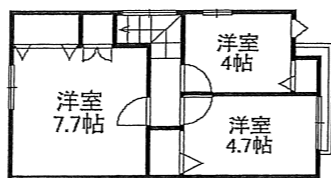
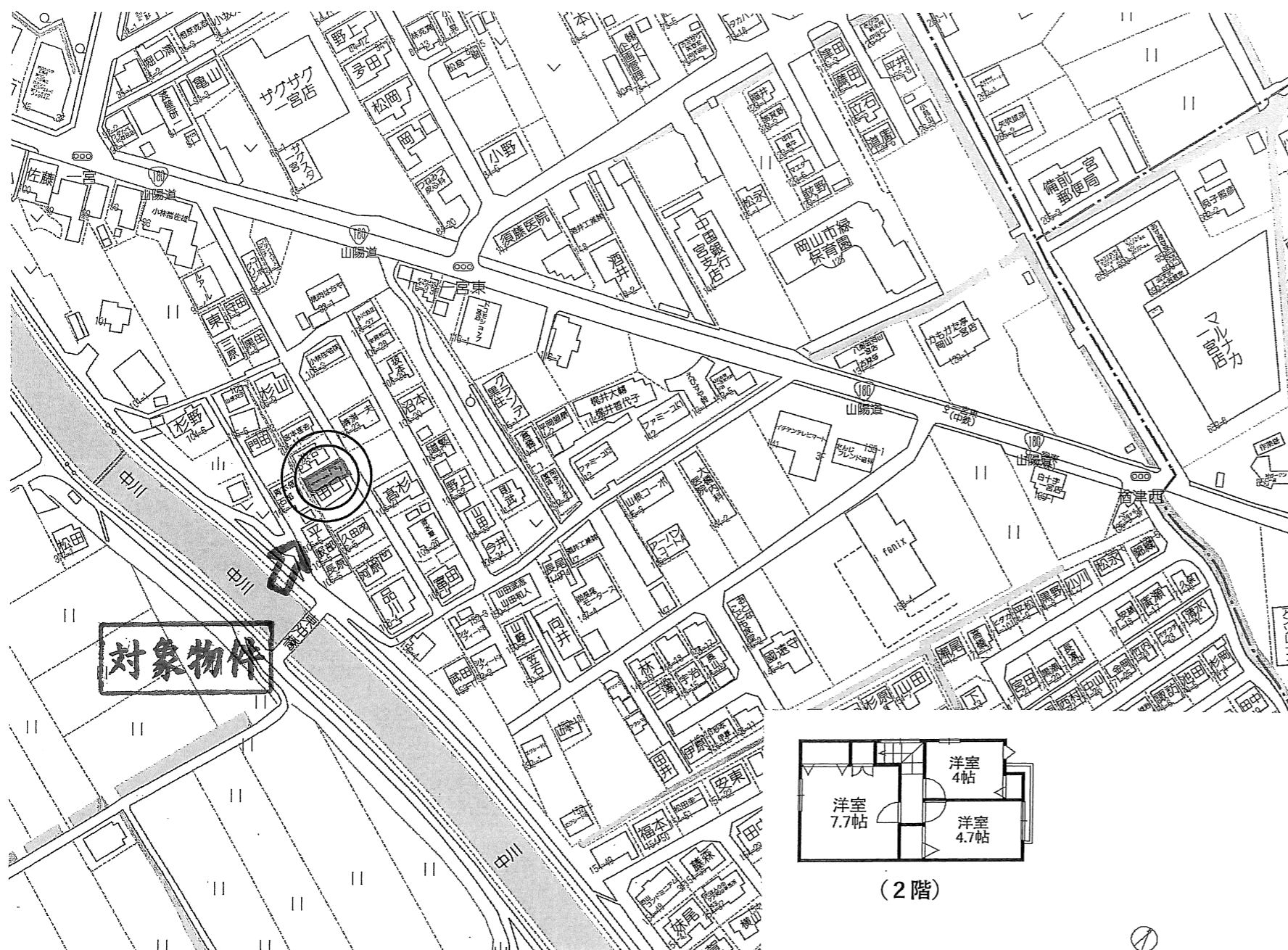


