

土地取得にかかるお金

一般的な土地取得にかかるお金についてまとめています。物件ごとに多少の違いがありますので、あくまで目安としてお考え下さい。

項目	解説
土地代金	土地の代金。消費税はかかりません。
仲介手数料	売主と買主の間に不動産会社などの仲介者が入る場合、買主は仲介者に手数料を支払うことになっています。 仲介手数料不要の売買もあります。
	売買金額の 3%+6 万円+消費税
売買契約印紙税	売買契約書に添付する印紙にかかる費用。印紙代は土地代金の金額によって異なります。 国税庁で規定しておりますのでご確認ください。
	1 千万円超 5 千万円以下： 1 万円 ※2020. 3. 31 までの軽減税率（軽減前は 2 万円） 5 千万円超 1 億円以下： 3 万円 ※2020. 3. 31 までの軽減税率（軽減前は 6 万円）
所有権移転登記 登録免許司法書士報酬	所有権移転登記は、土地や建物の所有権を移転したことを登記所へ登記することです。登録免許税の他に、手続きを代行する司法書士への報酬が必要です。司法書士の報酬額は一律ではありません。
	登録免許税：（売買の場合）不動産の価額×1.5% ※2019. 3. 31 までの軽減税率（軽減前は 2.0%） ※不動産の価額：固定資産課税台帳の価格。通常は取引価格の 70%程度 司法書士報酬：1.5～3 万円程度。
不動産取得税（土地）	不動産を取得した場合に一度だけ課税される都道府県税。 取得後 60 日以内に申告し、一定条件をクリアしていれば特例措置があります。
	土地評価額×1/2×3%-特別控除額 ※特例措置の適用には一定の条件があります。 ※特別控除額：土地 1㎡当り固定資産税評価額×1/2×（住宅床面積×2（200㎡が限度））×3%

建築にかかるお金

0. 予算配分

建築工事にかかる費用について、ハウスメーカーなどで一般化されている「本体工事費」「付帯工事費」「設計監理料・諸経費」として分類してまとめました。設計事務所では「本体工事費」「付帯工事費」をまとめて「建築工事費」としてコスト計画を立てます。そのために割高に感じられる場合がございます。

総 費 用	建築工事費	本体工事費	<p>躯体工事や仕上工事、さらには給排水給湯設備、電気設備など建物本体にかかる工事費。</p> <p>ハウスメーカーなどで“坪単価いくら”との表示はこの本体工事費のみを指している場合が多いようです。</p>	総予算の 70～75%
		付帯工事費	<p>嗜好によるとの理由から照明工事、カーテン、ブラインド、家具、また特殊設備として捉えられていたなごりによってガス工事、空調工事、さらに外構工事、敷地内建物外部配管なども付帯工事とされています。これらは設計事務所では含めて計画されることが一般的です。</p> <p>一方、解体工事や行政との所有区分がある各種引き込み工事、地盤改良工事については設計事務所でも別途工事として計画される事が多いです。</p>	総予算の 15～20%
	設計監理料・諸経費		<p>設計監理料、各種申請料、税金、地鎮祭や上棟式の費用、ローン費用などの工事費以外の費用。</p>	総予算の 10～15%

1. 建築工事費

坪単価はあくまで目安とお考えください。また、ハウスメーカーなどの坪単価表示との違いについては、0. 予算配分の項目をご覧ください。

構造	坪単価
木造	坪単価： 180 万 程度
鉄骨造	坪単価： 200 万 程度
コンクリート造	坪単価： 250 万 程度

2. 敷地状況によってかかる費用

項目	解説
解体工事費	既存の建物がある場合必要です。工事費は建物の規模、構造、敷地の状況などによって異なります。
	3～6 万円/坪程度
杭・地盤改良工事	敷地が軟弱地盤の場合に、建物の規模や構造などにもよりますが、必要な場合があります。 工事費は諸条件によって異なります。
	50～150 万円程度 ※木造の場合

3. 工事前にかかる費用

項目	解説
近隣挨拶	<p>工事中は騒音や車の出入りなど、どうしても近隣にご迷惑がかかります。</p> <p>業者も着工前に挨拶にいきますが、入居後の良好な近所付き合いのためにも建築主が挨拶しておいたほうがよいでしょう。</p>
	金額はお気持ち次第です
敷地測量 地盤調査	<p>敷地測量図は土地を購入する際に不動産屋で用意している場合がほとんどです。</p> <p>地盤調査は通常スウェーデン式サウンディング調査(S.S)でおこないます。ボーリング調査が必要な場合は、調査深度や地盤の種別により金額が左右します。</p>
	<p>敷地測量：10～15 万円程度</p> <p>地盤調査(S.S)：5 万円程度</p>
設計監理契約印紙代	<p>設計監理契約書に添付する印紙にかかる費用。印紙代は設計監理料によって異なります。</p> <p>国税庁で規定しておりますのでご確認下さい。</p>
	<p>200 万円超 300 万円以下：1 千円</p> <p>300 万円超 500 万円以下：2 千円</p> <p>500 万円超 1000 万円以下：1 万円</p>
設計監理料	料率表を参照

