



資金計画

住まいづくりには大きなお金・資金が必要です。

新築工事の計画をスタートして契約・着工上棟・完成して入居するまでに、「土地代」「本体工事」「付帯工事」「建築の諸費用・ローン等の諸費用」等々と、入居後の新しい生活での「入居後の維持費等」を考えておく必要があります。

その工事・諸費用と共に住宅ローンの借入れ・返済計画等につきましても、資金計画として丁寧かつ真摯にご相談に対応させていただきます。

住まいづくりの資金計画

<住まいづくりに必要なお金と住宅ローンについて>

住まいづくりの費用

【住まいづくりの費用 5項目】

住まいをつくる為に必要なトータルコスト(総費用)には大きく分けて5つの項目があります。

「土地代」「本体工事」「付帯工事」「建築の諸費用・ローン等の諸費用」「入居後の維持費等」です。

坪単価とは？

本体工事費(本体価格)を延床面積で割った1坪(3.3㎡)当たりの建築費。正式な見積の前に凡その建築費用を計算する時の目安にします。坪単価60万円なら40坪のお家で60万円×40坪=2,400万円が本体価格として見込まれます。本体工事の項目は住宅会社によって違う為、費用の高い安いの単純な比較が難しい場合もあります。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{本体価格} \\ \hline 2,000\text{万円} \\ \hline \end{array} \div \begin{array}{|c|} \hline \text{延床面積} \\ \hline 50\text{坪} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{坪単価} \\ \hline 40\text{万円} \\ \hline \end{array}$$

土地代

土地から購入して新築する場合には土地代が必要になります。地域により土地価格の相場が違うので、あらかじめ不動産サイトや情報誌等で地域の相場価格(3.3㎡=1坪あたりの価格)を把握する事が重要です。尚、購入時には多くの場合、不動産業者等に支払う仲介手数料(土地代×3%+6万円と消費税)が発生します。売主と直接の売買契約の場合は、仲介手数料は不要です。

本体工事

基礎・屋根・外壁・内装・電気水回り設備等、建物本体に関わる工事で、総費用の7~8割を占めます。住宅会社によって本体工事に含まれる項目(範囲・仕上げ仕様)は違いますので確認が必要です。

付帯工事

本体工事に含まれない屋外電気・屋外給排水・ガス・電気水道等の宅内引込み工事・門や塀カーポート等の外構工事や基礎補強が必要な場合の工事、古家撤去等の解体工事等です。

別途工事に注意！

本体工事には照明器具・エアコン・カーテン工事等は含まれていない事が多いです。構造躯体等を熟知している元請け住宅会社ならば照明器具設置は元より、エアコンやカーテン工事も安心・安全で綺麗に納まります。ご商談段階でのご検討が望ましいです。

建築の諸費用・ローン等の諸費用

基礎工事着手迄に、行政や検査機関へ建築確認申請・長期優良住宅申請等を手続きし、許認可を得る必要があります。そのためには構造計算・地盤調査・建物の性能を評価する設計性能評価図書作成等の設計費と、公的機関への申請費等が必要です。

登記費用:土地を購入したら所有権移転・保存登記、建物が完成したら表題登記・所有権保存登記等手続きが必要です。

住宅ローンご利用の場合:抵当権設定登記手続きが加わります。又、住宅ローンでは事務手数料・保証料等が主な費用として必要です。尚、建物にかかる火災保険・地震保険費用も検討が必要です。

印紙代:請負契約・売買契約では契約書に貼る印紙代が必要です。

入居後の維持費等

建物のメンテナンス費用として各部位・設備の経年劣化・老朽化対策費の他、固定資産税・都市計画税を毎年納める事になります。(減税制度はありますので、ご商談段階での確認・ご検討が必要です)新築時には保証制度・設備等のアフターサービス内容の確認が必要です。



★資金計画の事例公開★

土地30.8坪・1,980万円を購入し、4LDK 2階建て
施工面積 32.37坪のお家の資金計画です。



右の表はマイホーム計画で用いている資金計画書です。
大きく「建築工事費」「土地」「諸費用」の3つに分けて
各項目の必要費用を検討しています。
不要な項目もあり得ますが、必要な予算を合計すると
大きな金額になりますので、補助金や減税制度を利用
してお得に建築する事も検討していきます。

右の事例では「地域型住宅グリーン化事業補助金」
を利用して「100万円」を獲得しています。
また、長期優良住宅の認定により、登録免許税の減税、
入居後にかかる固定資産税・都市計画税を一定期間
減税し、住宅ローン控除で入居後の所得税・住民税
からの控除を最大限受けられるようにしています。



