

# その他発生する可能性のある費用

## 1. 標準仕様から変更した場合に発生する費用

### ① 寒冷地仕様

寒い地域に住宅を建てる場合に、設備や断熱、基礎、雪止めなどを追加・変更することで、寒さに対応できる住宅に仕様変更することができます。寒冷地仕様はお住まいになる地域により変わってきますので、詳しくは加盟店までご相談ください。

### ② 防火地域・準防火地域仕様

防火地域・準防火地域とは都市計画法において「市街地における火災の危険を防除するため定める地域」として指定されるエリアです。その地域に住宅を建てる場合は、階数や延床面積によって住宅を耐火建築物や準耐火建築物にしなければなりません。例えば窓を防火に対応する設備に変更する必要があります。

### ③ 高い省エネ性能等を有する住宅仕様

- ・ 認定長期優良住宅
- ・ 認定低炭素建築物
- ・ 性能向上計画認定住宅
- ・ ZEH

※他にもご対応できますので、詳しくは加盟店までお問い合わせください。

## 2. 主な付帯工事費

### ① 仮囲い工事費

仮囲い工事とは、工事現場などの周囲(敷地境界など)を工事期間の間、仮に囲う囲いのことです。工事現場と外部との仕切り、盗難防止、区画外への資材などの飛散防止などを目的としており、それらが原因で思わぬ事故が起きないようにする対策でもあります。現場ごとに敷地の広さが異なるため、詳しくは加盟店にご確認ください。

## ②屋外給排水工事費

屋外給排水工事とは家の内部(生活に使う水道やトイレ、キッチン、お風呂で使用した下水の配管)と、水道メーターや公共マスの中に水道管を配置する工事をいいます。また建物内の給排水工事は本体工事に含まれておりますが、建物外の給排水工事は現場ごとに敷地が違うため、公共マスから 建物内まで引き込む配管の長さにより別途料金が発生致します。

## ③屋外電気工事費(電気線引込工事)

電線を道路から敷地内へ引き込む工事です。屋外電気工事は敷地条件により、引き込みポールが必要になる場合もありますし、特殊な工事が必要になる場合もありますので、費用は一律ではございません。

## ④ガス工事費

各家庭に供給されるガスには、プロパンガスと都市ガスの2種類があります。お使いになるガスの種別により、工事内容と金額が違ってきます。都市ガスの場合は、道路から敷地の中までガスを引き込み、建物との接続まで行う工事が必要になります。

## ⑤照明・カーテン費

照明器具・カーテンは本体工事には含まれませんので、住宅のスタイルに合わせたものを取り付ける必要があります。費用は必要数やグレードによって大幅に異なります。

## ⑥浄化槽工事費

浄化槽とは、公共下水道が整備されていない地域で設置される汚水や雑排水を浄化処理して放流するための施設です。費用は浄化槽の大きさにより違ってきます。また浄化槽の工事は、補助金制度を設けている自治体も多いです。補助金についてはお住まい予定の自治体にご確認ください。

## ⑦浄化槽検査手数料

浄化槽の使用者は、浄化槽の法定検査を受けることが法律(浄化槽法)で義務づけられています。

浄化槽の法定検査は、浄化槽が正しく設置され、正常な機能を発揮しているかどうかを検査するものです。検査手数料は浄化槽の大きさ・自治体によって違います。

### ⑧外構・造園工事費

駐車場や庭、門扉、アプローチ、塀などに関係する費用です。

家づくりは敷地内の外構・住宅を完成させるのが理想です。そのためには住宅だけではなく外構にも予算を取っておくことが大事です。

### ⑨解体工事費

既存の建物を取り壊す工事で発生する費用です。建物の解体費用は、躯体の構造によって金額がある程度決まります。木造などのように比較的柔らかい構造でできている建物は安く、鉄筋コンクリート造のような堅牢な構造の建物は高くなる傾向があります。

また敷地の条件によっても金額が違ってきます。(例：道路が狭くて小運搬になる等)

### ⑩地盤改良工事

地盤改良とは、建物を地盤上に構築するにあたり、建物に地盤沈下・不同沈下の影響を及ぼにくくするため、地盤に人工的な改良を加え安定性を保つために行なう工事のことです。地盤調査の結果、改良が必要とされた場合、適切な工法で地盤を改良しなくてはなりません。基礎地盤の改良工法には、砕石パイル工法・表層改良工法・柱状改良工法・鋼管杭工法などがあります。

