

【平野新築建売住宅 東棟】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所在地 岡山市北区平野721番地10の一部
 地積 100.99平方メートル (30.54坪)
 建物面積 88.73平方メートル (26.84坪)
 築年数 令和3年 11月 完成予定

■ 不動産取得に係る費用概算 (案)

物件種類 : 平野新築建売住宅 (東棟)			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込 (10%)	25,800,000 円	土地 12,050,000 円 建物 13,750,000 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%)	876,150 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%	594,000 円	住宅ローンの融資金額を 2,700 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 27,825,350 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。

【平野新築建売住宅 東棟】資金計画について

上 様

【対象物件】	土地付建物 (岡山市北区平野721番地10の一部)	物件価額	¥25,800,000
【必要資金】			備考
	土地代金	12,050,000	敷地面積 100.99㎡ (30.54坪)
	建物代金	12,500,000	延床面積 88.73㎡ (26.84坪)
	消費税	1,250,000	建物金額(内税) ¥13,750,000
	小計	¥25,800,000	
諸経費 《内訳》	仲介手数料	876,150	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	594,000	借入金額2700万円として借入額の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	¥2,025,350	
	合計	¥27,825,350	
【資金調達】	自己資金	825,350	頭金として
	銀行ローン	27,000,000	
	合計	27,825,350	

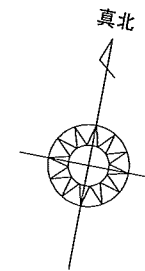
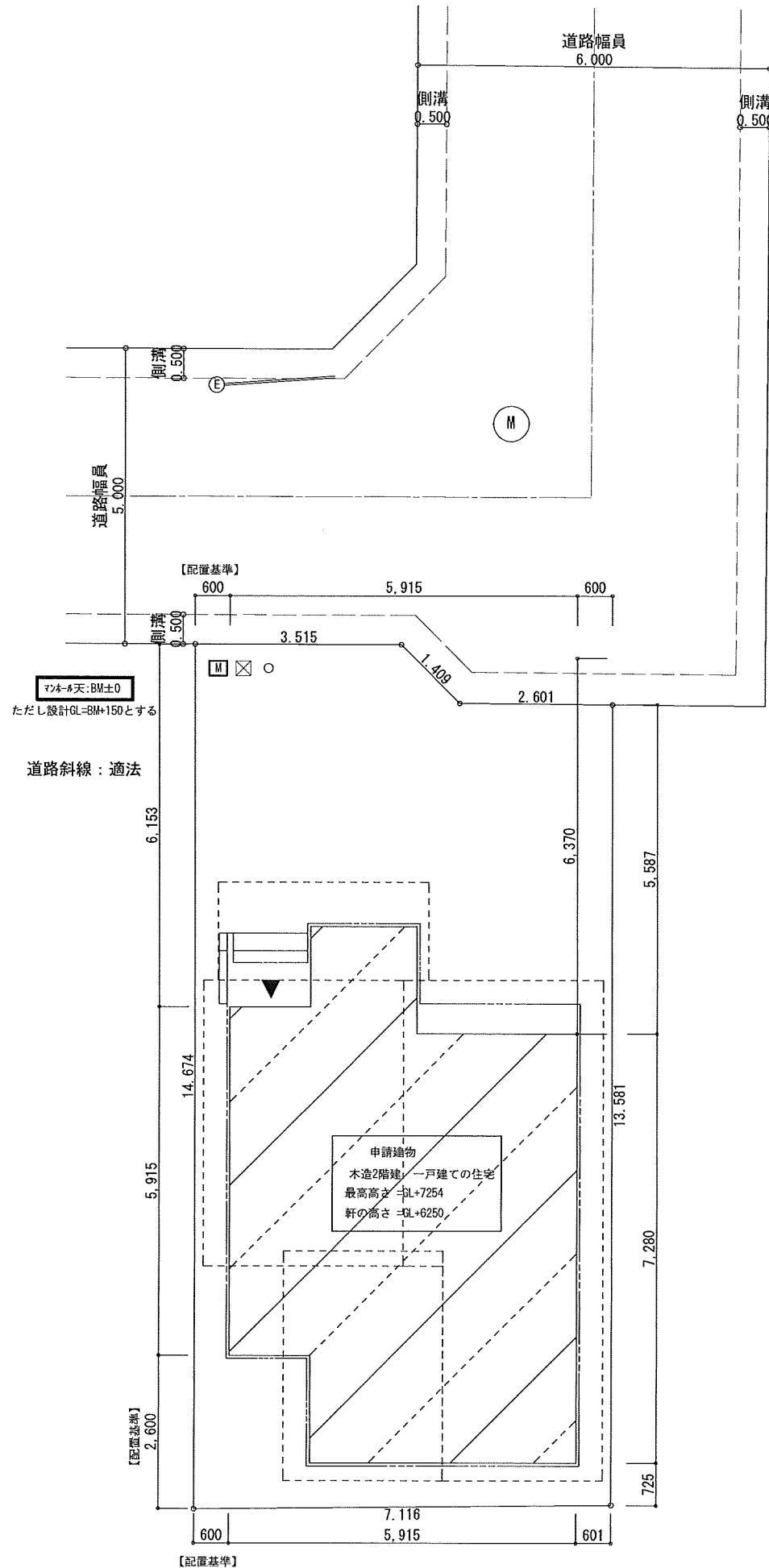
【返済額】 借入額 ¥27,000,000