様 資金計画(概算)

令和 年 月 日
株式会社 竹弘鉄建
担当 山上和志

標準断形		YF150123F-2階建て	
建築工事費	① 本体工事費	基本本体工事 2建て準断火仕様 施工面積101.23㎡ 32.37坪	22,800,000 円
	② 付帯工事	屋外給排水工事、幹線引込工事、屋外電気設備工事 ・配管費用(水道・電気・ガス)	1,100,000 円
	③ 建築の諸費用	建築確認申請費、地盤調査費、設計料、土木検査、電力申請、 構造計算費、長期優良住宅・設計性能評価、他	1,500,000 円
	④	基礎補強(強度ありの判定で不要)	0 円
	⑤	内構工事	1,200,000 円
	⑥	本館引込工事(土上)	0 円
	⑦ 消費税	(①-⑥)26,600,000 × 消費税	2,660,000 円
		地域型住宅グリーン化事業補助金	-1,000,000 円
			0 円
			0 円
土地	土地費用	101.82㎡ 30.8坪 払込前14㎡ 4.23坪あり	19,800,000 円
諸費用		押付手数料 1,980万円×3%+4万+消費税	719,400 円
	・登記	移転、表示、保存登記、抵当件設定登記 土地・建物の合計	約 600,000 円
	・ローン関係	・保証料 約 83万円 ローン手数料 5.5万円 事務手数料5.5万円 ロ-ン契約印紙料 約2万円 火災保険料 約25万円	約1,200,000 円
	・税金	印紙税(土地1万円 建物1万円)、不動産取得税 約6万円(軽減措置による) 固定資産税・都市計画税 約 10万円(土地決済時の概算費用)	約 120,000 円
	引渡し 工事引渡	引渡し費用、家具、家電製品(新築に合わせて購入の場合) カーテン、エアコン、照明器具(一部本体に含まれる)	約 1,000,000 円
	地盤調査費用・上構式費用	別途 円	
費用の総合計			51,699,400 円

*諸費用についてはお断りの場合は実行時の実額を記載いたします。申込時、実行時の状況により変動する場合があります。

資金計画	
自己資金	9,699,400 円
住宅ローン	42,000,000 円
資金調達合計	51,699,400 円
返済計画	
ローン金額	〇〇銀行4200万円として 金利 0.52% 返済年数 35年
※ 11年目以降は金利 1% 毎月 円に5.5円増、(返済時の金利が適用されます。)	
毎月	109,397円 年間返済額
ボーナス	0円 1,312,764円

★資金計画のご注意点★

マイホーム計画で、概算予算を検討した資金計画段階では
成立していたものの、結果予算オーバーになる事もあります。
住宅会社によって本体工事に含まれる項目・範囲が
違いますし、仕上げ仕様をよく確認しておかなければ、
工事契約後の打合せで追加変更が多く発生してしまいます。

ご相談・ご商談段階で、本体工事とその標準仕様
(仕上げ仕様)が、どこまでどのような内容なのかを
よく説明を聞き確認し、ご希望との相違点を認識してください。

グレードアップ等で仕上げ仕様変更による追加工事としては、
キッチン・バス・洗面等の設備機器グレードアップ
ドア材・床材・内装壁材等のグレードアップ
外壁材やカウンター等造作工事でのグレードアップもあります。

又、付帯工事では、敷地状況・接道状況及び建物の設計と
配置等により工事項目とその内容や費用が変わってきます。

尚、別途工事は、一般的に照明器具・エアコン・カーテン工事
等になりますが、新築工事の施工者である元請け住宅会社
へ注文される事が望ましいです。

概算予算の資金検討段階では、土地代+本体工事+付帯
工事+建築の諸費用・ローン等の諸費用+別途工事に
加えて基礎補強工事費と部位グレードアップ費を組込んで
おく事も望ましいです。

特に基礎補強工事の必要有無は、設計図書(配置)が決定
した後の地盤調査・地耐力値確認時でないとは判定が出来
ないため、ある程度の予算を計上しておくのが安全です。

何れにしても、工事契約ご締結後で基礎工事着手前までの
打合せ段階で、各工事内容・色決め等の決込みと追加変更
工事のご契約締結を済ませて、設計図書を確定させる事が
大変重要なポイントで、住まいづくりの手順・スケジュールです。

