

# HOME INDEX 詳細な資金計画

作成日 2026年09月20日 / 物件価格 3,180万円（中古）

これは見本です。実在の売り出し物件ではありません。評価額・年税額など前提に置いた数字は、末尾に記載しています。

## 資金の全体像

|                    |            |
|--------------------|------------|
| 物件価格               | 3,180万円    |
| 諸費用（判明分）           | 238.56万円   |
| 必要総額               | 3,418.56万円 |
| 頭金                 | 500万円      |
| 借入額                | 2,918.56万円 |
| 月々の返済（金利1.25％・35年） | 85,831円    |
| 返済負担率              | 17.2％      |

借入額は必要総額から頭金を差し引いた額です（諸費用を借入に含める前提）。保証料と抵当権設定の登録免許税は借入額に比例するため、借入額と諸費用が釣り合うまで計算を繰り返しています。

## 諸費用の内訳

| 項目                                                                                                                            | 金額       | 区分 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----|
| 仲介手数料<br>売買価格 3,180万円 × 3% + 6万円 = 101.4万円（税抜） / 消費税10%を加えて<br>111.54万円<br>宅建業法上の上限額。実際の請求額は仲介会社により異なる。                       | 111.54万円 | 計算 |
| 印紙税<br>契約金額 3,180万円 の区分による定額（軽減後）<br>軽減措置は2027-03-31までに作成される契約書が対象です。                                                         | 1万円      | 計算 |
| 登録免許税（土地の所有権移転）<br>土地の評価額 1,700万円 × 1.5%（軽減税率）                                                                                | 25.5万円   | 計算 |
| 登録免許税（建物の所有権移転）<br>建物の評価額 300万円 × 0.3%（軽減税率）<br>個人が自己の居住用に取得・床面積50㎡以上・取得後1年以内の登記 等                                            | 9,000円   | 計算 |
| 登録免許税（抵当権の設定）<br>借入額 2,918.5万円 × 0.1%（軽減税率）<br>本則は1000分の4（法務局資料）。住宅用家屋の軽減は1000分の1（租税特別措置法第75条）。                               | 2.91万円   | 計算 |
| 司法書士報酬<br>定額 5万円<br>司法書士報酬。登録免許税とあわせて『登記費用』として合算表示する。                                                                         | 5万円      | 推定 |
| 不動産取得税（建物）<br>【標準税率基準】（評価額 300万円 - 控除 1,200万円）× 3%                                                                            | 0円       | 推定 |
| 不動産取得税（土地）<br>【標準税率基準】評価額 1,700万円 × 1/2（宅地）× 3% = 25.5万円 軽減 = max(4.5万円, 1㎡単価 77,272円 × 190㎡ × 3% = 44.05万円) = 44.05万円        | 0円       | 推定 |
| 住宅ローン保証料<br>借入額 2,918.56万円 × 2.2%<br>住宅ローン保証料。借入金額 × 2.2%（一括前払い = 外枠方式の想定）。金融機関・審査結果・返済期間により異なる。金利上乗せ（内枠）方式を選ぶ場合は初期費用に計上されない。 | 64.21万円  | 推定 |

| 項目                                                                                             | 金額     | 区分 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|
| 火災保険料（地震保険あり）<br>5年一括の目安 25万円～30万円の中央値<br>5年一括の想定。地震保険の有無を利用者に選ばせる。建物構造・所在地・補償内容で変動するためレンジで示す。 | 27.5万円 | 推定 |

登記費用の小計：34.31万円

## 引渡日の精算

2027年3月1日に引き渡す場合。起算日は1月1日です。諸費用とは別に、決済当日に売主へ払います。

| 項目                                                                                                   | 金額     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 固定資産税・都市計画税の精算<br>年税額 11万円 × 306日 ÷ 365日（起算日<br>1月1日 / 2027-01-01～2027-12-31）。引渡日当日を買主の負担として計算しています。 | 9.22万円 |

決済当日に必要な現金（精算金）：9.22万円

起算日、引渡日をどちらの負担にするか、うるう年の数え方は、いずれも売買契約書の定めが優先します。

## 金利が上がったら

| 金利           | 月々       | 現在との差    | 総返済額       |
|--------------|----------|----------|------------|
| 現在の金利（1.25％） | 85,831円  | —        | 3,604.9万円  |
| +0.5％（1.75％） | 92,979円  | +7,148円  | 3,905.12万円 |
| +1.0％（2.25％） | 100,467円 | +14,636円 | 4,219.61万円 |
| +1.5％（2.75％） | 108,289円 | +22,458円 | 4,548.14万円 |

