



資金計画表

条件

- 土地2,000万円
- 建物2,000万円(木造軸組2階建延べ床面積100m² 内装・設備・外構含む・設計監理料別)
- 手もと資金1,500万円(うち頭金800万円)
- ローン3,200万円(フラット35 35年 利用)
- つなぎ融資2,000万円・8ヶ月間利用

(注)金額値(単位:万円)は概数です。
 ・「0」表示は、0.5万円未満を表しています。
 ・項目別の計算結果と残高は必ずしも一致しません。

手元資金	1,500
------	-------

項目	支出(単位:万円)			主たる 関与先	収入(単位:万円)			借入先	残高	解説
	明細	金額	合計		明細	金額	合計			
1 土地売買契約	土地手付金10%	200	237	不動産会社					1,264	➔ ①
	仲介手数料(半金)	35								
	印紙税	2								
2 住宅ローン+つなぎ融資申込み	つなぎ融資ローン契約 印紙税	2	19	金融機関					1,245	➔ ②
	登録免許税(抵当権仮設定)	8								
	司法書士報酬	7								
	住宅ローン契約 印紙税	2								
3 設計監理契約	設計監理料200万円 の30%	60	60	設計事務所					1,184	➔ ③
	印紙税	0								
4 つなぎ融資資金交付(土地代)					つなぎ融資 金利2.4% 8ヶ月間 (住宅金融支援機構 つなぎ融資利用)	1,300	1,300	金融機関	2,444	
	融資手数料(金融機関)	11	40							
	住宅融資保険用手数料 1300万×0.72%	9								
	金利 1300万円×2.4%÷365日×240日	21								
5 土地引き渡し	土地代の残金	1,800			1,843	不動産会社				
	固定資産税・都市計画税などの精算金	8								
	仲介手数料(残金)	35								
6 所有権移転登記	登録免許税(所有権移転)	14	21	司法書士など					580	➔ ⑥
	司法書士報酬	7								
7 地盤調査	地盤調査費	25	25	設計事務所					555	➔ ⑦
8 工事請負契約	契約金 工事金額の10%	200	202	工務店					354	➔ ⑧
	印紙税	2								
9 基本設計完了	設計監理料の30%	60	60	設計事務所					294	
10 地盤改良	地盤改良費	100	100	工務店					194	➔ ⑩
11 実施設計完了	設計監理料の20%	40	40	設計事務所					154	
12 建築確認申請	建築確認申請費用(代理申請費用除く)	2	2	設計事務所					152	➔ ⑫
13 地鎮祭	地鎮祭費用	5	5	設計事務所・ 工務店					147	➔ ⑬
14 上棟式	上棟式費用	15	15	設計事務所・ 工務店					132	➔ ⑭
4 つなぎ融資資金交付(中間金)					つなぎ融資 金利2.4% 6ヶ月間 (住宅金融支援機構 つなぎ融資利用)	600	600	金融機関	720	
	融資手数料(金融機関)	0	11							
	住宅融資保険用手数料 600万×0.72%	4								
	金利 600万円×2.4%÷365日×180日	7								
15 中間金	中間金 工事費の30%	600			600	工務店				
16 中間検査	中間検査費用	2	2	検査機関					118	➔ ⑯
17 水道 局納金・加入金	水道(局納金・加入金) ※自治体によって異なります	30	30	工務店					88	➔ ⑰
18 完了検査	完了検査費用	2	2	設計事務所・ 工務店					86	➔ ⑱
19 表示登記 所有権保存登記 抵当権設定登記	登録免許税(表示登記)	0	29	司法書士など					57	➔ ⑲
	登録免許税(保存登記)	1								
	登録免許税(抵当権設定登記)	3								
	土地家屋調査士報酬	10								
	司法書士報酬	15								
4 つなぎ融資資金交付(残金決済)					つなぎ融資 金利2.4% 1ヶ月間 (住宅金融支援機構 つなぎ融資利用)	1,240	1,240	金融機関	1,286	
	融資手数料(金融機関)	0	11	金融機関						
	住宅融資保険用手数料 1240万×0.72%	9								
	金利 1240万円×2.4%÷365日×30日	2								
残金決済	工事費の60%	1,200			1,240	設計事務所・ 工務店				
	設計監理料の20%	40								
20 住宅ローン資金交付					融資金額	3,200	3,200	工務店	3,169	
	融資手数料(金融機関)	5	77	金融機関						
	保証料(保証会社) フラット35									
	火災保険料	47								
	地震保険料(損害保険会社)	13								
団体信用生命保険料(生命保険会社)	12									
つなぎ融資返済		3,140	3,140	金融機関					29	



