

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*2024. 5. 8\*\*\*☆

60 歳からの人生を準備するための  
【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

## 住宅を購入した時と購入後に必要な費用一覧

発行者：牧野 F P 事務所合同会社代表社員 牧野寿和

牧野 F P 事務所公式サイト：<https://www.makino-fp.com>

☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*☆\*\*\*通算第 594 号\*\*\*☆

### <目次>

- ◆ 今週のテーマ
- ◆ 今週のポイント
- ◆ 編集後記
- ◆ 「人生の添乗員」牧野寿和のプロフィール

\*:\*

- ◆ 今週のテーマ

## 住宅を購入した時と購入後に必要な費用一覧

\*:\*

住宅を購入するとき重要なことは、

購入までに準備する資金と、  
購入後に定期的に必要となる費用を、  
計算して準備できるか、  
その確認をしておくことです。

そこで今回は、  
それらの費用を一覧にしてみました。

お伝えする内容は次のとおりです。

- ・住宅購入で使う予定外の費用
- ・資産を持つ

- ・ 頭金
- ・ 購入諸費用
- ・ 購入後定期的に必要な費用

---

## 住宅購入で使う予定外の費用

---

住宅を購入したらその費用とは別に、

新居の家電品や調度品や  
ガレージやカーポート、  
門塀や生け垣、物置といった外構などに、

数百万円単位と予算以上に  
お金がかかってしまった。

という話を聞きます。

なかには、たとえば外構工事で、  
工事に着工してから、  
せっかくだからと、

いろいろと工事を追加していったら、  
資金が乏しくなり、  
切りのいいところで中断した。

といった話を聞くこともあります。

これらに使う費用のなかには、

本当に必要な工事というより  
新居に住む高揚感や  
見栄えをよくしたいがためにと、

必要以上に、お金をかけてしまった。

ということもあるようです。

このような費用のほかに、

住宅を購入すれば、  
そのために必要な費用の支出があります。

まずは、その費用を  
準備しておく方が重要です。

-----  
資産を持つ  
-----

また、その費用を支出することに、  
納得しておくことがあります。

それは、購入する住宅の  
価格や立地によって、

その住宅を購入するための諸費用や  
購入後に定期的に必要な費用も  
変わっていくことです。

何が変わるかといえば、  
まず、毎年納付する固定資産税の税額です。

住宅を購入することは、  
資産を所有することでもあります。

この意味を含めて、  
必要な費用を、  
順番に見ていくことにします。

-----  
頭金  
-----

頭金とは、住宅を購入するときに、

購入費のうちで「現金」で支払う、費用のことです。

この、金額が多くなれば、その分、購入資金を借入れる額が、少なくなり、

借入金の返済のために組む、住宅ローンで支払う利息額も、少なくて済みます。

また、「頭金」は、払わなくても、フルローンといって、購入代金をほぼ全額を借入れて、返済することもできます。

しかし、やはり借入金が多くなれば、その分毎月の返済額や利息も多くなります。

現在またこれからの収入と支出の推移を検討して、

いくら、現金で頭金を準備するか、

また、準備するために、どのような家計運営をするのか、

まずそこを考えるのが、住宅購入の第一歩であり、大切なところです。

ちなみに、頭金は、購入価格の約2割といわれています。

-----  
購入諸費用  
-----

頭金と同様に、  
住宅購入の初期費用として必要なのが、  
つぎのような費用です。

ほとんどが現金での準備が必要です。

また、購入の仕方によっては、  
必要のないものや、  
自ら止めたら返金されない契約もあり、

住宅を購入する契約をする前に、  
購入業者や金融機関などに、  
確認しておくことが大切です。

#### < 申込証拠金 >

物件の「購入申し込み」時に、  
不動産会社に支払う費用です。

申し込みを撤回する場合は返金され、  
契約に至る場合は、  
手付金の一部になります。

中古物件など仲介会社が扱う物件は、  
ほぼ必要です。

2万円～10万円が目安です。

#### < 手付金 >

売買契約時に売主に支払う費用です。

契約を破棄する場合は返金されないので、  
慎重な契約が必要です。

売主と買主の合意によって手付金は  
決まりますが、  
購入代金の5%～10%程度が一般的です。

購入が決まれば、  
代金の一部に充てられます。

#### <住宅ローンに係る費用>

ローン商品によって異なります。

事務手数料やローン保証料、登録免許税、  
団体信用生命保険特約料、火災保険料、  
抵当権設定登記に必要な登録免許税、  
印紙税、司法書士費用などです。

#### <不動産取得税>

住宅を所有した時に1回のみ、  
徴収される都道府県民税です。

固定資産税評価額の3~4%が目安で、  
新居に入居後しばらくしてから、  
納付書が届きます。

#### <その他>

その他に、購入物件が、  
新築や中古、戸建て、マンションによって  
違いますが、

中古住宅などで不動産仲介業者を通じて  
物件を購入した場合は仲介手数料が必要です。

その中古住宅の場合、  
購入した物件のその年の1月1日の所有者は、  
その年度の固定資産税や都市計画税を  
納付します。従って日割り計算で、  
購入後の納税額を支払うことが必要です。

