

# 住宅のプロが教える資金計画セミナー



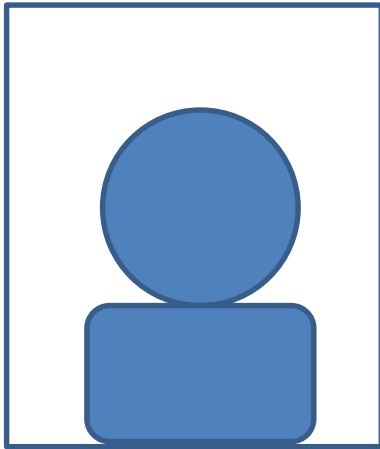
- ① はじめに ～資金計画の目的～
- ② 住宅購入にかかる費用を知る
- ③ 住宅ローンと事前審査
- ④ 住宅購入予算を明確にする
- ⑤ おわりに ～資金計画を行ってみる～





はじめに





株式会社◎◎◎◎



## 【プロフィール】

~~~~~

~~~~~

~~~~~

~~~~~

~~~~~

~~~~~

~~~~~

①

住宅購入にかかる費用を理解する

②

希望金額で住宅ローンが組めるかどうかをチェックする

③

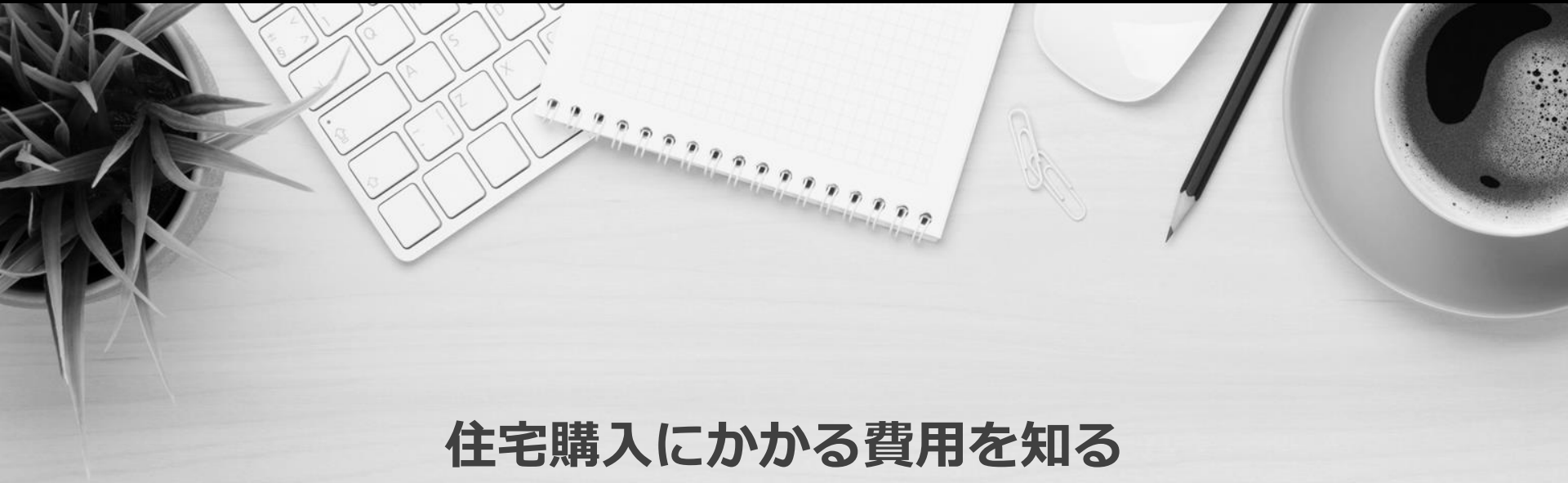
気に入った土地の申し込み（予約）をするための権利を獲得する

④

住宅購入にかかる予算を明確にする

- ① はじめに ～資金計画の目的～
- ② 住宅購入にかかる費用を知る
- ③ 住宅ローンと事前審査を知る
- ④ 住宅購入予算を明確にする
- ⑤ おわりに ～資金計画を行ってみる～





## 住宅購入にかかる費用を知る



**住宅購入にかかる費用は、**

住宅購入にかかる費用は、



建物代金  
1,500万円



土地代金  
1,000万円

住宅購入にかかる費用は、

**「建物代金＋土地代金」だけではありません！！**



建物代金  
1,500万円



土地代金  
1,000万円

**建物を建てるにも、土地を購入するにも、  
表示されている以外の諸費用がかかります。**

## 建物にかかる諸費用は、



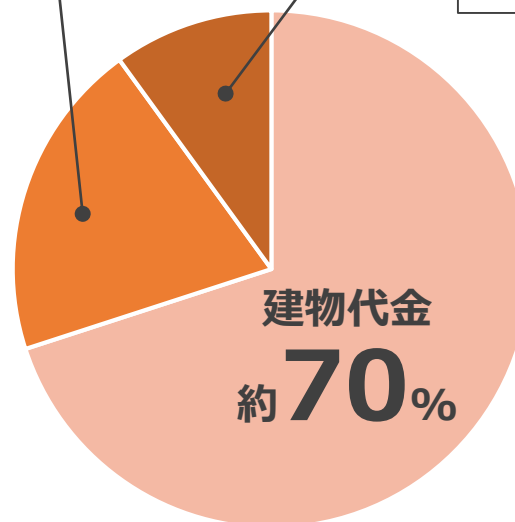
建物代金  
1,500万円

