

新築住宅購入時の諸経費一覧

新築建売住宅を購入すると建物と土地代以外に諸費用と言われるものがかかります。

一般的な諸費用について簡単にご説明いたします。

諸費用としては

- ・ 契約時印紙代
- ・ 登記費用
- ・ 固定資産税
- ・ 火災保険
- ・ 住宅ローンを使う場合の銀行費用
- ・ 仲介を受けた場合の仲介手数料

などが一般的です。ここで紹介しているものは不動産契約から決済引渡しまでに係るものをご説明しています。

以下に項目ごとにご説明します。

・ 表示登記

建物について、所在、地番、家屋番号、種類、構造、床面積等の正確な現在の状況を登記簿上に明確にすることをいいます。

・ 保存登記

所有権保存登記とは、所有権の登記のない不動産について、初めてされる所有権の登記を言います。建物が新築されると、最初の所有者は1カ月以内に建物の物理的状況(どのような建物か)を公示する「表示登記」を行います。それに続いて登記用紙の甲区に、「誰が所有者か」を示す「所有権保存登記」が記載されます。以後、この保存登記を基礎として売買や相続といった所有権の移転や抵当権の設定・抹消といった不動産の権利変動に関する登記がなされます。

・ 移転登記

売買や贈与、交換などの契約によって生じた所有権の移転、または、相続、合併などにより生じた所有権の移転を明確にするために行うのが「所有権移転登記」です。

・ 抵当権設定登記

抵当権設定登記とは、住宅ローンを借りて家を新築、または購入したときに、債権者である金融機関が、債務者のローン不払いなどの事態が発生した場合には担保不動産から優先して返済を受ける権利があることについて登記することをいいます。

・ 固定資産税・都市計画税の清算金

毎年1月1日時点で登記簿に土地建物などの固定資産の所有者として登記された人に課税される市区町村税。いわゆる保有税。新築家屋は取得した年には登記簿にないので翌年から課税されます。なので、取得時にかかるのは土地の固定資産税。御引渡しの日を境に案分してご負担をいただきます。

目安となる金額

$$\text{固定資産税の年額} \times \text{御引渡しの日から 12/31 までの日数} \\ 365 \text{ (うるう年の場合は } 366 \text{)}$$

・ 銀行の保証料 (住宅ローンのご利用がある場合)

金融機関は、お金を貸すときには、貸し倒れリスクを回避するために、基本的に担保や連帯保証人を必須としています。住宅ローンの場合は、借入をする人が個人であり、金額が大きいことや返済期間がとても長いので、連帯保証人の代わりに信用保証会社の保証 (信用保証) をつけることを最低条件としています。

目安となる金額

$$\text{保証料の参考金額} = \text{借入金額} \times \text{約 } 21,000 \text{ 円}$$

銀行に係る費用として他に手数料、印紙代、振り込み代などがあります。

- ・印紙代（平成21年3月31日までは、印紙代の軽減処置があります。）

収入印紙（印紙）とは、印紙税という税金です。印紙税が課税されるのは、印紙税法で定められた課税文章と呼ばれるものです。印紙税は、定められた金額の収入印紙を文書に貼り付け、これに消印をして納付します。

軽減措置の概要

軽減措置の対象となる契約書は、「不動産の譲渡に関する契約書」又は「請負に関する契約書（建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるものに限られます）」のうち、これらの契約書に記載された契約金額が1千万円を超えるものが対象となります。

契約金額	印紙代	軽減後
1千万円を超え5千万円以下	2万円	1万5千円
5千万円を超え1億円以下	6万円	4万5千円
1億円を超え5億円以下	10万円	8万円

目安となる金額

3000万円の住宅を3000万円の住宅ローンを組んで契約した場合
不動産売買契約書 15,000円
住宅ローン契約書 20,000円

- ・火災保険

住宅の引渡しを受けて万一火災で家が燃えてしまった場合、銀行は貸し付けた住宅ローンの回収が困難になります。そこで、住宅ローンを組む場合には火災保険に加入することを義務付ける銀行もあります。

約9分に1件もの割合で火災が発生している社会において、自分だけが絶対に火災を起こさないとは言い切れません。また、隣家からのもらい火で自宅が消失してしまっても「失火の責任に関する法律」によって多くの場合は、火元の損害賠償責任が免除されることになっていますので、火元からの損害賠償を期待することはできません。

火災保険は加入することをお勧めいたします。

上記以外に仲介会社をつかった場合は仲介手数料等がかかります。

売主から購入する場合は仲介手数料はかかりません。

以上は新築建売住宅を購入した場合の参考例です。