

契約・申請

13 土地売買契約

費用発生  
¥

仲介業者立ち会いのもと、売り主と買い主が売買契約条件の読み合わせを行って契約を締結。疑問点は必ず質問し、納得した上で契約を。

14 地盤調査

費用発生  
¥

購入した土地で、地面が建物の重さに耐えられるかどうかを調べます。軟弱地盤であれば工事が必要になり、追加費用が発生する場合も。

15 ローン申し込み

事前審査を済ませている金融機関で、住宅ローンの本申し込みをします。さまざまな書類が必要になるので、依頼先と一緒にチェックして。

16 つなぎ融資申し込み  
融資実行

費用発生  
¥

住宅ローンの融資実行までの間、一時的に受けられるのが「つなぎ融資」。取り扱っていない金融機関もあるため、事前に確認を。

17 建築確認申請

費用発生  
¥

建物の設計が法的規制に適合しているかを確認するため、必要書類を行政官庁に提出します。依頼先が代行してくれるケースが多いようです。

18 地鎮祭

費用発生  
¥

土地を祓い清め、工事や建物の安全を祈願する儀式。工事関係者が出席して行われるのが一般的ですが、略式で済ませる場合も。

19 着工

費用発生  
¥

建物の位置や形状を決める地縄張りを行い、基礎工事に着手します。工事が始まったら、邪魔にならない程度に建設現場に通って進具合をチェック。

20 上棟

費用発生  
¥

建物の構造体が組み上がり、屋根板が張られることを「上棟」といいます。今後の工事の安全などを祈願して、工事関係者をねぎらう祝宴を開きます。

21 竣工

費用発生  
¥

建物が完成したら、建築主・工事責任者・設計者などが立ち会い、設計や仕様書通りに施工されているか、設備に不具合がないかなどをチェックします。

22 登記申請

費用発生  
¥

この建物が自分の所有物であることを示すために「登記」という手続きを行います。登記が遅れると罰金が発生する場合もあるので、早めに手続きを。

23 ローン正式契約  
融資実行

費用発生  
¥

登記が完了したら、融資を受ける金融機関と正式にローン契約（金銭消費貸借契約）を結びます。契約後、契約者の口座にお金が振り込まれます。

24 引き渡し・入居

費用発生  
¥

引っ越し費用はあらかじめ全体の予算の中に組み込んでおきましょう。引っ越し後、税金やローン、諸費用などの支払いが立て込んで慌てず済みます。

費用の内訳と目安

- 収入印紙  
金額で異なる  
土地代の残金は、つなぎ融資（下欄参照）から支払う場合もあります。
- 手付金  
代金の10%以内  
一般的には土地代金の10%が相場とされていますが、地域や会社によって異なる場合も。土地購入の依頼先に確認しましょう。

費用の内訳と目安

- 地盤調査費  
約5～7万円  
「スウェーデン式サウンディング試験」を用いて、調査報告書の作成を含んだ場合の費用例。

費用の内訳と目安

- 現住所住民票  
300円～
- 印鑑登録証明書  
300円～
- 収入印紙  
金額で異なる
- 土地代残金  
手付金を引いた残金を精算します。自己資金がない場合は、一般的につなぎ融資から支払います。
- 仲介手数料  
土地代金の3%  
+6万円+消費税  
不動産会社などが仲介した場合に発生。

費用の内訳と目安

- 確認手数料  
約5万円～  
依頼先によっては、本見積もりにこの費用を含んでいる場合もあります。事前に確認しておきましょう。

費用の内訳と目安

- 初穂料  
約3万円  
地域や神社によってお供え物やしきたりが異なるので、要確認。

費用の内訳と目安

- 着工金  
工事金額の約30%
- 近隣挨拶用  
手土産  
約3千円～  
工事が始まると、騒音などで近隣の迷惑に。工事前に手土産を持って挨拶回りしておくのがおすすめです。

費用の内訳と目安

- 中間金  
工事金額の約30%
- 上棟式費用  
約2～3万円  
最近では簡略化されることも多いようですが、きちんと行う場合は工事関係者の飲食代を建主がまかします。

費用の内訳と目安

- 最終金  
工事金額の約30%  
工事費用の支払い時期や金額は、契約書に記載されます。依頼先によって異なるので、契約時にしっかりと確認を。

費用の内訳と目安

- 印鑑登録  
証明書  
300円～
- 新住所住民票  
300円～
- 各種登記費用  
「所有権保存登記」「建物表示登記」のほか、住宅ローンを借りる場合は住宅を担保にする「抵当権設定登記」も必要。

費用の内訳と目安

- 事務手数料
- 収入印紙  
金額で異なる
- 印鑑登録  
証明書  
300円～
- 新住所住民票  
300円～
- 各種保険料  
火災や地震、盗難など万が一の場合に備えましょう。保険会社の窓口へ行けば、最適なプランを提案してくれます。

費用の内訳と目安

- 近隣挨拶用  
手土産  
約3千円～  
長い付き合いになるご近所さんには、引っ越し当日に挨拶に行くのがベスト。工事前の挨拶と同じ範囲の家を訪ねましょう。
- インテリア費用
- 引っ越し費用

Q 入居後にもかかる税金があるってホント？

A 家は建てて終わりではなく、入居後にもさまざまな税金の支払いが発生します。また、住居の定期的なメンテナンスも必要に。完成したからと気を抜かず、家族が安心して長く暮らせる住まいを維持し続けることが大切です。

税の種類	かかるタイミング
不動産取得税	住宅取得の翌年のみ
固定資産税	住宅取得から毎年1回
都市計画税	住宅取得から毎年1回

Y 登記の税率（一部抜粋）

登記の種類	課税標準	税率
所有権保存登記	固定資産税評価額 (新築の場合は法務局が定める認定価格)	0.4%
抵当権設定登記	債権金額	0.4%



Q つなぎ融資ってなに？

A 住宅ローンが支払われるタイミングを知っていますか？まず住宅が完成して建主に引き渡された後、ローン貸出金融機関がその住宅を担保に設定。それから融資が実行され、借入金が口座に入金されてくるといった仕組み。つまり、家が完成するまで借入金はいらないのです。そのため、住宅ローンが支払われる前に発生する諸費用をまかなうため、一時的に借り入れるローンを「つなぎ融資」と呼んでいます。



※お住まいの市町村によって税率が異なるため、HPなどで確認を。  
【県内市町村HPへのリンク】 [www.pref.niigata.lg.jp/link\\_sichoson.html](http://www.pref.niigata.lg.jp/link_sichoson.html)