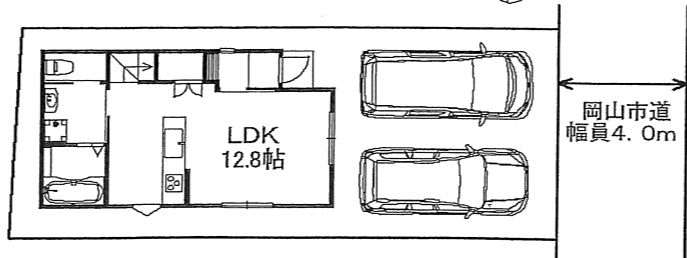
1 新築建売住宅

手付金保証該当物件の有無 有・無

物件登録番号 ※



(2階)



(1階)

■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。

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	【一宮新築建売住宅 (A棟)】 2,180万円 (消費税10%込)	間取り	3LDK
物件所在地	岡山市北区一宮106番7	学区	中山小学校 中山中学校
交通	中鉄バス 中川橋停留所 徒歩 約4分 (約250m)		
土地面積	① 公簿 ② 実測 102.53㎡ (31.01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5年4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34.21㎡/2階㎡35.14㎡ 計69.35㎡ (20.97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	第二種住居地域		
建ぺい率	60%	容積率	160%
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 (法第22条区域)		
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		
引渡	①即時 ②相談 ③指定有		
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 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	(東)側幅員 約4.0m	(公・私)道に約6.0m 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"> ■ LDKと主寝室にエアコン付きです。 ■ 敷地内には2台の駐車スペースがあります。 ■ ガス衣類乾燥機、食器洗い乾燥機、浴室乾燥機付きです。 		

商号 株式会社チアーズリアルエステート
〒700-0924 岡山市北区大元1-11-22
岡山県知事(2)第5534号

電話番号 (086) 230-6720

会員コード 保証協会会員 有・無

支部名 西

担当者 波多

取引態様 ①売主 ②代理 ③媒介
委任方式 ①専属専任 ②専任(指定業者有) ③一般
報酬額 ①分かれ ②その他

【一宮新築建売住宅（A棟）】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所在地	岡山市北区一宮106番7
地積	102.53平方メートル（31.01坪）
建物面積	69.35平方メートル（20.97坪）
築年数	令和5年4月完成予定

■ 不動産取得に係る費用概算（案）

物件種類：一宮新築建売住宅（A棟）			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込（10%）	21,800,000円	土地 8,600,000円 建物 13,200,000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%）	745,800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%	506,000円	住宅ローンの融資金額を 2,300万円として、 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・金消契約書の 添付用収入印紙
合計金額	金 23,637,000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。

$$\text{速算式：} [\text{売買代金（建物消費税抜き）} \times 3\% + 6\text{万円}] \times \text{消費税（10\%）}$$

※ 上記の費用の他に、引越し費用が必要です。

【一宮新築建売住宅（A棟）】資金計画について

上様

【対象物件】	土地付建物（岡山市北区一宮106番7）	物件価額	¥21,800,000
【必要資金】		備考	
土地代金	8,600,000	敷地面積	102.53㎡（31.01坪）
建物代金	12,000,000	延床面積	69.35㎡（20.97坪）
消費税	1,200,000	建物金額（内税）	¥13,200,000
小計	¥21,800,000		
諸経費 《内訳》			
仲介手数料	745,800	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	506,000	借入金額2,300万円として借入額の2.2%（消費税込）	
火災保険	約130,000	5年地震特約無 保険金額1,500万円	
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	¥1,837,000		
合計	¥23,637,000		
【資金調達】			
自己資金	637,000	頭金として	
銀行ローン	23,000,000		
合計	23,637,000		

