

1 新築建売住宅

手付金保証該当物件の有無

有・無

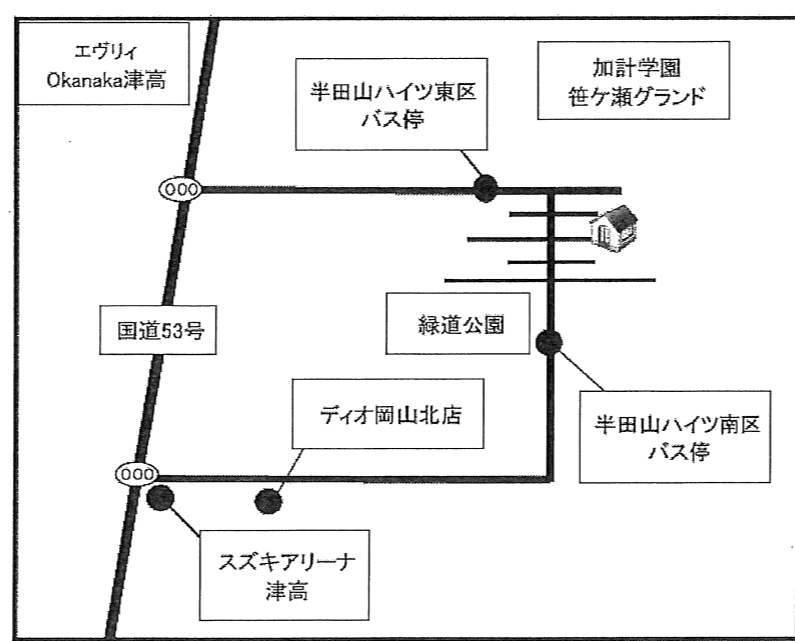
物件登録番号 ※



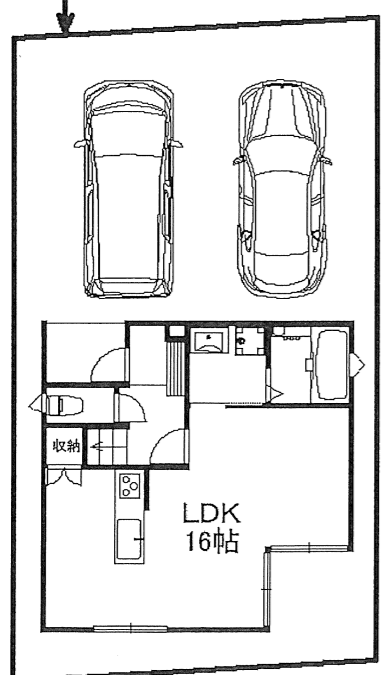
対象物件

| | | | |
|----------|---|--|----------------------|
| 物件種目 | ① 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 | 【津高新築建売住宅（西棟）】 2,680万円 (消費税10%込) | | 間取り 3LDK |
| 物件所在地 | 岡山市北区津高1507-185の一部 | | 学区 横井小学校 香和中学校 |
| 交通 | 岡電バス 半田山ハイツ東区バス停 徒歩約2分(約160m) | | |
| 土地面積 | ① 公簿 ② 実測 110.93㎡ (33.55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9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40.78㎡/2階43.68㎡ 計84.46㎡ (25.54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(法第22条区域、宅地造成工事規制区域) | | |
| 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 | (北)側幅員 約4.9m | | (公・私)道に約8.0m 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"> ■ 全部屋にエアコン、照明、カーテン付きです。 ■ 床暖房、食器洗い乾燥機、浴室乾燥機付きです。 ■ 敷地内には2台の駐車スペースがあります。 | | |

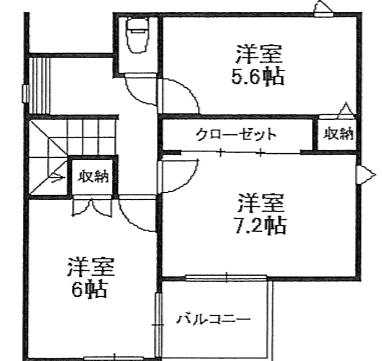
【広域図】



岡山市道 幅員4.9m



(1階)