① 土地売買契約（→不動産会社へ）

土地手付金と仲介手数料

土地の売買契約をする際に、土地代の一部として手付金を支払います。通常土地代金の10%程度と言われてはいますが、特に法律で定められている訳ではないので、それより少ないケースもあります。

仲介手数料は、その土地を不動産会社が売主との間に入って仲介販売している場合に支払う報酬で、法律によって上限が定められています。あくまでも上限ですので、不動産会社によってはこれより安いこともあります。



今回の
ケースでは

土地代2,000万円に対して仲介手数料70万円を契約時と土地引き渡し時の2回に分けて支払うと仮定しています。

尚、販売会社が売り主の場合は、仲介手数料は支払いません。

仲介手数料の上限

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額
(昭和45年10月23日建設省告示1552号)

最終改正平成16年2月18日 国土交通省告示第百号

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/fudousan/shokan_hourei/text/houshuukokujij.pdf



② 住宅ローン+つなぎ融資申込み（→金融機関へ）

つなぎ融資

住宅ローンの実行より前に不動産会社や建築会社などへ支払いが必要となる場合、一時的な借入「つなぎ融資」などを利用します。住宅ローンの資金が入るまで、無担保で借入れ、住宅ローンの融資が実行されたらつなぎ融資を返済します。つなぎ融資では、借入れのための手数料、印紙代、借入期間の利息などが発生し、金融機関によって金利・金額が異なります。つなぎ融資が発生しない住宅ローン商品などもあるようです。



金融機関を通じて、住宅金融支援機構のつなぎ融資を利用します。
3,140万円 金利2.4% 8ヶ月間

(1回目 1,300万円, 2回目 600万円, 3回目 1,240万円)

土地代	融資金額	1,300	(単位:万円)
	融資手数料(金融機関)	11	
	住宅融資保険用手数料 $1,300万 \times 0.72\%$	9	
	金利 $1,300万円 \times 2.4\% \div 365日 \times 240日$	21	
	融資実行時振込金額	1,260	

中間金	融資金額	600	(単位:万円)
	融資手数料(金融機関)	0	
	住宅融資保険用手数料 $600万 \times 0.72\%$	4	
	金利 $600万円 \times 2.4\% \div 365日 \times 180日$	7	
	融資実行時振込金額	589	

残金決済	融資金額	1,240	(単位:万円)
	融資手数料(金融機関)	0	
	住宅融資保険用手数料 $1,240万 \times 0.72\%$	9	
	金利 $1,240万円 \times 2.4\% \div 365日 \times 30日$	2	
	融資実行時振込金額	1,229	

司法書士報酬

土地の抵当権設定登記には、税金として納める登録免許税実費の他、司法書士報酬が必要です。登記の状況や、事務所によって金額は事なります。



土地の抵当権設定の司法書士報酬を7万円としています。



② 住宅ローン+つなぎ融資申込み（→金融機関へ）

印紙税

印紙税は、日常の経済取引に伴って作成する契約書や金銭の受取書（領収書）などに課税される税金。納付する際は、原則として課税文書に収入印紙をはり付け、文書と印紙にかかるように印鑑か署名で消印を行います。



今回のケースでは

下記を適用

- 設計監理契約 100万円を超え200万円以下のもの 400円
- 土地売買契約 1,000万円を超え5,000万円以下のもの 1.5万円（印紙税の軽減措置H23.3.31まで）
- 工事請負契約 1,000万円を超え5,000万円以下のもの 1.5万円（印紙税の軽減措置H23.3.31まで）
- 金銭借用証書（住宅ローン） 1,000万円～5,000万円以下 2万円