付帯工事費約 **20%**

- ・解体工事関連費用
- ・造成工事費用
- ・基礎補強工事関連費用
- ・インテリア電設関連費用
- ・エクステリア関連費用
- ・その他費用

諸費用約 **10%**

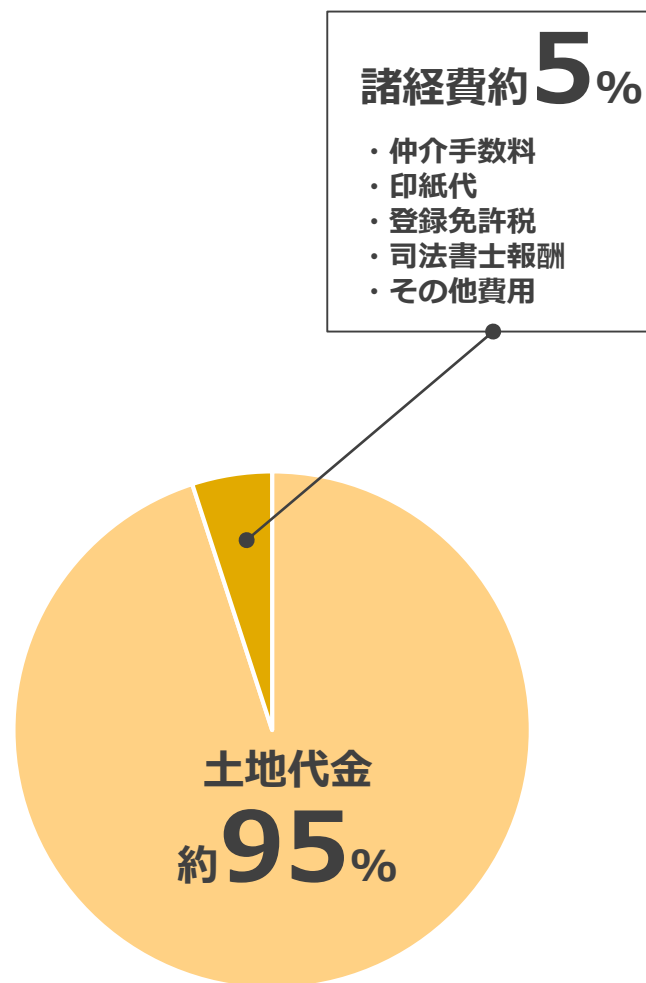
- ・登記費用
- ・印紙代
- ・住宅ローン手続き費用
- ・つなぎ融資費用
- ・火災地震保険費用
- ・仮住まい費用
- ・引っ越し費用
- ・式祭典費用
- ・その他費用



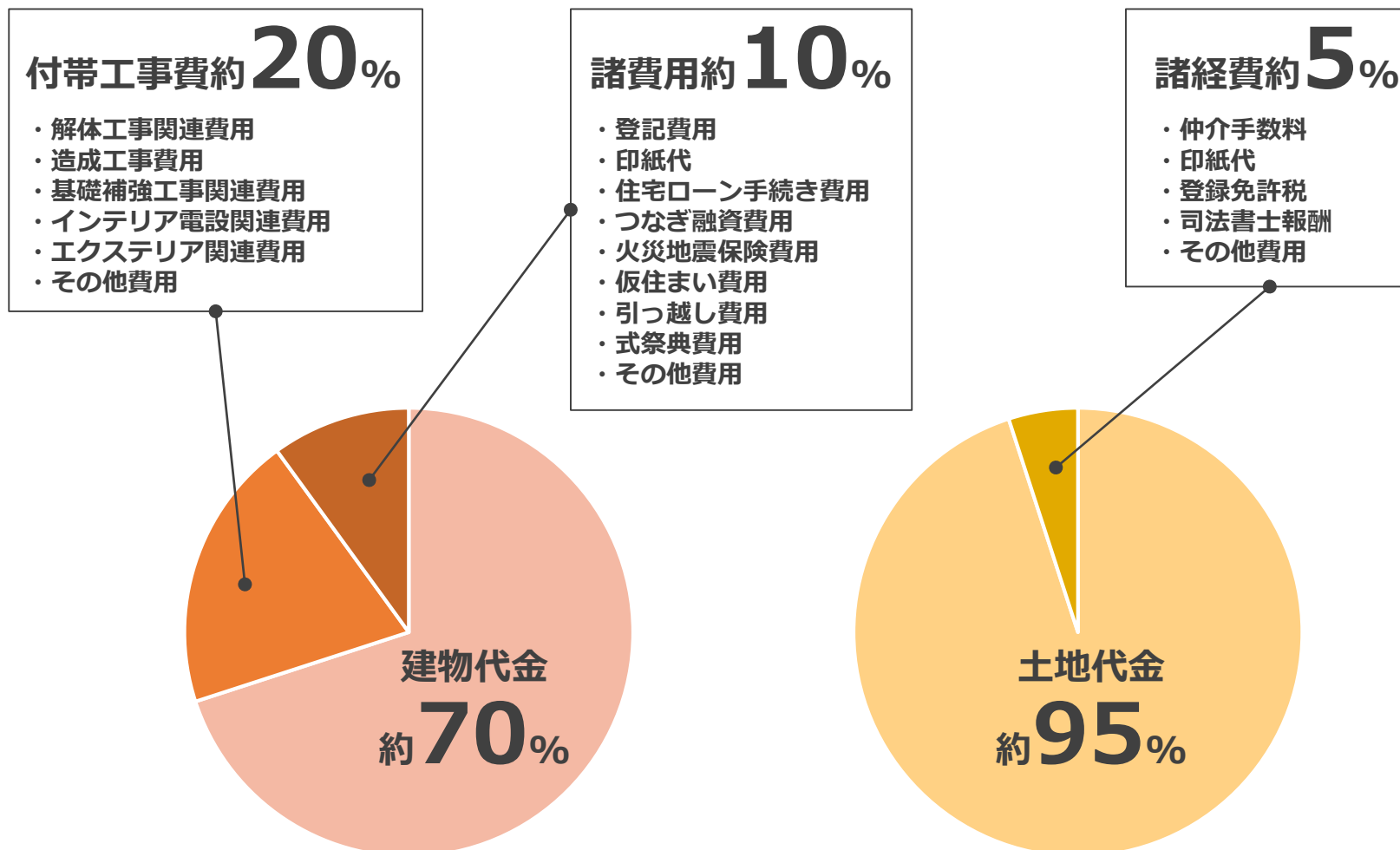
土地にかかる諸費用は、



土地代金  
1,000万円



## 住宅購入にかかる諸費用は、



住宅購入にかかる費用は、



建物代金 + 諸費用  
1,500万円 + 500万円



土地代金 + 諸費用  
1,000万円 + 約50万円

**「建物代金 + 土地代金 + 諸費用」になります！**



**諸費用は、建物や土地形状によって異なります**  
**パンフレットやチラシの表記価格だけでは分かりません**

# 9月末まで、販売エリアで<sup>計</sup>108棟限定! 合計36プランご用意!

※商品は、お客様のご予算に合わせても多数のプランをご用意しています。土地をお持ちの方や他の方にごったプランがみつかることも!

シンプルなのに高貴な家。私たちが思うような家ではありませんか?

良質低価格住宅を  
「8・9月度 数量限定商品」ご案内します。

※8・9月度 数量限定商品。販売エリアは、販売エリアの範囲内です。

かたくなに  
おまかせの  
暮らし方

敷地内には  
おまかせの  
暮らし方

このような方に  
オススメです!

