

建物

土地

住宅
ローン

諸費用

「家づくりの全ての費用がわかる!!!」

まるわかり資金計画



この出逢いが生涯のおつきあいとなりますように

サンアイグループ



はじめに

この「まるわかり資金計画」は、どこのハウスメーカーで家建てるにあたって最も大切な、「資金計画」で失敗しないように、との想いでスタッフと一緒にまとめました。

サンアイグループでは、「資金計画概要書」というシートを使ってお客様の資金計画を説明しているのですが、「これ以上はかかりません!」という総額の費用をお伝えすることによって、お客様に安心していただいています。

家づくりの細かい費用を見ていくと、30個の項目にもなりました。

これらを理解することで、どこのハウスメーカーで建てていただいても、安心した家づくりが可能になります。

まるわかり資金計画

様

平成 年 月 日

	費用項目	内 容	金 額	備 考
建築工事費	請負工事金額 ①	()坪		
	共通仮設工事 ②	安全対策費		
	各種諸費用 ③	地盤調査・判定費/JIOによる基礎仕様判定費・登録費		
	屋外工事A ④	ガス工事(プロパンガス)		
	建築確認費用 ⑤	建築確認申請		
	消費財費A ⑥	照明・カーテン		
	各種オプション工事 ⑦			
税金・登記	印紙税 ⑧	工事請負契約書		
	不動産取得税 ⑨	(固定資産税評価額-1,200万円)×3%		
	登記手数料 ⑩	表示登記(土地家屋調査士報酬)		
		保存登記(司法書士報酬)		
		滅失登記(土地家屋調査士報酬)		
住宅ローン		抵当権設定登記(司法書士報酬)		
	印紙税 ⑪	金銭消費貸借契約書		
	融資手数料 ⑫	銀行・フラット		
	特約火災保険 ⑬	銀行・フラット		
	特約地震保険 ⑭	銀行・フラット		
	団体生命保険 ⑮	銀行・フラット		
申請費	保証料 ⑯	銀行・フラット		
	分筆・合筆費 ⑰	測量士・土地家屋調査士		
土地購入費用	開発申請関係費用 ⑱	測量士・土地家屋調査士		
	売買価格 ⑲			
	印紙税 ⑳			
	仲介手数料 ㉑	消費税込み		
	所有権移転 ㉒			
	給水分担金 ㉓			
	屋外工事B ㉔	本下水 又は 合併浄化槽(建築地による) 水道取出工事(建築地による)		
その他	その他 ㉕	地鎮祭(初穂料・供え物・etc)・上棟式		
	盛土・整地費用 ㉖			
	外構工事 ㉗			
	地盤改良工事 ㉘	基礎改良・地盤改良		
	消費財費B ㉙	※エアコン()		
	銀行継ぎ融資 ㉚	継ぎ金利		
	消費税			
	合計			

一期一会のしあわせづくり。これから一緒に勉強していきましょう!



3

“各種諸費用(地盤調査・判定費)”

地盤が強いかわいいの

調査する費用だったり、

新築  に何か問題がおきた時の為に

保険に入る費用など予算  を取っておきます。

ふへん 保険って
どんな場合に出るのか
聞いてみようかな!!



4

“屋外工事A(ガス工事)”

ガス  工事には大きくプロパンガス(LP)・都市ガスがあります。

都市ガスは建築場所によって、使用が出来る、出来ないがあるので
調査が必要です!!

もう一つオール電化  も奥様  に

人気があります♡

プロパンガス  ・都市ガス  ・オール電化  の

それぞれの特徴を知って、自分にあった物を使うと
良いですね

自分達に合った物を
勉強しよう



5

“建築確認費用”

気に入った間取りや建築計画が法令や

規定に適合しているかどうかを審査し、

問題がなければ許可となり無事家づくりが

スタートします。



建築確認が
許可になれば、
安心して家づくりが
出来るわ!



