

家づくりカレンダー



スタート!



準備・計画

調査・設計

1

情報を集めてイメージづくり

住宅雑誌や住宅ローンで毎月どのくらい返済が可能かなど、家計状況をチェック。本体工事費の他、別途工事費、家具・カーテンなどのインテリア費、引っ越し代、税金などの諸費用も計算します。

2

資金プランを計画

3 土地を探す

土地を新しく用意するなら、不動産情報を収集します。通勤・通学の便、周辺環境などをチェックするため、現地に実際に行ってみましょう。敷地の高低差、道路との関係、方位、通風、騒音などはとても重要です。

4

測量と地盤調査

測量図がなかつたり、隣地との境界がはつきりしない土地は、売主に頼んで測量図を作成します。地盤調査は依頼先を決めてから行います。

ポイントと必要経費もあわせて把握しておけば、無理なく計画を進めることができるでしょう。



ポイント

- 頭金は総費用の3割と考える
- 住宅ローンのタイプを調べる
- 両親・祖父母の援助が得られる場合は相談する

必要経費

- ◆地盤調査費用
一般的なスウェーデン式サウンディング調査であれば5万円以内。

□ここをチェック!

- 用途地域
- 建ぺい率、容積率
- 高さと斜線制限
- 道路との関係

必要経費

- ◆売買契約時の手付金
契約後、3ヶ月以内に残金支払い
- ◆土地の所有移転登記費用

調査・設計



5

家づくりの依頼先を選ぶ

家づくりの流れは、建築家・工務店・ハウスメーカーのどこにするかで大きく変わります。それぞれのメリット・デメリットを把握して、決定していくましょう。

6

設計監理契約・工事請負契約を結ぶ

建築家に依頼した場合は設計監理契約を、ハウスメーカーや工務店とは工事請負契約を交わします。業務内容や工事の範囲、支払い条件、着工時期、工期などを明確に取り決めます。

7

地盤改良（必要に応じて）

地質調査の数値が悪いなど、問題があれば改良工事をします。建物の構造によって地盤改良の方法も変わります。

8

プランニング

要望や立地条件、予算などをもとにプランを具現化。依頼先より間取り図などが提案されます。何回か打ち合せを重ね、基本設計に繋げていきます。

9

基本設計

配置図・平面図・立面図・断面図などの設計図書が作成されるので、大まかな費用も把握できる段階です。

10

実施設計と見積り

各部の詳細設計や構造設計を行い、設備や内装などのインテリア類もほぼ決定します。詳細な見積り書も届くので、予算オーバーと分かれ、ここで最終調整をします。

11

建築確認申請

建物の設計が法的規制に適合しているか審査をうけるため、自治体の窓口や審査機関に必要な書類を提出します。申請は建築家やハウスメーカーが施工に代わって行います。

🔥 ポイント

- 依頼先としては3つ
 - 建築家
 - 工務店
 - ハウスマーカー

🔥 ポイント

- 契約書と契約約款の内容を理解し確認する
- 住宅瑕疵担保責任保険に加入する。

必要経費

- ◆ 設計着手金
ハウスメーカーの場合：工事費の1~2%
建築家の場合：設計料の20~30%

必要経費

- ◆ 建築確認申請料

🔥 ポイント

- 支払いの回数とタイミングを確認する。
建築家やメーカーに依頼する場合は回数の違いに注意する。

契約・手続き



工事



工期

0日

15日

12

工事請負契約

建築家に依頼した場合は、ここで施工会社を最終決定。
工事請負契約書を交わします。

13

住宅ローンの申請

設計プランが具体的に決定したら住宅ローンを申し込むことができます。
特に準公的ローンであるフラット35は建物の広さや性能に適用条件があります。金利が異なる上、審査にも一定の期間がかかります。

14

近隣への挨拶

着工前に近隣へ挨拶に回ります。
騒音や工事車両の出入りで迷惑をかけるため、将来のご近所付き合いが良好になるよう気を配りましょう。

15

着工・地鎮祭

※工期の日数は延床面積40坪前後の木造在来工法の場合
地鎮祭は神主が執り行う儀式で、土地の神様を祀り工事の安全を祈願します。段取りは、設計者や施工業者に相談して進めましょう。

