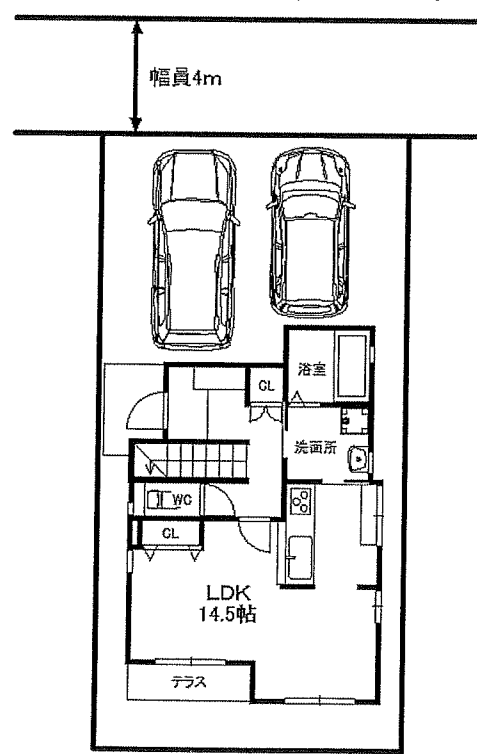
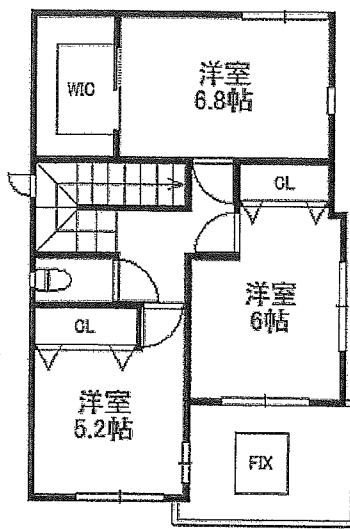


手付金保証該当物件の有無

有・無

物件登録番号 ※



物件種目	① 新築建売住宅 ② 中古一戸建住宅 ③ 新築テラスハウス ④ 中古テラスハウス	
価格	【山崎新築戸建】 2,230万円 (消費税10%込)	間取り 3LDK
物件所在地	岡山市中区山崎156-10	学区 旭操小学校 操南中学校
交通	両備バス 岳バス停留所 徒歩14分 (約1.1km)	
土地面積	①公簿 ②実測 103.03㎡ (31.16坪)	私道面積 (別途) ㎡
建物	構造	①木造 ②ブロック造 ③軽量鉄骨造 ④RC ⑤SRC ⑧その他 築年月 令和3年3月 完成予定
	規模	①平屋建 ②複階建...地上2階建・地下()階建の()階部分
面積	1階 44.18㎡/2階 46.46㎡ 計 90.64㎡ (27.41坪)	
土地権利	①所有権 ②地上権 ③貸借権	
地目	①宅地 ②田 ③畑 ④山林 ⑤雑種地 ⑥その他	
都市計画	①市街化 ②調整 ③未線引 ④都計外	
用途地域	第一種低層住居専用地域	
建ぺい率	50%	容積率 100%
他の法令上の制限	①防火地域 ②準防火地域 ③高度地区 ④高度利用地区 ⑤風致地区 ⑥文教地区 ⑦その他 (屋外広告物第1種許可地域)	
地勢	①平坦 ②高台 ③低地 ④ひな段 ⑤傾斜地 ⑥その他	
環境	①住宅地 ②商業地 ③ビル街 ④その他	
現況	①更地 ②上物有 ③建築中 令和3年3月頃 完成予定	
引渡	①即時 ②相談 ③指定有 令和 年 月 (完成後即時)	
設備	①電気 ②上水道 ③下水道 ④浄化槽 ⑤側溝 ⑥都市ガス ⑦プロパンガス (使用接続) ⑧車庫 ⑨その他 ()	
接道方向	①北 ②北東 ③東 ④南東 ⑤南 ⑥南西 ⑦西 ⑧北西	
接道幅員	(北)側幅員 約4.0m	(公・私)道に約7.33m 接面
角地	①非角地 ②角地 ③三方道路	接道位置指定 ①有り ②なし
備考	■ 駐車場は2台駐車可能です。	

■図面と現況が相違する場合は現況優先とさせていただきます。■<仲介>御成約の際には当社規定の仲介手数料とそれにかかる消費税を別途申し上げます。

商号	株式会社チアーズリアルエステート	電話番号	会員コード	支部名	担当者	取引態様	①売主 ②代理 ③媒介
	〒700-0924 岡山市北区大元1-11-22	(086)		西	波多	委任方式	①専属専任 ②専任 (指定業者有) ③一般
	岡山県知事(2)第5534号	230-6720	保証協会会員	有・無		報酬額	①分かれ ②その他

【山崎新築建売住宅】購入に係る費用概算について

【山崎新築建売住宅】資金計画について

上様

【対象物件】	土地付建物（岡山市中区山崎156-10）	物件価額	¥22,300,000
--------	----------------------	------	-------------

