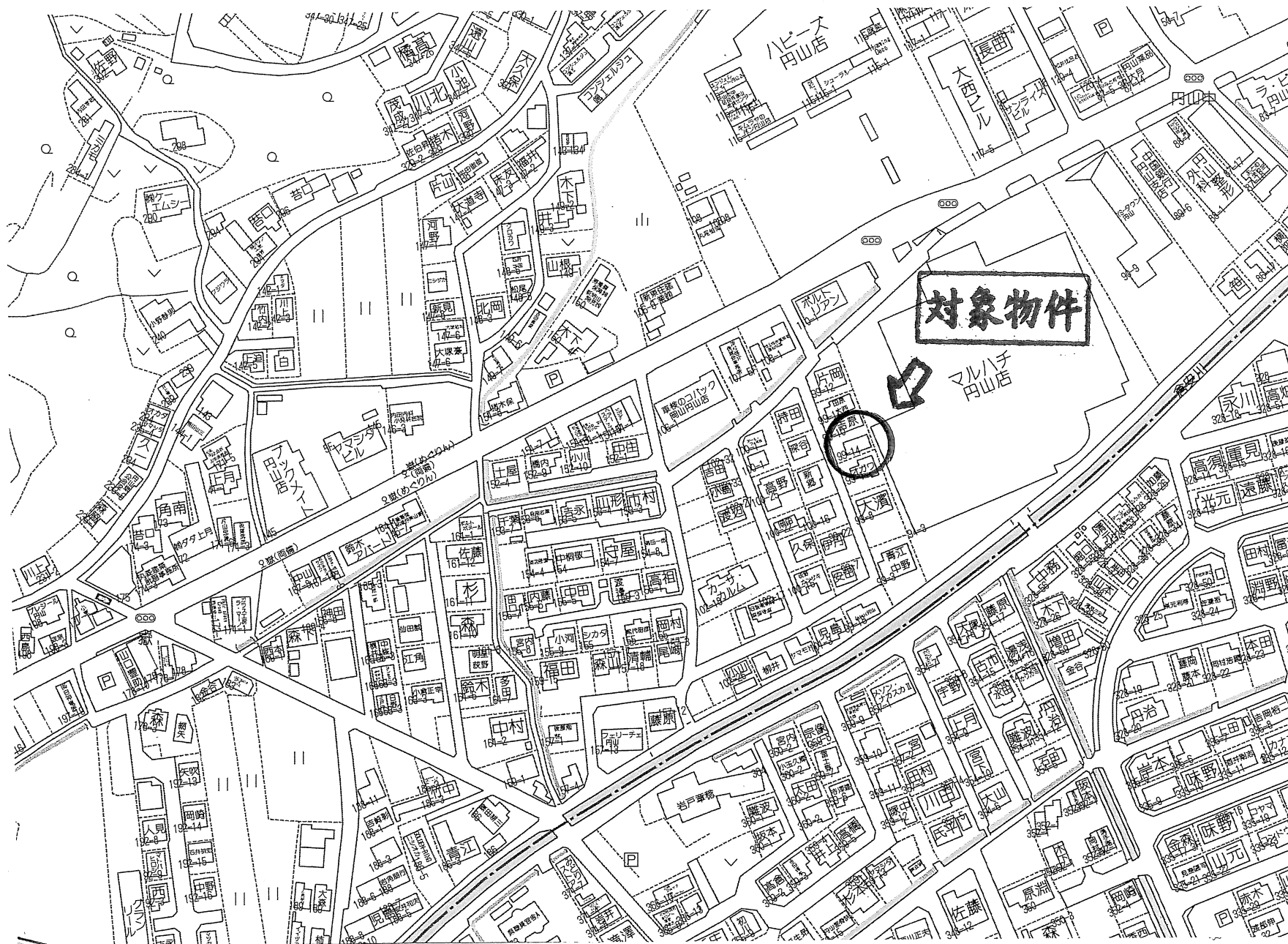


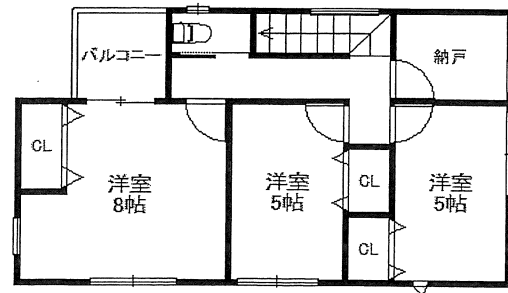
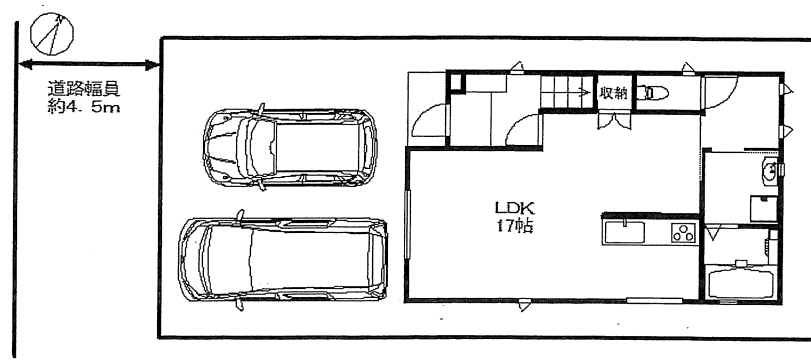
1 新築建売住宅

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	【円山新築戸建】 2,580万円 (消費税10%込)	間取り 3LDK + S
物件所在地	岡山市中区円山99番14 (予定)	学区 富山小学校 富山中学校
交通	両備バス 嶽バス停留所 徒歩 約3分 (約230m)	
土地面積	①公簿 ②実測 109.55㎡ (33.19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4年3月 完成
	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48.57㎡/2階45.54㎡ 計94.11㎡ (28.51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3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4年3月 完成	
引渡	①即時 ②相談 ③指定有 令和4年3月 完成	
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	(西)側幅員 約4.5m	(公・私)道に約7.2m 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ キッチン水道はタッチレス水栓なので、とっても便利です</li> <li>■ ガス乾燥機付きで衣類も早くふっくらと乾きます。</li> <li>■ 納戸があるので充実の収納</li> <li>■ 敷地内には2台の駐車スペースがあります</li> </ul>	



■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

【円山新築建売住宅】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所在地 岡山市中区円山99番14 (予定)  
 地積 109.55平方メートル (33.19坪)  
 建物面積 94.11平方メートル (28.51坪)  
 築年数 令和4年3月完成