6

“消費財費A”

照明、カーテンは
ここで予算をとっておきます。

なるほどね。
ここまで教えて
もらえると助かるわ。



7

各種オプション工事 とは簡単に言うとぜいたく品ですね。

たとえば、お風呂にジェットバスや
食器洗い機などをつけたりすると予算を組んだ方が
良いですね。^^

ちなみにほとんどの方は当店の **標準仕様** で
満足されてました!!

標準仕様はお近くの
お店にてお渡しします。

よし、標準仕様の
カタログをもらいに行こう



Let's Go!!

家の構造や
アフターメンテナンスも
気になるな〜。
まずはお店に遊びに
行ってみよ〜 ♪





ステップ2 税金・登記



8

“印紙税（工事請負契約書）”

建物契約をする時には
印紙  が必要となり、
契約金額により印紙代が変わります。



1000万円をこえる
契約はいくらの印紙
なのかな～!?

9

“不動産取得税”

不動産を取得した人に課される税金であって、
各市町村が毎年課税する固定資産税と違って、
不動産を取得した時に一度だけ納める
都道府県税です。



どれくらい
取得税がかかるか
聞いてみよう!!

10

“表示登記”

土地  は地番、地目、地積などを
法務局に登記し、
建物  は構造、床面積を登記します。



へえ～
勉強になるわ～

“保存登記”

新築  の家を建てた人が、初めて行う名義を
登記すること。登記がすまなければ
権利が有効にならないですよ。

大切だな～



“滅失登記”

古い建物があり、新築を建てる際に必要です。
古い建物を取壊して存在しなくなってから
法務局にある古い建物の登記も滅失させます。

古家がある時は
注意が必要だね！



“抵当権設定登記”

住宅ローンを借りて家を新築したもの、
ローン不払いなどの事態が発生した場合、
金融機関が土地と建物を、返済にあてるた
めに、優先して権利を主張するための登記です。返済をす
る権利があることについて登記することです。

毎月の支払いを
良く考えローンを
組もうかな。



※例 相続税ってよくわからない!?

わからない所が
あればメモに
書いて近くの
お店に持って
来てね!!
全てご説明
致します!!



この出逢いが生涯のおつきあいとなりますように

サンアイグループ

メニュー

土地情報 キッズコーナー
コーナー ドリンク無料

などなど



ステップ3 住宅ローン



やっぱり気になるお金の話。

スタッフ：おなまに、ご予算はもう決めていらっしゃいますか？
パパ：いやあ…今の年収でいくらかの予算をかけていいのかわからなくて。
ママ：家を建てた友達に住宅ローンの話を聞いても、難しそうで何がなんだか！
スタッフ：住宅ローンなどの出費は、家計に占める割合が高いので、慎重に決めていきたい部分ですね。
ママ：そうですね。今住んでいるアパートの家賃くらいであればやっていけると思うんだけど…
スタッフ：一般的には、奥様が今仰った金額を基準に考えていくことが多いですね。しかし、金利の上昇や固定資産税などの税金、また定期的なメンテナンスなど、人によっては当初考えていた支出をオーバーしてしまつともあり、注意が必要です。
パパ：…そうだなあ。家を建てて「はい、終わり」というわけにはいかないね。
スタッフ：銀行ごとに、審査によって年収などに応じた借入れ金額は違ってくるかと思いますが、個人的には、無理なくお支払いできる目安として、私は1年間の住宅ローンの出費を、年収の30%以内という数字をおすすめしています。たとえば、年収500万の30%であれば、150万。この150万を年間で支払う住宅ローンと仮定し、24ヶ月で割れば、1ヶ月あたり約62,500円。あとはボーナス払いなどを設定し、月々のお支払い金額を調整するという方法です。
ママ：無理なく返済できる金額から、購入できる金額の目安を考え、の方が安心だね。