(2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。

| | | | | | | | |
|----|--------------------------|----------|--------|-----|-----|------|----------------------|
| 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 |

【津高新築建売住宅（西棟）】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所在地 岡山市北区津高1507-185の一部
 地積 110.93平方メートル (33.55坪)
 建物面積 84.46平方メートル (25.54坪)
 築年数 令和5年9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（西棟） | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|---|
| 種別 | 適用 | 金額 | 備考 |
| 物件代金 | 建物消費税込（10%） | 26,800,000 円 | 土地 10,300,000 円 建物 16,500,000 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%） | 900,900 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% | 616,000 円 | 住宅ローンの融資金額を 2800 万円として、 借入額の 2.2%（消費税込） |
| 火災保険 | 任意加入 | 約 150,000 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 28,952,100 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（西棟）】資金計画について

上 様

| | | | |
|-------------|---------------------------|-------------|-----------------------------|
| 【対象物件】 | 土地付建物（岡山市北区津高1507-185の一部） | 物件価額 | ¥26,800,000 |
| 【必要資金】 | | | 備考 |
| | 土地代金 | 10,300,000 | 敷地面積 110.93㎡ (33.55坪) |
| | 建物代金 | 15,000,000 | 延床面積 84.46㎡ (25.54坪) |
| | 消費税 | 1,500,000 | 建物金額(内税) ¥16,500,000 |
| | 小計 | ¥26,800,000 | |
| 諸経費 《内訳》 | 仲介手数料 | 900,900 | 宅建業法規定による報酬 |
| | 公租公課 | 約 100,000 | 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 | 616,000 | 借入金額2800万円として借入額の2.2%（消費税込） |
| | 火災保険 | 約 150,000 | 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 | ¥2,152,100 | |
| | 合計 | ¥28,952,100 | |
| 【資金調達】 | 自己資金 | 952,100 | 頭金として |
| | 銀行ローン | 28,000,000 | |
| | 合計 | 28,952,100 | |

【返済額】

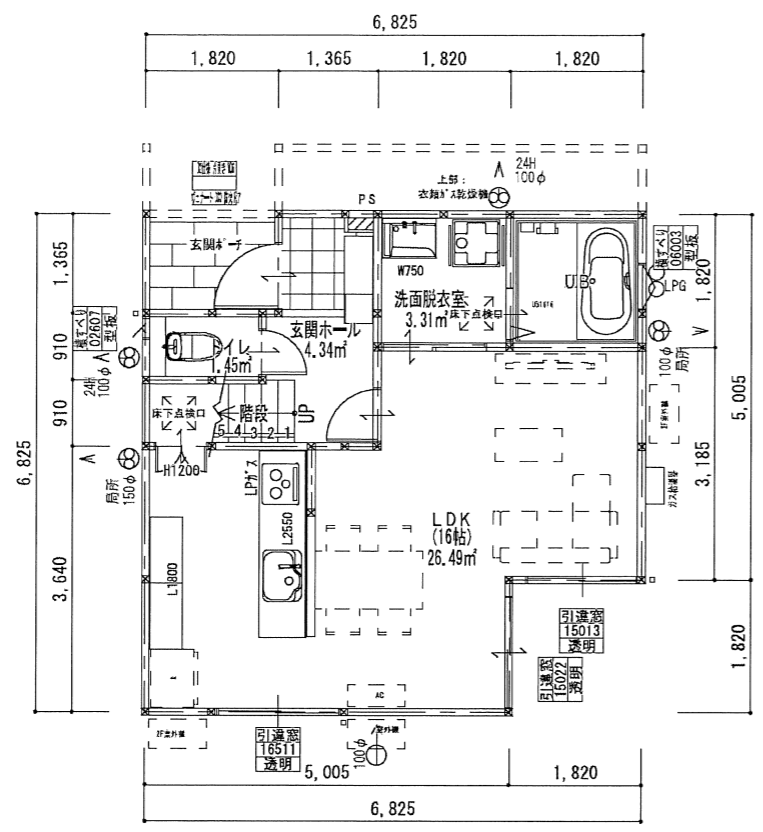
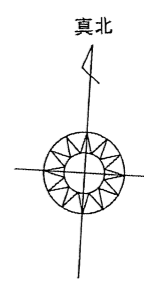
| | |
|-----|-------------|
| 借入額 | ¥28,000,000 |
|-----|-------------|