■ 不動産取得に係る費用概算 (案)

物件種類 : 円山新築建売住宅			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込 (10%)	25,800,000 円	土地 11,500,000 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 350,000 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%)	874,500 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%	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 130,000 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・金消費契約書の 添付用収入印紙
合計金額	<b>金 27,903,700 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、引越費用が必要です。全室カーテン・エアコン・照明器具はついていません。

【円山新築建売住宅】資金計画について

上 様

【対象物件】	土地付建物 (岡山市中区円山99番14 予定)	物件価額	¥25,800,000
【必要資金】		備考	
	土地代金	11,500,000	敷地面積 109.55㎡ (33.19坪)
	建物代金	13,000,000	延床面積 94.11㎡ (28.51坪)
	消費税	1,300,000	建物金額 (内税) ¥14,300,000
	小計	¥25,800,000	
諸経費			
《内訳》	仲介手数料	874,500	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	594,000	借入金額2,700万円として借入額の2.2% (消費税込)
	火災保険	約 130,000	5年 地震特約無 保険金額1,300万円
	印紙	30,200	売買契約書・金消費契約書への貼付用
	登記料	約 350,000	土地移転・建物表示・所有権保存・抵当権設定
	小計	¥2,103,700	
	合計	¥27,903,700	
【資金調達】	自己資金	903,700	頭金として
	銀行ローン	27,000,000	
	合計	27,903,700	