リフォームや  
おまかせの  
暮らし方

994万円

2-3LDK  
102.99㎡

1,206万円

2-3LDK  
105.41㎡

1,224万円

2-3LDK  
107.67㎡

1,097万円

2-3LDK  
103.88㎡

1,139万円

## 充実の標準設備

使い勝手を重視した快適な水まわりを実現。

## 頑強な構造体と安心の保証

最高ランク 耐震等級3 の地震に強い家づくり。

## 掲載の価格は 安心のコミコミ価格

「住宅ローン優遇」は、これらがすべて含まれています。

住宅ローン優遇とは、住宅ローン金利が優遇されることです。住宅ローン金利が優遇されることで、住宅ローンの返済が楽になります。住宅ローン金利が優遇されることで、住宅ローンの返済が楽になります。住宅ローン金利が優遇されることで、住宅ローンの返済が楽になります。

住宅ローン優遇とは、住宅ローン金利が優遇されることです。住宅ローン金利が優遇されることで、住宅ローンの返済が楽になります。住宅ローン金利が優遇されることで、住宅ローンの返済が楽になります。住宅ローン金利が優遇されることで、住宅ローンの返済が楽になります。

住宅ローン優遇とは、住宅ローン金利が優遇されることです。住宅ローン金利が優遇されることで、住宅ローンの返済が楽になります。住宅ローン金利が優遇されることで、住宅ローンの返済が楽になります。住宅ローン金利が優遇されることで、住宅ローンの返済が楽になります。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

住宅展示場へお越しください。

[illegible]



StyleDesign®

 **StyleDesign.**  
資金計画書

担当：

諸費用まで詳細に記載し、費用の認識ギャップを無くします

- ① はじめに ～資金計画の目的～
- ② 住宅購入にかかる費用を知る
- ③ **住宅ローンと事前審査を知る**
- ④ 住宅購入予算を明確にする
- ⑤ おわりに ～資金計画を行ってみる～





## 住宅ローンと事前審査を知る



住宅ローンってご存知でしょうか？





ウィキペディア  
フリー百科事典

## 住宅ローン

(じゅうたくローン、housing loan、mortgage)

住宅ローンは、「本人及びその家族」または「本人の家族」が居住するための住宅及びそれに付随する土地（一戸建て、マンション）を購入、新築、増築、改築、既存住宅ローンの借り換えなどを行うために金融機関から受ける融資のことである。



**一般的なローン商品と比べて、  
圧倒的に「金利が低い」「借入期間が長い」**

## 例) 三井住友銀行が取り扱うローン商品一覧

|          | 金利             | 融資額              | 借入目的・用途                                                           |
|----------|----------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|
| マイカーローン  | 4.475%         | 10万円～300万円       | 自動車、バイク等の購入(中古車や家族名義のもの含む)<br>運転免許の取得、車検、修理、付属機器の購入にも利用可          |
| 教育ローン    | 3.475%         | 10万円～300万円       | 教育関連資金、およびその借り換え<br>塾や予備校、資格取得スクール等もOK                            |
| リフォームローン | 4.975%         | 10万円～<br>1,000万円 | リフォームに関する資金                                                       |
| フリーローン   | 5.975%         | 10万円～300万円       | 見積書や契約書等により資金使途を確認できるものであれば<br>原則自由(冠婚葬祭、医療費、趣味の物品購入など)           |
| カードローン   | 4.0%～<br>14.5% | 10万円～800万円       | 事業用途以外なら自由<br>上記ローンとは異なり、与えられた限度額の範囲内で何度でも<br>借り入れができる            |
| 住宅ローン    | 0.625%～        | 100万円～           | 住宅購入に関する資金<br>「本人及びその家族」または「本人の家族」が居住するための<br>住宅及びそれに付随する土地が対象となる |

※情報はいずれも2018年11月現在における三井住友銀行のもの

## 住宅ローンで借りられる金額は？



住宅ローンで借りられる金額は、

- ・ 年齢
- ・ 勤務先
- ・ 勤続年数
- ・ 年収
- ・ その他借り入れ金額
- ・ 過去の信用履歴 …etc.

を加味して、一人ひとり異なる金額、条件になります。





## Aさん一家（28歳）

【職業】会社員 勤続1年

【年収】380万円

【土地の有無】無し

【自己資金】0円（借入額）2,100万円



## Bさん一家（42歳）

【職業】自営業 勤続7年

【年収】450万円

【土地の有無】無し

【自己資金】0円（借入額）2,600万円



## Cさん一家（35歳）

【職業】会社員 勤続5年

【年収】400万円

【土地の有無】無し

【自己資金】0円（借入額）2,900万円

借りられる金額は、  
人によってバラバラ…。  
私はいくら借りられるの？



## 住宅ローン事前審査（仮審査）

住宅ローンは、その物件が本人の所有物になったときに申し込むことができます。ただ、建物・土地の契約が完了したはいいものの、いざ住宅ローンを借りようとしたときに利用できないと困りますし、建築会社や土地の売主、不動産会社も困ってしまいます。

そのような事態を避けるために、事前審査・仮審査を行い、この事前審査・仮審査を通過することで、**ある程度住宅ローンを借りるための基準を満たしているのかどうか確認することができます。**

## 住宅ローン事前審査（仮審査）を行う2大理由

①

希望金額で住宅ローンが組めるかどうかをチェックする

②

気に入った土地の申し込み（予約）をするための権利を獲得する

## 住宅ローン事前審査（仮審査）を行う2大理由

①

希望金額で住宅ローンが組めるかどうかをチェックする

②

気に入った土地の申し込み（予約）をするための権利を獲得する



良い土地はみんなが探しており早い者勝ち、選ぶのは売主

売主さん



売地

売主さんが選ぶのは誰??

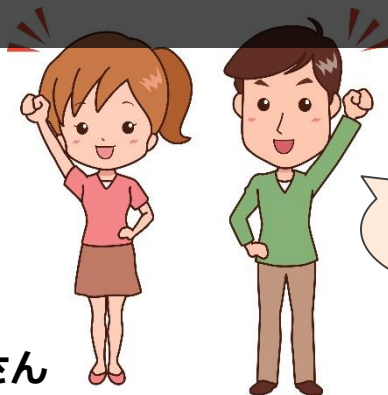
欲しい!!

欲しい!!

Aさん



Bさん



欲しい!!

Cさん



良い土地はみんなが探しており早い者勝ち、選ぶのは売主

売主さん



売地

もしあなたが売主さんだったら誰を選ぶ？

欲しい!!

