

【津高新築建売住宅】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所在地 岡山市北区津高1507-58
 地積 196.52平方メートル (59.44坪)
 建物面積 89.35平方メートル (27.02坪)
 築年数 令和5年8月完成

■ 不動産取得に係る費用概算 (案)

物件種類 : 津高新築建売住宅			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込 (10%)	39,800,000 円	土地 17,800,000 円 建物 22,000,000 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 100,000 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%)	1,313,400 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%	924,000 円	住宅ローンの融資金額を 4,200 万円として、 借入額の 2.2% (消費税込)
火災保険	任意加入	約 200,000 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 42,722,600 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、引越し費用が必要です。

【津高新築建売住宅】資金計画について

上 様

【対象物件】	土地付建物 (岡山市北区津高1507-58)	物件価額	¥39,800,000
【必要資金】	土地代金 17,800,000 建物代金 20,000,000 消費税 2,000,000 小計 ¥39,800,000	備考 敷地面積 196.52㎡ (59.44坪) 延床面積 89.35㎡ (27.02坪) 建物金額(内税) ¥22,000,000	
諸経費 《内訳》	仲介手数料 1,313,400 公租公課 約 100,000 ローン申込手数料 55,000 融資手数料 924,000 火災保険 約 200,000 印紙 30,200 登記料 約 300,000 小計 ¥2,922,600	宅建業法規定による報酬 年間の固定資産税 事務手数料 借入金額4,200万円として借入額の2.2% (消費税込) 5年 地震特約無 保険金額1,500万円 売買契約書・金消契約書への貼付用 土地移転・建物表示・所有権保存・抵当権設定	
合計	¥42,722,600		
【資金調達】	自己資金 672,600 銀行ローン 42,000,000 合計 42,672,600	頭金として	