【返済額】

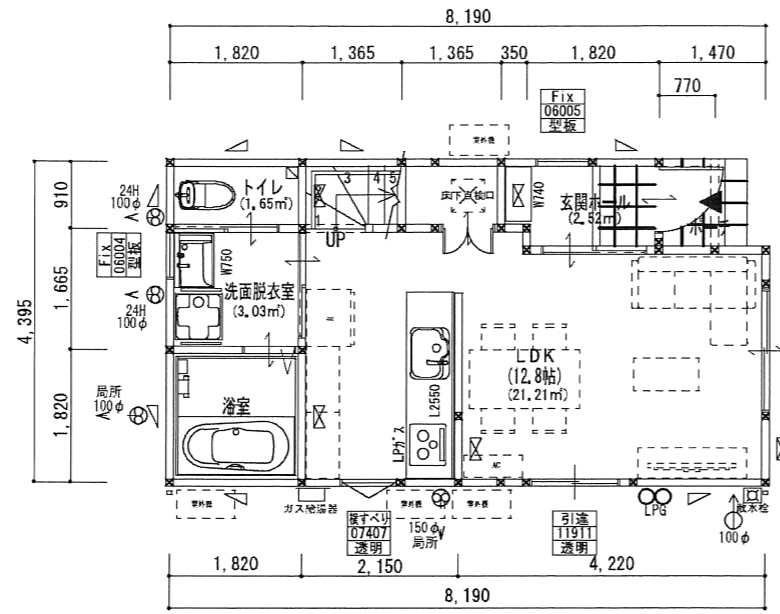
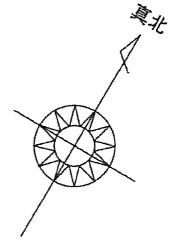
借入額	¥23,000,000
-----	-------------

■ 35年（420回）返済プランの場合

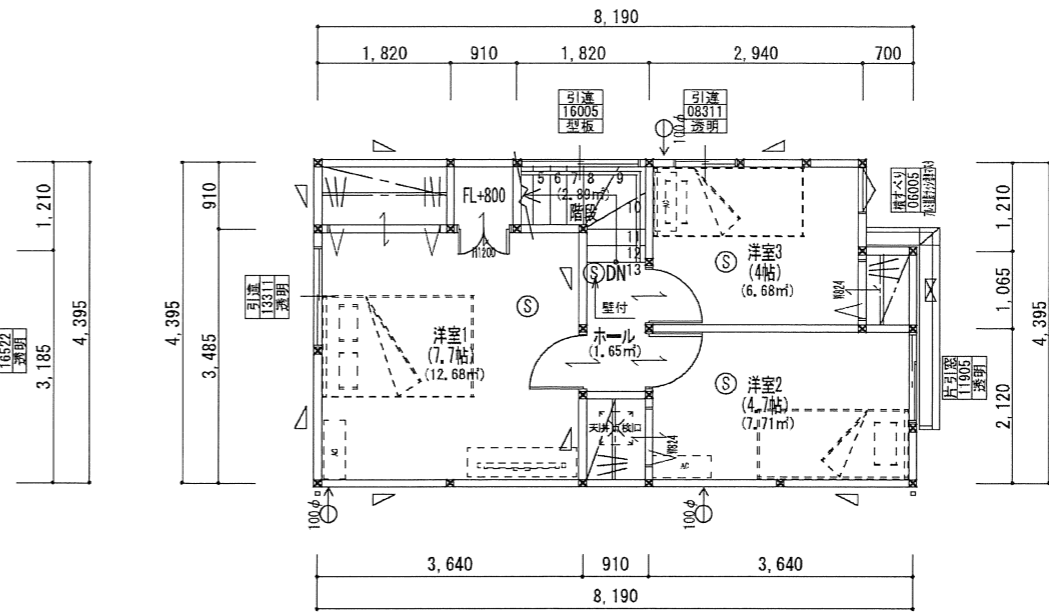
月々返済額	プラン①	変動金利型	¥58,995	金利0.43%+保証料0%=0.43%（イオン銀行）	
	プラン②	全期間固定金利型	¥69,748	金利1.24%+保証料0.2%=1.44%（百十四銀行）	
	プラン③	10年固定金利型	1～10	¥62,280	金利0.55%+保証料0.2%=0.75%（百十四銀行）
			11～	¥71,365	11年目～店頭金利3.2%として 優遇継続-1.5%+保証料0.2%
	プラン④	変動金利型	月々	¥48,735	金利0.43%（イオン銀行）
			ボーナス	¥61,611	ボーナス時の追加返済額（年2回）計400万円
	ボーナス月（年2回のみ）の支払い合計			110,346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。
- 返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(銅製)
- 自然給気口 φ100 防火覆(SVC)付

