

【稲荷町新築建売住宅 南棟】購入に係る費用概算について

【稲荷町新築建売住宅 南棟】資金計画について

上 様

【対象物件】	土地付建物 (倉敷市稲荷町130番6の一部)	物件価額	¥30,500,000
【必要資金】		備考	
土地代金	11,250,000	敷地面積 88.95㎡ (26.90坪)	
建物代金	17,500,000	延床面積 85.28㎡ (25.79坪)	
消費税	1,750,000	建物金額(内税) ¥19,250,000	
小計	¥30,500,000		
諸経費 《内訳》			
仲介手数料	1,014,750	宅建業法規定による報酬	
公租公課	約 70,000	年間の固定資産税	
ローン申込手数料	55,000	事務手数料	
融資手数料	660,000	借入金額3,000万円として借入額の2.2%(消費税込)	
火災保険	約 100,000	5年 地震特約無 保険金額1,300万円	
印紙	30,200	売買契約書・金消契約書への貼付用	
登記料	約 300,000	土地移転・建物表示・所有権保存・抵当権設定	
小計	¥2,229,950		
合計	¥32,729,950		
【資金調達】			
自己資金	2,729,950	頭金として	
銀行ローン	30,000,000		
合計	32,729,950		

【返済額】 借入額 ¥30,000,000

■ 35年(420回)返済プランの場合

月々返済額	プラン①	変動金利型	¥78,141	金利0.52%+保証料0%=0.52%(イオン銀行)
	プラン②	10年固定金利型	1~10 ¥86,091 11~ ¥102,399	金利0.9%+保証料0.2%=1.10%(百十四銀行) 11年目~店頭金利3.4%として 優遇継続-1.0%
	プラン③	変動金利型	月々 ¥67,722 ボーナス ¥62,574	金利0.52%(イオン銀行) ボーナス時の追加返済額(年2回) 計400万円
		ボーナス月(年2回のみ)の支払い合計 130,296円		※事前審査の結果によってはご利用できない場合があります。

【備考】

- 上記の金利はイオン銀行(変動金利)/百十四銀行(10年固定)のキャンペーン金利です。
- 上記の返済プランは、保証料0.20%を上乗せして計算しています。イオン銀行では保証料は不要です。
- 自己資金が少ない場合は、火災保険料、登記費用については別途諸経費ローンで借入することができます。
- 決済時に固定資産税を日割精算いたします。

■ 物件概要

所在地 倉敷市稲荷町130番6の一部
 地積 88.95平方メートル (26.90坪)
 建物面積 85.28平方メートル (25.79坪)
 築年数 令和3年 3月 完成予定

■ 不動産取得に係る費用概算(案)

物件種類 : 稲荷町新築建売住宅 南棟			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込(10%)	30,500,000円	土地 11,250,000円 建物 19,250,000円(消費税込)
公租公課	固定資産税・都市計画税の 日割計算分	約 70,000円	年間の固定資産税(土地のみ)
登記費用	所有権移転登記 抵当権設定登記 等	約 300,000円	司法書士より請求されます。 表示金額は概算です。
仲介手数料	消費税込(10%)	1,014,750円	宅建業法規定による正規仲介 手数料
ローン申込 手数料	事務手数料として	55,000円	銀行によって異なります
住宅ローン 融資手数料	融資金額の2.2%	660,000円	住宅ローンの融資金額を 3,000万円として、 借入額の2.2%(消費税込)
火災保険	任意加入	約 100,000円	条件によって異なります。
契約書印紙代		30,200円	売買契約書・金消契約書の 添付用収入印紙
合計金額		金 32,729,950円	自己資金 万円 借入金額 万円