■ 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	¥70,326	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 ¥77,481 11~ ¥92,159	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 ¥59,908 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 122,482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。

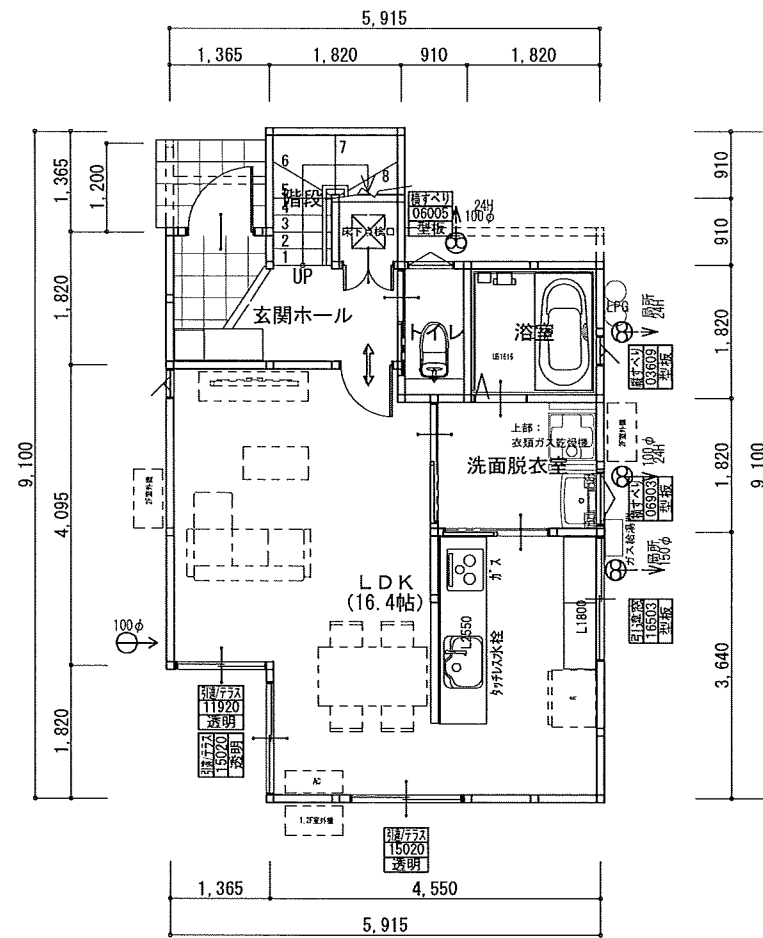


凡例

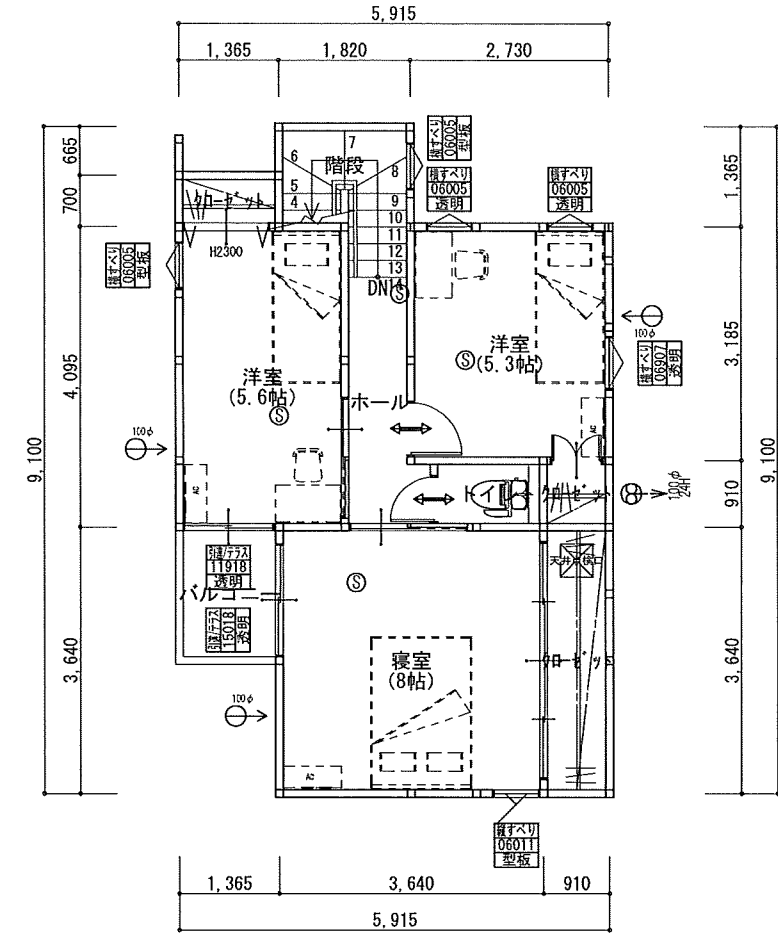
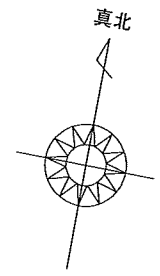
- 水道メーター
- 排水経路 排水管: VU75φ
- 雨水排水 排水管: VU75φ

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



1階 平面図 S:1/100



2階 平面図 S:1/100

- 24H 24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)
 - 【消防法の検定合格品】
 - ※住宅用自動火災報知機(煙感知器)は、天井付けの場合、壁より60cm以上離して設置する。
 - 壁付けの場合、天井から下方15cm以上50cm以内の位置離して設置する。
- 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: ZRS75ABM14FL (ﾊﾞｯﾈｯｸ)
 屋外フード: FY-MNX062 (ﾊﾞｯﾈｯｸ)
 必要換気量計算: $V=30KQ=30 \times 0.93 \times 10.1=281.79\text{m}^3/\text{h}$
 (3口都市ガス13A全点火時)
- ダクト長さ: 1.0m
 バイブレード直管相当長さ: 13.0m
 バイブ抵抗長: $1.0+13.0=14.0 \rightarrow 20.0\text{m}$