確認申請料	確認申請は、自治体や民間審査機関へ建築計画が法律・条例に適合しているかどうかの審査を提出する手続きです。申請料は建物の規模に応じて変動します。なお、手続き自体は設計事務所が代行します。
	階数・床面積によって 2 万円～6 万円程度
地鎮祭	<p>神主祝儀とお供え物費用、工事関係者への祝儀が必要となります。</p> <p>業者にもよりますが、会場設営に関する費用が別途必要となることもあります。</p> <p>最近は省略する方も増えています。</p>
	<p>神主祝儀：3～5 万円程度</p> <p>お供物：5 千円程度</p> <p>工事関係者祝儀：各 5 千円程度</p>

4. 工事中にかかる費用

項目	解説
工事現場への差し入れ	<p>工事現場に立ち寄ったり、見学したりする際に</p> <p>工事関係者へ缶コーヒーなどを差し入れて密なコミュニケーションを図ることで、一緒に住宅を建てているという感覚を持つことも重要だと思います。</p>
	合計 2～3 万円程度
上棟式	<p>最近は省略することが多いです。</p> <p>建築主が主催者ですので費用も特に決まりはありません。</p>
	<p>お弁当・お酒代：5～10 万円程度</p> <p>工事関係者祝儀：各 5 千円程度</p>
中間検査料	<p>公的な中間検査は、建物の規模や工事内容によって義務の場合と任意の場合とがあります。</p> <p>検査料は建物の規模に応じて変動します。なお、手続き自体は設計事務所が代行します。</p>
	階数・床面積によって 2 万円～6 万円程度
完了検査料	<p>完了検査は、確認申請通りに工事が行われているかを自治体や民間審査機関が確認する検査です。</p> <p>検査料は建物の規模に応じて変動します。なお、手続き自体は設計事務所が代行します。</p>
	階数・床面積によって 2 万円～6 万円程度

5. 各種引き込み工事費用

項目	解説
上水道引き込み工事 水道加入金	<p>自治体によって費用や工事区分が異なります。</p> <p>上水道は前面道路に埋設された本管から枝管を取出して敷地へ引き込み、敷地内のメーターに接続しますが、枝管からが私設管つまり建築主の所有となり工事負担が発生します。工事金額は前面道路と敷地の状況、引き込む水道管の太さによって異なります。敷地の既設管が使用できる場合は工事費はかかりません。</p> <p>また、水道を使用するためには自治体に水道加入権を支払う必要があり、管理する自治体や使用する管径によって金額は異なります。</p>
	<p>引き込み工事費：20～30 万円</p> <p>水道加入金：各地域自治体にお問い合わせください。</p>
下水道引き込み工事	<p>自治体によって費用や工事区分が異なります。</p> <p>下水道は前面道路に埋設された本管から枝管を取出して敷地へ引き込み、敷地内の最終枦へ接続しますが、東京 23 区内の場合、最終枦を含む敷地内が建築主の所有となり工事負担金が発生します。23 区内では全面道路に公共枦が無い場合、工事費は東京都水道局が負担します。</p>
	<p>引き込み工事費：20～30 万円</p> <p>工事区分等：各地域自治体にお問い合わせください。</p>
電気引き込み工事	<p>電気会社によって費用や工事区分が異なります。</p> <p>電気の引き込みは電柱から電線を取出して敷地へ引き込み、建物支持点(建物本体や引き込みポールなど)、屋外メーター、屋内のブレーカーへと接続していきます。東京電力では使用電力が 10A～60A までの場合はブレーカーより先の屋内配線が建築主の所有となります。引き込み工事に関しては、特別な状況を除いて電柱から支持点までを東京電力が無償で工事します。</p> <p>支持点から先は本体工事費とし建築主負担となります。</p>
	<p>東京電力では支持点までの引き込みは無償</p>
ガス引き込み工事	<p>ガス会社によって費用や工事区分が異なります。</p> <p>ガス引き込みは前面道路に埋設された本管から枝管を取出して敷地へ引き込み、敷地内のメーターへ接続しますが、東京ガスでは敷地境界までの引き込み工事を無償でおこないます。敷地内はすべて本体工事費とし建築主負担となります。但し、メーターは東京ガスから支給、貸与されます。</p>
	<p>東京ガスでは敷地境界までの引き込みは無償</p>
電話引き込み工事	<p>電話会社によって費用や工事区分が異なります。</p> <p>電話の引き込みは電柱から電線を取出して敷地へ引き込み、保安器(建物本体や引き込みポールなどに取付)、屋内モジュラージャックへと接続していきます。NTT の場合は保安器までの電線と保安器が NTT の所有で、保安器からモジュラージャックまでの電線は NTT から貸与とするか買い取るかを選択できます。NTT の引き込み工事はモジュ</p>