欲しい!!

現金で買える

事前審査OK

欲しい!!

事前審査していない

Aさん

Bさん

Cさん

## 住宅ローン事前審査（仮審査）を行う2大理由

①

希望金額で住宅ローンが組めるかどうかをチェックする

②

気に入った土地の申し込み（予約）をするための権利を獲得する



まずは住宅ローン事前審査をやらなきゃ！



StyleDesign®

[illegible][illegible]

三井住友銀行

## 住宅ローン事前審査（仮審査）に必要なもの

- ・ 住宅ローン借入申込書
- ・ 印鑑（認印でも可能）
- ・ 本人確認資料（免許証、保険証、パスポートなど）
- ・ 費用が分かる資料（物件販売チラシ、見積書など）
- ・ 源泉徴収票（前年分）※会社員、公務員の場合
- ・ 確定申告書（直近3年分）※個人事業主やフリーランスの場合
- ・ 法人の決算報告書（全3期分）※法人代表者の場合
- ・ 借入中の償還予定表や残高証明書※他に借入がある場合

- ① はじめに ～資金計画の目的～
- ② 住宅購入にかかる費用を知る
- ③ 住宅ローンと事前審査を知る
- ④ 住宅購入予算を明確にする
- ⑤ おわりに ～資金計画を行ってみる～





## 住宅購入予算を明確にする



## 住宅購入にどれくらいの予算をかけますか？



## 資金計画で大事な “ 3つの予算 ”

### ① 住宅購入予算

実際に購入する  
土地と建物とそれらの諸経費を合わせた合計金額

### ② 購入可能予算

住宅ローンと自己資金（援助含む）を合算した、  
住宅に充てることのできる予算の最大値

### ③ 購入希望予算

月々の返済額等から算出した、  
お客様が住宅に充てたいと考える予算

## 資金計画で大事な “ 3つの予算 ”

### ① 住宅購入予算

実際に購入する  
土地と建物とそれらの諸経費を合わせた合計金額

### ② 購入可能予算

住宅ローンと自己資金（援助含む）を合算した、  
住宅に充てることのできる予算の最大値

### ③ 購入希望予算

月々の返済額等から算出した、  
お客様が住宅に充てたいと考える予算

住宅購入にかかる費用は、



建物代金 + 諸費用  
1,500万円 + 500万円



土地代金 + 諸費用  
1,000万円 + 約50万円

**「建物代金 + 土地代金 + 諸費用」になります！**



## 資金計画で大事な “ 3つの予算 ”

### ① 住宅購入予算

実際に購入する  
土地と建物とそれらの諸経費を合わせた合計金額

### ② 購入可能予算

住宅ローンと自己資金（援助含む）を合算した、  
住宅に充てることのできる予算の最大値

### ③ 購入希望予算

月々の返済額等から算出した、  
お客様が住宅に充てたいと考える予算

## ②購入可能予算を考える

$$\boxed{\text{購入可能予算}} = \boxed{\text{借入可能額}} + \boxed{\text{自己資金}} + \boxed{\text{親族援助}}$$

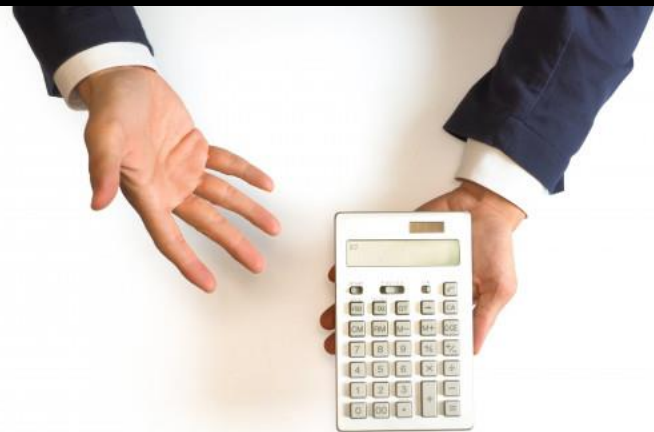
**借入可能額**                      金融機関の住宅ローンで借り入れができる上限金額

**自己資金**                      ご家族の貯蓄のうち、住宅購入費用に充てられる金額

**親族援助**                      親族などから住宅購入に際して援助を受ける金額

## ②購入可能予算を考える

【年収から借入可能額を計算する】



### Step.1 年間返済額の上限をチェック

年間返済額の上限（A）

$$= \text{税込年収} \times \text{返済負担率} (\ast 1) - \text{他のローンの年間返済額} (\ast 2)$$

※1 返済負担率は金融機関によって異なる（年収400万円未満で30%、400万円以上で35%など）

※2 自動車ローンやカードローンなどを含む

### Step.2 借入可能額を計算

借入可能額（B）

$$= \text{年間返済額の上限（A）} \div 12 \text{か月} \div \text{（審査金利での係数）} (\ast 3) \times 100 \text{万円}$$

※3 100万円を“審査金利（※4）”“借入期間”で借りた時の毎月の返済額

※4 一般的に金融機関では実際の住宅ローン金利よりも高く設定される「審査金利」を用いて借入可能額の審査を行う。

## ②購入可能予算を考える

StyleDesign®  
お客様アンケート

記入日： 年 月 日 (担当： )

|         |                                                                                                                     |  |       |    |            |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------|----|------------|
| お名前     | ふりがな                                                                                                                |  |       | 年齢 | 生年月日       |
| 現住所     | 〒 市 区 町 丁目 番 号                                                                                                      |  |       |    |            |
| ご連絡先    | ■自宅電話                                                                                                               |  | ■携帯電話 |    | ご連絡の取れる時間帯 |
|         | ■メールアドレス                                                                                                            |  | ( )   |    |            |
| 現在のお住まい | <input type="checkbox"/> 戸建 (単身) <input type="checkbox"/> マンション (所有) <input type="checkbox"/> 賃貸 (マンション・アパート・社宅・戸建) |  |       |    |            |
|         | ■家賃                                                                                                                 |  | ■間取り  |    | ■居住年数      |

|         |    |    |      |     |    |    |      |
|---------|----|----|------|-----|----|----|------|