国税庁 印紙税の手引き

<http://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/inshi/tebiki/01.htm>

国税庁 印紙税＞請負に関する契約書

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/inshi/7102.htm>

国税庁 印紙税＞不動産の譲渡、建設工事の請負に関する契約書に係る印紙税の軽減措置

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/inshi/7108.htm>

登録免許税

登録免許税は不動産、船舶、会社、人の資格などについての登記や登録、特許、免許、許可、認可、認定、指定及び技能証明について課税される税金です。

3万円以下の場合印紙による納税可能です。

土地の所有権移転登記 不動産の価額※×1,000分の10 平成18年4月1日から平成23年3月31日まで

1,000分の13 平成23年4月1日から平成24年3月31日まで

1,000分の15 平成24年4月1日から平成25年3月31日まで

※不動産の価額＝固定資産税評価額

建物の所有権保存登記 不動産の価額※×1,000分の1.5（租税特別措置による低減 H23.3.31まで）

※固定資産税評価額が決定していない新築の建物価格については建物の構造別・用途別に各法務局が便宜上作成している価格を使用

建物の抵当権設定登記 債権金額×1,000分の1（租税特別措置による低減 H23.3.31まで）



今回のケースでは

土地所有権移転登記 土地の評価額(2,000万×0.7)×0.01＝税額14万円

建物の所有権保存登記 法務局の認定価格※を69,000円/m2とし、延べ床面積 100m2とする

69,000×100＝6,900,000 税率1.5/1,000(H23.3.31まで) 税額 10,350円

建物の抵当権設定登記 3,200万円×1/1,000＝税額32,000円

としています。

国税庁 登録免許税のあらまし

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/inshi/7190.htm>

国税庁 登録免許税の税額表

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/inshi/7191.htm>



③ 設計監理契約（→設計事務所へ）

設計事務所の設計監理料

建物をつくるに当たっての基本設計・実施設計・工事監理業務に対する報酬です。

設計事務所の報酬は建築士法に基づく国土交通省告示 平成21年1月7日 第15号に標準的な業務内容と基準が定められていますが、通常では、工事費の10～20%と考えて良いでしょう。

支払いのタイミングや分割の比率は設計事務所によって異なります。



工事費2,000万円の10%の200万円とし
設計監理契約時に30%、基本設計完了時に30%、実施設計完了時に20%、引き渡し時に20%支払うこととしています。

平成21年1月7日 国土交通省告示 第15号 <http://www.mlit.go.jp/common/000048579.pdf>

印紙税

印紙税は、日常の経済取引に伴って作成する契約書や金銭の受取書(領収書)などに課税される税金。
納付する際は、原則として課税文書に収入印紙をはり付け、文書と印紙にかかるように印鑑か署名で消印を行います。



下記を適用
設計監理契約 100万円を超え200万円以下のもの 400円
土地売買契約 1,000万円を超え5,000万円以下のもの 1.5万円(印紙税の軽減措置H23.3.31まで)
工事請負契約 1,000万円を超え5,000万円以下のもの 1.5万円(印紙税の軽減措置H23.3.31まで)
金銭借用証書(住宅ローン) 1,000万円～5000万円以下 2万円

国税庁 印紙税の手引き

<http://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/inshi/tebiki/01.htm>

国税庁 印紙税>請負に関する契約書

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/inshi/7102.htm>

国税庁 印紙税>不動産の譲渡、建設工事の請負に関する契約書に係る印紙税の軽減措置

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/inshi/7108.htm>

⑥ 所有権移転登記（→司法書士などへ）

土地の所有権移転登記

土地を購入した場合、土地の前所有者から所有権を移す登記を行います。登録免許税と司法書士報酬がかかります。



土地所有権移転登記 土地の評価額(2,000万×0.7)×0.01=税額14万円
司法書士報酬 7万円 としています。

登録免許税

登録免許税は不動産、船舶、会社、人の資格などについての登記や登録、特許、免許、許可、認可、認定、指定及び技能証明について課税される税金です。

3万円以下の場合印紙による納税可能です。

土地の所有権移転登記 不動産の価額※×1,000分の10 平成18年4月1日から平成23年3月31日まで

1,000分の13 平成23年4月1日から平成24年3月31日まで

1,000分の15 平成24年4月1日から平成25年3月31日まで

※不動産の価額=固定資産税評価額

建物の所有権保存登記 不動産の価額※×1,000分の1.5(租税特別措置による低減 H23.3.31まで)