	<p>ラージャックの個数によって変わります。本体工事としては建物が完成してから NTT が配線工事ができるように空の CD 管を配管しておきます。</p> <p>また、電話の加入権がない場合は 7.2 万円かかります。</p>
	<p>NTT 配線工事費：2～3 万円程度</p> <p>※光ファイバーなどは個別にお問い合わせ下さい。</p>
CATV 引込み工事	<p>CATV 会社によって費用や工事区分が異なります。</p> <p>また契約内容、端末台数などによっても異なりますので個別に見積を取って確認下さい。一般的な例としては、電柱からケーブルを取出して敷地へ引込み、保安器(建物本体や引込みポールなどに取付)、ブースタ、分配器、各室端末へと接続していきます。CATV 会社の工事範囲は保安器を含めた引き込みと端末の設置、調整となります。それ以外は本体工事範囲となります。また、CATV でインターネット対応とする場合はブースターを双方向対応にする必要があります。</p>
	<p>引込み工事・加入金：5～10 万円程度</p>

6. 工事後にかかる費用

項目	解説
建物表示登記登録免許税 土地家屋調査士報酬	<p>建物表示登記とは、新築した建物に関するデータを登記所へ登記することです。登録免許税は無税なので税金はかかりませんが、手続きを代行する土地家屋調査士への報酬が必要です。表示登記は義務です。</p>
	<p>土地家屋調査士報酬：10 万円程度</p>
所有権保存登記登録免許税 司法書士報酬	<p>所有権保存登記は、建物の所有権が誰のものかを示すために登記所へ登記することです。登録免許税の他に、手続きを代行する司法書士への報酬が必要です。司法書士の報酬額は一律ではありません。保存登記は義務ではありません、保存登記しない場合は表示登記に記載の所有者が建物の所有者とみなされます。</p>
	<p>15 万円程度</p>
不動産取得税(建物)	<p>不動産を取得した場合に 1 度だけ課税される都道府県税。取得後 60 日以内に申告し、一定条件をクリアしていれば特例措置があります。</p>
	<p>(建物評価額-特別控除額) × 3%</p> <p>※特例措置の適用には一定の条件があります。</p> <p>※特別控除額=1,200 万円</p>
引越し費用	<p>引越業者、時期、規模などによりこととなります。</p> <p>建て替えの場合は、引越し 2 回+仮住まい家賃がかかります。</p>
	<p>20～30 万円程度</p>

	建て替えの場合は、100～150 万程度
家具・インテリア備品	家具やインテリア備品については、ピンからキリまでありますが、空間のイメージに合わせてご提案致しますので、設計者に相談下さい。設計事務所を通して購入すると、安く手に入る場合もあります。

7. ローンにかかるお金

項目	解説
金銭消費貸借契約印紙税	金銭消費貸借契約書印紙代は、金融機関で住宅ローンを組む時に交わされる契約書に必要な印紙税です。印紙代は借り入れする金額によって異なります。国税庁で規定しておりますのでご確認ください。
	1 千万円超 5 千万円以下： 2 万円(軽減税額 1 万円)
	5 千万円超 1 億円以下： 6 万円(軽減税額 3 万円)
	1 億円超 5 億円以下： 10 万円(軽減税額 6 万円)
	5 億円超 10 億円以下： 20 万円(軽減税額 16 万円)
ローン手数料	ローン手数料は、住宅ローンを組む際の事務手数料として金融機関に支払う費用です。金融機関によって融資手数料は異なります。
	3.5～6 万円程度
ローン保証保険料	ローン保証保険料は、連帯保証人の代わりに保証会社を利用する場合に、保証会社に対して支払う費用です。尚、保証会社が返済を肩代わりしても、保険会社への返済義務は生じますのでご注意ください。 保険料は保証会社や借入金額、返済期間によって異なります。支払方法は外枠方式(融資時期に一括して保証会社に支払う方式)と内枠方式(保証料を金利に含め融資機関から保証会社に支払う方式)がありますので、銀行の金利を比較する際に注意して下さい。
	30～50 万円程度
団体信用生命保険料	この保険は、被保険者が死亡または所定の高度障害になられた場合、生命保険会社が保険金を保険金受取人である銀行に支払い、その保険金を債務の返済に充当する仕組みの団体保険です。 銀行の融資では金利に団体信用生命保険料が含まれている内枠方式がほとんどですが、保険加入を義務としながら外枠方式として金利を表示している場合がありますので、銀行の金利を比較する際に注意して下さい。尚、公庫融資の場合加入は任意です。
	内枠方式のためローン金利に含む
各種損害保険料	火災保険： 公的融資では特約火災保険、民間融資では一般の火災保険への加入が必要です。保険料は特約火災保険のほうが、一般の火災保険より 5 割程度安くになっています。民間融資の場合、長期割引住宅総合保険への加入を勧められますが、可能であれば価額協定特約付火災保険(5 年満期)への加入をお勧めします。