16

基礎工事

家の土台となる基礎を施工する大事な工程です。
配筋工事完了の検査には、できれば立ち合う方がよいでしょう。

17

躯体工事

木造軸組工法や鉄骨造なら柱や梁を、2×4（ツーバイフォー）工法やRC造なら壁を、基礎の上に立ち上げます。家の形が徐々に具体的になってきます。

必要書類

- 所得を証明する書類
- 住民票
- 健康保険被保険証（写）
- 工事請負契約書
- 土地・建物登記簿謄本
- 建物平面図
- 地積測量図・公図
- 実測図
- など

ポイント

- 近隣の挨拶には、菓子折やタオルなどを渡す。

必要経費

- ◆ ローン契約の印紙税
- ◆ ローン手数料
- ◆ 保証料

ポイント

- 工事の要所ごとに進行具合を見て確認しましょう。
職人とコミュニケーションを取ることも大切です。
差し入れを持参して見学し、気になる所があれば気軽に質問してみましょう。

必要経費

- ◆ 工事着手金：20～30%
- ◆ 地鎮祭の費用
- ◆ 引っ越し代（建替えの場合）
- ◆ 解体工事費

工事



竣工・検査

工期 30日

45日

70~80日

125日

18

上棟式

19

屋根・サッシ工事

20

外壁・床工事

21

配管・配線・設備工事

22

内装・家具・建具工事

23

外構工事

24

社内竣工検査

躯体工事の終盤に施工主催で上棟式を行います。
職人を労い、工事の安全を祈願します。準備する物は地域で異なるので、設計者や現場責任者に確認しておきましょう。

※工期の日数は延床面積40坪前後の木造在来工法の場合

必要経費

- ◆工事費の一部支払い：約30%
- ◆上棟式費用：10万円が目安

ポイント

- 仕上がりは図面通りか。
- 設備は希望通りか。
- 変更点は現場責任者に相談し、費用を確認する。
※この時点での変更は予算オーバーや工期の遅れの原因になるのでできれば避ける。



新生活のはじまり!

完成



135日

25

完了検査

建てられた家は設計図書通りのものか、建築違反がないか、建築確認申請をした機関に確認してもらいます。合格なら「検査済証」が発行されます。

銀行に提出することで住宅ローンが受け取れるようになります。

26

引渡し

「建物引渡し確認書」に署名捺印します。鍵や各設備の保証書、取扱説明書などを受け取ります。電気、ガス、水道、通信などの開設を手配します。

27

登記手続きと
住宅ローン正式契約

登記は不動産に関する権利を公示する制度です。司法書士や土地家屋調査士などに手続きを依頼します。合わせて、管轄の市・区・町村へ住居表示を申請します。住宅ローンの正式契約には、抵当権設定登記も必要になります。

28

引っ越しと近隣への挨拶

引っ越し後は、近隣へ手土産を用意して挨拶に回ります。工事中にかけた迷惑についてもひと言お詫びを添える心配りをしましょう。

29

新居での暮らしがスタート!

家は大切に住むほど愛着が増し、長持ちするものです。
インテリアや小物、ガーデニングなどは、暮らしながら自分らしく調べていましょう。住みはじめた後に不具合が起きた場合は、施工会社または設計事務所に相談すると良いでしょう。



☑ ここをチェック!

- キズや汚れ
- 床の状態
- 建具の開閉
- 排水

など

必要経費

- ◆工事費・設計費用の残金支払い

必要経費

- ◆家具・備品購入代(必要に応じて)
- ◆引っ越し代
- ◆近隣への挨拶代

必要経費

- ◆表示関連費用
- ◆不動産取得税の納付
- ◆融資受取りの事務手数料と印紙税

必要経費

- ◆ローンの返済がスタート
- ◆固定資産税
- ◆都市計画税
- ◆団体信用生命保険

ポイント

- 検査済証はきちんと保管する。将来リフォームをする場合に必要になる。