Ⓢ 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-9619
仕上材:ビニルクロス QM-9411

特記事項
初材は局所換気とする。
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。
シロアリ駆除剤はカドビリ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下10mm以上あける

シックハウス対策のための規制の検討

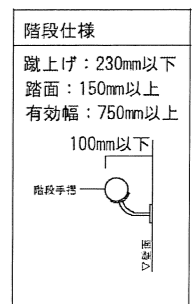
1. 内装仕上げに対する使用制限に関する事。
※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆(規制対象外)とする。
2. 換気設備、天井裏などの規制に関する事。
①居室毎の根拠換気設備

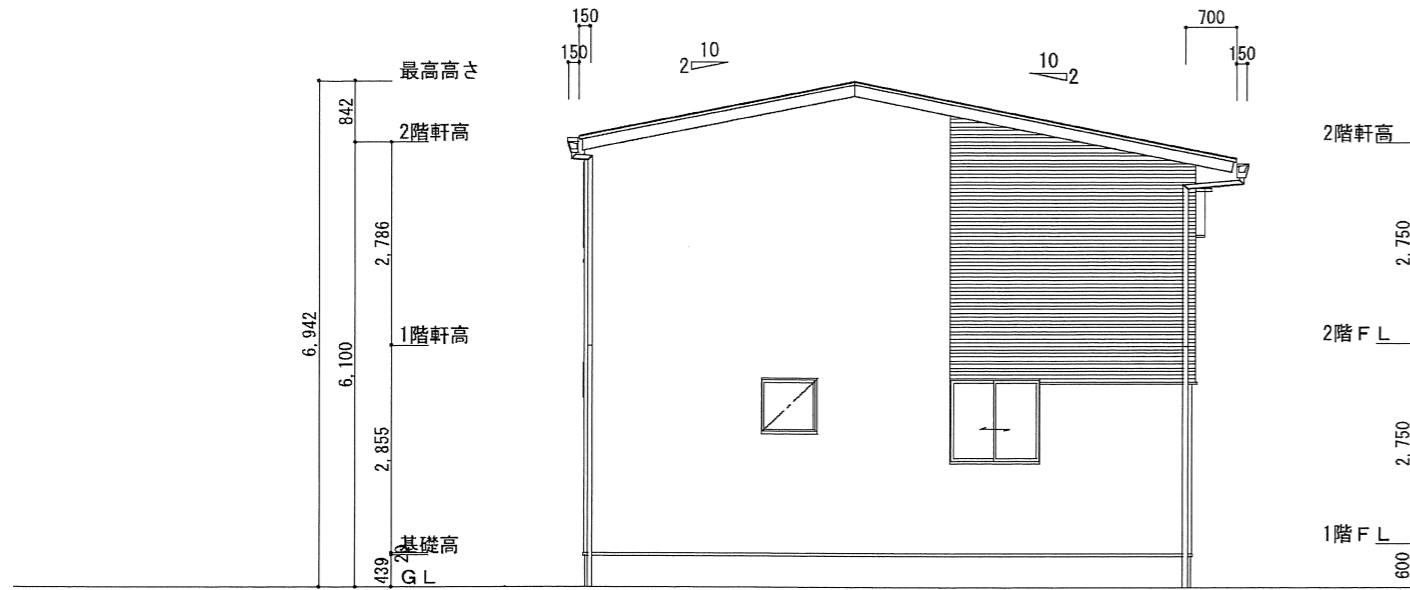
階	室名	床面積 A(m²)	平均天井高 h(m)	気積 A・h(m³)	換気種別	給気機による 給気量(A) (m³/h)	排気機による 排気量(B) V(m³/h)	換気回数 V/A・h(n)
1	玄関ホール	2.52	2.600	6.55	第3種換気	-	43.0	0.58
	LDK	21.21	2.400	50.90				
	トイレ	1.65	2.400	3.98				
	洗面脱衣室	3.03	2.400	7.27				
2	階段	2.89	2.900	8.38	第3種換気	-	43.0	0.58
	ホール	1.65	2.400	3.96				
	洋室1	12.68	2.400	30.43				
	洋室2	7.71	2.400	18.50				
	洋室3	6.68	2.400	16.03				
合計			148.00			86.0	0.58	