スタッフ：そうですね。ただ、車のローンやクレジットカードなど他にもお支払いがある場合もあります。そういう方は、20%〜30%を目安に検討されるのが良いと思いますよ。金融機関によっては40%程度まで大丈夫と判断するケースもありますが、金利や税金、または不況の影響による年収の増減を考慮に入れると、30%までを当面の基準として土地と建物を含めた予算を検討されてみてはいかがでしょうか？
パパ：なるほど。目先で払える金額だけではなく、長い期間を見越しての返済を考えると、大事な点ですね！
ママ：…という事は、長期的に考えてパパのお小遣いの額も見直さなきゃね！
パパ：…

11 “印紙税”

住宅ローンを組む時にも契約があり印紙  が必要となります!!金融機関  によって印紙代が違いますので **要チェック** です。



12 “融資手数料”

金融機関  の住宅ローンに関する手続きの費用となり、こちらも各金融機関  で違いますので **要チェック**



13 “特約火災保険”

火災保険は必ず加入して下さいと、金融機関  から連絡がありますので予算をとっておきましょう。火災保険は1年契約や5年・10年といった長期契約払いなどありますのでご自身にあった期間で入りましょう。



14

“特約地震保険”

地震保険は金融機関の決まりは無く
任意の保険です。中古住宅を検討する
時にはしっかりと予算組みをした方が良いでしょう。

そうなんだ！
新築は柱など
しっかりしてるけど
中古住宅の場合は
注意していこうっと



15

“団体生命保険”

住宅ローンを組んだ方が、
何かしらの原因で亡くなったり、
高度障害になった場合に、生命保険会社が
住宅ローン残高を支払うというものです。

保険に入る条件や
金額も知りたいな！
相談に行こう



16

“保証料”

保証料は、借入れ金額と返済期間によって異なります。
多くの金融機関では住宅ローンの借りに
保証料が必要ですが、住宅金融支援機構など
保証料なしのものもあります。

いくら位予算を
組んだら良いの
かな？気になる！



「お金を借りる仕組」

お金を借りる



お客様

保証料を
支払う



銀行

貸して良いですよ!!



保証会社

ここでちょっと ひとやすみ

ここまでの資金計画の
ご説明わかりましたか？
資金を全て把握して勉強しておけば
必ず幸せな家づくりが出来ます。
家づくりの失敗の大半が
予算を考えてなかった…とのことでした。
こんな事がないよう家づくりの費用を
全てお伝えします。
これで幸せな家づくり
まちがいなし♡





ステップ 4 申請費



17

“分筆・合筆費”

建築する土地を分けたり
くっつけたり
する費用です。



そんな事も
出来るんだ!



18

“開発申請費用”

市街化調整区域のような、本来建築を

してはいけない地域にある **一定の条件** を

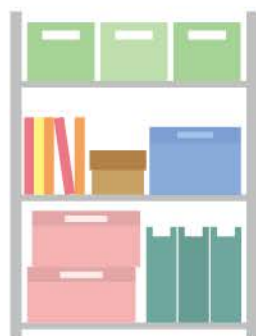
満たし建築する場合に必要な申請費用です!!

また田・畑の場合は農地を宅地に
する為の許可も必要となります。

一定の条件って
何だろうな〜?
聞いてから土地を
探してみようかな〜



My home
financial plan





ステップ 5 土地購入費用他

家族の考える

「理想的な土地」ってどんなもの？

パパ：実は家を建てようとは考えたのですが、土地探しはなかなか思うように進まなくて…

スタッフ：ご家族の希望はどんな条件でしようか？

ママ：やっぱり、娘の幼稚園、学校に比較的近くて、実家にもそれほど遠くない場所がいいですね。それに買い物も便利で、病院なんかにも近くにあると安心できるわ。毎日の洗濯のことも考えると、日当たりも重要よね。