 使用機種換気能力: $440\text{m}^3/\text{h}$ (静圧-風量曲線より) $> 281.79 \text{ OK}$
 熱源からフードまでの長さ1.0m以下
 材質:ｽｰﾙ 令20条の3の規定に適合

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: ﾋﾞｰﾈｯｸｽ QM-9411

特記事項
 天井は局所換気とする。
 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。
 シロアリ駆除剤はｸﾙﾋﾞﾝﾞｽ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19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:ｶｰﾌﾞﾙ配線(VF, 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)

シックハウス対策のための規制の検討

1. 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。
2. 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) V(m ³ /h)	換気回数 V/A-h(m)
1	玄関ホール	4.07	2.600	10.58	第3種換気	-	43.0	0.70
	WC	1.60	2.400	3.84				
	洗面脱衣室	3.50	2.400	8.4				
	LDK	24.89	2.400	59.73				
	ｷｰﾙ	1.31	2.400	3.71				
2	階段	3.78	2.900	10.96	第3種換気	-	43.0	0.70
	WC	1.52	2.400	3.64				
	廊下	4.18	2.400	10.03				
	洋室1	11.98	2.400	28.75				
	洋室2	8.93	2.400	21.43				
洋室3	8.92	2.400	21.40					
合計			182.47			129.0	0.70	

②天井裏等への措置

小部屋・1階天井裏(2階床裏)	全ての居室及びトイレ等	換気扇: FY-08FFEE9D (ﾊﾞｯﾈｯｸ)
1階床裏・外壁・間仕切り壁・収納	F☆☆☆☆またはF☆☆☆☆の建材を使用	使用機種換気能力: 43.0m ³ /h
	同上	