■ 35年(420回)返済プランの場合

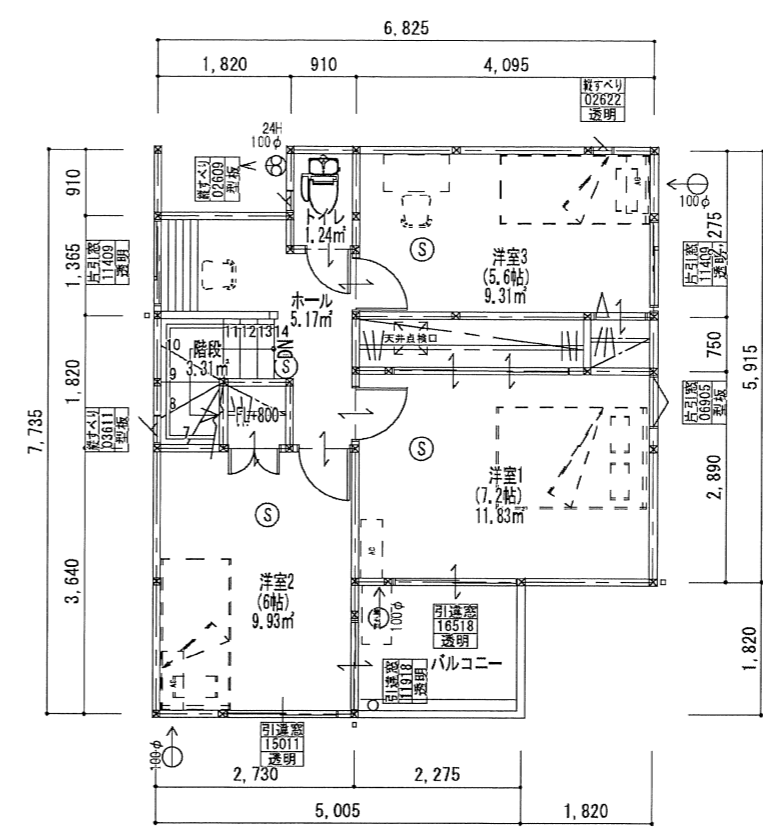
| | | | | | |
|-------|--------------------|----------|---------|------------------------------|------------------------------------|
| 月々返済額 | プラン① | 変動金利型 | ¥71,821 | 金利0.43%+保証料0%=0.43%(イオン銀行) | |
| | プラン② | 全期間固定金利型 | ¥86,006 | 金利1.32%+保証料0.2%=1.52%(百十四銀行) | |
| | プラン③ | 10年固定金利型 | 1~10 | ¥77,097 | 金利0.65%+保証料0.2%=0.85%(百十四銀行) |
| | | | 11~ | ¥86,276 | 11年目~店頭金利3.3%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 | ¥61,560 | 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 | | | 123,171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

Ⓢ 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
初めは局所換気とする。
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。
シロアリ駆除剤はケムリ剤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)
バルコニー床: FRP防水仕上(飛火認定: DR-0701)
※24時間換気のためドア下10mm以上あける

