



【益野町新築建売住宅 東棟】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所在地 岡山市東区益野町891番9の一部  
 地積 102.36平方メートル (30.96坪)  
 建物面積 84.25平方メートル (25.48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 : 益野町新築建売住宅 (東棟)			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込 (10%)	22,800,000 円	土地 8,500,000 円 建物 14,300,000 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%)	775,500 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%	528,000 円	住宅ローンの融資金額を 2,400 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	<b>金 24,658,700 円</b>		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。

【益野町新築建売住宅 東棟】資金計画について

上様

【対象物件】	土地付建物 (岡山市東区益野町891番9の一部)	物件価額	¥22,800,000
【必要資金】		備考	
	土地代金	8,500,000	敷地面積 102.36㎡ (30.96坪)
	建物代金	13,000,000	延床面積 84.25㎡ (25.48坪)
	消費税	1,300,000	建物金額 (内税) ¥14,300,000
	小計	¥22,800,000	

諸経費	《内訳》			
	仲介手数料	775,500	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	528,000	借入金額2400万円として借入額の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	¥1,858,700		

合計 ¥24,658,700

【資金調達】	自己資金	658,700	頭金として
	銀行ローン	24,000,000	
	合計	24,658,700	

【返済額】	借入額	¥24,000,000
-------	-----	-------------

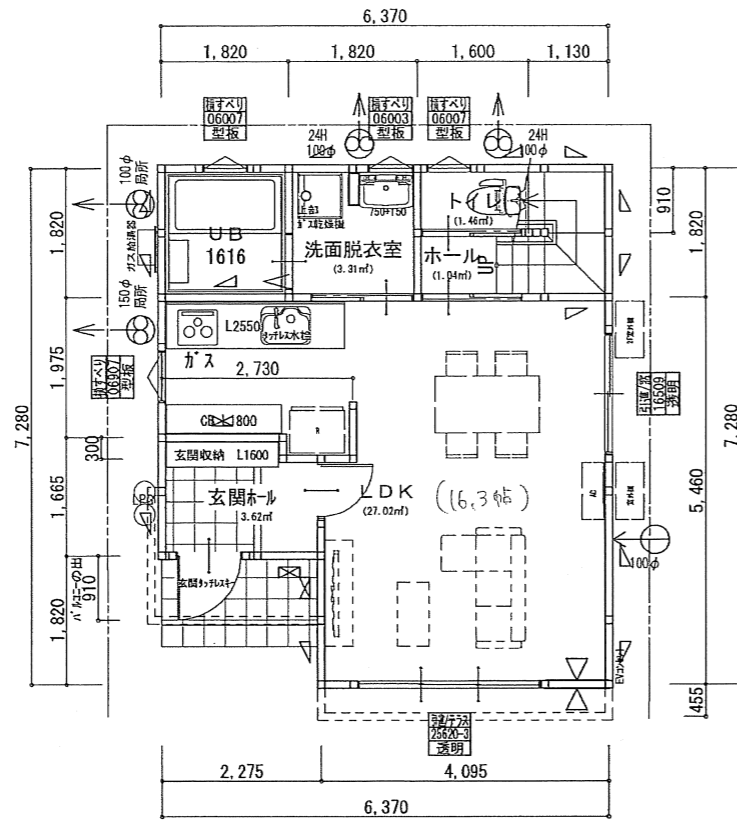
■ 35年(420回)返済プランの場合

月々返済額	プラン①	変動金利型	¥62,512	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 ¥68,872 11~ ¥81,919	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 ¥52,094 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