住宅ローンと予算の考え方

土地の購入費用や建築工事費の資金としては、自己資金(現金)+住宅ローン(金融機関からの融資)が一般的です。
自己資金は多い方が良いですが、少なくとも全体予算の1~2割のご準備が望ましいです。

ほぼ全額住宅ローンもあり得ますし、住宅ローンを借入れて住宅を取得(建築)する場合には、取得者の金利負担の軽減を図るため、住宅ローン減税として適用要件はありますが「住宅借入金特別控除」を受ける事が出来ます。

取得者としてご自分の年収から住宅ローンはいくら位借りられるか、また毎月の返済額・返済期間からいくら位のローンが借りられるか等のシミュレーションをが必要です。

尚、金融機関によって、審査基準や諸条件に差異が有りますので取引先の選択も重要です。



マイホームの予算(土地代+建築工事費+諸費用)=自己資金+住宅ローン

住宅ローン計画のシミュレーション-1

年収別 住宅ローン上限の目安	(金利1.5% 35年ローンで計算)
年収	借入れ可能額
400万円	3,810万円
500万円	4,760万円
600万円	5,710万円
700万円	6,660万円
借入額別 毎月返済額の目安	(金利1.5% 35年ローン 毎月均等払いとして計算)
2,000万円	61,220円/毎月支払い
2,500万円	76,525円/毎月支払い
3,000万円	91,830円/毎月支払い
3,500万円	107,135円/毎月支払い
4,000万円	122,440円/毎月支払い
4,500万円	137,745円/毎月支払い
5,000万円	153,050円/毎月支払い

住宅ローン計画のシミュレーション-2

毎月の支払額から見た住宅ローン借入れ額

金利1.5% 35年ローン ボーナス払い無しで計算

毎月の支払額	住宅ローン借入れ額
70,000円	2,286万円
80,000円	2,613万円
90,000円	2,940万円
100,000円	3,266万円
110,000円	3,593万円
120,000円	3,920万円
130,000円	4,246万円
140,000円	4,573万円
150,000円	4,900万円

住宅ローンと予算の考え方

マイホーム計画で、概算予算を検討した資金計画段階では **自己資金+住宅ローン=計画予算**となります。

前頁の資金計画書にある **総合計≦計画予算**となるようにします。

住宅ローンでは、その金融機関での審査を受けて決まりますが、凡そ自分がいくら位は借りられるか検討しておく事は必要です。

【借入可能額が決まる基準】

住宅ローンの借入可能額は、いくつかの要件によって決まりますが、その主な基準は次の2つです。

①返済負担率

返済負担率とは、年収(税込み年収で、源泉徴収票では総支給額になります)に占める年間返済総額の割合の事です。

年収と返済額の割合を見る事で、家計の健全度や返済できなくなるリスクをチェックします。

金融機関での住宅ローン審査で返済負担率を計算する際には、住宅ローンだけでなく、自動車ローンや教育ローン、カードローン等、

全ての借入れも含めた年間返済額の割合がチェックされます。

ここではフラット35(全期間固定金利型住宅ローン)返済負担率の基準を示します。

例えば、年収300万円であれば、 $300万円 \times 30\% = 90万円$ で年間返済総額の上限は90万円以下。

年収500万円であれば $500万円 \times 35\% = 175万円$ で年間返済総額の上限は175万円以下となります。

これらの割合はあくまで基準です。

年収に対してフラット35の住宅ローンで30%(又は35%)上限一杯の借入れが約束されるわけではありません。

例えば、年収500万円の人が月々均等13万円の住宅ローンを返済する場合、住宅ローン以外の借り入れがないと、年間返済総額は156万円(13万円×12ヶ月)です。

別に自動車ローンの残債が年間50万円有れば、 $(50万円 + 156万円) \div 500万円 \times 100 = 41.2\%$ でNGです。住宅ローンの見直しが必要になります。



年収に占める年間合計返済額の割合 フラット35(全期間固定金利型住宅ローン)

