



CONNECTALO

長野の家づくり START BOOK



1

総予算を考える

MONEY

 ここがわかる☐ 家づくりの総予算☐ 住宅ローン借入額の目安

家を買うお金は4種類

① 住宅ローン



家を購入する人の80%が利用しています。

③ 援助



両親または祖父母からの贈与は
最大1,000万円までは非課税です。

② 現金
(自己資金)

目安は総予算の1～2割。
近年は低金利ということもあり
頭金が0円の人も増えています。

④ 補助金



近年は住宅性能の高い家を建てることや
性能向上リフォームをすることで
補助が受けられるケースがほとんど。

計算してみよう

STEP.1 年収から無理なく返済できる住宅ローン金額を計算する

①～④の順に計算してみましょう

① 世帯年収 万円 × 返済負担率 % = A. 万円

一年間に返済できる額（上限）

※表2参照

② A. 万円 ÷ 12（ヵ月） = B. 万円

一年間に返済できる額（上限） 一ヵ月に返済できる額（上限）

③ B. 万円 - 万円 = C. 万円

一ヵ月に返済できる額（上限） 管理費・修繕費など（1～3万円） 月々支払える金額（上限）

④ C. 万円 ÷ 円 × 100 = ① 万円

月々支払える金額（上限） 100万円あたりの毎月返済額 借りられる額

※表1参照

※表1

年収別返済負担率の目安早見表	
400万円未満	20～25%以内
400～600万円	25～30%以内
600万円以上	30～35%以内

※返済負担率とは？

収入に対してローン返済額の割合。
住宅ローンの一般的な審査基準は35%以内。
ゆとりある暮らしは20%以内が目安。

※100万円あたりの返済額とは？

借入額が大きくなると金利の条件や期間によって支払い額に差額が生まれます。
まずは目安の金額として計算するために用いられます。

※表2

100万円あたりの返済額早見表（単位：円）					
期間 金利	20年	25年	30年	35年	40年
0.50%	4,379	3,546	2,991	2,595	2,271
1.00%	4,598	3,768	3,216	2,822	2,489
1.50%	4,825	3,999	3,451	3,061	2,722
2.00%	5,058	4,238	3,696	3,312	2,970
2.50%	5,299	4,486	3,951	3,574	3,232
3.00%	5,545	4,742	4,216	3,848	3,507

STEP.2 住宅ローン以外のお金を足す

① 住宅ローン + ② 現金（自己資金） + ③ 援助 + ④ 補助金 = 私の総予算

2 予算の中身を考える

MONEY

👉 ここがわかる

- ☐ 理想の土地と建物の金額
- ☐ 建物以外にかかる諸費用

家は3つから出来ている

① 土地



② 建物



③ 諸経費



見落とししがちな諸経費の例

建物以外にもこんなにお金がかかります。

※目安としては建物の5～10%程度

地盤改良費
整地費用

外構費

家具家電
引越費用

住宅ローン
手数料

登記費用
印紙代

火災・地震
保険料

▶ 次ページで目安の金額を計算してみましょう

建てたい家はいくら？ シミュレーションシート

どんな場所にどのくらいの大きさの建物を建てたい？

項目	内容		備考
①土地の大きさ		坪	参考初期値：50坪～60坪
②土地の単価		万円／坪	
③土地の金額		万円	①×②
④土地の諸経費		万円	★土地金額の5～10%程度 仲介手数料・登記費用 印紙税・不動産所得税 固定資産税・都市計画税など
A.土地		万円	③+④
⑤建物の大きさ		坪	参考： 3人家族 2LDK～3LDK (22.7坪～30.2坪) 4人家族 3LDK～4LDK (28.7坪～37.8坪)
⑥建物の工事単価		万円	参考初期値：100万円 平屋の場合は1.1～1.2倍
B.建物		万円	⑥×⑤+消費税10%
⑦付帯工事費		万円	★建物金額の15～20%程度 電気・ガスの引き込み工事、外構工事 地盤調査費・地盤改良費・古家解体費など
⑧諸経費		万円	★建物金額の5%～10%程度 印紙税、登録免許税、固定資産税 住宅ローン手数料・保証料、火災・地震保険料 祭事費、家具家電購入費用、引越代など
C.総予算額		万円	A+B+C