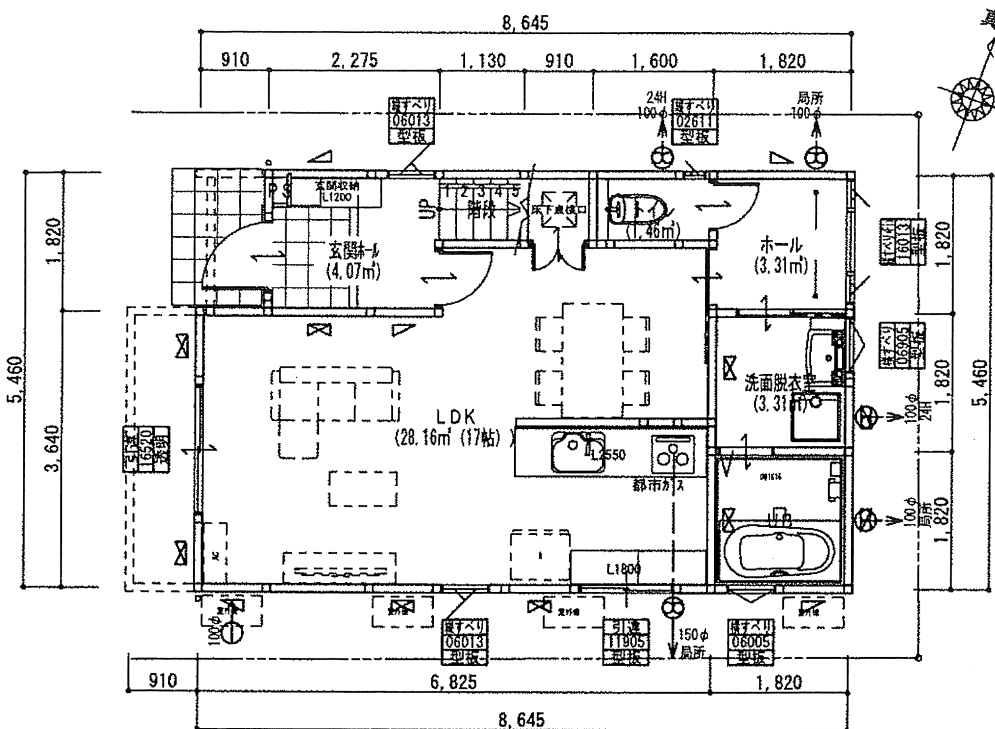
【返済額】 借入額 ¥27,000,000

■ 35年(420回)返済プランの場合

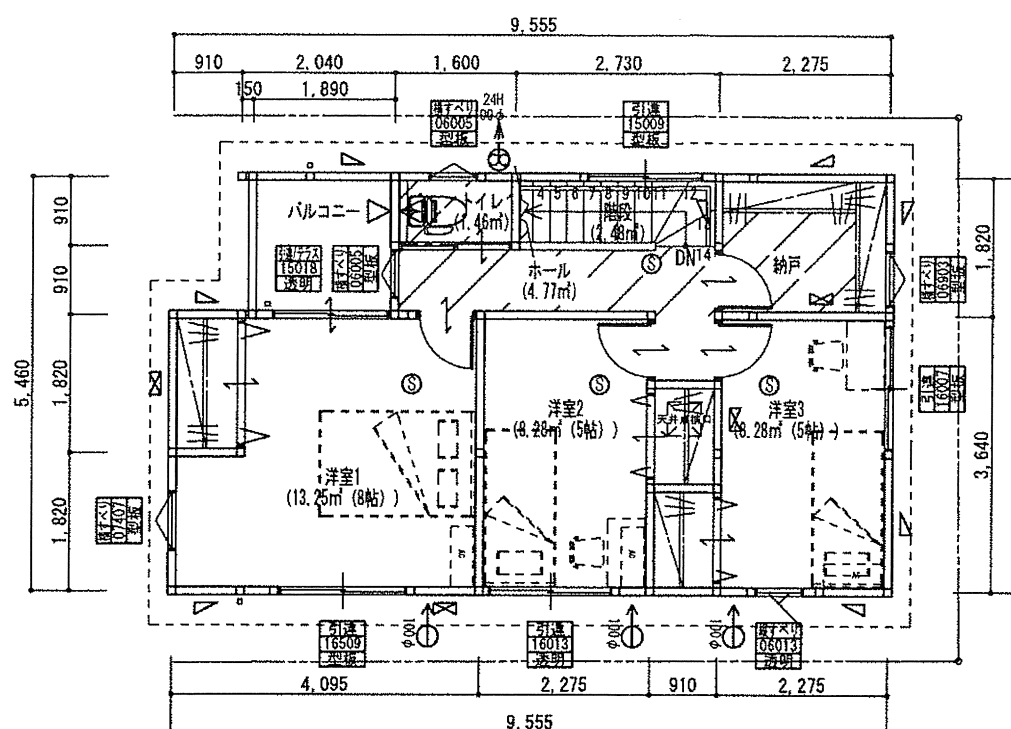
月々返済額	プラン①	変動金利型	¥70,326	金利0.52% + 保証料0% = 0.52% (イオン銀行)	
	プラン②	全期間固定金利型	¥76,343	金利0.81% + 保証料0.2% = 1.01% (百十四銀行)	
	プラン③	10年固定金利型	1~10	¥73,726	金利0.6% + 保証料0.2% = 0.8% (百十四銀行)
			11~	¥86,907	11年目~店頭金利3.0%として 優遇継続-1.0% + 保証料0.2%
	プラン④	変動金利型	月々	¥59,908	金利0.52% (イオン銀行)
			ボーナス	¥62,574	ボーナス時の追加返済額 (年2回) 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(全期間固定・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 24H換気扇(排気)
- 局所 局所換気扇
- ダクト(銅製)
- 自然給気口 φ100 防火覆(SVC)付