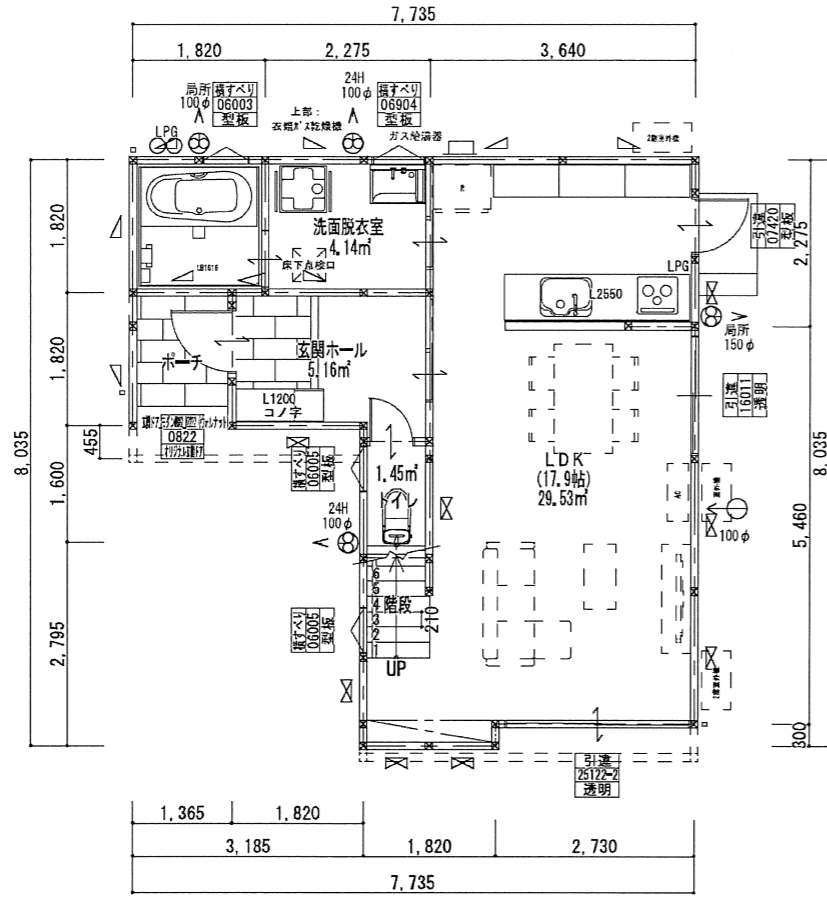
【返済額】 借入額 ¥42,000,000

■ 35年(420回)返済プランの場合

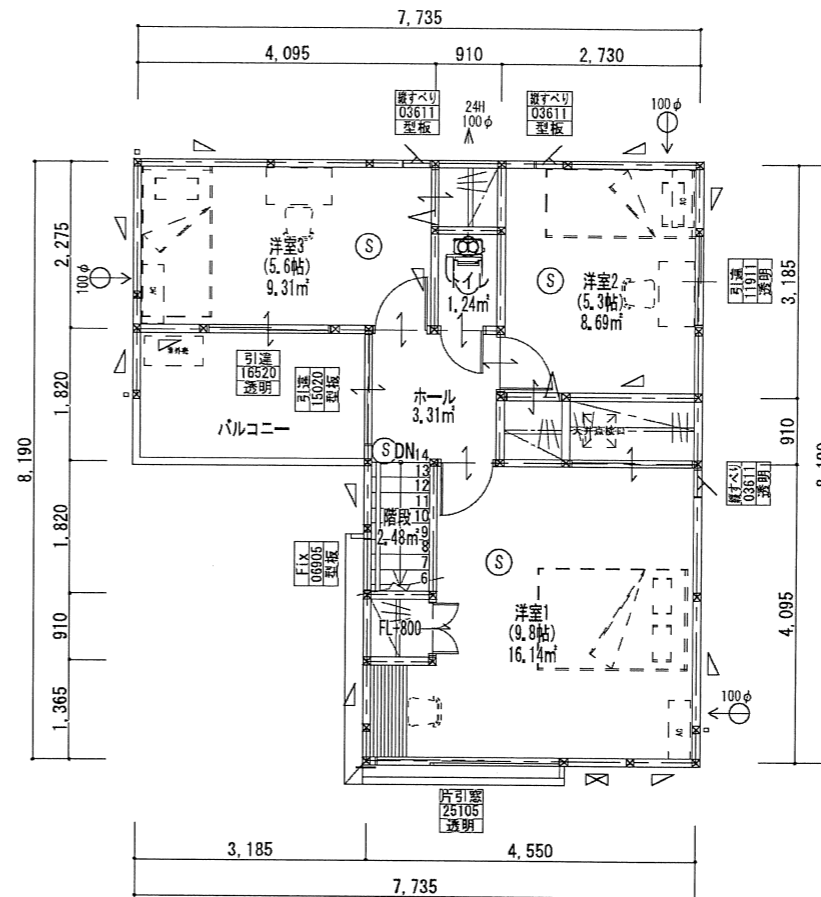
月々返済額	プラン①	変動金利型	¥107,731	金利0.43% + 保証料0% = 0.43% (イオン銀行)	
	プラン②	全期間固定金利型	¥126,550	金利1.20% + 保証料0.2% = 1.40% (百十四銀行)	
	プラン③	10年固定金利型	1~10	¥120,527	金利0.90% + 保証料0.2% = 1.10% (百十四銀行)
			11~	¥120,527	11年目~店頭金利3.2%として 優遇継続-2.3% + 保証料0.2%
	プラン④	変動金利型	月々	¥92,341	金利0.43% (イオン銀行)
			ボーナス	¥92,417	ボーナス時の追加返済額(年2回) 計600万円
	ボーナス月(年2回のみ)の支払い合計 184,834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】

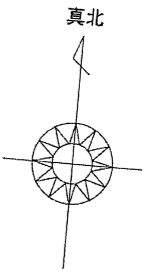
- 上記の金利はイオン銀行(変動金利)/百十四銀行(全期間固定・10年固定)のキャンペーン金利です。
- 上記の返済プランは、保証料0.20%を上乗せして計算しています。イオン銀行では保証料は不要です。
- 自己資金が少ない場合は、火災保険料、登記費用については別途諸経費ローンで借入することができます。
- 返済時に固定資産税を日割精算いたします。



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(鋼製)
- 自然給気口 φ100 防火覆(SVC)付

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:ビニル紙 QM-9411

特記事項

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。

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。
 シロアリ駆除剤はホルム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)
 火災-床:FRP防水仕上(飛火認定:DR-0701)
 ※24時間換気のため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