将来の予測ではなく、その金利になった場合の返済額です。

## 繰上返済の効果

10年後に 300万円 を繰上返済した場合（期間短縮型）

|          |         |
|----------|---------|
| 返済期間の短縮  | 3年10ヶ月  |
| 軽減される利息  | 94.82万円 |
| 繰上返済後の月々 | 85,831円 |

## 住宅ローン控除

その他（既存住宅） / 借入限度額 2,000万円 × 控除率 0.7％ × 10年

|            |         |
|------------|---------|
| 控除の見込み（最大） | 140万円   |
| 借入限度額      | 2,000万円 |
| 控除期間       | 10年     |

| 年目  | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9    | 10   |
|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 控除額 | 14万円 | 14万円 | 14万円 | 14万円 | 14万円 | 14万円 | 14万円 | 14万円 | 14万円 | 14万円 |

- ・床面積が50㎡以上という要件は、登記事項証明書に記載された面積で判定されます。この試算は、入力された面積のまま計算しています。
- ・マンションの専有面積は、登記簿では内法（壁の内側）で測ります。販売図面やチラシに載っている専有面積は壁芯（壁の中心線）であることが多く、登記簿の面積はそれより小さくなります。
- ・登記事項証明書が手元があれば、その面積を入れて試算し直してください。境目に近い場合、対象かどうかが入れ替わることがあります。
- ・実際の控除額は、その年の所得税・住民税の額が上限になります。

## 年収からみた借入の目安

|             |            |
|-------------|------------|
| 返済負担率の上限    | 35%        |
| 毎月の住居費の上限   | 175,000円   |
| 借入可能額       | 5,950.63万円 |
| 頭金を加えた購入可能額 | 6,450.63万円 |

返済負担率 35% を上限とした場合の試算です。金融機関の審査基準・他の借入・諸費用は考慮していません。

## この見本の前提

実在の物件ではありません。上の金額は、すべて次の数字から計算しています。

- ・物件：千葉県船橋市の築28年・木造の中古戸建（見本）
- ・売却価格：3,180万円
- ・価格の内訳：土地 2,680万円 / 建物 500万円（按分の仮定）
- ・面積：土地 110㎡ / 延床 95㎡
- ・築年：1998年6月（新耐震）
- ・固定資産税評価額：土地 1,700万円 / 建物 300万円（仮定）
- ・固定資産税・都市計画税：年 110,000円（仮定）
- ・頭金：500万円
- ・借入：35年 / 金利 年1.25% / 元利均等
- ・世帯年収：600万円
- ・地震保険：付ける
- ・引渡日：2027年3月1日（起算日 1月1日）
- ・繰上返済：10年後に300万円（期間短縮型）
- ・住宅ローン控除の区分：その他（省エネ基準に適合しない中古）

## この試算の根拠

- ・国土交通省 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（報酬額）[mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bf\\_000013.html](http://mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bf_000013.html)
- ・国税庁 タックスアンサー No.7108（令和8年4月1日現在法令等）
- ・国税庁 タックスアンサー No.7191（令和8年4月1日現在法令等） / 法務局『登録免許税はどのように計算するのですか？』情報番号1312
- ・運営者の実務による設定
- ・地方税法第73条の15・同附則第11条の2・同附則第11条の5 / 神奈川県

県税のページ（中古の場合の軽減措置）[pref.kanagawa.jp/zei/kenzei/a001/b011/003.html](http://pref.kanagawa.jp/zei/kenzei/a001/b011/003.html) / 東京都主税局

- ・国土交通省 住宅ローン減税（既存住宅・買取再販住宅）[mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000327.html](http://mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000327.html) / [\\_000328.html](http://_000328.html)

税率・料率は取得時点の公的資料にもとづきます。法改正で変わること、また不動産取得税の税率は標準税率であり都道府県の条例で異なり得ることにご注意ください。実際の金額は金融機関・仲介会社・所管の税務署および都道府県にご確認ください。本試算は物件の価格を評価するものではありません。