⑤ 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  
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ロロピリリン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)  
バルコニー床: FRP防水仕上(飛火認定: DR-0701)  
※24時間換気の為、7ア下10m以上あける

シックハウス対策のための規制の検討

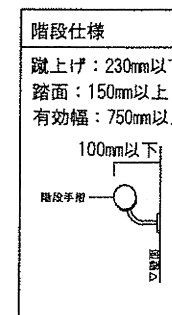
1. 内装仕上げに対する使用制限に関する事。  
※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆(規制対象外)とする。
2. 換気設備、天井裏などの規制に関する事。  
①居室毎の機械換気設備

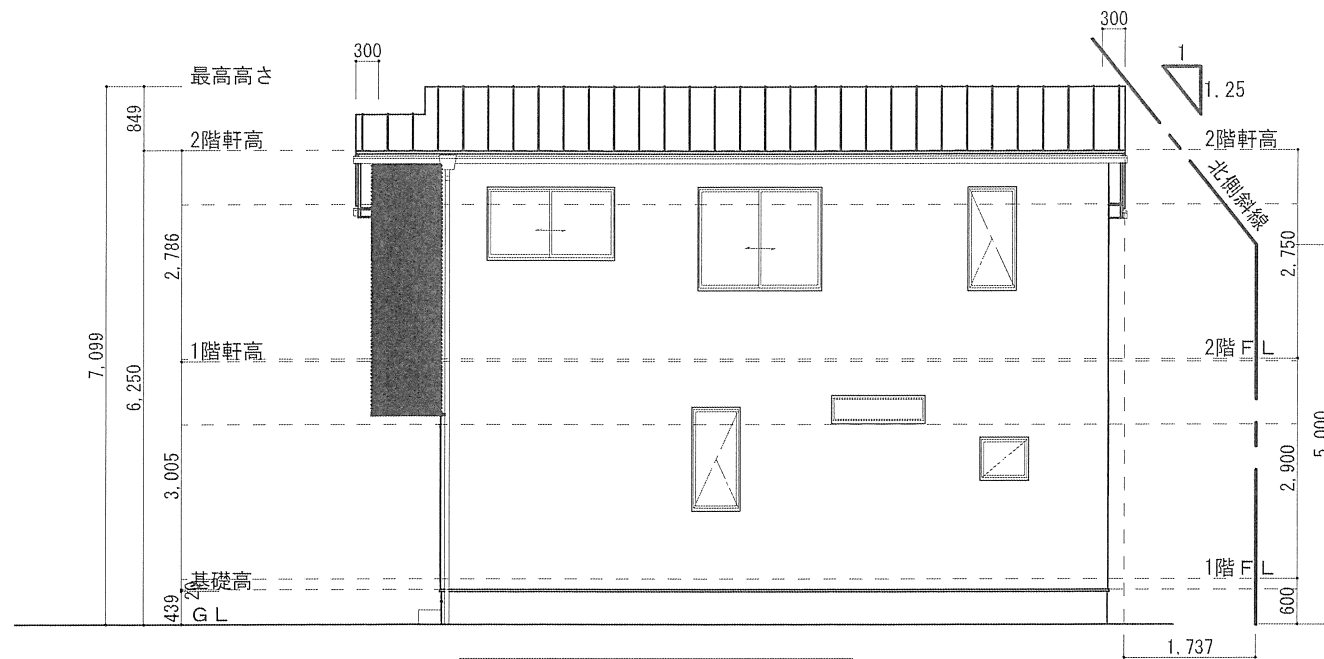
階	室名	床面積 A(m²)	平均天井高 h(m)	気積 A・h(m³)	換気種別	給気機による 給気量(A) V(m³/h)	排気機による 排気量(B) V(m³/h)	換気回数 V/A・h(n)
1	玄関ホール	4.07	2.600	10.58	第3種換気	-	-	-
	LDK	28.16	2.400	67.58				
	トイレ	1.46	2.400	3.50				
	4・5	3.31	2.400	7.94				
2	洗面脱衣室	3.31	2.400	7.94	第3種換気	-	-	-
	階段	2.48	2.900	7.19				
	トイレ	1.46	2.400	3.50				
	ホール	4.77	2.400	11.44				
	洋室1	13.25	2.400	31.80				
	洋室2	8.28	2.400	19.87				
洋室3	8.28	2.400	19.87					
合計				191.21			129.0	0.67

