

## ⑤ 資金計画に無理はないか（ライフプランの検討）

不動産購入のファーストステップは、いくらまでの物件なら無理なく購入することができるかを大まかで構いませんので把握することから始まります。

購入には、物件価格にほかに諸費用なるものがかかります。要するに手続き費用です。これらの合計金額に対し、お客様が自己資金をいくら入れるかによって住宅ローン申込金額が決まります。

物件価格が →→→		1500 万円の場合	3000 万円の場合
登記費用	登録免許税、司法書士報酬	¥250,000	¥300,000
火災保険料	住宅ローンを組む場合（一括払）	¥100,000	¥120,000
印紙代	売買契約書に貼付する印紙代	¥15,000	¥15,000
精算金	固定資産税等の当年度分精算	¥100,000	¥120,000
仲介手数料	不動産業者に支払う手数料	¥535,500	¥1,008,000
銀行借入費用	ローン手数料	¥50,000	¥50,000
諸費用の計		¥1,050,500	¥1,613,000
合計金額		¥16,050,500	¥31,613,000

そのほかに、

保証会社の保証料（ローン返済が不能となった場合、保証会社が金融機関に返済）  
信用度合いによって金額が変わります。

団体信用生命保険料（万一債務者が亡くなった場合に生命保険金で残債を完済）  
後日、不動産取得税（不動産価格：固定資産税課税標準額×税率：3%）の支払いもあります。

不動産業者のなかには、意図的に、諸費用の説明を曖昧にする、また諸費用や月々のお支払を低めに説明する業者さんもいると聞きますので、確認をお忘れ無く。

※ 住宅ローン控除（翌年の確定申告時）

10年間にわたって所得税額から控除されます。