| ご入居のご家族 |    |    |      |     |    |    |      |
| お名前     | 続柄 | 年齢 | 生年月日 | お名前 | 続柄 | 年齢 | 生年月日 |
| お名前     | 続柄 | 年齢 | 生年月日 | お名前 | 続柄 | 年齢 | 生年月日 |
| お名前     | 続柄 | 年齢 | 生年月日 | お名前 | 続柄 | 年齢 | 生年月日 |

|      |     |          |    |      |    |
|------|-----|----------|----|------|----|
| 収入   |     |          |    |      |    |
| ■世帯主 | 勤務先 | (勤務年数： ) | 業種 | 業務内容 | 年収 |
|      |     |          |    |      | 万円 |
| ■配偶者 | 勤務先 | (勤務年数： ) | 業種 | 業務内容 | 年収 |
|      |     |          |    |      | 万円 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |    |    |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|
| 支出 | ■車ローン                                                                                                                                                                                                                                                                   | 月々 | 万円 | 残高 | 万円 |
|    | ■その他ローン                                                                                                                                                                                                                                                                 | 月々 | 万円 | 残高 | 万円 |
|    | <input type="checkbox"/> カード借入・借入枠 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 過去の借入遅滞・事故歴 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 保証人歴 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |    |    |    |    |

|    |       |    |        |    |      |
|----|-------|----|--------|----|------|
| 手元 | ■総額   | 万円 | ■ローン計画 | 月々 | 万円   |
|    | ■自己資金 | 万円 | 返済期間   | 年  | ボーナス |

■マイホーム購入のきっかけ ( )

■現在のお住まいの不満 ( )

■入居希望時期

■ご希望

■購入に補助金・返金・優待 ( )

■地域

■広さ 建物 ( 坪 ) ■駐車場 ( 台 )

■その他 ( )

その他 MEMO

|      |     |          |    |      |    |
|------|-----|----------|----|------|----|
| 収入   |     |          |    |      |    |
| ■世帯主 | 勤務先 | (勤務年数： ) | 業種 | 業務内容 | 年収 |
|      |     |          |    |      | 万円 |
| ■配偶者 | 勤務先 | (勤務年数： ) | 業種 | 業務内容 | 年収 |
|      |     |          |    |      | 万円 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |    |    |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|
| 支出 | ■車ローン                                                                                                                                                                                                                                                                   | 月々 | 万円 | 残高 | 万円 |
|    | ■その他ローン                                                                                                                                                                                                                                                                 | 月々 | 万円 | 残高 | 万円 |
|    | <input type="checkbox"/> カード借入・借入枠 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 過去の借入遅滞・事故歴 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 保証人歴 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |    |    |    |    |

年収や他の借り入れ、親族からの援助など、  
資金については明確にしておく必要がある

[illegible]

申込書  
(申込事項を発生させる場合)

**西和久環組**

社章

電話番号

借入金額  
55万5千円(元金)

借入期間  
12回

返済  
1 月単位

返済方法  
元金均等返済

保証人の有無  
あり

返済  
1 月単位

申込書  
55万5千円(元金)

借入期間  
12回

返済  
1 月単位

申込書  
55万5千円(元金)

借入期間  
12回

返済  
1 月単位

**ご記入例**

ご記入いただいた方(申込人、連帯債務者、連帯保証人)を定めて、必ずご本人ご記入。ご捺印をお願いいたします。(代読でのお申込みはできません)