シックハウス対策のための規制の検討

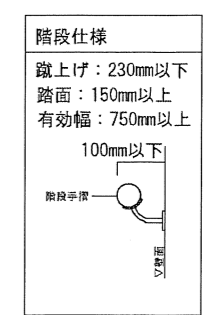
1. 内装仕上に対する使用制限に関する事。
※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆(規制対象外)とする。
2. 換気設備、天井裏などの規制に関する事。
①居室毎の機械換気設備

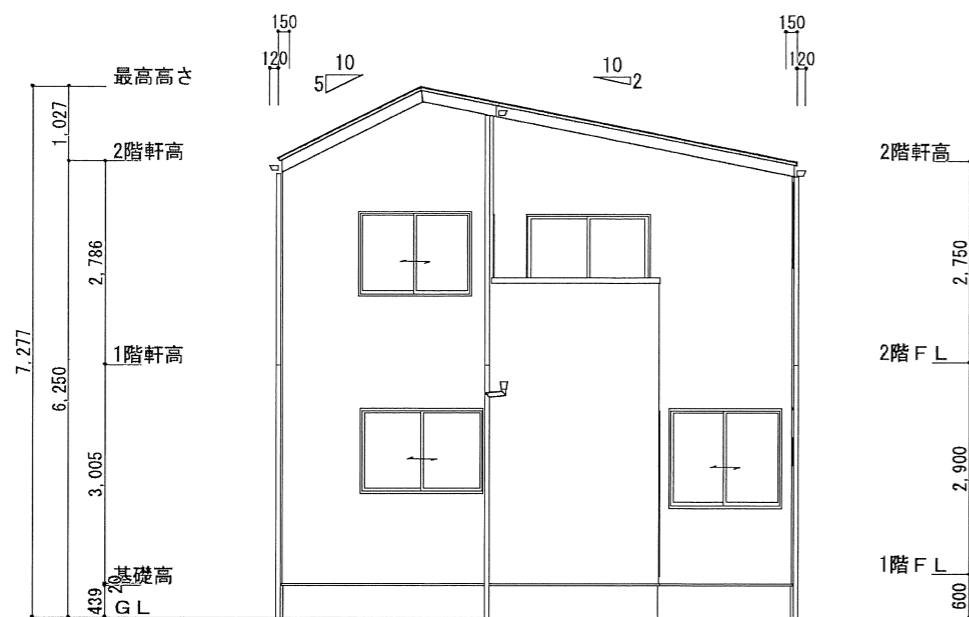
| 階 | 室名 | 床面積 A(m ²) | 平均天井高 h(m) | 気積 A・h(m ³) | 換気種別 | 給気機による 給気量(A) (m ³ /h) | 排気機による 排気量(B) V(m ³ /h) | 換気回数 V/A・h(n) |
|-----|-------|---------------------------|---------------|----------------------------|-------|---|--|------------------|
| 1 | 玄関ホール | 4.34 | 2.800 | 11.28 | 第3種換気 | - | 43.0 | 0.69 |
| | LDK | 26.49 | 2.400 | 63.57 | | | | |
| | トイレ | 1.46 | 2.400 | 3.48 | | | | |
| | 洗面脱衣室 | 3.31 | 2.400 | 7.94 | | | | |
| 2 | 階段 | 3.31 | 2.900 | 9.59 | 第3種換気 | - | 43.0 | 0.69 |
| | トイレ | 1.24 | 2.400 | 2.97 | | | | |
| | ホール | 5.17 | 2.400 | 12.40 | | | | |
| | 洋室1 | 11.83 | 2.400 | 28.39 | | | | |
| | 洋室2 | 9.93 | 2.400 | 23.83 | | | | |
| 洋室3 | 9.31 | 2.400 | 22.34 | | | | | |
| 合計 | | | 185.83 | | | 129.0 | 0.69 | |

②天井裏等への措置

| | |
|-----------------|------------------------------------|
| 小室裏・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-08PFE90(パナソニック)
使用機種換気能力: 43.0m³/h