コロン：わたしは広いお庭が欲しいー！それにお友達といっしょに遊べる公園の近くがいいー！

パパ：僕は角地がいいな。それと通勤時間があるべくからず、できるだけ予算を抑えて…という具合に、お恥ずかしいながら家族の意見がバラバラだね。

スタッフ：なるほど、笑。実は土地を探している大半の方が、今話したとおりに思っていたんだ。ご希望と同じ条件で探していただければいいですね。

パパ：え、そうなんですか？とついで、なかなか見つからないと思った…

スタッフ：たまたまそういう土地があったり、やはり価格が高く、競争率も高いというのが現状です。

ママ：うーん、どうすればいいのかわからない。

コロン：パパのお力になれないの。

パパ：スタッフさん、何か良い方法はないでしょうか？

スタッフ：はい、任せてください。まず皆様の希望を整理して、そこをただひたひたに分けてみましょう。

パパ：学校、実家の距離、それにスーパーと病院が近くて…広い敷地と公園のそばにあって、会社に近いなるべく安い価格の日当たり良い角地…と。

スタッフ：え、整理してもらった条件のなかで、絶対に外せないものから順番をつけてみてください。

ママ：これとこれは外せないし、「コロン」の幼稚園もあるし、何かあったらいいともあるから…はい、できましたー！

スタッフ：先ほども言った通り、ご家族の希望する100点満点の土地はなかなか見つかるものではありません。しかし「100点」は得られない土地を探してみても、意外にたくさんのお選択肢が思えてきます。今、決めてもらった順番の下から一番と優先は必ずしも一致しないので、条件にないかと思えます。

ママ：そういわれたら、これは…これは、絶対にわけないわい！

スタッフ：ご家族の希望条件を整理し、優先順位を決め、妥協点を探ることを探します。実はこれがタイミングを逃さずに良い土地を見つける秘訣なんです。

パパ：なるほど、さういって100点の土地を探していたらいつまでも家を建てられそうにないなあ…

スタッフ：はい。100点のものだけ探していると、本来妥協点である家族にあった物件を見逃してしまいがちです。何年も土地が見つからず、焦って優先度の高いはずの条件を妥協してしまつた、そんなリスクを回避することできますよ。

ママ：そうですね。優先順位をしっかりと決めておけば、80点くらいは得られる理想的な立地条件にできるわ。

コロン：え、おうち建てられるね、パパ！

パパ：うん、うん。ところでママが決めた条件で、お庭できるポイントってなんなの？

ママ：パパが朝、時間早く起きて通勤すれば問題ないし、そもそも角地にたむける必要もないわね。

パパ：そ、それはいいんだけど…

19

“売買価格”

気に入った土地  が見つかったら、売れてしまわない様、予約をすることが出来ます。

予約の時に売ってほしい金額(¥)を記入し、不動産屋さんから了解を得ると1～2週間後には土地契約となります。



予約なんて出来るんだー。売れる前に早く予約しよっと

20

“印紙税”

土地  も契約時に印紙  を貼ります♡

建物契約と同じく契約金額によって印紙代が変わります。

うんうん！



21

“仲介手数料”

不動産屋さんに支払う手数料です。400万円を超える土地  は土地  の売買金額×3%+6万円と消費税がかかります。土地情報に売主と記入している場合は仲介手数料は0円です。

売主の土地は
あまりないのだから
予算は取っておこうと!!



22

“所有権移転費用”

簡単に言うと、名義変更の事です。現在の登記名義人から、他の人に承継された場合、所有権移転登記が必要となります。

登記にもいろいろあり、
全て予算組みを
しっかりしないと
いけないんだな



23

“給水分担金”

各市町村で金額(¥)が大きく違いますので、新築  する場所が決まりましたら、スタッフに確認して下さいね!

分担金を
支払うと水が
使えるんだよね!!



24

“屋外工事B (屋外給排水工事)”

大きく分けて排水は浄化槽  と本下水  があり、新築  を建てる場所によって決まります。土地  の状況や浄化槽  と本下水  で金額(¥)が大きくかわるので注意して下さいね!

そうなんだ!!
給排水費用がおさえられる
土地ってあるのかな!? せっか!
相談してみよう!



