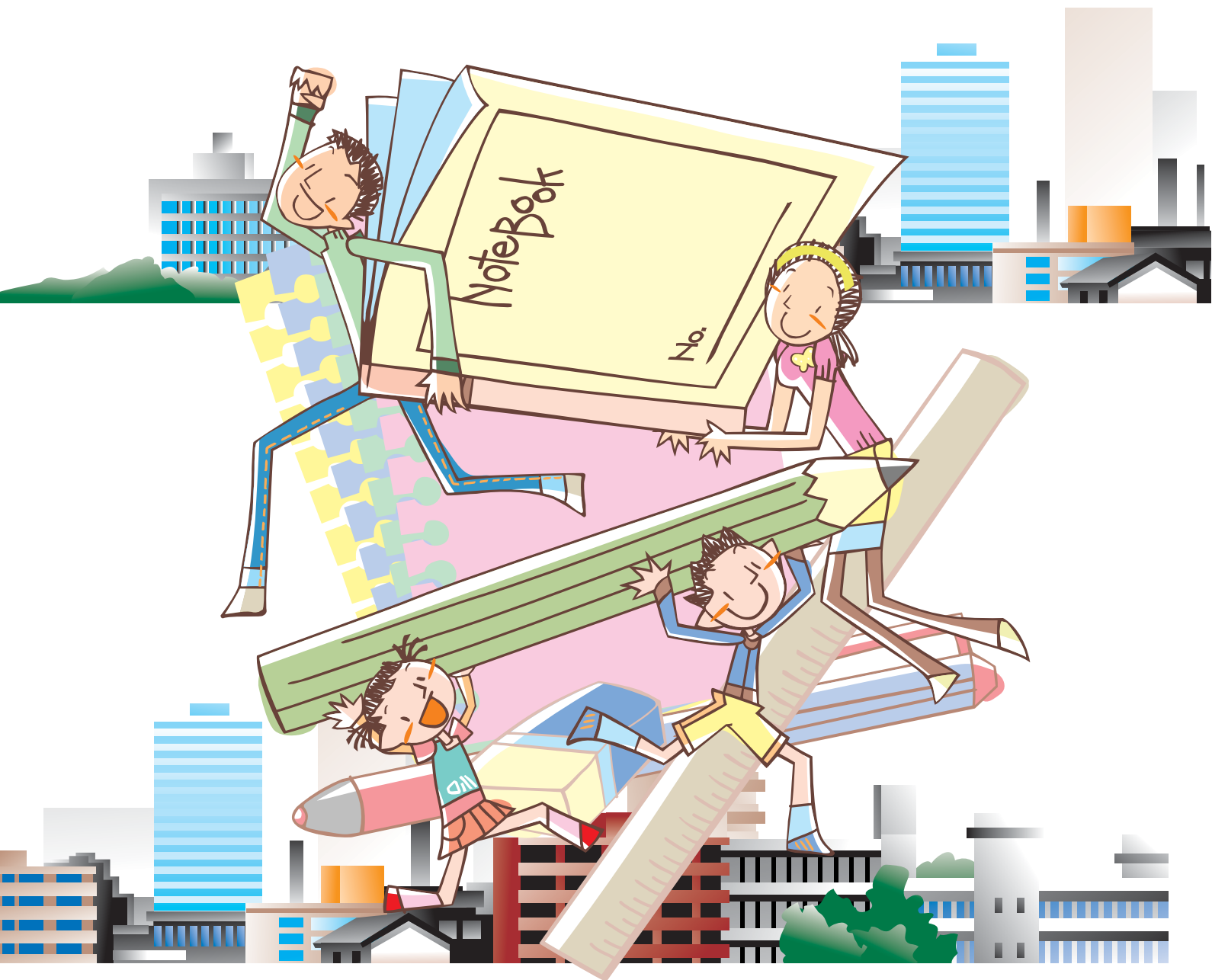




知っ得情報

家づくりのお役だち情報

PDF版



FUKUTOMI 株式会社 福富建築設計事務所

〒306-0021 茨城県古河市松並1丁目21-24 TEL 0280-32-6956 FAX 0280-31-9961

設計監理料金について

設計報酬の算出基準は「H21.国土交通省告示第15号」に定められています。算出方法は業務経費（直接人件費+特別経費+直接経費+間接経費）と技術料経費と消費税を合算して算出する方法を標準としています。しかしながら、この方法で算出しますと設計料金が高くなります。現在行われている一般的な算出方法は、総工事費に対するパーセンテージで算出する方法か、工事面積に一定の金額をかけて算出する方法が広くとられています。