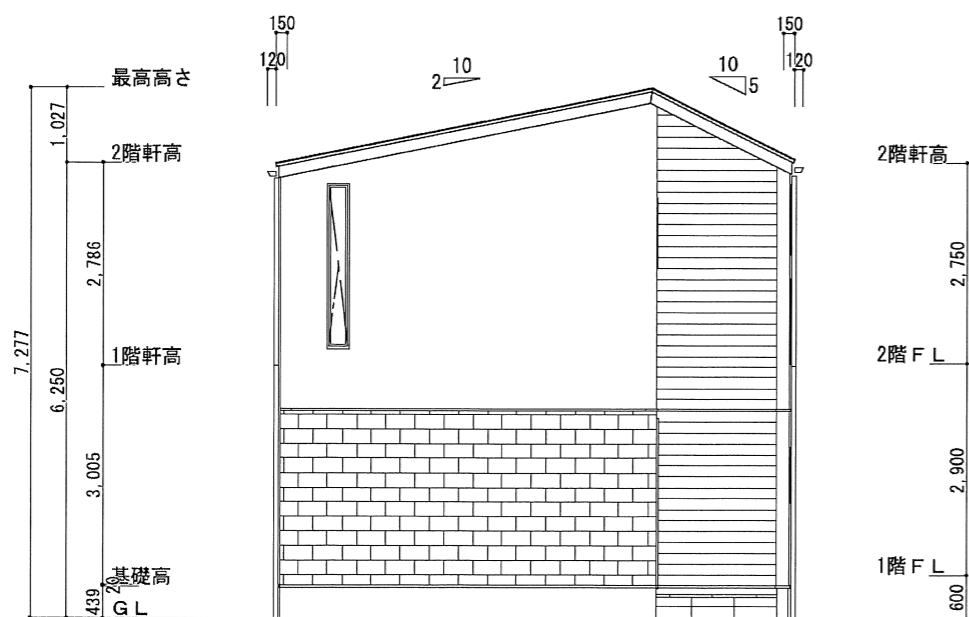




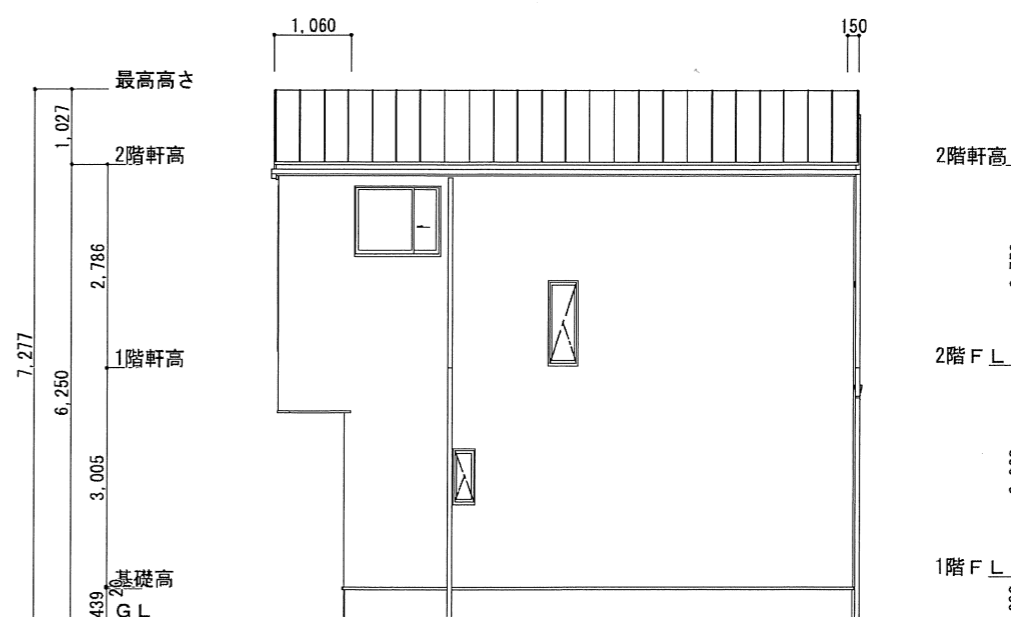
南側 立面図 S:1/100



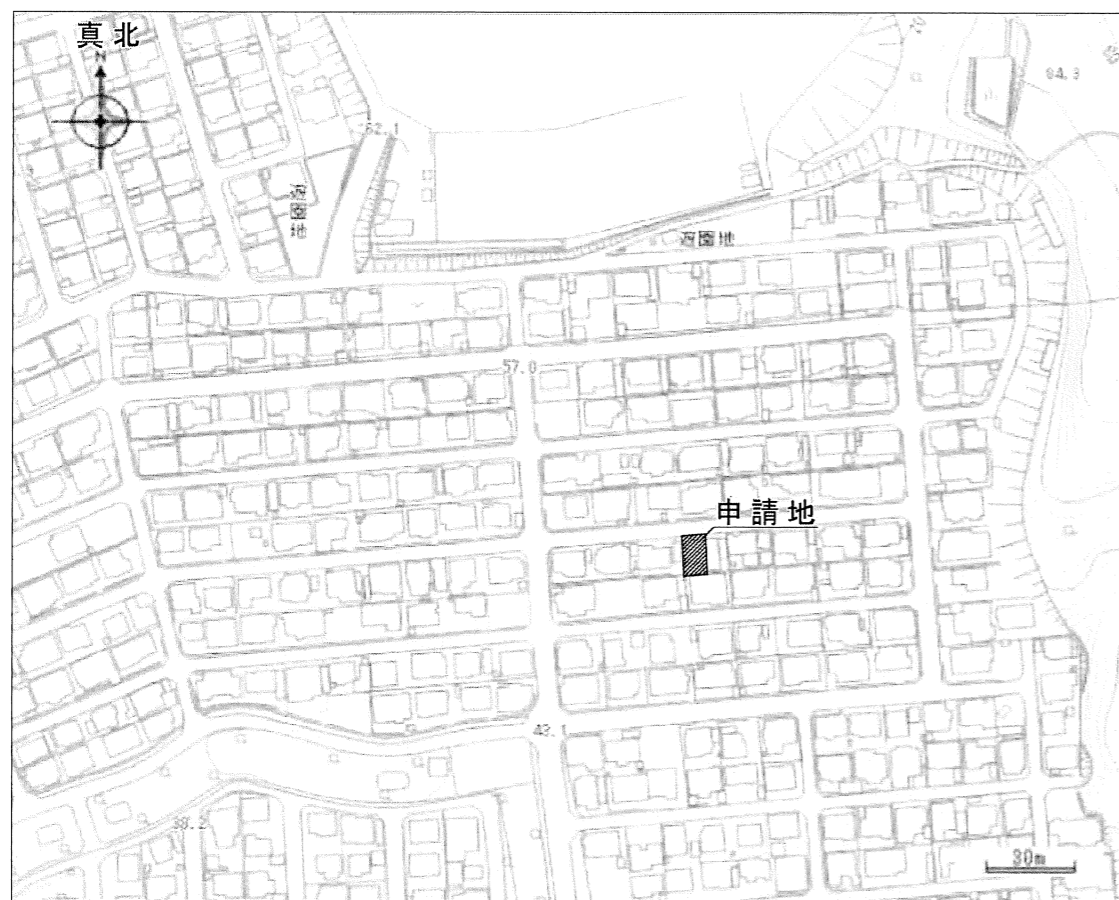