②天井裏等への措置

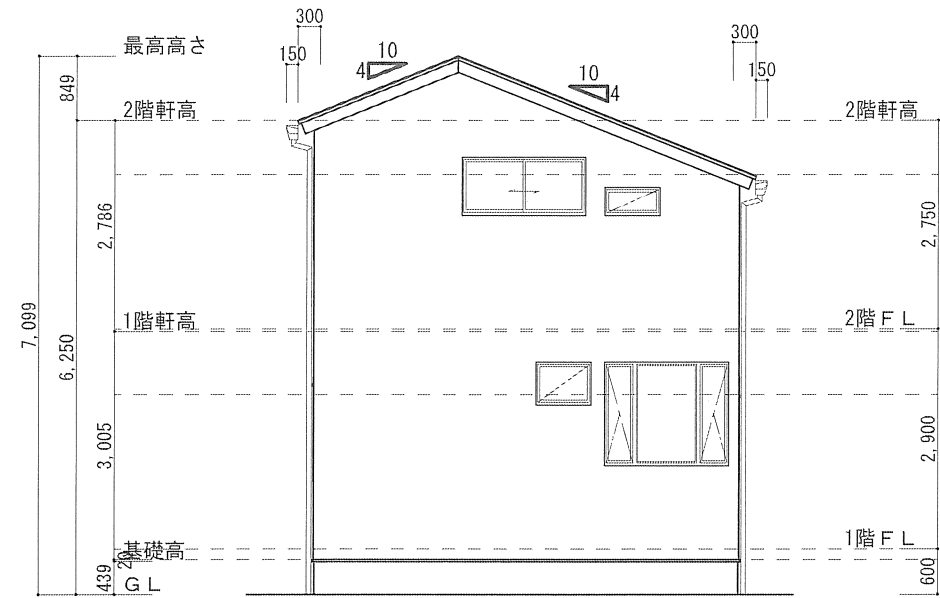
部位	措置
小屋裏・1階天井裏(2階床裏)	F☆☆☆☆またはF☆☆☆☆の建材を使用
1階床裏・外壁・風切壁・収納	同上