### ⑪安全対策費

安全に配慮する対策費用になります。現場の必要に応じてガードマンを配置して歩行者の安全を確保したり、バリケードを使って区画したり安全に工事が行える様にするための費用になります。

安全対策費は、敷地の立地条件により違ってきます。

### 3. 主な諸費用

#### <契約時>

##### ① 契約書の印紙税

加盟店と交わす「工事請負契約」書類の印紙代になります。

印紙税は契約書の記載金額で決まります。

##### ② 建築確認申請料

建築確認申請料は、設計が建築基準法に合致しているか、役所や民間指定機関に工事前に審査してもらう費用です。また建築確認は、建築主が建物を建てる前に、その建物が建築基準法などの法令に適合しているかを事前にチェックするものです。建築確認は管轄する自治体もしくは、自治体から指定を受けた民間の検査機関が行います。

#### <着工～完成>

##### ① 地鎮祭・上棟式費用

着工時に地鎮祭を、屋根が完成する棟上時に上棟式を行う場合の費用になります。

##### ② 近隣挨拶費用

両隣や向かい、工事車両が出入りする近くの家に挨拶をする際の手土産代です。住んでからの大事なお付き合いを考えれば、工事着工前にできればしておきたいです。

##### ③ 引っ越し費用

引っ越し費用は荷物の量と距離で大きく異なります。また、建替えの場合、引っ越しは2回行うことになるので相応の費用の準備が大切です。

##### ④ トランクルーム代

建替えで仮住まいに入らない荷物を保管する場合に必要になります。

## ⑤水道加入金

新築で新たに水道を引く場合や、建替え時に拡張する場合に支払う費用です。金額は立地条件と自治体によって大きく異なります。

## ⑥完了検査申請料

完了検査とは、建物の建築工事が完了した時に、その建物の構造や設備、敷地などが関連する法令に適合しているかどうか、建築主事や指定確認検査機関の検査を受けることです。完了検査申請料はその際発生する申請費用です。

## ⑦不動産取得税

土地や建物を取得した際に、一度だけ課税される税金です。

### <登記にかかる費用>

建物を新築した場合、少なくとも①建物表題登記②所有権保存登記の2つが必要となります。

#### ①建物表題登記

「新築」した建物には登記記録がないので、完成時にどのような建物であるか、誰が所有者であるか登記しなければなりません。これを「建物表題登記」といいます。建物を新築したら、まず最初に行わなければならない登記で、建物の所在・地番・家屋番号・種類・構造・床面積、所有者の住所・氏名などを登録します。

#### ②所有権保存登記

所有権の登記のない不動産について、最初に行われる登記のことです。所有権保存登記を行うことで、その建物の所有者が自分であると明示します。建物購入の際に金融機関から借り入れをし、土地・建物に抵当権を設定する場合は、所有権保存登記が必要となります。

### <住宅ローン関連費用>

#### ①印紙代

住宅ローンの契約時には、「住宅ローン契約書」を作成します。この契約書は印紙税法上の第1号文書「金銭消費貸借契約書」にあたるため、印紙代を納付しないといけません。印紙代は借入金の額により異なります。

## ② 事務手数料

事務手数料とは、融資する金融機関が手続きの際に徴収するものです。各金融機関で自由に設定ができるため、金額は各社で異なります。

## ③ 保証料

住宅ローンにおける保証料とは、住宅ローンを利用するために必要となる場合がある諸費用のひとつで、住宅ローンの債務者がやむを得ず金融機関へ住宅ローンを返済できなくなった際、保証会社に代わりに返済してもらうため、保証会社と保証契約を結ぶ費用です。金融機関や商品によっては、保証料が不要な場合がありますが、その場合は貸倒れのリスクを金融機関が負うこととなりますので、その他の条件が厳しくなる可能性があります。保証料は借入額や借入先によって異なります。

## ④ 火災保険・地震保険

住宅ローンを借入れするには原則として火災保険の加入が必要です。また地震保険は任意加入のため、地震保険を付帯するかどうかは自分の判断で決定しなければなりません。保険料は地域や構造によって異なります。

## ⑤ 団体信用生命保険

住宅ローン返済中に、契約者が死亡、または高度障害になった場合、以後のローンの返済が不要となる生命保険の保険料です。保険料は基本的には金利に含まれる事が多いです。

## ⑥ 抵当権設定費用

住宅ローンを借り入れる際、建物と土地に担保権を設定するための登記費用です。