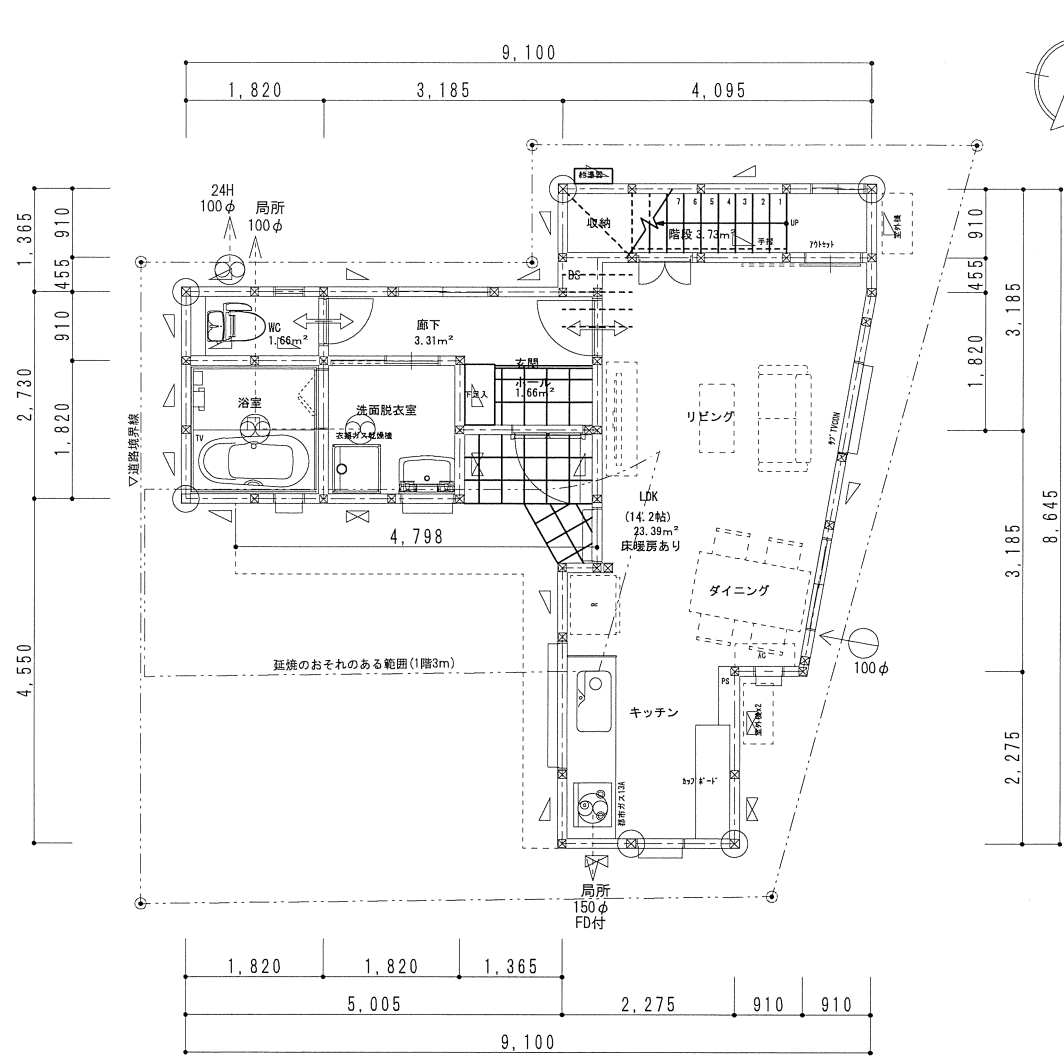
※ 公租公課は1月1日を起算日として日割計算を行います。費用は概算です。

※ 登記費用の内訳詳細は、固定資産評価額により異なります。表示の金額は概算です。

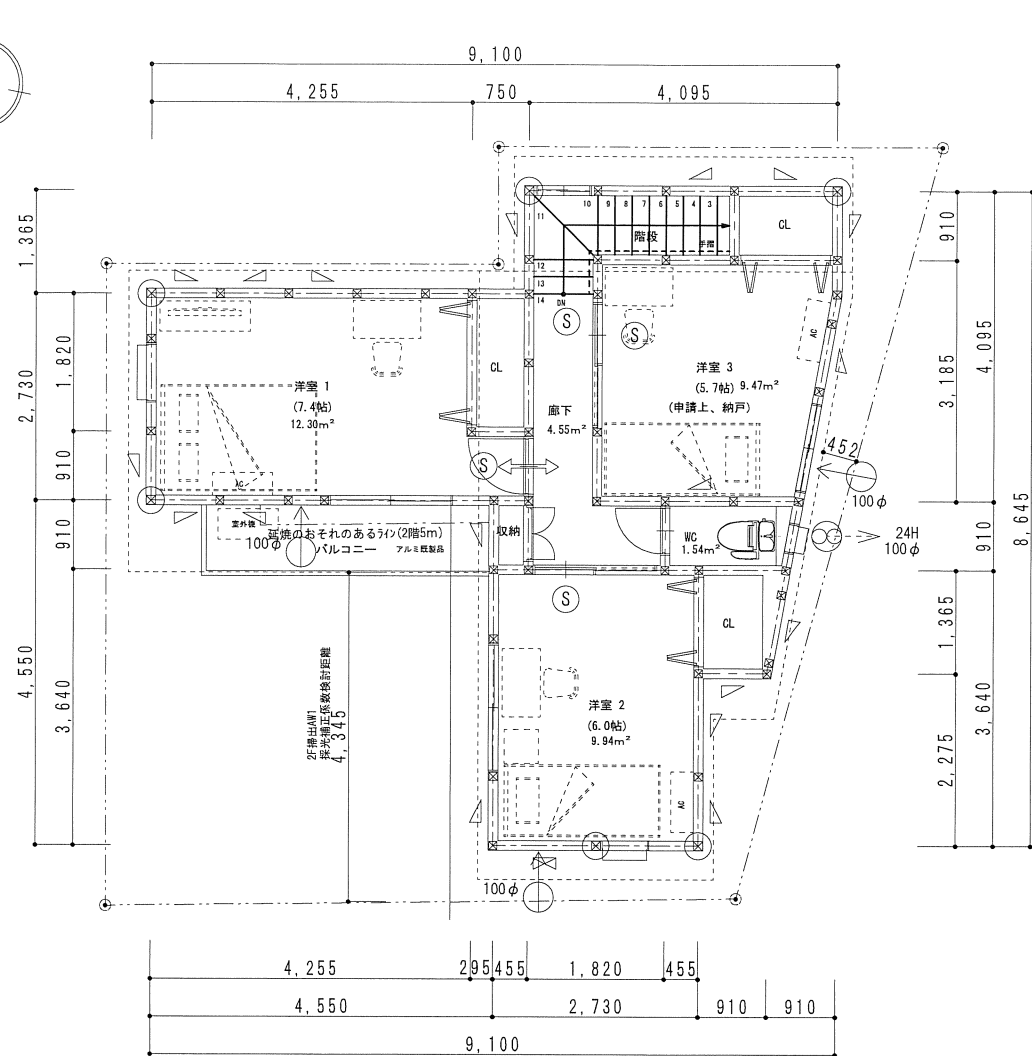
※ 仲介手数料は宅地建物取引業法の規定により算出します。

速算式: [売買代金(建物消費税抜き) × 3% + 6万円] × 消費税(10%)

※ 上記の費用の他に、引越費用、カーテン、照明器具、エアコンなどの設置が必要と思われます。



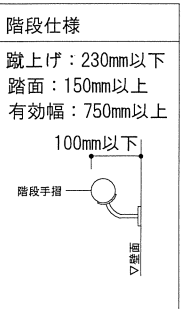
1 F 平面図 S=1/100



2 F 平面図 S=1/100

2階床	フローリング t=12 構造用合板 t=24	合計 t=36mm
1階床	フローリング t=12 構造用合板 t=24	合計 t=36mm

天井高は基本全て H=2400とする。



階段仕様

蹴上げ：230mm以下
踏面：150mm以上
有効幅：750mm以上

その他建築物

- 24H 24H換気扇(排気)
- 局所 局所換気扇
- ダクト(鋼製)
- 自然給気口 φ100 防火覆(SVC)付
- 開き戸：アンダーカット
- 住宅用自動火災報知機(煙感知器)

内装制限(1階LDK)
天井：PB厚9.5 下地 QM-9828
壁：PB厚12.5 下地 NM-8619
仕上材：ビニルクロス QM-9411

特記事項
キッチンは局所換気とする。
換気経路内に使用する建材は無垢木材またはF☆☆☆☆(規制対象外)による。
小屋裏、天井裏、床下、収納等に使用する建材は、無垢の木材またはF☆☆☆☆以上による。
各室収納の壁、天井に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆による。
シリコン系塗料はシリコン系無添加のものとする。
建築材料は、法37条に適合する品質のものとする。
消防法第9条及び9条の2の規定に基づく火災予防条例に適合する。
給排水設備は、令129条の2の4に適合する構造とする。
換気設備は、令129条の2の5に適合する構造とする。
電気設備は法32条に適合する構造とする。
(電気配線の種別：ケーブル配線(VVF, CV, IV))
窓のないトイレは施行令第28条に適合する。
(照明設備、換気設備あり)