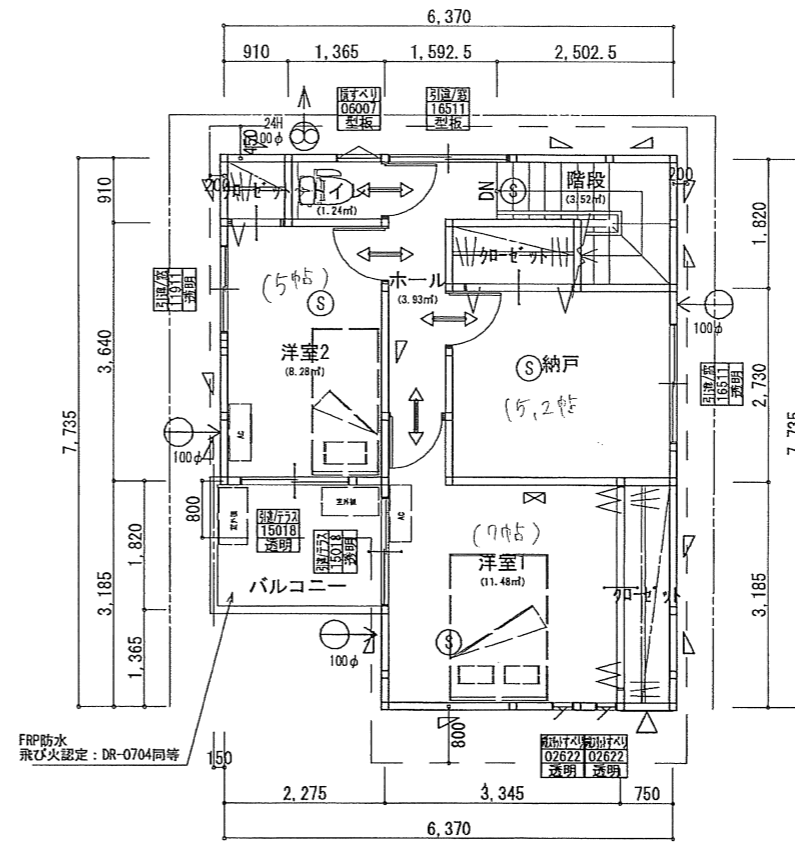
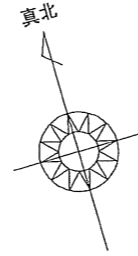
ボーナス月 (年2回のみ) の支払い合計 114,668円 ※事前審査の結果によってはご利用できない場合があります。

【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。



1階 平面図 S:1/100



2階 平面図 S:1/100

-  24H換気扇(排気)
-  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。

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  
①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。  
シロアリ駆除剤はコロレリナ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: ケブ配線(WF, 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

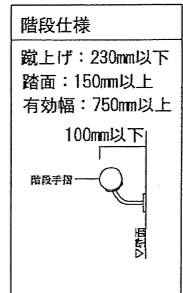
1. 内装仕上げに対する使用制限に関する事。  
※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆(規制対象外)とする。
2. 換気設備、天井裏などの規制に関する事。  
①居室毎の機械換気設備

階	室名	床面積 A(m <sup>2</sup> )	平均天井高 h(m)	積積 A・h(m <sup>3</sup> )	換気種別	給気機による 給気量(A) (m <sup>3</sup> /h)	排気機による 排気量(B) (m <sup>3</sup> /h)	換気回数 V/A・h(n)
1	玄関ホール	3.62	2.600	9.41	第3種換気	-	43.0	
	WC	1.46	2.400	3.50				
	洗面脱衣室	3.31	2.400	7.94				
	LDK	27.02	2.400	64.84				
	バルコニー	1.04	2.400	2.49				
2	階段	3.52	2.900	10.20	第3種換気	-	43.0	
	WC	1.24	2.400	2.97				
	バルコニー	3.93	2.400	9.43				
	洋室1	11.48	2.400	27.55				
	洋室2	8.28	2.400	19.87				
	納戸	8.70	2.400	20.88				
合計				179.08			128.0	0.72

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 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