②天井裏等への措置

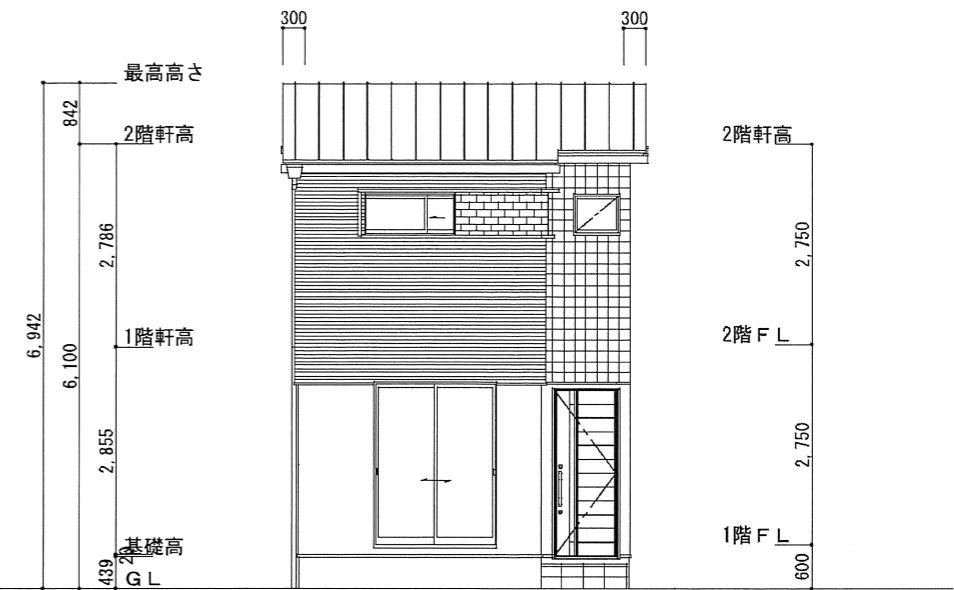
措置	内容
小屋裏・1階天井裏(2階床裏)	F☆☆☆☆またはF☆☆☆☆の建材を使用
1階床裏・外壁・間仕切壁・収納	同上