●個人情報利用目的の確認

申込人、連帯債務者、連帯保証人  
の全名を記入し、住所を正確に  
お名前、ご住所をご本人が記入し  
てください。

ご確認いただいた日付を必ずご記入ください。

申込

申込書  
55万5千円(元金)

借入期間  
12回

返済  
1 月単位

ご申込みに関する事項を不動産会社  
に委任される場合は、委任状を  
ご記入ください。

委任状がない場合は、捺印を付して  
ください。

若草太郎

東京千代田区大町1丁目10番○号

銀行振込

東京千代田区大町1丁目10番○号

銀行振込

東京千代田区大町1丁目10番○号

マンションにお住まいの方マシ  
ンション、捺印番号をご記入  
ください。

若草太郎

東京千代田区大町1丁目10番○号

銀行振込

東京千代田区大町1丁目10番○号

銀行振込

東京千代田区大町1丁目10番○号

●申込人欄

必ずご本人にご記入ください。

若草太郎

東京千代田区大町1丁目10番○号

銀行振込

東京千代田区大町1丁目10番○号

銀行振込

東京千代田区大町1丁目10番○号

●申込人がお住む状況

現在の住居、借入先・カード  
ローンの有無についてお住  
まいご記入ください。

若草太郎

東京千代田区大町1丁目10番○号

銀行振込

東京千代田区大町1丁目10番○号

銀行振込

東京千代田区大町1丁目10番○号

[illegible]

# 金融機関の住宅ローン事前審査を受ける

**関の住宅ローン事前審査を受ける**

● 資金計画欄  
三井住友銀行以外の貯蓄収入を併用される方が多い場合は併せてご記入ください。

三井住友銀行

## 資金計画で大事な “ 3つの予算 ”

### ① 住宅購入予算

実際に購入する  
土地と建物とそれらの諸経費を合わせた合計金額

### ② 購入可能予算

住宅ローンと自己資金（援助含む）を合算した、  
住宅に充てることのできる予算の最大値

### ③ 購入希望予算

月々の返済額等から算出した、  
お客様が住宅に充てたいと考える予算

## ③購入希望予算を考える

【支払希望額から借入額を計算する】



### Step.1 月の支払希望額から理想の借入額を計算

理想の借入額 (C) = 月の支払希望額 ÷ (実行金利での係数) (※5) × 100万円

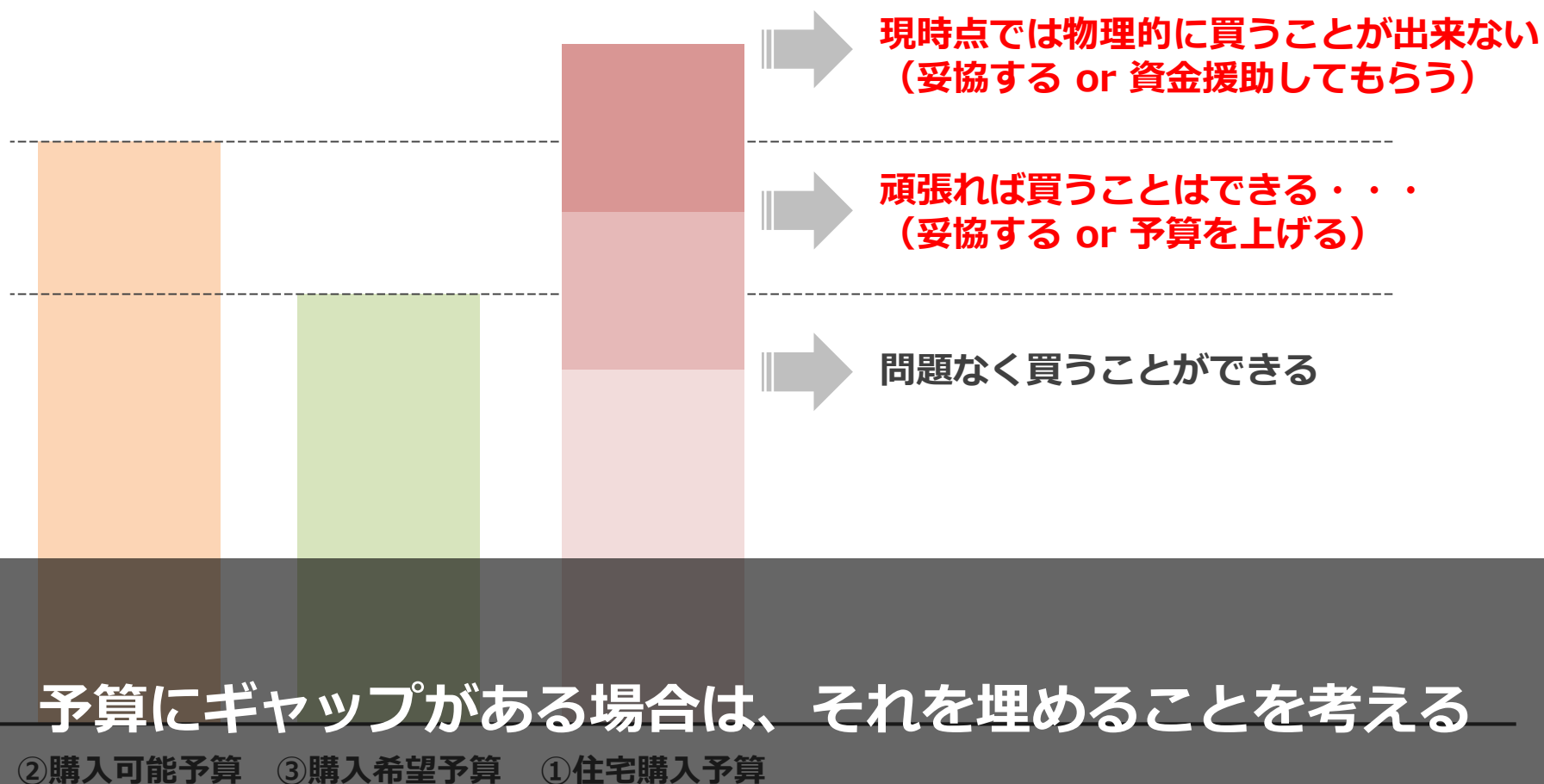
※5 100万円を“実行金利 (※6) ”“借入期間”で借りた時の毎月の返済額

※6 実際に住宅ローンを借りた際の借入金利

### Step.2 理想の借入額が借入可能額を上回っていないかをチェックする

理想の借入額 (C) ≤ 借入可能額 (B)

## 資金計画で大事な “ 3つの予算 ”



## 予算のギャップを埋めるために

### 【親族援助～贈与税の非課税枠】

イ 下記口以外の場合

| 住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日                  | 省エネ等住宅  | 左記以外の住宅 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| ～平成27年12月31日                        | 1,500万円 | 1,000万円 |
| 平成28年1月1日～平成32年（2020年）3月31日         | 1,200万円 | 700万円   |
| 平成32年（2020年）4月1日～平成33年（2021年）3月31日  | 1,000万円 | 500万円   |
| 平成33年（2021年）4月1日～平成33年（2021年）12月31日 | 800万円   | 300万円   |

ロ 住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

| 住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日                  | 省エネ等住宅  | 左記以外の住宅 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| 平成31年（2019年）4月1日～平成32年（2020年）3月31日  | 3,000万円 | 2,500万円 |
| 平成32年（2020年）4月1日～平成33年（2021年）3月31日  | 1,500万円 | 1,000万円 |
| 平成33年（2021年）4月1日～平成33年（2021年）12月31日 | 1,200万円 | 700万円   |

### 【借入上限アップ～ローン変則活用】

- ・ 収入合算（ペアローン）
- ・ 審査金利の低い金融機関活用
- ・ 諸費用ローン（ノンバンク）

### 【支払額の調整～住宅ローン減税】

#### <住宅ローン減税シミュレーション>

《設定条件（※1）》

- ①家族：夫、妻、子供（2歳）
- ②収入：夫（675万円）（課税所得：344万円）
- ③住宅価格：5000万円（うち、借入 4250万円）
- ④金利：2%（固定）
- ⑤返済：元利均等 35年
- ⑥購入時期：平成26年6月（消費税率8%）

#### ①住宅ローン残高

| 時期<br>(年次) | H26   | H27   | H28   | H29   | H30   | H31   | H32   | H33   | H34   | H35   |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 残高         | 4,208 | 4,122 | 4,035 | 3,946 | 3,855 | 3,762 | 3,668 | 3,571 | 3,473 | 3,373 |
| 残高×1%      | 42.08 | 41.22 | 40.35 | 39.46 | 38.55 | 37.62 | 36.68 | 35.71 | 34.73 | 33.73 |

#### ②所得税額（10年間で2割年収が上がると仮定）

| 時期<br>(年次)        | H26   | H27   | H28   | H29   | H30   | H31   | H32   | H33   | H34   | H35   |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 年収                | 675   | 688.5 | 702   | 715.5 | 729   | 742.5 | 756   | 769.5 | 783   | 796.5 |
| 所得税額              | 26.05 | 28.21 | 30.37 | 32.53 | 34.69 | 36.85 | 39.01 | 41.17 | 43.33 | 45.49 |
| 控除対象住民税額<br>(※2)  | 13.65 | 13.65 | 13.65 | 13.65 | 13.65 | 13.65 | 13.65 | 13.65 | 13.65 | 13.65 |
| 所得税額<br>+控除対象住民税額 | 39.70 | 41.86 | 44.02 | 46.18 | 48.34 | 50.50 | 52.66 | 54.82 | 56.98 | 59.14 |

#### ③実際の控除額

住宅ローン残高の1%について40万円を限度に、所得税と住民税（一部）から控除されるので、下の3つのなかのもっとも小さい額が実際の控除額となる。

