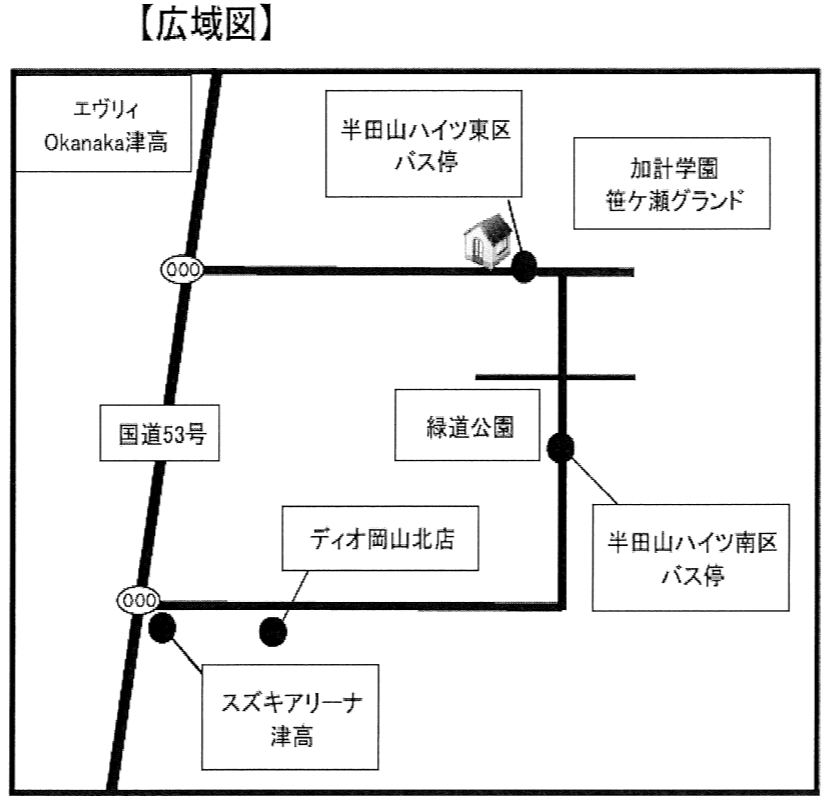
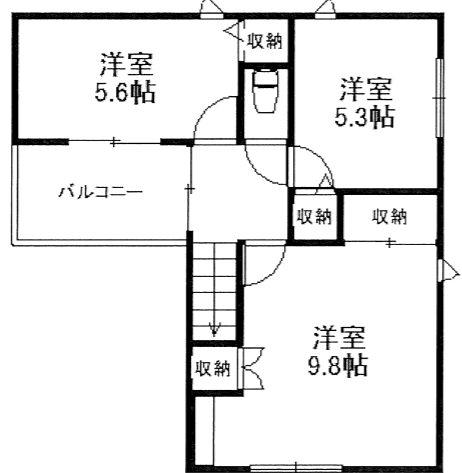
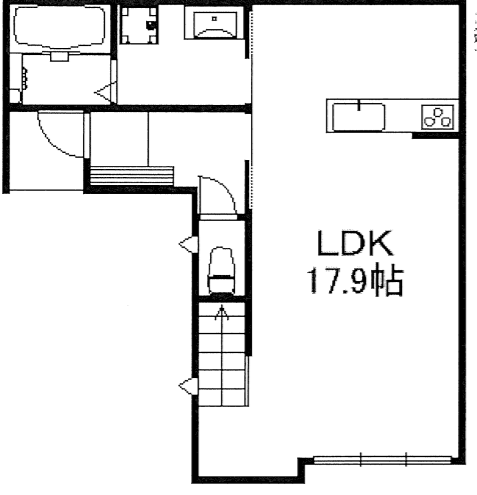