また、マンションに入居するときに

修繕積立基金といった名目で、  
数十万円単位のまとまった資金が  
必要な物件もあります。

また、新居への引越し費用は、  
すべての方に必要になります。

-----  
購入後定期的に必要な費用  
-----

購入後に、毎年納付が必要なのが、  
先ほどから出ています、  
固定資産税、都市計画税です。

住宅ローンの返済が、  
必要な方もあるでしょう。

また、マンションでは、  
修繕積立金や管理費が、

戸建て住宅でも修繕費は必要です。

以上、最低限でも、  
必要な費用を書出してみました。

購入する前と購入後の1年間では、  
家計で扱う金額が、  
一桁も二桁も違います。

金額に惑わされないためには、

住宅を購入するための、  
用意周到な準備が必要なことは、  
言うまでもないことです。

\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*.\*

◆ 今週のポイント

\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*

住宅購入価格によって、

初期費用と維持費の差は？

購入価格が、  
生涯大切になるワケですね！

:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:

#### ◆ 編集後記

\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:\*:

購入物件を探すのが疲れた

それは、

探すのが定まっていないから！？

:\*:

#### ◆ 「人生の添乗員 (R)」 牧野寿和のプロフィール

\*:

日本で唯一「人生の添乗員 (R)」を名乗れる  
公正中立な独立系ファイナンシャルプランナー  
創業 21 年目  
1958 年 名古屋市生まれ、大学 (東海大学卒業)  
以外は、名古屋で居住。

1982 年～2001 年 旅行会社に勤務。  
業務で世界各地を廻っていた時、  
日本の方と他国の方々の  
お金との付き合い方の違いを感じていた。  
そんな時渡米した折に、  
初めてファイナンシャルプランナーの  
存在を知り、  
日本でもこの業務の必要性を認識する。



2003年 牧野FP事務所を創業。  
2018年から牧野FP事務所合同会社を設立。  
これまでに、  
延べ1100件以上の様々な相談に対応。

相談者へのプランニングの助言と提案を  
主な業務とし、  
相談者に、安心できる生活が送れるように、  
丁寧な業務を心がけている。

#### <保有資格>

- ・NPO 法人日本ファイナンシャルプランナーズ (FP)  
協会 CFP (R) 認定者
- ・1級ファイナンシャル・プランニング技能士  
(資産設計提案業務)
- ・福祉住環境コーディネーター
- ・総合旅行業務取扱管理者 など

#### <取材協力>

メ〜テレ (名古屋テレビ) 「UP！」

#### <執筆>

「銀行も不動産屋も絶対教えてくれない!  
頭金ゼロでムリなく家を買う方法」河出書房新社

#### <監修>

「空き家」に困ったら最初に読む本」河出書房新社

現在、相談は、名古屋市内はもとより愛知、岐阜、  
三重県、首都圏や関西にもリモートで  
お会いする機会が増えました。

「人生の添乗員 (R)」は、  
他人を気にすることなく、相談者ご自身にとって  
有益な提案を心がけています。

---

◆ 【人生の添乗員 (R)】からのワンポイントメッセージ

発行：牧野FP事務所合同会社 代表社員 牧野寿和  
〒467-0823 名古屋市瑞穂区津賀田町2-86

◆登録・解除は、ご自身でお願いいたします  
こちらから出来ます

<http://www.mag2.com/m/0001575058.html>

◆本メルマガに関するご意見・お問い合わせは  
こちらまでお願いいたします

E-MAIL : [makino.fp@beach.ocn.ne.jp](mailto:makino.fp@beach.ocn.ne.jp)

---

牧野FP事務所合同会社

公式サイト : <https://www.makino-fp.com>

◆記事内容に関してのトラブル等について当方では  
一切責任を負いかねます  
ご自身の責任でご判断下さい

「人生の添乗員」「人生の行程表」は、  
牧野寿和の登録商標です

---