【必要資金】			備考
土地代金	5,800,000	敷地面積 103.03㎡ (31.16坪)	
建物代金	15,000,000	延床面積 90.64㎡ (27.41坪)	
消費税	1,500,000	建物金額(内税) ¥16,500,000	
小計	¥22,300,000		

諸経費			
《内訳》	仲介手数料	752,400	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	440,000	借入金額2,000万円として借入額の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	¥1,747,600	

合計 ¥24,047,600

【資金調達】	自己資金	4,047,600	頭金として
	銀行ローン	20,000,000	
	合計	24,047,600	

【返済額】	借入額	¥20,000,000
-------	-----	-------------

■ 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	¥52,094	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 ¥57,394 11~ ¥68,266	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 ¥41,675 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	104,249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 岡山市中区山崎156-10
 地積 103.03平方メートル (31.16坪)
 建物面積 90.64平方メートル (27.41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 : 山崎新築建売住宅			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込(10%)	22,300,000円	土地 5,800,000円 建物 16,500,000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%)	752,400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%	440,000円	住宅ローンの融資金額を 2,000万円として、 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 24,047,600円	自己資金 万円 借入金額 万円

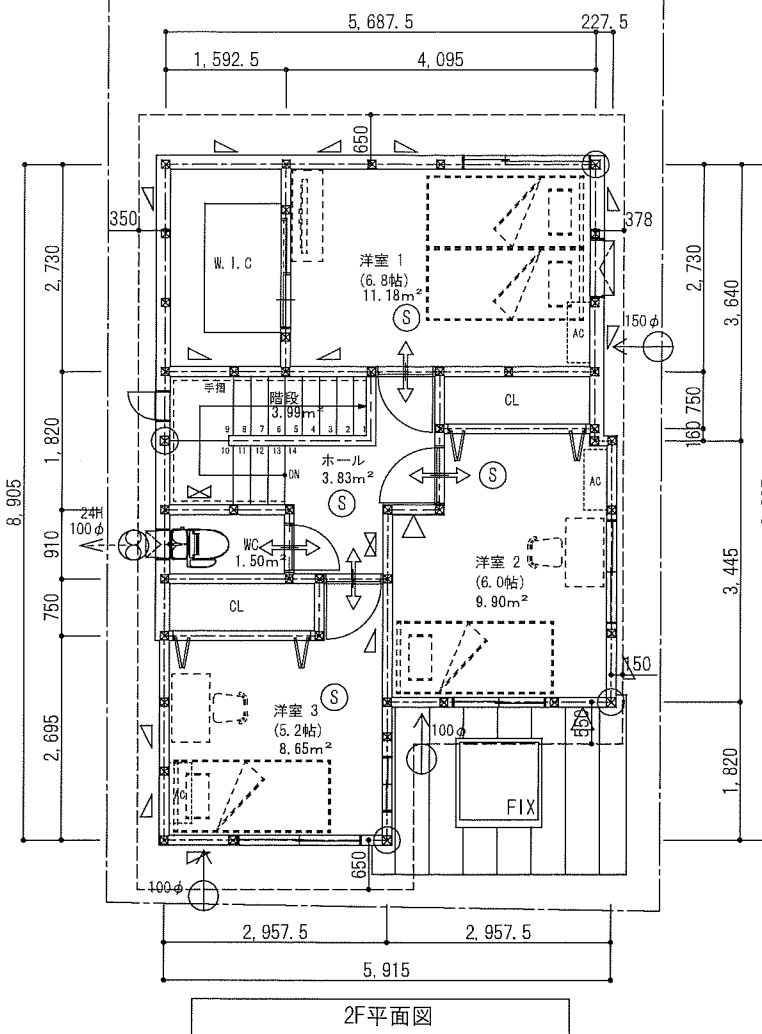
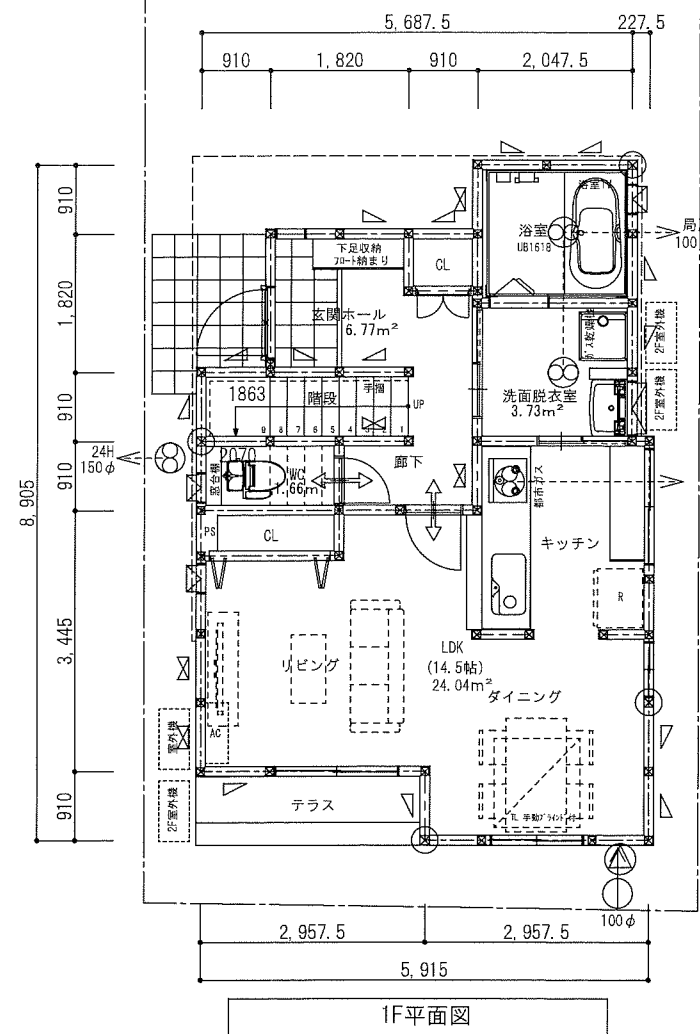
※ 公租公課は1月1日を起算日として日割計算を行います。費用は概算です。