換気扇: FY-08PFE9D(パナソニック)  
使用機種換気能力: 43.0m³/h



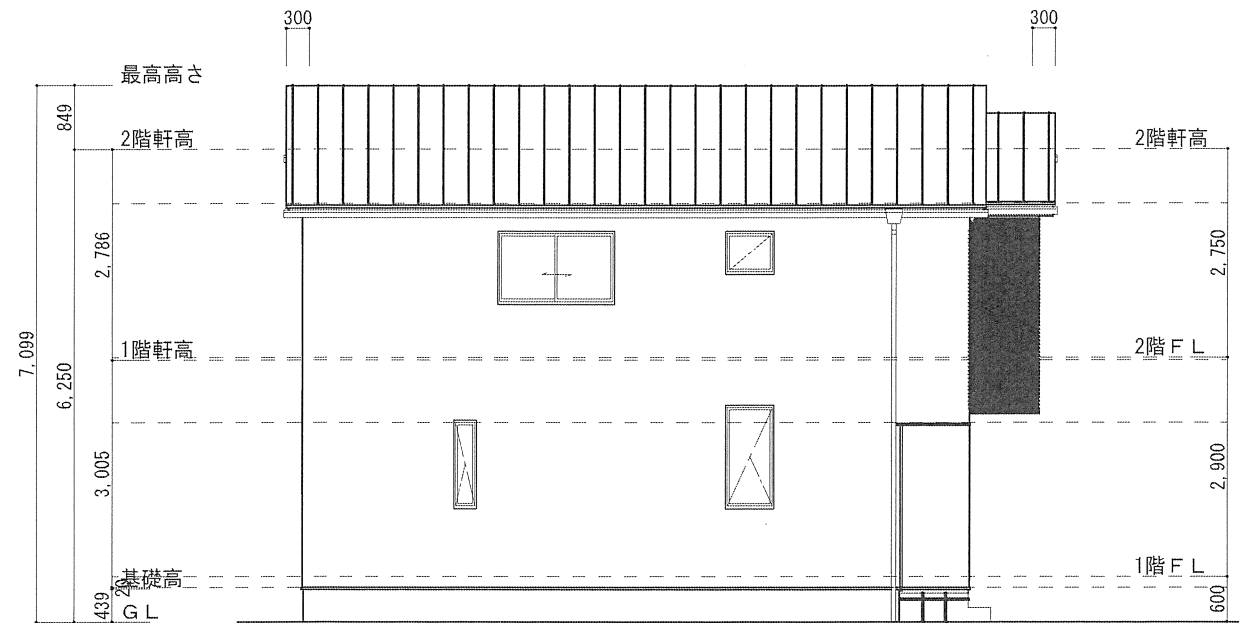


南側 立面図 S:1/100

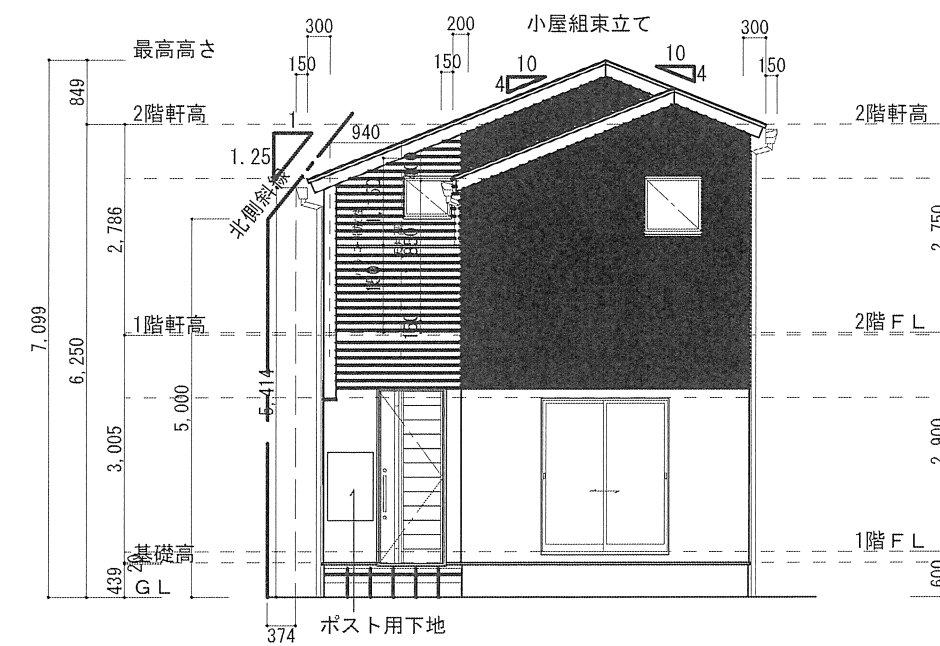


東側 立面図 S:1/100

ふかし壁無し



北側 立面図 S:1/100



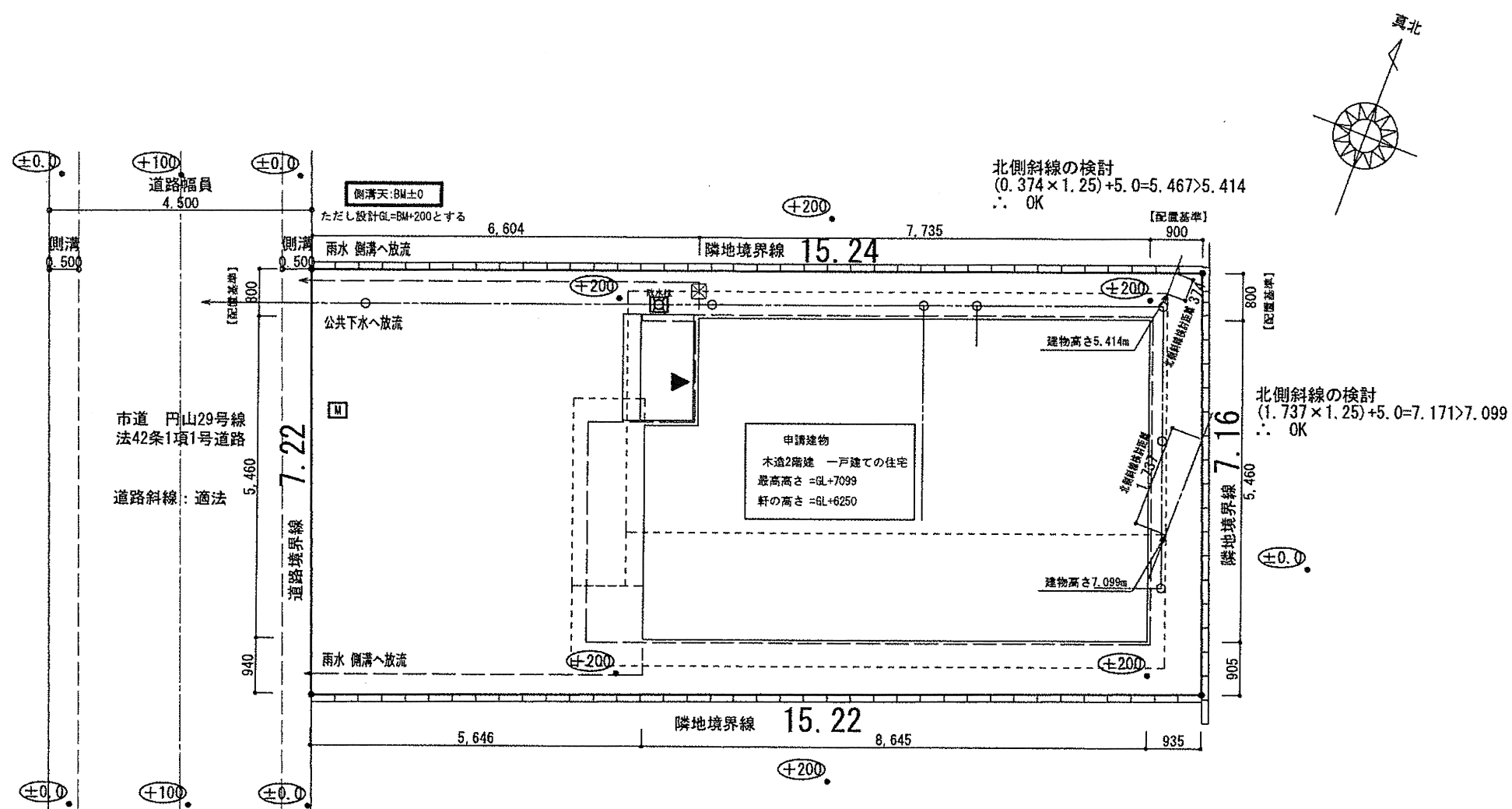
西側 立面図 S:1/100

《仕様箇所》	《メーカー 商品名》	《色・品番》	《規格・寸法他》
屋根	日鉄鋼板	ギングロ	ガルバニウム鋼板
破風	神島化学工業	ラフティMGマローネ	
軒天	ニチハ 軒天5	サンドベージュ	
換気扇	(株)タニタハウジング		棟換気工法
水切り・笠木	日鉄鋼板	サッシ合わせ	ガルバニウム鋼板
軒樋	Panasonic	外壁合わせ	ファインスケア
縦樋			角樋
玄関サッシ	YKK ヴェナート	N04	DP:ガナッシュウォールナット
サッシ	YKK フレミングJ	ブラック	

《仕様箇所》	《メーカー 商品名》	《色・品番》	《規格・寸法他》
玄関タイル	名古屋モザイクタイル	STR-U40 300×600	
ポスト	YKK T10型	ブラック	玄関ドア面にコンパネ下地

《外壁》

	EPB346
	リーガストーン調ランダムグレージュ
	EPC2411
	キャストイングウッドカーボンブラックMG
	EJB8523
	アルモナチュラルE



北側斜線の検討  
 $(0.374 \times 1.25) + 5.0 = 5.467 > 5.414$   
 $\therefore$  OK

北側斜線の検討  
 $(1.737 \times 1.25) + 5.0 = 7.171 > 7.099$   
 $\therefore$  OK

配置図 S:1/100

凡例

- M 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

- ・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

TITLE

円山戸建 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  
 A3  
 1/100

No.  
 2