敗しない!

家づくりの お金の話



WhatzMoney

ワッツマネー株式会社

もくじ

はじめに 003

1 ローン選びの基礎知識 005

家づくりにはどんなお金がかかるの? 006

注文住宅を建てるためのお金はいつ払うの? 008

金融機関の違いとは?どの金融機関がよいの? 009

住宅ローンを借りるときにはどんな審査があるの? 010

固定金利と変動金利、どのような違いがあるの? 011

団体信用生命保険ってどんな保険? 012

2 税金で損しないために 005

家を建てる時、建てた後には 005

どんな税金がかかるの?

住宅ローン控除で税還付を受けるには? 005

最後に 005

1

ローン選びの 基礎知識

どのくらいの金額を、どの金融機関で借りればいいのか?
まだ右も左もわからない、はじめて住宅ローンを借りる方
よくある疑問にお答えします。



注文住宅を建てる時 お金はいつ払うの？

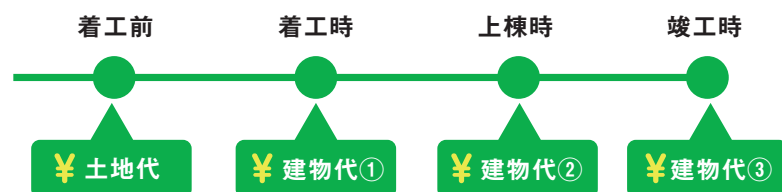
注文住宅はマンションの購入や建売分譲住宅とは異なり、まずは土地の代金を支払い、その後建物の代金を支払う、分割形式が一般的です。

その中でも建物の代金は着工時、上棟時、竣工時に分けて払うかたちとなります。その際には分割して支払うことに対応するため、各金融機関でつなぎ融資や分割融資という方法を利用します。

ただし、ネット銀行は分割融資やつなぎ融資に対応していない場合が多く、注文住宅のローンとしてはやや不向きです。

また、一般的な金融機関も分割融資やつなぎ融資に対応していない場合もあります。注文住宅を建てる際には、分割での支払いが必要なのかどうか確認することが大切。分割が必要な場合は、対応できる金融機関へのお申し込みをすることとなります。

注文住宅の支払いスケジュール



支払いのタイミングにあったローンプランを見つけましょう



金融機関の違いとは？ どの金融機関がよいの？

金融機関と一言にいても、種類は色々あります。

銀行・信用金庫・労働金庫・農業協同組合…などなど、住宅ローンを取り扱う金融機関は様々で、金利も様々です。

どの金融機関が良いのかはご家庭によって異なります。

選び方としては、金利以外にも団体信用生命保険の内容や立地等を鑑みて決める方法があります。迷っている方は、工務店からの紹介でお申し込みをされることも多いです。

金融機関によって審査の基準やルールも異なりますので、

お申し込みをされる場合はまず工務店に相談することをおすすめします。

それぞれのご家庭の状況によって
最適な選択肢は違います。
まずは、プロに相談を！





住宅ローンを借りるときには どんな審査があるの？

住宅ローンの申込は、事前審査→本審査→契約→融資の順に進んでいきます。

審査を行う際には、申込人の年収や勤務先、その他の借入状況、返済状況等を確認し、金融機関が住宅ローンを融資した場合、申込人が滞りなく返済できる能力が備わっているか、年収に対する借入希望額のバランスが取れているかを判断していきます。

この審査の基準は金融機関によってばらつきがあり、申込人の年収等によってはA銀行では審査が通らないが、B銀行では通るというケースも多々あります。一般的に金利の低い金融機関ほど審査の基準が厳しくなる傾向にあります。

また、住宅ローンを組む際には団体信用生命保険への加入が必須となっているため、健康状態の審査も行います。

金融機関がみるポイントは返済能力！

- | | | |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 年収 | <input type="checkbox"/> 健康状態 | <input type="checkbox"/> その他の借入の有無 |
| <input type="checkbox"/> 勤務先 | <input type="checkbox"/> 年齢 | <input type="checkbox"/> 返済状況 |

等



固定金利と変動金利、 どのような違いがあるの？

固定金利



返済時の利息が
契約時の金利率で固定される

変動金利



返済時の利息の
金利率が半年ごとに見直される

住宅ローンは固定金利と変動金利の2つに分けられます。

固定金利は返済時の利子を融資を受けた時に適用された金利率で固定する方法です。市場の金利が上昇しても約束された金利が続くので、安定志向の方に向いています。毎月の返済額が変わらないため、家計の計画も立てやすくなりますが、変動金利に比べて金利が高くなります。

変動金利は6ヵ月ごとに金利率の見直しを行う方法です。とはいえ、6ヵ月ごとに大幅な上下が発生することはほとんどありません。見直し時期に金利が変わらないままということも多くあります。しかし、将来的な金利が約束されることはないため、市場の金利が上昇した場合はそれに比例して適用金利が上昇することが考えられます。

現状、日本では固定金利に比べて金利が低くなる傾向が高い変動金利を選択する方のほうが多く見受けられます。どちらの金利にもメリット、デメリットがあるため、ご自身の考え方やご家族と相談の上、納得できる金利を選びましょう。