令20条の3の規定による火気使用室の局所換気計算
換気扇：ZRS75ABM14FSL (ノリニク)
屋外フード：FY-MNX062 (ノリニク)
必要換気量計算：V=30KQ=30×0.93×10.1=281.79m³/h
(3口都市ガス13A全点火時)
ダクト長さ：1.0m
パイプフード直管相当長さ：16.0m
パイプ抵抗長：1.0+16.0=17.0→20.0m
使用機種換気能力：440m³/h(静圧-風量曲線より) >281.79 OK
熱源からフードまでの長さ1.0m以下
材質：スチール 令20条の3の規定に適合

採光・換気の検討

1階 LDK		有効開口面積計算(m ²)		判定
面積：A=23.39m ²				
採光：L=A/7=3.35m ²	AW1	1.6×0.5×3.00=2.4	3.435	OK
	AW1	0.69×0.5×3.00=1.035		
換気：V=A/20=1.17m ³	AW3a	1.6×0.5=0.8	1.34	OK
	AW1	0.6×0.9=0.54		
排煙：S=A/50=0.47m ²	AW3a	0.69×0.4=0.276	0.515	OK
	AW3a	1.195×0.4×0.5=0.239		

2階 洋室1		有効開口面積計算(m ²)		判定
面積：A=12.30m ²				
採光：L=A/7=1.76m ²	AW2	1.6×1.8×3.00=8.64	8.64	OK
換気：V=A/20=0.62m ³	AW2	1.6×1.8×0.5=1.44	1.44	OK
排煙：S=A/50=0.25m ²	AW7	1.6×0.35×0.5=0.28	0.28	OK

2階 洋室2		有効開口面積計算(m ²)		判定
面積：A=9.94m ²				
採光：L=A/7=1.42m ²	AW5	1.6×1.1×3.00=5.28	5.28	OK
換気：V=A/20=0.50m ³	AW5	1.6×1.1×0.5=0.88	0.88	OK
排煙：S=A/50=0.20m ²	AW5	1.6×0.4×0.5=0.32	0.32	OK

2階 洋室3		有効開口面積計算(m ²)		判定
面積：A=9.47m ²				
採光：L=A/7=1.36m ²	AW4	1.195×1.1×2.38=3.12	3.12	OK
換気：V=A/20=0.48m ³	AW3b	1.195×1.1×0.5=0.65	0.65	OK
排煙：S=A/50=0.19m ²	AW4	1.195×1.1×0.4=0.52	0.52	OK

シックハウス対策のための規制の検討

- 内装仕上げに対する使用制限に関すること。
※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆(規制対象外)とする。
- 換気設備、天井裏などの規制に関すること。

階	室名	床面積 A(m ²)	平均天井高 h(m)	気積 A・h(m ³)	換気種別	給気機による給気量(A)(m ³ /h)	排気機による排気量(B)(m ³ /h)	換気回数 V/A・h(n)
1	玄関ホール	1.66	2.600	4.32	第3種換気	-	96.0	1.10
	WC	1.66	2.400	3.98				
	廊下	3.31	2.400	7.94				
	LDK	23.39	2.400	56.14				
	階段	3.91	2.900	11.34				
2	WC	1.54	2.400	3.70	-	96.0	1.10	
	廊下	4.55	2.400	10.92				
	洋室1	12.30	2.400	29.52				
	洋室2	9.94	2.400	23.86				
	洋室3	9.47	2.400	22.73				