	<p>地震保険：</p> <p>地震による直接の被害、地震によって発生した火災（延焼を含む）の被害も保障されます。一方、火災保険では地震火災は保障対象外。加入は任意で、火災保険の特約として加入します。</p> <p>家財保険：</p> <p>建物のみの火災保険で家財は保障されません。家財保険に加入すると盗難等についても補償されます。加入は任意です。保険会社、地域、建物の耐火性能、保険金額、契約期間により火災保険料は異なります。</p>
<p>抵当権設定登記登録免許 税 司法書士報酬</p>	<p>1～2 万円/年程度→5 万円（価額協定特約付火災保険 5 年契約として）</p> <p>抵当権設定登記は、融資機関の抵当権を設定するために登記所へ登記を行うことです。登録免許税の他に手続きを代行する司法書士への報酬が必要です。尚、住宅金融公庫の融資では登録免許税は無税です。</p> <p>登録免許税：借入額×0.1% (H21.3.31 まで軽減)</p> <p>※本則は 0.4%</p> <p>※軽減に一定の条件付き</p> <p>司法書士報酬：3～5 万円程度</p>
<p>つなぎ融資 ローン手数料</p>	<p>工事の中間金の支払や抵当権設定の一時的な支払につなぎ融資を利用する場合があります。つなぎ融資は一般の金利より高い金利で設定されており、融資金の実行までの期間の金利のみを支払います。返済額は、つなぎ融資の期間、融資額、金利によってとなります。</p> <p>つなぎ融資金利返済額：16 万円程度</p> <p>※つなぎ融資額：1600 万円、金利：3%、融資期間：4 ヶ月と設定</p> <p>ローン手数料：3.5～6 万円程度</p>

住宅取得後にかかるお金

住宅取得後にかかるお金としては、ローン返済を最も気にされていると思いますが、実はそれ以外にもお金が必要です。

住宅取得の予算を考える際に、取得後の資金計画も併せて検討する必要があります。ローンの返済額は借入金額やローンの設定によって様々ですので、ここではローン返済以外にかかるお金についてまとめます。

項目	解説
固定資産税	<p>固定資産税は、土地や建物を所有している場合に毎年課税される市町村税です。課税の対象は毎年1月1日での不動産所有者ですので、年の途中で取得した場合はその翌年からの課税になります。</p> <p>尚、税率は市町村によって異なる場合があります。</p>
	<p>[土地]</p> <p>200㎡までの部分：土地評価額×1/6×1.4%</p> <p>200㎡以上の部分：土地評価額×1/3×1.4%</p> <p>[建物]</p> <p>建物評価額×1.4%（×1/2）軽減措置</p> <p>※軽減措置1/2の適用条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅の場合 ・居住部分の床面積が全体の1/2以上の場合 ・床面積が50㎡以上280㎡以下の場合、120㎡までに適用 ・住宅新築時から3年間
都市計画税	<p>都市計画税は、都市計画法に定める市街化区域内のみの適用で、土地や建物を所有している場合に毎年課税される市町村税です。課税の対象は毎年1月1日時点での不動産所有者ですので、年の途中で取得した場合はその翌年からの課税になります。尚、税率は市町村によって異なる場合があります。</p>
	<p>[土地]</p> <p>200㎡までの部分：土地評価額×1/3×0.3%</p> <p>200㎡以上の部分：土地評価額×2/3×0.3%</p> <p>[建物]</p> <p>建物評価額×0.3%</p>
修繕積立金	<p>マンションでは修繕積立金が義務付けられていますが、一戸建てでは自分で用意しなければなりません。</p>
	<p>15～20万/年</p>