40万円

住宅ローン残高の1%

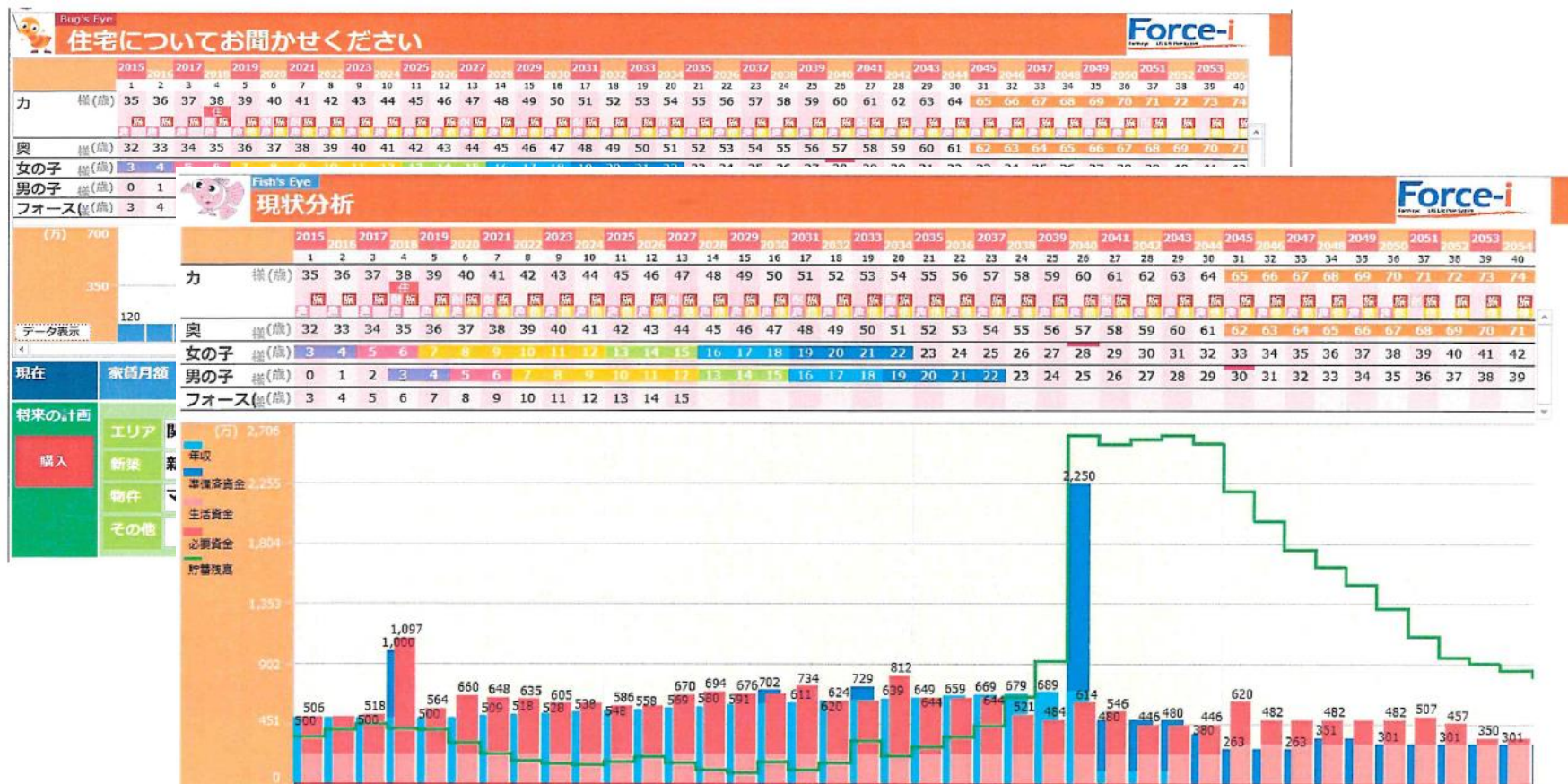
所得税+住民税（一部）

| 時期<br>(年次)       | H26   | H27   | H28   | H29   | H30   | H31   | H32   | H33   | H34   | H35   |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 限度額              | 40    | 40    | 40    | 40    | 40    | 40    | 40    | 40    | 40    | 40    |
| 残高×1%            | 42.08 | 41.22 | 40.35 | 39.46 | 38.55 | 37.62 | 36.68 | 35.71 | 34.73 | 33.73 |
| 所得税<br>+控除対象住民税額 | 39.70 | 41.86 | 44.02 | 46.18 | 48.34 | 50.50 | 52.66 | 54.82 | 56.98 | 59.14 |

10年間の総控除額：376万円

## 予算のギャップを埋めるために

【ライフプラン～キャッシュフロー分析で予算アップ】



## 資金計画で大事な “ 3つの予算 ”

### ① 住宅購入予算

実際に購入する  
土地と建物とそれらの諸経費を合わせた合計金額

### ② 購入可能予算

住宅ローンと自己資金（援助含む）を合算した、  
住宅に充てることのできる予算の最大値

### ③ 購入希望予算

月々の返済額等から算出した、  
お客様が住宅に充てたいと考える予算

- ① はじめに ～資金計画の目的～
- ② 住宅購入にかかる費用を知る
- ③ 住宅ローンと事前審査を知る
- ④ 住宅購入予算を明確にする
- ⑤ おわりに ～資金計画を行ってみる～





## おわり



# おわりに ～資金計画を行ってみる～



記入日： 年 月 日

Style Design OOBase

住所：

電話：

担当：

■お名前： 様 ■建築予定地：

## ■建物プラン

| [A] 建物本体工事 | 施工坪数           | style | プラン | 本体工事価格 (税別) |
|------------|----------------|-------|-----|-------------|
| 延床面積       | m <sup>2</sup> | 坪     |     | 円           |
| 施工面積       | m <sup>2</sup> |       |     |             |

## [B] 付帯工事 (税別)

|                         |    |            |    |
|-------------------------|----|------------|----|
| 仮設工事 (仮囲い・電気・水道・足場・トイレ) | 1式 | 屋外給水工事     | 1式 |
| 屋外排水工事                  | 1式 | 電気外線引込み工事  | 1式 |
| 基礎杭杭打ち工事                | 1式 | 水道中継・検査立会い | 1式 |
| 屋外雨水工事                  | 1式 |            | 1式 |
|                         |    | 小計         | 円  |

## [C] 必要経費

|        |    |    |    |
|--------|----|----|----|
| 建設中材料  | 1式 |    | 1式 |
| 住宅保証会費 | 1式 |    | 1式 |
|        |    | 小計 | 円  |

## [D] 経経費

|       |       |          |      |
|-------|-------|----------|------|
| 通簿別記費 | 工事監理費 | 産業廃棄物処理費 | 消耗品費 |
| 経検査費用 | 各種手続費 | 重機回送費    |      |
|       |       | 小計       | 円    |

## 諸負工事費 (税別)

[A] + [B] + [C] + [D] 円

消費税 税率 8% 円

諸負工事費合計 (税込) 円

## [E] オプション工事 (「単価」は税別、「金額」は税込表示)

| 内容 | 数量 | 単位 | 単価 (税別) | 金額 (税込) | 内容 | 数量 | 単位 | 単価 (税別) | 金額 (税込) |
|----|----|----|---------|---------|----|----|----|---------|---------|
|    |    |    |         | 円       |    |    |    |         | 円       |
|    |    |    |         | 円       |    |    |    |         | 円       |
|    |    |    |         | 円       |    |    |    |         | 円       |
|    |    |    |         | 円       |    |    |    |         | 円       |
|    |    |    |         | 円       |    |    |    |         | 円       |
|    |    |    |         | 円       |    |    |    |         | 円       |
|    |    |    |         | 円       |    |    |    |         | 円       |
|    |    |    |         | 円       |    |    |    |         | 円       |
|    |    |    |         | 円       |    |    |    |         | 円       |
|    |    |    |         | 円       |    |    |    |         | 円       |
|    |    | 小計 |         | 円       |    |    |    |         | 円       |

## [F] 土地にかかる必要経費 (税込)

| 内容               | 数量 | 単位 | 金額 (税込) | 内容       | 数量 | 単位 | 金額 (税込) |
|------------------|----|----|---------|----------|----|----|---------|
| 浄化槽設置工事          |    |    |         | 既存建物解体工事 |    |    | 円       |
| 地盤改良工事 (調査結果による) |    |    |         | 造成・整地工事  |    |    | 円       |
| 排水管引込み工事         |    |    | 円       |          |    |    |         |