換気扇：FY-12PFE90 (ノリニク)
使用機種換気能力：96.0m³/h

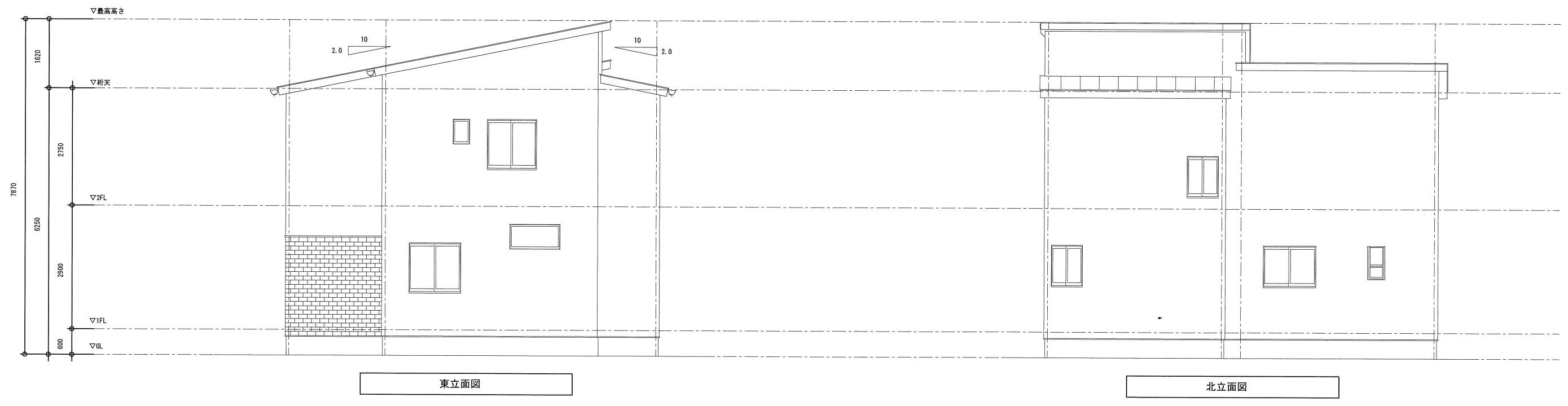
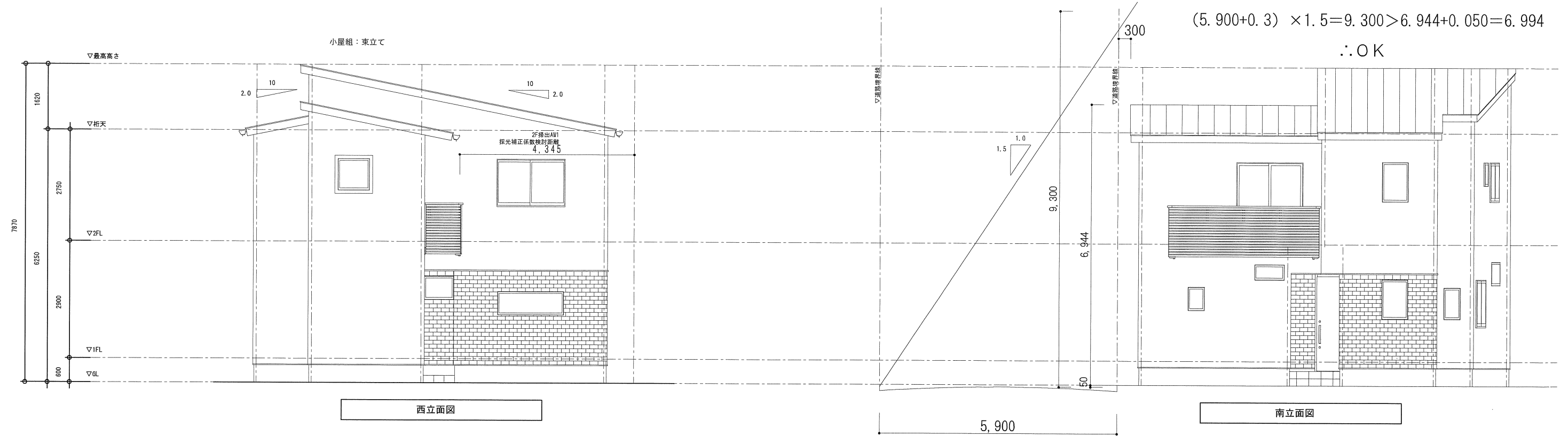
②天井裏等への措置