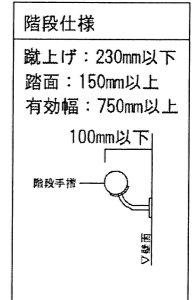
- 内装仕上げに対する使用制限に関する事。
 ※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆(規制対象外)とする。
- 換気設備、天井裏などの規制に関する事。
 ①居室毎の機械換気設備

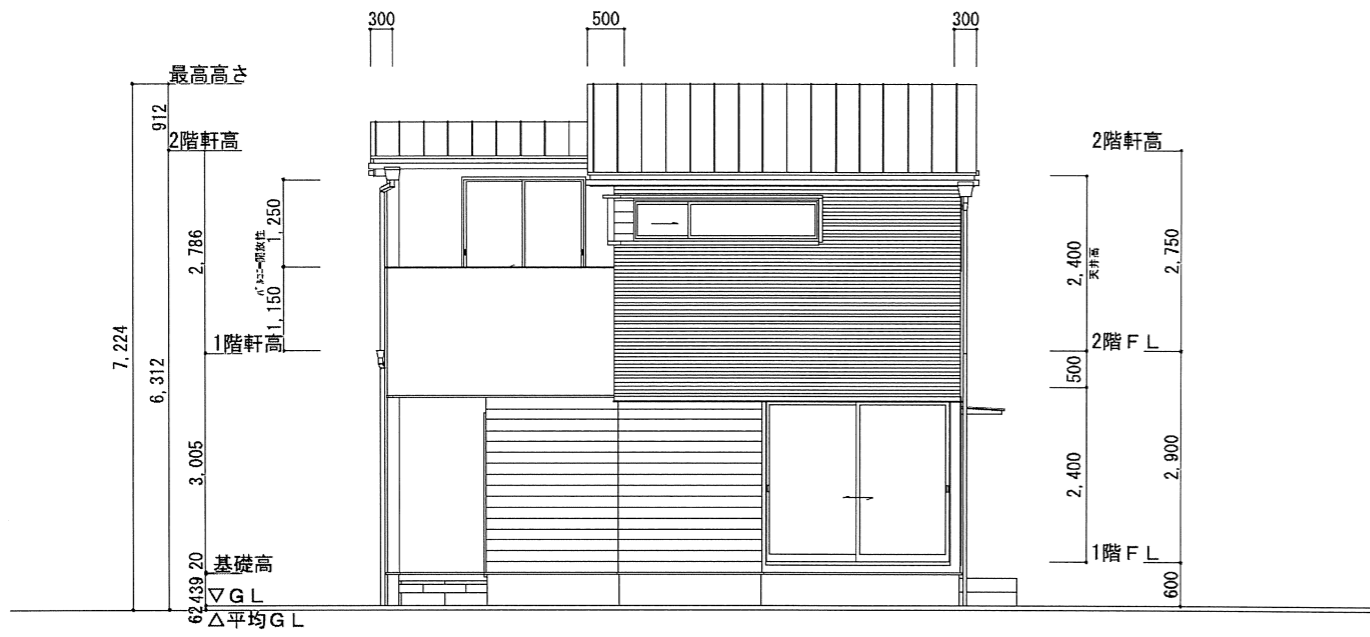
階	室名	床面積 A(m ²)	平均天井高 h(m)	気積 A・h(m ³)	換気種別	給気機による 給気量(A) (m ³ /h)	排気機による 排気量(B) V(m ³ /h)	換気回数 V/A・h(n)
1	玄関ホール	5.16	2.600	13.41	第3種換気	-	-	-
	LDK	29.53	2.400	70.87				
	トイレ	1.45	2.400	3.48				
	洗面脱衣室	4.14	2.400	9.93				
2	階段	2.48	2.900	7.19	-	-	-	-
	トイレ	1.24	2.400	2.97				
	ホール	3.31	2.400	7.94				
	洋室1	16.14	2.400	38.73				
	洋室2	8.69	2.400	20.85				
	洋室3	9.31	2.400	22.34				
合計			197.75			129.0	0.65	