| 水道加入金            |    |    | 円       |          |    |    |         |
| 下水道引込み工事         |    |    | 円       |          |    |    |         |
| 下水道負担金           |    |    | 円       |          |    |    |         |
|                  |    | 小計 |         |          |    |    | 円       |

| 敷地の概要 | 土地面積 | ガス等 | 排水処理 | 用途地域 | 建ぺい率 | 容積率 | 建築可能な最大値         |
|-------|------|-----|------|------|------|-----|------------------|
|       |      |     |      |      |      |     | m <sup>2</sup> 坪 |

## ■土地購入費用

|                         |    |  |   |     |   |
|-------------------------|----|--|---|-----|---|
| 土地代金                    |    |  | 円 |     | 円 |
| 仲介手数料                   |    |  | 円 |     |   |
| 登記費用 (所有権移転等・相当額設定等)    | 概算 |  | 円 |     |   |
| 印紙代 (売買契約書用)            | 概算 |  | 円 |     |   |
| 固定資産税等                  | 概算 |  | 円 | (a) | 円 |
| 各種会費金                   | 概算 |  | 円 |     |   |
| 農地転用手続き (土地家屋調査士)       | 概算 |  | 円 |     |   |
| 地目変更登記 (土地家屋調査士)        | 概算 |  | 円 |     |   |
| 境界確定測量/測量分筆登記 (土地家屋調査士) | 概算 |  | 円 |     |   |

## ■一般経費用

|       |                          |    |   |     |   |
|-------|--------------------------|----|---|-----|---|
| 税・登記  | 印紙代 (調査契約書用)             |    | 円 |     |   |
|       | 登記費用 (表示登記/土地家屋調査士)      | 概算 | 円 | (b) | 円 |
|       | 登記費用 (保存登記・相当額設定登記/司法書士) | 概算 | 円 |     |   |
| ローン費用 | 印紙代                      |    | 円 |     |   |
|       | 融資手数料                    |    | 円 |     |   |
|       | 融資保証料 (一応払いの場合に計上)       |    | 円 | (c) | 円 |
|       | 火災保険料                    |    | 円 |     |   |
|       | ローン取組料                   |    | 円 |     |   |
|       | 団体信用生命保険料                |    | 円 |     |   |
|       | つなぎ融資・部分実行利息分            |    | 円 |     |   |
| 他     | 地盤改良費用                   | 概算 | 円 | (d) | 円 |
|       |                          |    | 円 |     |   |
|       |                          |    | 円 |     |   |

## ■購入資金内訳

|          |  |   |
|----------|--|---|
| 総予算 (概算) |  | 円 |
| 自己資金     |  | 円 |
| 住宅ローン    |  | 円 |

## ■ローン条件

|      |  |
|------|--|
| 金融機関 |  |
| 返済期間 |  |
| 実行金利 |  |
| 金利種別 |  |
| 審査金利 |  |
| 返済比率 |  |

## ■予算内訳

| 項目                    | 消費税 | 金額 | 小計 |
|-----------------------|-----|----|----|
| [A] 建物価格              | 別   | 円  |    |
| [B] 付帯工事費用            | 別   | 円  |    |
| [C] 必要費用              | 別   | 円  |    |
| [D] 経経費               | 別   | 円  |    |
| 消費税 [A・B・C・D]         |     | 円  |    |
| [E] オプション費用           | 込   | 円  |    |
| 土地価格                  | 消費税 | 円  |    |
| [F] 土地にかかる必要工事        | 込   | 円  |    |
| 土地購入経費用 (a)           | 込   | 円  |    |
| 一般経費用 (b) + (c) + (d) | 込   | 円  |    |
|                       |     | 合計 | 円  |

## ■返済計画

| 〇〇銀行  | 借入額内訳 | 月々返済 | ボーナス払い |
|-------|-------|------|--------|
|       |       | 円    | 円      |
| 返済金利： | 返済額   | 円    | 円      |

## ■住宅ローン審査上、必要な年収

| 昨年の税込年収 | 返済比率 (実質) | 返済比率 (審査上) | 借入れ可能額 |
|---------|-----------|------------|--------|
| 円       | 返済比率      |            |        |
|         | 返済比率      |            |        |


※資金計画書の内容は概算値や暫定値が含まれます。本調査・お見積り後に、内容や金額が変更になる場合があります。

※返済額は借入当初の金利をもとに計算しています。金利変動・固定期間満了により、返済額が変わる場合があります。

※上記の支払額は、概算値です。実際の支払金額と異なる場合があります。

- ① はじめに ～資金計画の目的～
- ② 住宅購入にかかる費用を知る
- ③ 住宅ローンと事前審査
- ④ 住宅購入予算を明確にする
- ⑤ おわりに ～資金計画を行ってみる～





# 住宅のプロが教える資金計画セミナー



**fin.**