※固定資産税評価額が決定していない新築の建物価格については建物の構造別・用途別に各法務局が便宜上作成している価格を使用

建物の抵当権設定登記 債権金額×1,000分の1(租税特別措置による低減 H23.3.31まで)



土地所有権移転登記 土地の評価額(2,000万×0.7)×0.01=税額14万円
建物の所有権保存登記 法務局の認定価格※を69,000円/m2とし、延べ床面積 100m2とする
69,000×100=6,900,000 税率1.5/1,000(H23.3.31まで) 税額 10,350円
建物の抵当権設定登記 3,200万円×1/1,000=税額32,000円
としています。

国税庁 登録免許税のあらまし

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/inshi/7190.htm>

国税庁 登録免許税の税額表

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/inshi/7191.htm>



7 地盤調査（→設計事務所へ）

地盤調査費

住宅を建てる前に、地盤の強さを調べる地盤調査は、住宅瑕疵担保履行法によって義務付けられています。木造戸建て住宅の場合、地盤調査の方法は主に次の3種類が用いられます。



今回のケースでは

今回の例では、2つないし3つの調査方法を併用することを想定して、多めの費用(25万円)になっています。

■スウェーデン式サウンディング試験 5万円～7万円

先端にスクリーポイントのついたロッドに徐々に荷重をかけ、沈み方を観察。100kg荷重で静止した場合には、ロッドを回転させ25cmねじ込むのに必要な回転数を数える方法。

■表面波探査試験 6万円～10万円

起振機や掛け矢(大きなハンマー)を用いて地盤に上下方向に振動を与え、地中を伝わる表面波を受振器で観測。表面波の伝わる速さを解析して地盤の硬さを推定する方法。

■ボーリング調査(標準貫入試験) 15万円～

まずボーリング機械で縦穴を開ける(ボーリング)、その穴を利用して標準貫入試験を行います。質量63.5kgのハンマーを75cm自由落下させて、ロッドを打撃。ロッド先端に取り付けた「標準貫入試験用サンプラー」を30cm打ち込むのに必要な打撃数を数える方法。同時に土のサンプルも採取できます。

土地の所有権移転登記

土地を購入した場合、土地の前所有者から所有権を移す登記を行います。登録免許税と司法書士報酬がかかります。



今回のケースでは

土地所有権移転登記 土地の評価額(2,000万×0.7)×0.01=税額14万円
司法書士報酬 7万円 としています。

8 工事請負契約（→工務店へ）

工事契約金

一般に工事請負契約時に、工事費の一部を契約金として支払います。比率は工務店によって異なりますが、工事金額全体の10%から1/3であることが多いようです。



今回のケースでは

工事金額の10% 200万円を契約金としています。

10 地盤改良（→工務店へ）

地盤改良費

地盤調査の結果、地盤が建物を適切に支えられないという結果が出た場合、不動沈下(建物が傾くこと)や地震時の液化化を防ぐために、地盤改良を行います。地盤の状態により方法は異なりますが、代表的なものは次の3種類です。

■表層地盤改良 (30～50万円程度 深さ・規模により値段は異なります)

地表から2m位までに軟弱地盤がある場合、表層の土にセメント系の硬化剤を混ぜ、上から圧力をかけて締め固めます。住宅の基礎の下に厚い板状の人工地層を作るイメージです。

■柱状地盤改良 (70～150万円程度 深さ・規模により値段は異なります)

表層地盤改良などでは不十分な場合、土の中に柱状の硬化体を何か所か作る方法があります。大きなドリルのような機械で深い穴を開け、硬化剤を流し込んで攪拌し土と混ぜます。この部分が柱状に固まり、建物を支えます。最近では硬化剤を用いず、採石を柱状に押し込む工法もあります。