②天井裏等への措置

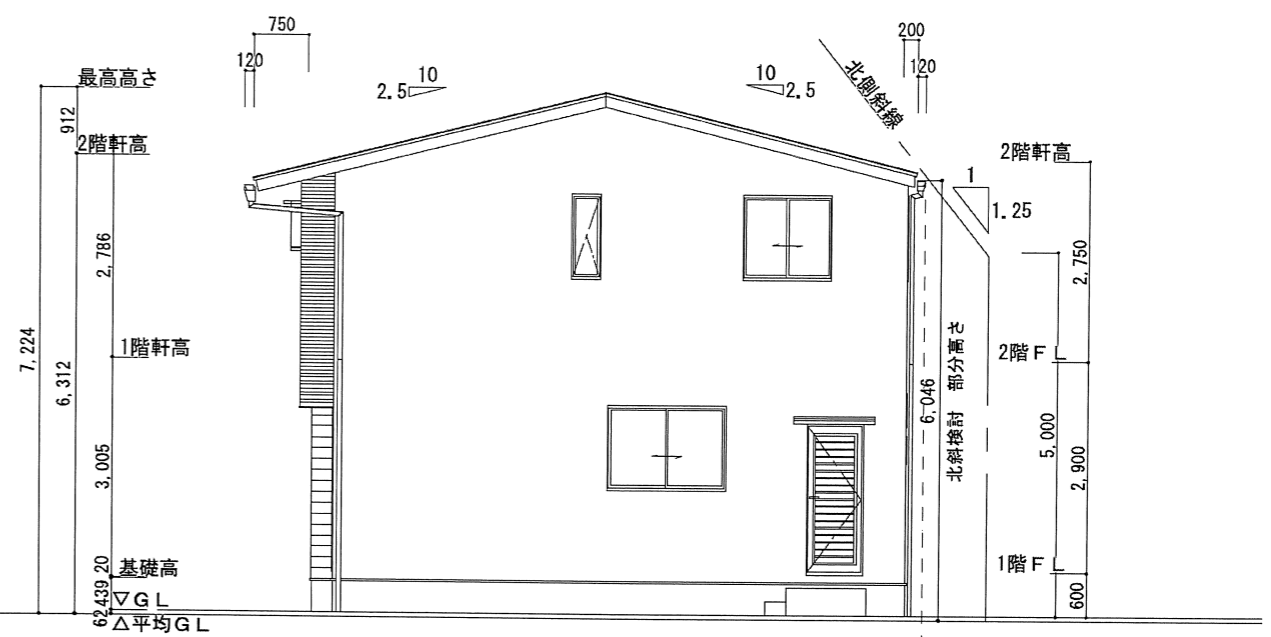
措置	内容
小屋裏・1階天井裏(2階床裏)	全ての居室及びトイレ等 F☆☆☆☆またはF☆☆☆☆の建材を使用
1階床裏・外壁・間仕切壁・収納	同上