換気扇:FY-08PFE90(パナソニック)
使用機種換気能力:43.0m³/h

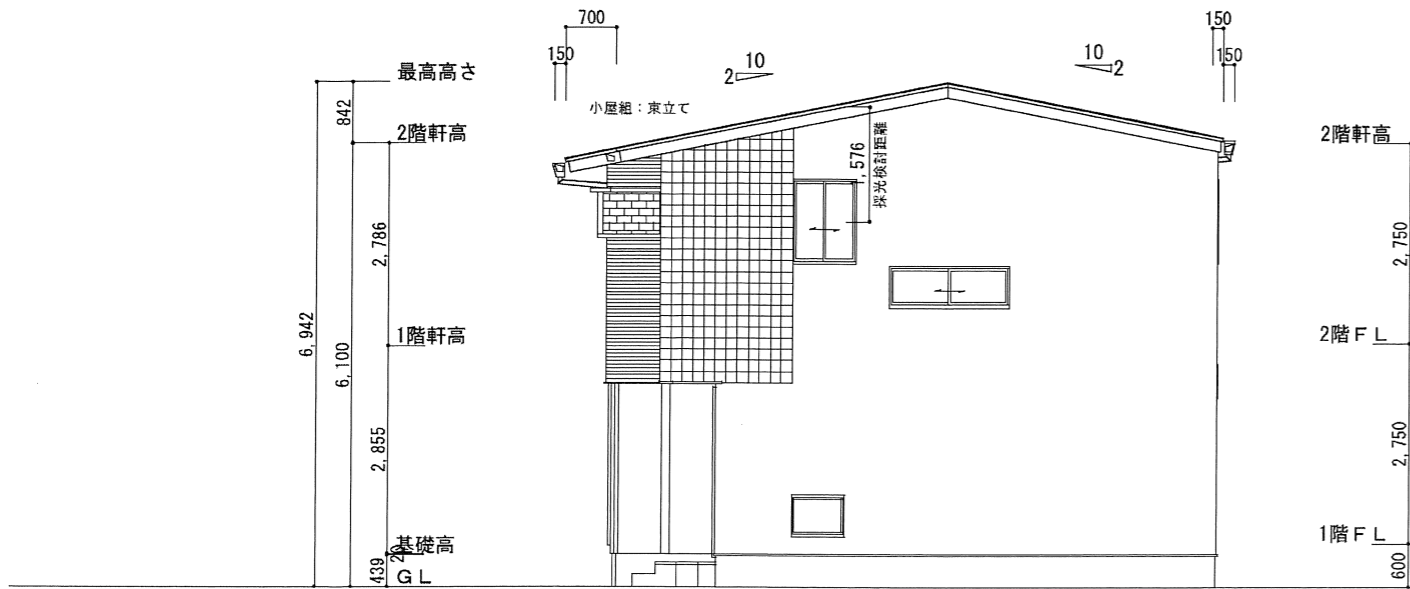




南側 立面図 S:1/100

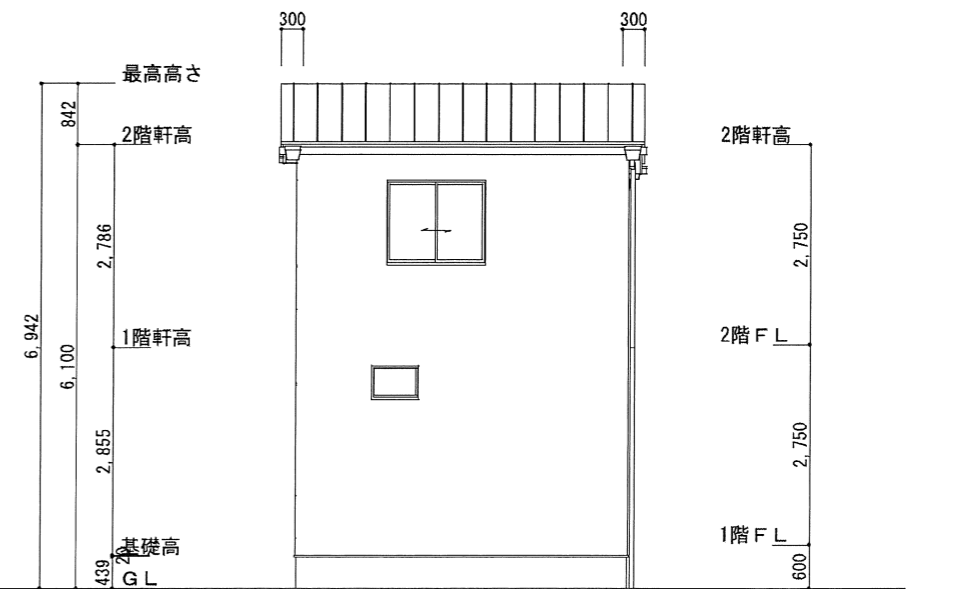


東側 立面図 S:1/100

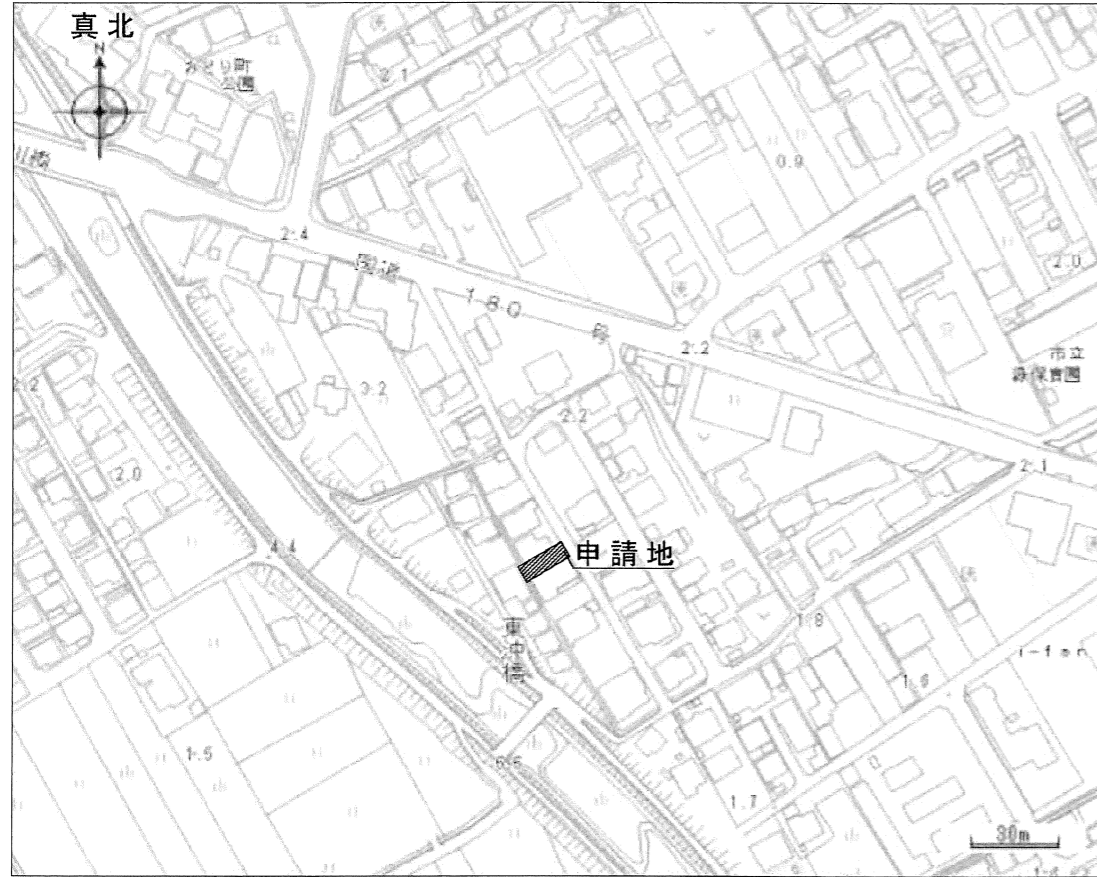
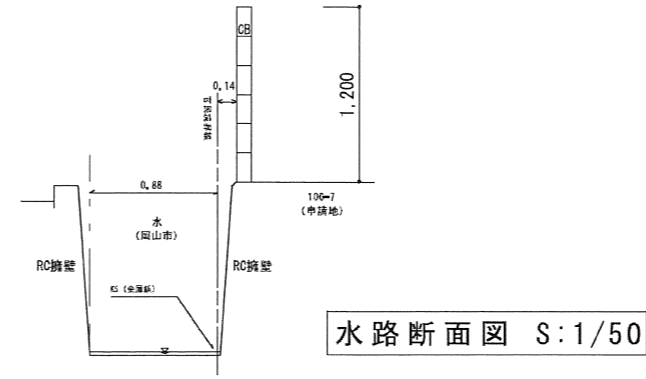
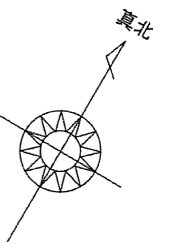


北側 立面図 S:1/100

洋室3 採光検討：
 北 (400/1576)*6.0-1.4=0.12 0.83*1.10*0.12=0.10
 南 0.60*0.50*3.00=0.90
 0.10+0.90=1.00>0.95 ∴OK