年収400万円未満

年収400万円以上

30%以下

35%以下

②融資率

融資率とは、住宅購入費用に対する、住宅ローン金額の割合の事です。

例えば、3,000万円の住宅を購入する際、

3,000万円全額を住宅ローンで賄うなら融資率100%です。半分の1,500万円を自己資金で賄うので有れば50%となります。

住宅ローンの借入可能額に影響するだけでなく、融資率によっては右下の表にあるように適用金利が変わる場合もあります。

多くの金融機関では諸費用まで含めて予算の100%まで融資を受ける事が可能ですが、

自己資金比率が20%程度ある場合は、融資金利の優遇が大きく、低金利で借りられる事が多い状況です。

【借入可能額の計算方法】

住宅ローンの借入可能額が決まる要件の主な基準2つの次に、

借入可能額はどのように計算するのか？

を「返済負担率」と「審査金利」を用いて、借入可能額を計算する方法をご案内します。

借入可能額の計算式 = 年間返済額の上限額 ÷ 12ヶ月 ÷ 100万円当たりの月当り返済額 × 100万円

例えば、年収600万円の人が返済負担率35%・返済期間35年での借入れ計画で試算します。

■ステップ1

年間返済額の上限: 年収600万円 × 35% = 210万円

■ステップ2

100万円当たりの月当り返済額につきましては、「審査金利」を用いて計算します。

「審査金利」とは、どのくらいの住宅ローンが組めるのか、返済負担率等に基づいて金融機関が審査する際に使う金利の事です。

「審査のための金利 = 審査金利」であり、「実際に適用される住宅ローン金利 = 借入金利」よりも高く設定されています。

審査金利は金融機関によって率が異なりますが、大体3~4%が相場です。

融資率による金利の違い フラット35(全期間固定金利型住宅ローン)	
融資率9割以下	融資率9割超え
年1.330%	年1.590%

【事例】

「審査金利」4%・一定の返済期間での100万円当たりの月当り返済額
(一般財団法人 住宅金融普及協会の返済早見表より算出)

返済期間	35年	34年	33年	32年	31年
金額	4,428円	4,488円	4,552円	4,621円	4,695円
返済期間	30年	29年	28年	27年	26年
金額	4,774円	4,860円	4,952円	5,052円	5,160円
返済期間	25年	24年	23年	22年	21年
金額	5,278円	5,407円	5,548円	5,702円	5,872円

■ステップ3

上記【事例】より、返済期間35年で「審査金利」4%での100万円当たりの月当り返済額:4,428円とし、

結果、借入可能額の計算式=年間返済額の上限額÷12ヶ月÷100万円当たりの月当り返済額×100万円 に当てはめてみますと

借入可能額=年収600万円×35%÷12ヶ月÷4,428円×100万円=約3,952万円

年収600万円の人が返済負担率35%、返済期間35年で借入れる場合の借入可能額は、約3,952万円となります。

年収別の借入れ金額

【年収別 借入れ可能金額一覧表【事例】について】

■設定条件

適応金利(1.3%と1.5%)で、全期間固定金利・返済期間35年・月々均等支払い(ボーナス時支払い無し)

■適用金利とは、一般に表示されている(基準(店頭))金利に優遇幅等を割引いたり上乗せ(利子や利息)したりし、実際の返済額の計算に用いられる金利の事です。一方で、基準(店頭)金利とは「金融機関がもともと設定している金利」のことで、分かりやすく言えば「定価」のようなものです。

年収別 借入れ可能金額 適応金利1.3%【事例】

年収	年収に対する返済負担率		
	25%	30%	35%
300万円	2,107万円	2,529万円	2,951万円
400万円	2,810万円	3,372万円	3,934万円
500万円	3,512万円	4,215万円	4,918万円
600万円	4,215万円	5,059万円	5,902万円
700万円	4,918万円	5,902万円	6,885万円
800万円	5,621万円	6,745万円	7,869万円
900万円	6,323万円	7,588万円	8,853万円
1,000万円	7,026万円	8,431万円	9,836万円

年収別 借入れ可能金額 適応金利1.5%【事例】

年収	年収に対する返済負担率		
	25%	30%	35%
300万円	2,041万円	2,449万円	2,857万円
400万円	2,721万円	3,265万円	3,810万円
500万円	3,401万円	4,082万円	4,762万円
600万円	4,082万円	4,898万円	5,715万円
700万円	4,762万円	5,715万円	6,667万円
800万円	5,443万円	6,531万円	7,620万円
900万円	6,123万円	7,348万円	8,572万円
1,000万円	6,803万円	8,164万円	9,525万円

ライフプランのすすめ

住まいづくりの資金計画を立てたら、お客様・ご家族様のマイホームでの生活計画を人生設計としてライフプランシミュレーションでのご確認をお勧めします。弊社では、ライフプランナーやファイナンシャルプランナーといった専門家と連携しまして無料相談会を適時開催しています。住宅ローンとその返済の事だけではなく、子供さん達の教育費・将来の生活費・貯蓄等、ライフプランのご相談で住まいづくりが実りあるものになるようお手伝いしております。



専門家と相談して無理のない計画を進めましょう。