当事務所では…

一般的な新築木造構造住宅での設計監査料金は工事金額の7%程度～10%を上限としておりますが、設計の内容や監理の内容で異なりますのでお問い合わせください。また、必要な部分のみサポートすることもいたします。参考金額を表示いたしました。

◎別途料金

- 建築確認申請、各種申請手数料（印紙代、確認検査機関申請料金）
- 地盤調査費用

◎設計監理料金のお支払い方法

- 設計監理契約時 10万円
- 基本設計完成時（設計監理料金－10万円）×40%
- 施工会社決定時（設計監理料金－10万円）×30%
- 引き渡し時（設計監理料金－10万円）×30%
- ※建築確認済証、完了検査証済は、設計監理料金支払い後となります。

当社参考例

| | 料 金 | 備 考 |
|-----------------|------------------------|--------------|
| • 敷地購入アドバイス | 50,000円 | |
| • 敷地調査 | 50,000円 | 現地、役所調達 |
| • 敷地活用アドバイス | 50,000円 | 1回 |
| • プラン作成 | 100,000円 | 3案まで |
| • 基本設計図 作成・打合せ | 打合せ、図面の密度によって料金は異なります。 | |
| • 実施設計図 作成・打合せ | 打合せ、図面の密度によって料金は異なります。 | |
| • 模型製作 | 80,000円 | |
| • パース（内観・外観） | 50,000円～ | |
| • 確認申請業務 | 100,000円 | 公庫申請 50,000円 |
| • インテリアコーディネート | 100,000円 | 3回 |
| • 見積チェック工事・金額調整 | 100,000円 | |
| • 工事監理 | 26,000円/1回 | |

◎税金について

- 住宅を取得する時にかかる税金
印紙税・登録免許税・不動産取得税・消費税・贈与税
- 住宅を所有しているとかかる税金
固定資産税・都市計画税
- 住宅を売却したときにかかる税金
譲渡所得税・住民税・印紙税

- 印紙税(国税) 支払時期／契約時
土地売買契約書や工事請負契約書や金銭消費契約書に貼る印紙の代金(契約金額により課税額が異なります)契約書に印紙を貼り、消印することで納税となる。
- 登録免許税(国税) 支払時期／登記時
所得した土地、建物を登記する際に必要な税金のこと
※土地家屋調査士、司法書士の報酬料金が発生します。

| 登記の原因 | 税率 | 住宅の特例税率 |
|--------------------|---------------------|-------------------|
| 不動産の購入、売却時の所有権移転登記 | 建物／固定資産税評価額の20／1000 | 3／1000 |
| | 土地／固定資産税評価額の10／1000 | ※土地取得の場合は適用されません。 |
| 新築建物購入時の所有権保存登記 | 固定資産税評価の4／1000 | 1.5／1000 |
| 住宅ローンの抵当権設定登記 | 借入れ金額の4／1000 | 1／1000 |

軽減を受けるための条件

以下の条件を満たせば特例税率の適用が受けられます。

◎新築住宅購入時の所有権保存登記

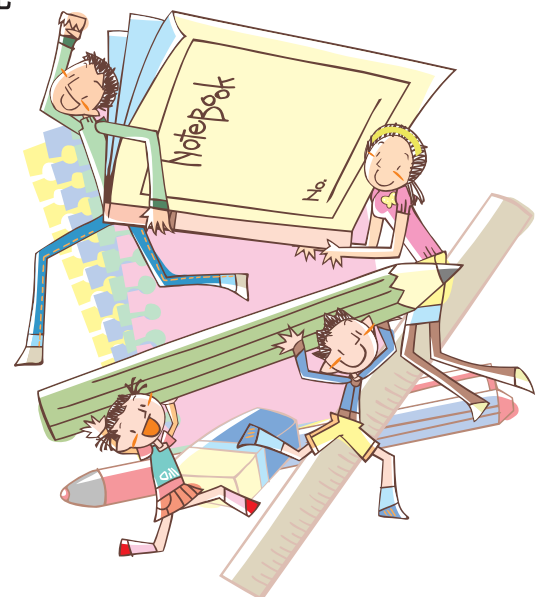
- 1) 床面積が50㎡以上
- 2) 新築または取得後1年以内に市町村長の証明書を添えての登記