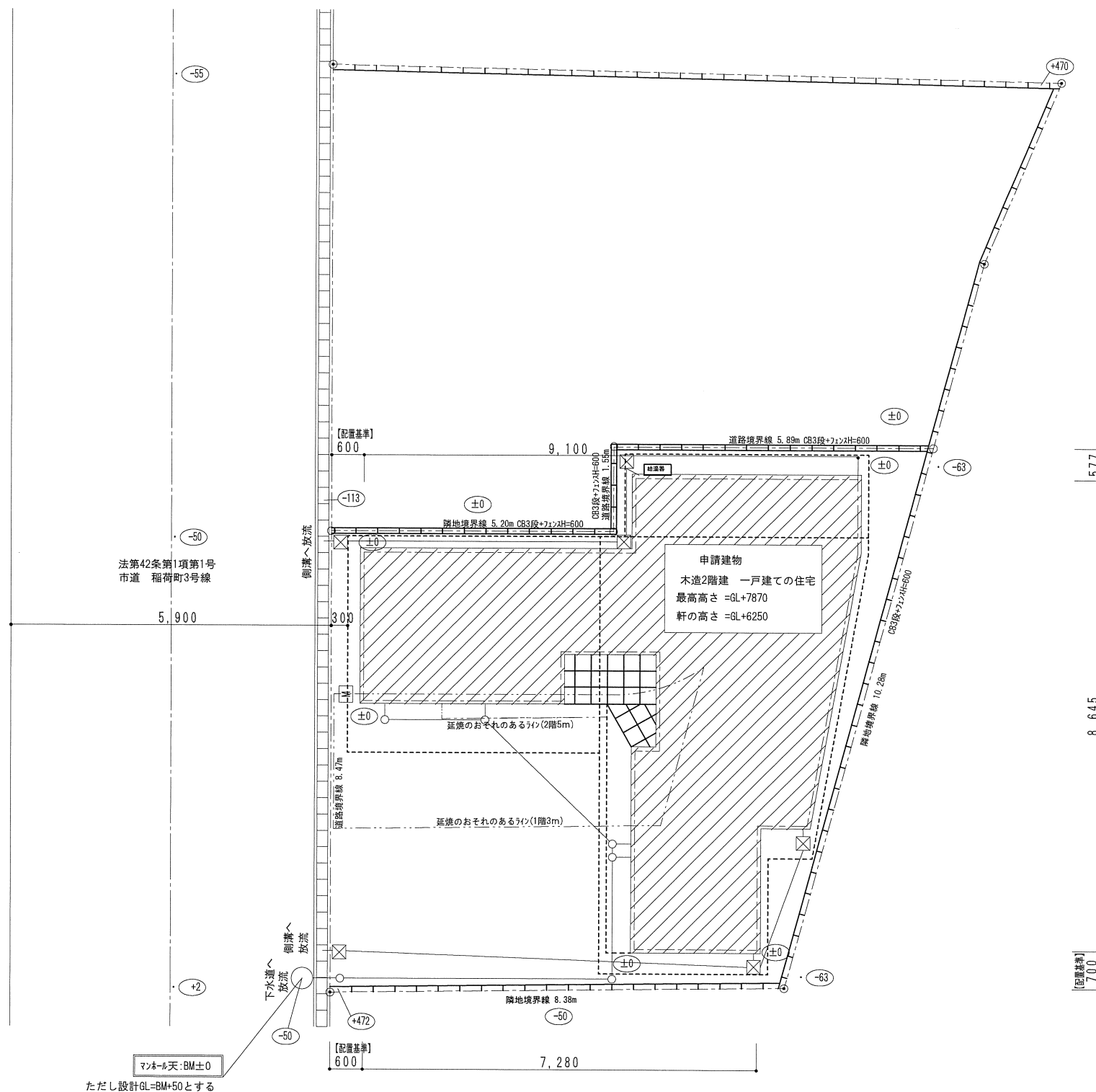
	全ての居室及びトイレ等
小屋裏・1階天井裏(2階床裏)	F☆☆☆☆またはF☆☆☆☆の建材を使用
1階床裏・外壁・間仕切壁・収納	同上

道路斜線の検討

$(5.900+0.3) \times 1.5 = 9.300 > 6.944+0.050 = 6.994$

∴OK





道路斜線の検計

$$(5.900 + 0.3) \times 1.5 = 9.300 > 6.944 + 0.050 = 6.994$$

∴OK

配置図 S=1/100

隣地斜線制限 適法

凡例

- M 水道メーター
- 排水経路 排水管：VU75φ
- X 雨水排水 排水管：VU75φ

特記事項

- ・ 図中の○内の数字は申請敷地設計GLに対する各点の高さを示す。
- ・ 申請敷地の平均地盤面は設計GLに対して±0とする。
- ・ 敷地内屋外給水管 材質：ポリエチレン管（水道用）口径：φ20mm
- ・ 敷地内汚水排水管 材質：硬質塩化ビニル管 口径：φ75、φ100