東側 立面図 S:1/100



北側 立面図 S:1/100

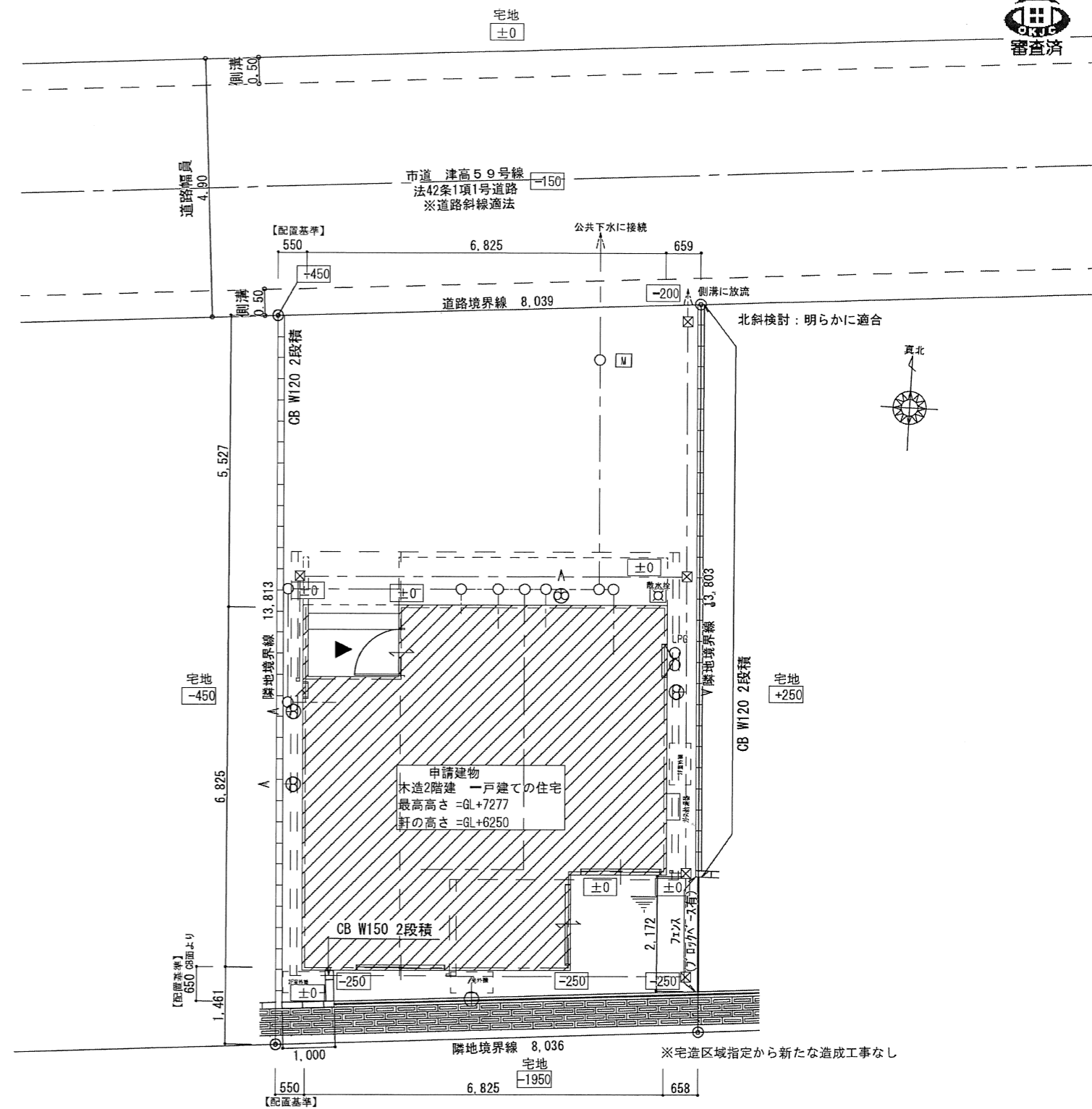


西側 立面図 S:1/100



付近見取図 S:1/2500

申請地：岡山県岡山市北区津高1507-185の一部



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

- ・申請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

配置図 S:1/100