※ 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、引越し費用、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。



採光・換気の検討

1階 LDK

面積: A=24.04m ²	有効開口面積計算 (m ²)		判定
採光: L=A/7=3.43m ²	TL1	1.052×1.091×3.00=3.44	3.44 OK
換気: V=A/20=1.21m ²	AW1	1.6×2.0×0.5=1.60	1.60 OK
排煙: S=A/50=0.48m ²	AW1	1.6×0.33×0.5=0.27	0.58 OK
	AW2a	1.195×0.33×0.5=0.20	
	AW2b	0.69×0.33×0.5=0.11	

2階 洋室1

面積: A=11.18m ²	有効開口面積計算 (m ²)		判定
採光: L=A/7=1.60m ²	AW8	1.65×0.9×3.00=4.455	4.455 OK
換気: V=A/20=0.56m ²	AW9	0.74×0.9=0.666	0.666 OK
排煙: S=A/50=0.23m ²	AW9	0.74×0.4=0.296	0.296 OK

2階 洋室2

面積: A=9.90m ²	有効開口面積計算 (m ²)		判定
採光: L=A/7=1.42m ²	AW2a	1.195×0.9×3.00=3.22	3.22 OK
換気: V=A/20=0.50m ²	AW2a	1.195×0.9×0.5=0.53	0.53 OK
排煙: S=A/50=0.20m ²	AW2a	1.195×0.4×0.5=0.239	0.239 OK

2階 洋室3

面積: A=8.65m ²	有効開口面積計算 (m ²)		判定
採光: L=A/7=1.24m ²	AW2f	0.69×0.9×3.0=1.863	1.86 OK
換気: V=A/20=0.44m ²	AW2f	0.69×0.9×0.5=0.72	0.72 OK
排煙: S=A/50=0.18m ²	AW2c	1.60×0.4×0.5=0.32	0.32 OK

採光係数の検討 住居系 D/H×6-1.4

1F LDK	TL1	2.175/2.780×6-1.4 = 3.29	
		2.175/3.630×6-1.4 = 2.19	2.19×3=6.57→3.00
		1.100/0.850×6-1.4 = 6.36	
2F 洋室2	AW2e	2.175/1.58×6-1.4 = 6.85→3.00	
2F 洋室3	AW2f	3.251/2.650×6-1.4 = 5.96→3.00	

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事。
 - ※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事。
 - ①居室毎の機械換気設備

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・廊下	6.77	2.400	16.25	第3種換気	-	98.0	196.0
	WC	1.66	2.400	3.98				
	LDK	24.04	2.470	59.38				
	階段	3.99	2.650	10.57				
2	洋室1	11.18	2.400	26.83	第3種換気	-	98.0	196.0
	洋室2	9.90	2.400	23.76				
	洋室3	8.65	2.400	20.76				
	ホール	3.83	2.400	9.19				
	WC	1.50	2.400	3.60				

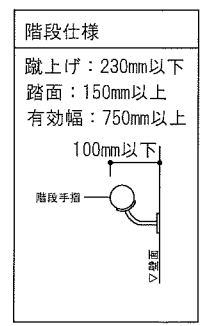
②天井裏等への措置

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

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

1階床	フローリング t=12	合計 t=36mm
	構造用合板 t=24	
※床暖房確認		

天井高は基本全て H=2400とする。



- 24H 24H換気扇(排気)
- 局所 局所換気扇
- 自然給気口
- 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
 キッチンが局所換気とする。
 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。
 シロアリ駆除剤はカビ・リキ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 (A' ナニク)
 屋外フード: FY-MCX062 (A' ナニク)
 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: 2.0m
 A'イ'フード直管相当長さ: 13.0m
 A'イ'抵抗長: 2.0+13.0=15.0→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