3 要望を考える

PLAN

👉 ここがわかる

- ☐ マイホームの優先順位
- ☐ 理想の住まいのイメージ

優先順位を決める

家づくりで優先したい順に番号を記入してみましょう

デザイン



位

自分が叶えたいデザインや
インテリアがある
間取りにこだわりたい

価格



位

希望の予算やローンを
組める金額・年数が
決まっている

性能



位

国の基準を上回る
性能値を確保したい

立地



位

住みたい場所や学区が
決まっている

設備



位

使いたい設備がある
自分でじっくり選びたい

スケジュール



位

入居したい時期が
決まっている
打ち合わせ回数を
なるべく少なくしたい

▶ ひとつずつ確認してみましょう

取り入れたいもの

各項目について詳しく書き出してみましょう

デザイン



- ・ (例)吹抜けのリビング、
- ・ ホテルライクのインテリア

・
・
・
・
・
・
・
・
・
・

価格



- ・ (例)支払いは月々12万円以
内に抑えたい

・
・
・
・
・
・
・
・
・
・

性能



- ・ (例)地震に強い家にしたい

・
・
・
・
・
・
・
・
・
・

立地



- ・ (例)●●小学校学区内

・
・
・
・
・
・
・
・
・
・

設備



- ・ (例)タカスタンダード
のキッチン、TOTOトイレ

・
・
・
・
・
・
・
・
・
・

スケジュール



- ・ (例)2028年3月入居希望

・
・
・
・
・
・
・
・
・
・

My home board



おうちイメージボード

Facade

外観

Interior

内観

fixtures

設備

Furniture

家具



4 住宅会社を選ぶ

BUILDER

👉 ここがわかる

- ☐ 自分に合う住宅会社の選び方
- ☐ 訪問先への質問項目

住宅会社の種類

家づくりを依頼する会社は大きく分けて5種類

工務店

こんな人におすすめ

自分らしい間取りや
地域の気候風土に合わせた
家づくりがしたい人

ハウス メーカー

こんな人におすすめ

全国規模の会社である
安心感やブランド力、
安定した品質を求める人

ビルダー

こんな人におすすめ

施工範囲の広さや棟数などの
実績に安心感を覚える人

地域 ゼネコン

こんな人におすすめ

ある程度の会社規模や
施工の安定性を求める人

設計 事務所

こんな人におすすめ

細部まで丁寧に
こだわった家がほしい
個性的で人とは違う
デザインにしたい

▶コネクタロでおすすめの会社を確認してみましょう



会 社 名



① おうちの性能

「断熱等級（熱の逃げにくさ）はどのくらいですか？」

断熱等級5以上が快適レベル
可能であれば6以上を推奨

「気密性能（建物のすき間）はどのくらいですか？」

最低でも気密性能は1.0以下を推奨
0.5以下なら安心

「耐震等級（地震に対する強さ）はいくつですか？」

許容応力度計算による
耐震等級3（積雪地域は2）が安心



② 予算の目安

「坪単価には何が含まれていますか？」

会社によって坪単価に含まれるものが
異なるため要確認

「諸経費も含めた総費用の目安を教えてください」

最終的にいくらかかるのかで
比較をしましょう



③ 設計・間取り

「間取りの制限はありますか？」

工法や規格商品による
制限などがないか確認を



④ 建物の見学

「過去に建てた家で見学できる物件はありますか？」

暮らしのイメージや
施主の満足度がわかる実邸がおすすめ



⑤ メンテナンス・耐久性

「メンテナンスが少ない素材や住設機器はありますか？」

後々どんなメンテナンスが
必要かを理解しているか

「建物の耐久性について教えてください」

建築コストだけでなく
トータルコストまで考えられているか



⑥ 保証・アフターサービス

「お家を建てた後、どんな保証内容がありますか？」

保証「年数」ではなく
「内容」を確認

「家のことで困ったときはどうしたらいいですか？」

メンテナンスの対応窓口が
明確かどうか確認



⑦ 住宅ローンや資金計画

「住宅ローンや補助金の相談はできますか？」

将来的な計画を
一緒に考えてくれているか



⑧ 家づくりに対する価値観

「どんな家が“いい家”だと思いますか？」

家づくりの考え方や
姿勢に共感できるか



⑨ その他のお話し

振り返りのために書き残しておきましょう

家族で相談するときに
忘れないように

CONNECTALO