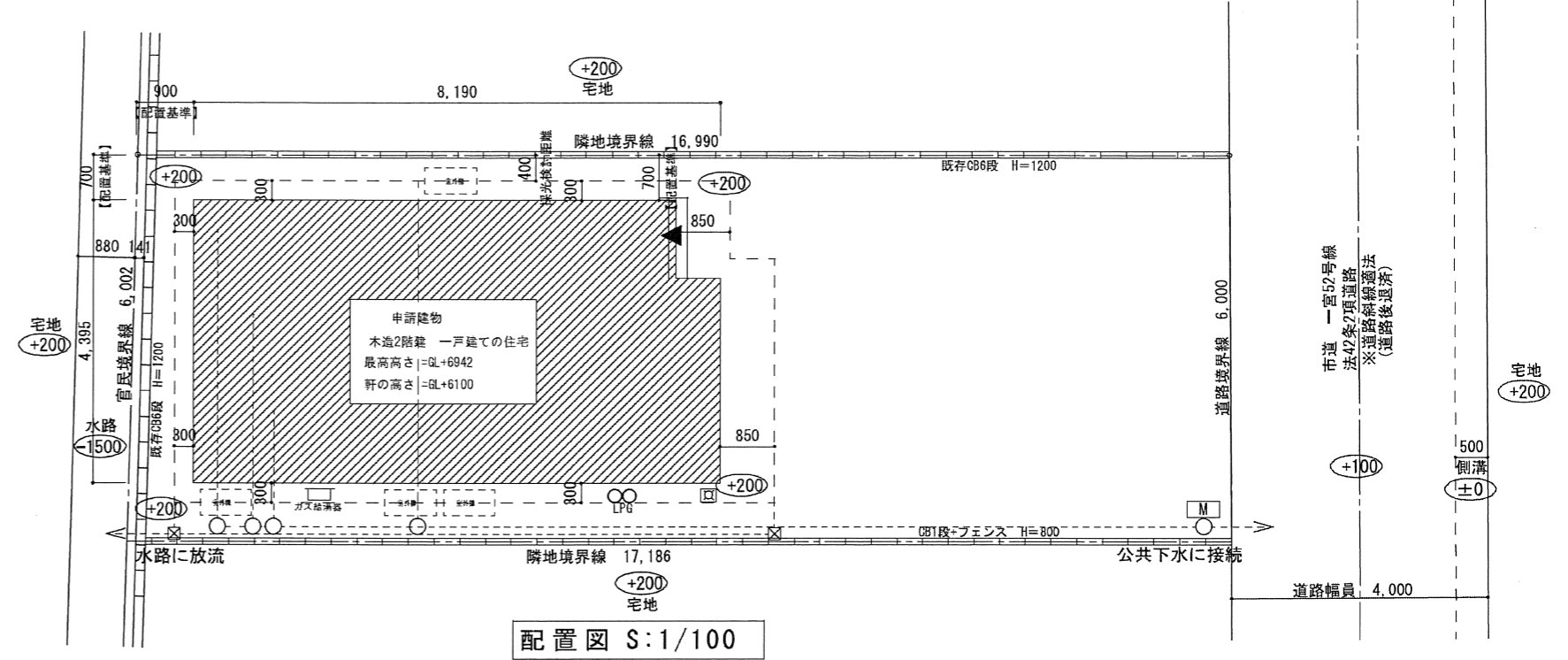


西側 立面図 S:1/100



付近見取図 S:1/2500

申請地：岡山市北区一宮106-7の一部



配置図 S:1/100

- | | | | |
|----|----------------|------|----------------------------------|
| 凡例 | | 特記事項 | |
| M | 水道メーター | • | 申請敷地の平均地盤面は設計GLに対して±0とする。 |
| ○ | 排水経路 排水管：VU75φ | • | 敷地内屋外給水管 材質：ポリエチレン管（水道用）口径：φ20mm |
| ☒ | 雨水排水 排水管：VU75φ | • | 敷地内汚水排水管 材質：硬質塩化ビニル管 口径：φ75、φ100 |