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

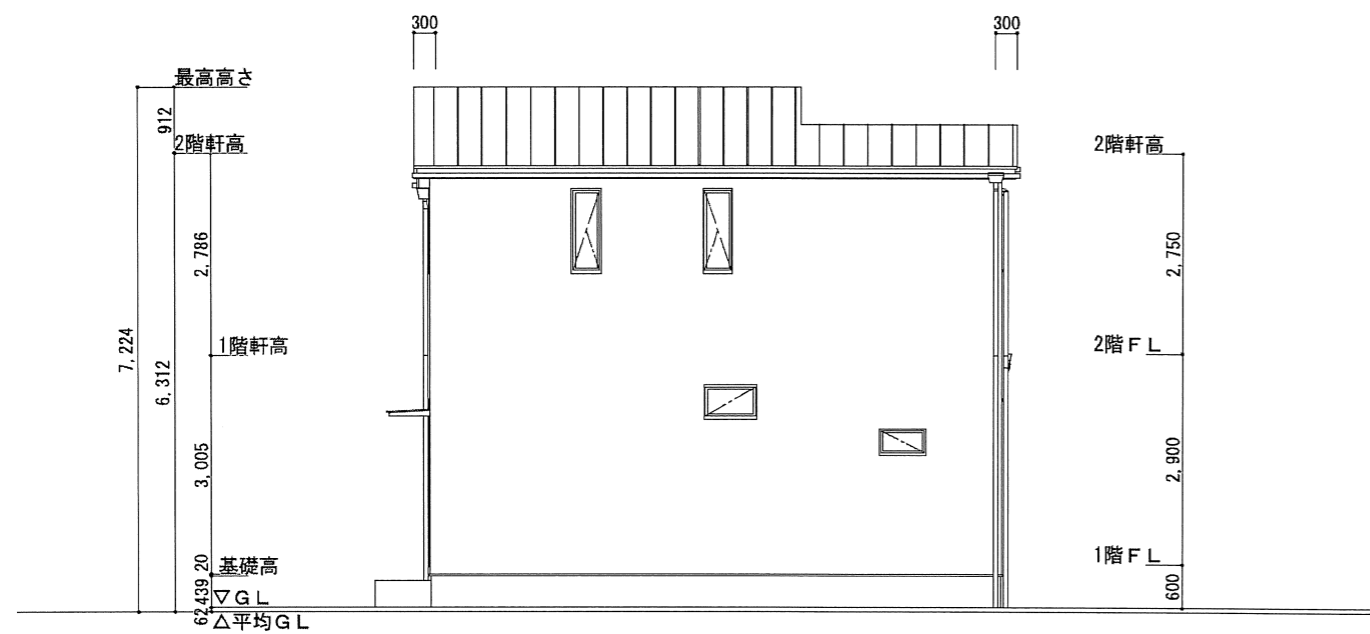




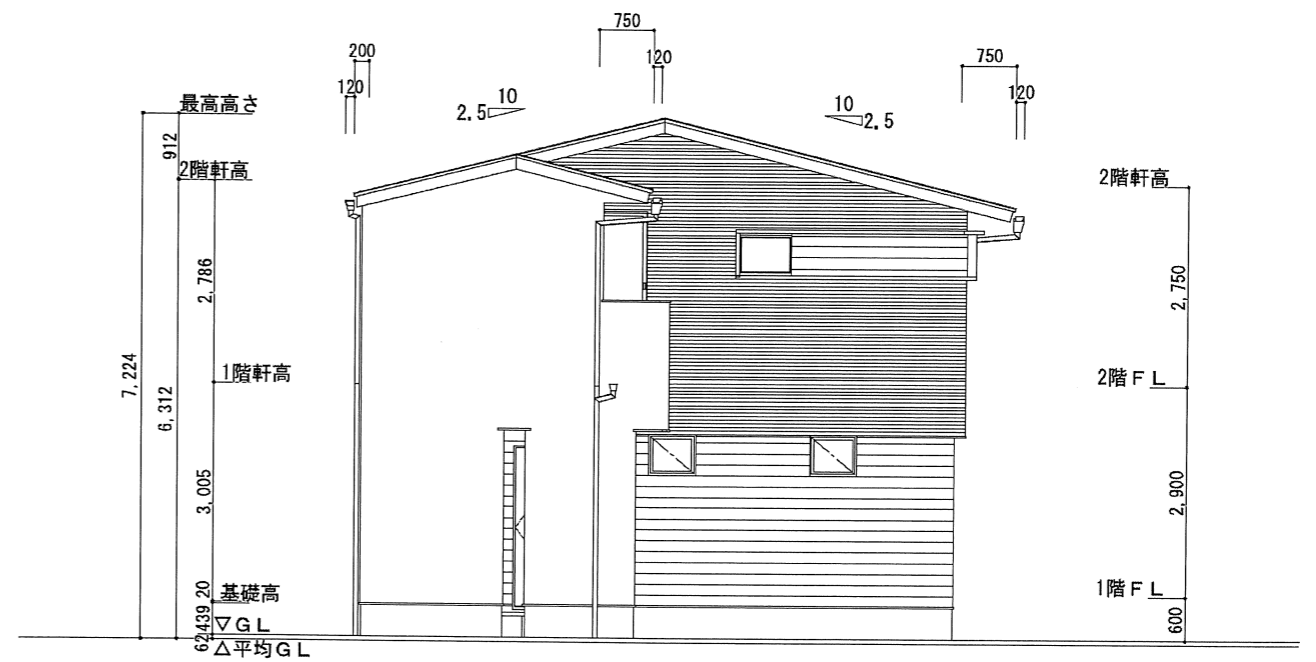
南側立面図 S:1/100



東側立面図 S:1/100



北側立面図 S:1/100



西側立面図 S:1/100



付近見取図 S:1/2500

申請地：岡山県岡山市北区津高1507-58