1 新築建売住宅

手付金保証該当物件の有無 有・無

物件登録番号 ※



■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	【津高新築建売住宅】 3,190万円 (消費税10%込)		間取り 3LDK
物件所在地	岡山市北区津高1507-58		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1分(約80m)		
土地面積	① 公簿 ② 実測 196.52㎡ (59.44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		
	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 44.84㎡ / 2階 44.51㎡ 計 89.35㎡ (27.02坪)		
土地権利	①所有権 ②地上権 ③賃借権		
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	(南)側幅員 約6.8m		(公・私)道に 約14.02m 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 ■ LDKに床暖房、食器洗い乾燥機、浴室乾燥機付きです ■ キッチンの水栓はタッチレス水栓となっています ■ 敷地内には2台の駐車スペースがあります ■ 使い方は自由な庭付き 		

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

【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%)	31,900,000 円	土地 17,600,000 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 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%)	1,075,800 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%	748,000 円	住宅ローンの融資金額を 3,400 万円として、 借入額の 2.2% (消費税込)
火災保険	任意加入	約 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 34,409,000 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。
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	¥31,900,000
【必要資金】		備考	
土地代金	17,600,000	敷地面積	196.52㎡ (59.44坪)
建物代金	13,000,000	延床面積	89.35㎡ (27.02坪)
消費税	1,300,000	建物金額 (内税)	¥14,300,000
小計	¥31,900,000		
諸経費 《内訳》			
仲介手数料	1,075,800	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	748,000	借入金額3,400万円として借入額の2.2% (消費税込)	
火災保険	約 200,000	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	¥2,509,000		
合計	¥34,409,000		
【資金調達】			
自己資金	409,000	頭金として	
銀行ローン	34,000,000		
合計	34,409,000		