25

“地鎮祭”

工事  を始める前に、工事  の安全を家  の繁栄を祈願するためにやる儀式です。

“上棟式”

建物  の柱・梁などを組み立て、一番高い所に棟木を設置することを上棟といいます。大工さんへの感謝と建物の無事完成を祈願して行ないます。

26

“盛土・整地費用”

道路より土地が低かったり、土地  が荒れていると、費用がかかるケースもあるので、気に入った土地は現地をプロに一度見てもらいましょうね!

プロに見てもらうのが一番安心だからね。



27

“外構工事”

簡単にいうと、建物  まわりの工事  です。

外構  予算を取る方の平均の金額  を把握し、予算を取っておくとお家の完成と一緒に建物  まわりもキレイになりますね♡

今、多くなってきているのが休日にお父様  が趣味として外構  を楽しみながら進めるケースがありますよ。そうすると外構  予算も下げることができますね♡

休みの日は外構がんびろー

お父さんがんぼってね

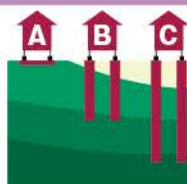


28

“地盤調査（基礎改良・地盤改良）”

③でもあった地盤調査した結果その土地  の地盤が弱かった場合、コンクリートを混ぜたり、鋼管杭を入れたりして地盤を強くします。この費用は念の為、予算をとっておくと**Good**です。地盤が強ければもちろん費用はかかりません。**ラッキー+**

地盤の強さはわからないので費用をあらかじめ取っておくと安心だね。



超軟弱地盤
軟弱地盤
良好な地盤
強固な地盤

地盤の軟弱度合いに応じて補強工事が必要

地盤調査で軟弱地盤とわかった場合、その度合いにより図のような地盤改良が必要に。A<B<Cと深くなるほどコストが上がります。

29

“消費財費B”

エアコン  や電話線のつなぎ工事費用、TVアンテナ費用、引越し費用もとっておく方もいますよ。

なるほどね。ここまで教えてもらえると助かるわ。



30

“銀行継ぎ融資”

住宅ローンとアパートの家賃両方を支払わなければならない期間があります。そのため家の完成まで、住宅ローンは金利だけの支払いで大丈夫になる手続きがありますので、是非相談してみてくださいね。

忘れずに
必ず相談しよう！



“消費税”

この費用も大きい額なので必ず予算をとりましょう。



ここからが大切



家づくりの全ての費用がわかった所で実際に月々の支払いがいくらになるかを計算します。そこで希望の月々と実際の月々の支払いに差があった場合には、間取りと土地予算を再度見直し進めて行くことが大切です。家づくりに満足された方は皆さんそう仰ってました。詳しいお話をさせていただきますので、ぜひお店へ遊びにきて下さいね！



『たとえば
『こんな例が…!!』』



お待ちしております♪

返済計画A		借入金額 借入額(万円) ローン限度額	金 額 毎月払分(円) ボーナス払分	金利 (%)	期間 (年)	返済 方法	毎月払分(円) ボーナス払分	返済負担率 (%)
	A	借入れ 2800万	自己資金 0円 ボーナス 0円	1.2%	35年	元利均等	月々81,677円	28%
	B							
	C							
	D							
	E							
	F							
	G							
	H							
	合 計					毎月・ボーナス		

エー!!
80000円台
なんて支払いムリ
家づくり諦めなきゃ
かなあ〜!!



こんな時は
おまかせ下さい!!



あー安心した〜 ホッ!
これで家づくりが予算内で
安心してできる〜!!

希望の月々の支払いになるには、いくら借入れにすれば良いかをしっかりご提案そして、再度資金計画にもどりの項目の予算をおさえていくかをお客様と一緒に考え進めて行き、希望の予算へ致します!!





この出逢いが生涯のおつきあいとなりますように

サンアイグループ

サンアイグループ |

検索

facebook サンアイグループ公式facebook

