

笑顔になる家造りのコツ

どれだけお金がかかるの？

私達の買物の中で一番大きな買い物は、マイホームです。

私達は買物するとき、値札を見て買いますよね。

しかしマイホームとなると、値札があいまいのまま選んでいる事が多いのです。

値札が付いているものとしては土地です。

これは場所と広さと価格をはっきり表現されています。

そして後は、広告等に出ている中古住宅や建売とマンションなどです。

この様に既に有る物やプランが決まったものは価格が付いていますが、新しく建てようとする住宅は価格が不透明なものが多いのです。

この不透明さに付け込んで、坪単価25.8万円や1000万円住宅とか777万円住宅などで、価格を表示している業者がいます。

しかしそのような住宅は、住める状態にするためには、プラス400~500万円の付帯工事費や諸経費等がかかるようになっていきます。

こんな事をしている業者がいるから一段と分かりにくい買物になっているのです。

本体工事と付帯工事

先程の坪単価25.8万円や1000万円住宅は、本体工事価格を言っています。

住宅業界では、本体工事と付帯工事と分けて表現しています。

何故かと言うと、建築場所によって付帯工事の項目が変わるからです。

例えば、下水道が無い地域の土地では浄化槽を設置しなければ排水が流せません。

だから別に浄化槽設置費用が付帯工事に加わります。

また上水道が無ければ、井戸を掘らなければなりません。

この様に建築場所によって費用が変わってくるので、本体工事費と付帯工事費を分けているのです。

しかし本体工事と付帯工事の各項目に決まりはありません。

本来なら本体工事に入るべき項目を付帯工事に廻せば、本体工事費を下げる事ができます。

それが坪単価25.8万円と言う格安の表現に出来る理由です。

業者によってはその他に、10%程度の諸経費と言う項目を設けているところもあります。

だから住宅の価格の総額は、本体工事費、付帯工事費と諸経費を合わせた額になります。

また生活を始めるのに最低必要なものに、照明器具とカーテンを取り付けなければなりません。

そして外構工事も必要となります。

一般の分譲地は約60坪位の広さです。

すると隣の境界にブロックフェンスを取り付けたり、車庫を作ったりの外構工事をしなければなりません。

これらに費用も新築予算に考えておかねばなりません。

諸費用

次は手続きに要する費用です。

まず土地を不動産屋を通して購入すれば、仲介手数料がかかります。

売買代金の3%+6万円に消費税を加えた額となります。

そして土地と建物の登記費用。

他には火災保険もかけておかなければなりません。1年単位でかけるより、35年一括でかける方がかなり割安になります。

後は、固定資産税の日割り負担分や、土地建物の印紙代などいろんな費用がかかります。

最近は少なくなってきましたが上棟時の祝儀等や、工事が始まる前の地鎮祭の費用も必要となります。

住宅ローンの手続き費用

ほとんどの方は、住宅ローンを利用されます。

住宅ローンを借りる時にも手続きに費用が必要となります。

まず保証料。借入2000万円で約50万円位かかります。

他はつなぎ利息です。

土地代金を払ったり、上棟時に中間金を払ったりするのに、つなぎ資金を利用するときがあります。

その時のつなぎ利息がかかります。

後は、融資手数料や印紙代も必要となります。

その他の費用

最後に、引越し費用、電話やCATVの引込費用などです。

また、新しい家のリビングは今より広くなっていると思われます。家電品は買え替えを我慢しても、リビングのエアコンだけは、5kw程度の大型のものを購入しなければなりません。

以上が新築時の費用の概要です。

土地、建物以外の費用を数字で表すと、照明・カーテン取付に約30万円、外構工事に約100万円、登記や借入などの諸経費に約170万円と計300万円位になります。

だから土地と建物の価格にプラス300万円の予算を考えてお金ければなりません。

建物は地元の工務店では約1500万円、大手住宅メーカーなら約2500万円と考えておいてください。

この予算を頭に入れて、土地探しや建築業者選びをしてください。