◎中古物件購入時の所有権移転登記

- 1) 床面積が50㎡以上
- 2) 木造住宅は築20年以内、耐火建築物は築25年以内
- 3) 2の期間を超える場合は、新耐震基準を満たしていること

◎住宅ローンお借り入れ時の抵当権設定登記

上記条件を満たす場合の住宅ローン



- 不動産取得税(都道府県税) 支払時期／取得時
土地、建物を取得したときにかかる税金で固定資産税評価額から計算される。

住宅用の建物の取得にかかる不動産取得税

(住宅の固定資産税評価額－控除額)×3%または4%

控除額

新築住宅の場合

要件：床面積が50㎡(戸建以外の貸家住宅は40㎡)以上で240㎡以下であること。

控除額：1200万円

住宅の範囲には、いわゆるセカンドハウス(例えば、週末に居住する為に郊外等に取得する家屋、遠距離通勤者が平日に居住するために職場の近くに取得する家屋等、毎月1日以上以上の居住の用に供するもの)は含まれますが、別荘(日常生活以外の用に供する家屋で専ら保養の用に供するもの)は含まれません。

中古住宅の場合は、築年数に応じて100万円～1200万円

※税率等につきましては、改正により記載内容が異なる場合がございます。詳しくは、最寄りの税務署にお尋ねください。

- 贈与税(国税) 支払時期／贈与時
贈与時に発生する税金、確定申告して納税する

- 固定資産税(市町村税) 納税方法／年4回(4月・7月・12月・翌2月)
市町村が算定した土地建物の固定資産税評価額にかかる税金。1月1日現在の所有者が納税する

固定資産評価額×1.4%(標準税率)

- 都市計画税(市町村税)
都市計画事業に充てるため市街化区域内に土地建物を所有している場合にかかる税金。固定資産税と同時に納税する。

固定資産評価額×0.3%(制限税率)

- 譲渡所得税
土地建物を売った時の利益に対して課税される。自己居住用住宅であれば、譲渡益に対して3,000万円までの特別控除がある。

参考例

◎145㎡(43.8坪)の木造戸建を新築購入した場合の登記料金

- 既存の建物がある場合、建物の減失登記報酬額≒33,000円
(申請手続・調達事務一式)

- 建物表題登記報酬額≒62,000円位 登録免許税2,935円
- 所有権保存登記報酬額≒15,000円位 登録免許税17,300円

※145㎡の木造戸建を新築した場合の登記料金≒97,235円(消費税別)

古い建物がある場合は減失登記料金≒33,000円が別途にかかります。

建築工事以外にかかる費用

◎諸費用について

- 引越代金 平均≒20万円
- 水道加入金 30万円が目安(メーターの口径により異なります。)
- 修繕積立金 マンションなどでは組合で修繕積立金を行います。
戸建て住宅ではありませんが、
個人的に積立をしておくとも良いでしょう。

◎住宅性能評価申請料

- 住宅性能表示制度を利用する場合

◎耐久消費財購入費

- カーテン・AC・照明器具・家具→平均的世帯で173万円位かかっています。

※全体の諸経費は建築工事費の6～10%位が目安です。

土地探しのお手伝いをします。

- 法律で建物が建てられる場所と建てられない場所があります。埋立地や地盤の悪い土地などを購入してしまうと、基礎工事にお金がかかり建設費が高くなってしまいます。
- 公共下水道の完備していない場所は浄化槽を入れる必要があります。
- 購入を希望している土地にいろいろな天候の時やいろいろな時間帯に訪れると、その土地の良さ悪しが見えてくると思います。