換気扇: FY-08PFE9D(パナソニック)  
使用機種換気能力: 43.0m<sup>3</sup>/h



TITLE

益野戸建東棟新築工事

**ALPHA PLUS**  
アルファプラス株式会社

アルファプラス株式会社一級建築士事務所  
岡山県知事登録 第14545号  
一級建築士 第304863号 森本 遼子

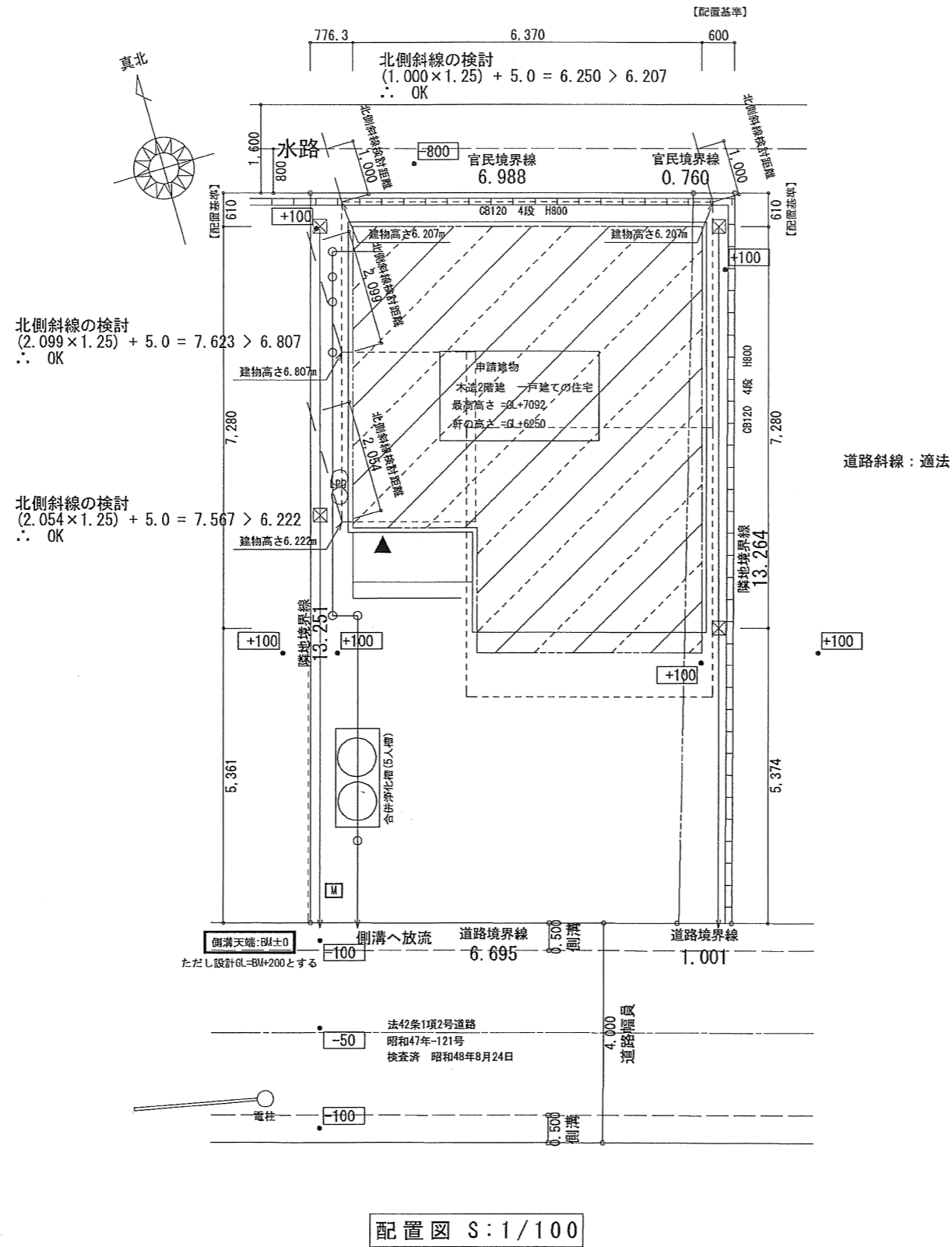
SUBJECT

平面図

SCALE

A3  
1/100

NO. 4



TITLE

益野戸建東棟新築工事

**ALPHA PLUS**  
 アルファプラス株式会社

アルファプラス株式会社一級建築士事務所  
 岡山県知事登録 第14545号  
 一級建築士 第304863号 森本 澄子

SUBJECT

配置図

SCALE

1/100

NO.

2