■小口径鋼管杭工法 (100～200万円程度 深さ・規模により値段は異なります)

直径10～17センチ程度の鉄の管を、地下にある強固な地盤まで打ち込んで、建物を支える方法。最近では、振動騒音を出さずにねじ込んでいくような工法もあります。鋼管が届く範囲の地下(15～6mまで)に強固な地盤があることが条件となります。



今回のケースでは

100万円かかると仮定しています。



12 建築確認申請（→設計事務所へ）

建築確認申請

建築主は、建築物の工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定などに適合しているかどうか、確認申請書類を役所（建築主事）または、指定確認検査機関に提出して、確認を受けなければなりません。確認して問題がなければ確認通知として確認済証（正副2通提出したうちの副本）が戻されます。

役所に支払う申請手数料は、構造計算が省略できる小規模木造住宅※の場合、6,000円から2万円程度です。（都道府県、床面積によって変わります）

確認申請には、申請書以外に多くの書類・図面が必要なので建築士事務所が代理申請をするのが一般的ですが、この費用は設計事務所に設計・管理を依頼している場合、設計監理料に含んでいる場合がほとんどです。

建築確認申請は建築基準法第6条、第6条の2、第6条の3に基づいて行われます
建築基準法（総務省法令データ提供システム）

<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S25/S25HO201.html>

※木造平屋又は2階建、延べ面積が500㎡以下



今回の
ケースでは

申請手数料 2万円としています。

13 地鎮祭（→設計事務所・工務店へ）

地鎮祭費用

地鎮祭

土木・建築などの起工に先だち、その土地の神を祭り、工事の無事を祈る儀式。とこしずめの祭り。土（つち）祭り。地祭り。地祝い。（小学館『デジタル大辞泉』）

神主へのお礼 2万円～5万円程度（地域によって異なります）
お供え物・用品の手配については工務店等と相談して下さい。

地鎮祭の際、ご近所に工事開始の挨拶まわりをする場合があります。その場合手土産代がかかります。



今回の
ケースでは

建て主負担は5万円としています。

神社本庁 地鎮祭について

<http://www.jinjahoncho.or.jp/iroha/matsuri/index.html>

最近では地鎮祭を省略する場合があります。

14 上棟式（→設計事務所・工務店へ）

上棟式費用

上棟式

家屋建造の際、棟木を上げるにあたり、大工の棟梁（とうりょう）などが神を祭り、新屋の安全を祈る儀式。棟上げ式。建前（たてまえ）。上棟祭。（小学館『デジタル大辞泉』）

用意するもの

塩・米・酒、お供え物、上棟式セット、お茶とお菓子、屋の弁当、宴会用飲み物と仕出し、ご祝儀、引き出物、タオル、餅まき用餅（地方によって異なりますので工務店などに確認してください）



今回の
ケースでは

棟梁・大工さんへの祝儀も含めて15万円かかったとしています。



16 中間検査（→検査機関へ）

中間検査費用

建築確認申請をした建物は、建築基準法に基づき、国土交通省令または特定行政庁（建築主事を置く都道府県市など）が定めた工程の工事を終了した段階で、中間検査を受けなければなりません。木造一戸建ての場合、2階建て以下で50m²を超えるものについては、特定行政庁または指定確認検査機関で屋根工事の終了後に検査を受けることになります。この検査は、検査員の訪問によって行われます。

中間検査の検査料は、都道府県、依頼先によって異なりますが、1万円から2万円程度です。



今回の
ケースでは

2万円としています。

住宅瑕疵担保責任保険による基礎工事と上棟時の2回の現場検査を受けることによって、建築基準法上の中間検査を省略できるとする、特定行政庁もあります。

17 水道 局納金・加入金（→工務店へ）

水道(加入金・局納金)

新たに水道設備を敷設するときは、地方自治体に水道加入金を支払います。金額はメーター口径に応じて決まり、自治体によって異なります。その他に道路内の配水管から敷地内へ給水管を引き込むための工事費などとしての局納金などが必要になる場合があります。