◎住宅ローンについて

①公的ローン

●財形住宅融資

財形貯蓄を1年以上継続し貯蓄残高50万円以上ある方を対象とした融資（財形貯蓄残高の10倍の額で最高4,000万円まで融資）

●自治体融資

自治体により異なり、設けていない自治体もある。

②民間ローン

●銀行等のローン

借入条件はそれぞれの金融機関できめられており、商品性も多様化している。

●JAローン

JAの組合員向けのローン。農家以外でも組合費を納めて準組合員になれば利用できる場合がある。

●生保のローン

生命保険の加入者を対象としたローン。

●ノンバンクローン

住宅ローン専門会社、信販会社、クレジット会社などのローン。ハウスメーカーなどもモーゲージバンカーを設立して長期固定金利型のローンを提供している。

●フラット35

住宅金融支援機構と民間金融機関とが提携して実現した最長35年の固定金利型ローン。金利は金融機関によっても異なる。

●フラット50

対象は長期優良住宅の認定を受けた住宅のみ。最長50年。

※平成21年10月1日から住まいを守る法律の住宅瑕疵担保履行法が施行されました。事業者は住宅瑕疵担保責任保険法人の保険に加入するか供託制度を利用し資力確保をしなければなりません。万が一建物を建設した業者が倒産した場合でも瑕疵の補修等の金額は保険会社から支払われます。また保険が付された住宅で瑕疵等の紛争がおきた場合申請手数料一円で住宅紛争審査会を利用することができます。住宅紛争審査会とは、全国各地の弁護士会に設置されている指定住宅紛争処理機関であつせん、調停、仲裁を迅速かつ適正に解決をするところです。期間が限られていますが長期優良住宅制度の認定を受けると住宅ローンが長く借りられたり税金が安くなります。



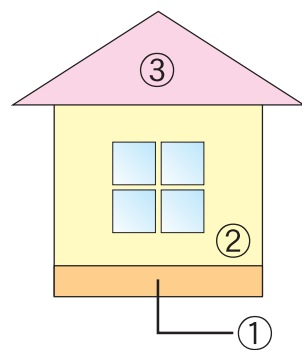
◎開運できる間取りを作成いたします。

住宅を建てる時には気候や敷地の特性やライフスタイルに合った家づくりをしておりますが、家相や地相も視野に入れて設計しております。

◎便利な制度もあります。

国や行政からリフォームの助成金や介護保険法により、住宅の改修費を一部支給される制度があります。

◎家の点検の目安



①布基礎

点検時期の目安／5～6年ごと

主な点検項目／割れ・蟻道・不動沈下・換気不良

②外壁

点検時期の目安／サイディング→3～4年ごと

モルタル→2～3年ごと

金属サイディング→2～3年ごと

主な点検項目／モルタル壁→汚れ、色あせ、色落ち、割れ

サイディング壁→汚れ、色あせ、色落ち、

シーリングの劣化

金属板、金属サイディング→汚れ、錆、変形、緩み

更新、取替の目安／15～20年位で全面補修を検討

③屋根

点検時期の目安／瓦葺→5～6年ごと

彩色石綿瓦葺→4～6年ごと

金属板葺→2～3年ごと（3～5年ごと塗り替え）

主な点検項目／瓦葺→ずれ、割れ

彩色石綿瓦葺→色あせ、色落ち、ずれ、割れ、錆

金属板葺→色あせ、色落ち、ずれ、浮き

更新・取替の目安／瓦葺→20～30年位で全面葺替えを検討

彩色石綿瓦葺→15～30年で全面葺替えを検討

金属板葺→10～15年で全面葺替えを検討

土台・床組

点検時期の目安／4～5年ごと

柱・梁・小屋組

点検時期の目安／10～15年ごと

給水管

点検時期の目安／1年ごと

主な点検項目／水漏れ、赤水

更新・取替の目安／15～20年位で全面取替えを検討

排水管トラップ

点検時期の目安／1年ごと

主な点検項目／水漏れ、詰まり、悪臭

更新・取替の目安／15～20年位で全面取替えを検討

ガス管

点検時期の目安／1年ごと

主な点検項目／ガス漏れ、劣化

更新・取替の目安／15～20年位で全面取替えを検討



◎家づくりの依頼先の良いところ・悪いところ

●ハウスメーカー

良いところ

- ①モデルハウスがあるため、完成建物のイメージがしやすい。
- ②比較的、社会的な信用がある。
- ③パンフレット等、資料が豊富にある。
- ④工業化されている材料を使うことが多く、仕上がりにバラツキが少ない。

悪いところ

- ①広告費、モデルハウス、営業マンの人件費などで建築費が割高となる。
- ②設計の自由度が低い。
- ③設計施工が一括のため、監理があまくなることがある。
- ④個性のない建物になってしまう可能性がある。

●工務店

良いところ

- ①地元ならではの安心感。
- ②アフターメンテナンスの対応が早い。
- ③比較的、自由設計ができる。

悪いところ

- ①デザインセンスがあまり良くない。
- ②プランの計画力が低い。
- ③設計施工が一括のため、監理があまくなることがある。

●設計事務所

良いところ

- ①オンリーワンの家ができる。
- ②工事と監理が別なため、しっかり監理できる。
- ③工事金額が適正か判断できる。

悪いところ

- ①家が完成するまで時間がかかる。
- ②打合せをするため、時間を拘束される。
- ③設計者との相性が重要となる。