水道を使用開始するためにかかる費用は、自治体によって異なりますので、詳しくは水道局などにお問い合わせ下さい。



今回の
ケースでは

30万円としています。

18 完了検査（→設計事務所・工務店へ）

完了検査費用

建物が完成したら、建築基準関係規定などに適合しているかどうかの検査を受けます。4日以内に役所（建築主事）または、指定確認検査機関に完了検査申請書を提出します。提出から7日以内に係員による現場検査が行われ、問題が無い場合は「検査済証」が交付されます。

完了検査の手数料は、都道府県、依頼先によって異なりますが、1万円から2万円程度です。



今回の
ケースでは

2万円としています。



19 表示登記 / 所有権保存登記 / 抵当権設定登記 (→司法書士などへ)

登録免許税

登録免許税は不動産、船舶、会社、人の資格などについての登記や登録、特許、免許、許可、認可、認定、指定及び技能証明について課税される税金です。
3万円以下の場合印紙による納税可能です。

土地の所有権移転登記 不動産の価額※×1,000分の10 平成18年4月1日から平成23年3月31日まで
1,000分の13 平成23年4月1日から平成24年3月31日まで
1,000分の15 平成24年4月1日から平成25年3月31日まで

※不動産の価額＝固定資産税評価額

建物の所有権保存登記 不動産の価額※×1,000分の1.5(租税特別措置による低減 H23.3.31まで)
※固定資産税評価額が決定していない新築の建物価格については建物の構造別・用途別に各法務局が便宜上作成している価格を使用

建物の抵当権設定登記 債権金額×1,000分の1(租税特別措置による低減 H23.3.31まで)



今回のケースでは

土地所有権移転登記 土地の評価額(2,000万×0.7)×0.01＝税額14万円
建物の所有権保存登記 法務局の認定価格※を69,000円/m2とし、延べ床面積 100m2とする
69,000×100＝6,900,000 税率1.5/1,000(H23.3.31まで) 税額 10,350円
建物の抵当権設定登記 3,200万円×1/1,000＝税額32,000円 としています。

国税庁 登録免許税のあらし
<http://www.nta.go.jp/taxanswer/inshi/7190.htm>
国税庁 登録免許税の税額表
<http://www.nta.go.jp/taxanswer/inshi/7191.htm>

土地家屋調査士報酬

■建物の表示登記

新築建物の表示登記とは、新築の日付、建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番、家屋番号 建物の種類、構造及び床面積、建物の名称、所有者などを登記所で登記することです。表示登記の登録免許税はかかりませんが、登記を代行する土地家屋調査士への報酬が7～10万程度必要です。



今回のケースでは

10万円としています。

■建物の所有権保存登記

新築の建物の所有者を明らかにするため、初めて行う登記のこと。この登記によって所有権を第三者に証明できるようになります。保存登記の前か同時に「表示登記」がされている必要があります。
登録免許税と司法書士報酬がかかります。



今回のケースでは

建物の所有権保存登記 法務局の認定価格※を69,000円/m2 とし、延べ床面積 100m2とする
69,000×100＝6,900,000 税率1.5/1,000(H23.3.31まで) 税額 10,350円
司法書士報酬は抵当権設定登記と合わせて15万円 としています。

■抵当権設定登記

住宅ローンを借る場合に、金融機関と抵当権設定契約を結びます。抵当権とはローンが返済できない場合に、競売などによって金融機関が債権を回収する権利です。抵当権を設定するには抵当権設定登記をする必要があります。登録免許税と司法書士報酬がかかります。



今回のケースでは

建物の抵当権設定登記 3,200万円×1/1,000＝税額32,000円
司法書士報酬は抵当権設定登記と合わせて15万円 としています。

司法書士報酬

建物の所有権保存登記と抵当権設定登記には、税金として納める登録免許税実費の他、司法書士報酬が必要です。登記の状況や、事務所によって金額は異なります。



今回のケースでは

土地の所有権移転 7万円
建物の所有権保存登記と抵当権設定登記をセットで15万円 としています。