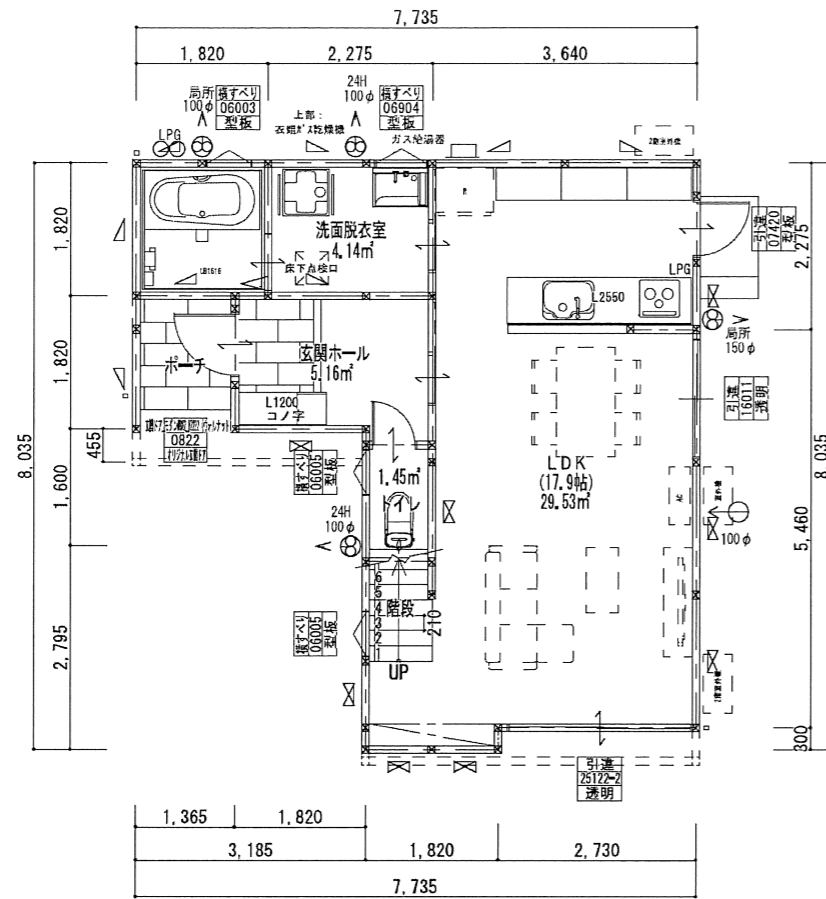
【返済額】 借入額 ¥34,000,000

■ 35年(420回)返済プランの場合

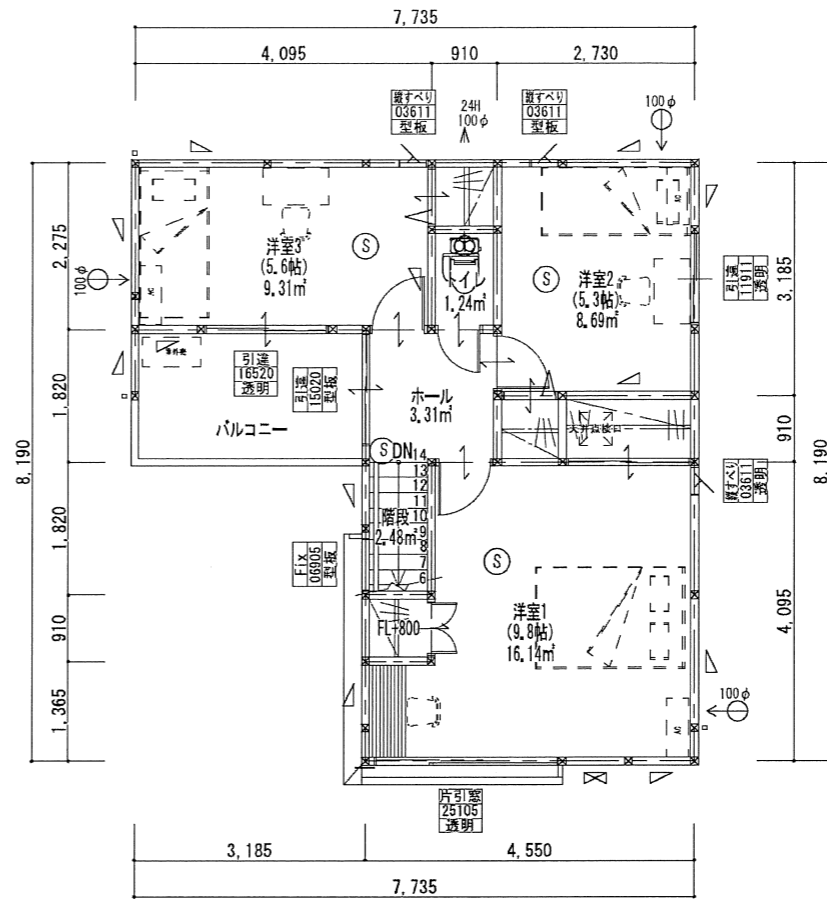
月々返済額	プラン①	変動金利型	¥89,466	金利0.58% + 保証料0% = 0.58% (イオン銀行)
	プラン②	全期間固定金利型	¥104,102	金利1.30% + 保証料0.2% = 1.50% (百十四銀行)
	プラン③	10年固定金利型	1~10 ¥91,297 11~ ¥107,083	金利0.5% + 保証料0.2% = 0.7% (百十四銀行) 11年目～店頭金利3.35%として 優遇継続-1.5% + 保証料0.2%
	プラン④	変動金利型	月々 ¥78,940 ボーナス ¥63,221	金利0.58% (イオン銀行) ボーナス時の追加返済額 (年2回) 計400万円
			ボーナス月 (年2回のみ) の支払い合計 142,161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】

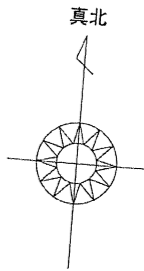
- 上記の金利はイオン銀行 (変動金利) / 百十四銀行 (全期間固定・10年固定) のキャンペーン金利です。
- 上記の返済プランは、保証料0.20%を上乗せして計算しています。イオン銀行では保証料は不要です。
- 自己資金が少ない場合は、火災保険料、登記費用については別途諸経費ローンで借入することができます。
- 決済時に固定資産税を日割精算いたします。



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
 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。
 シアリ駆除剤はカビ・リキ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

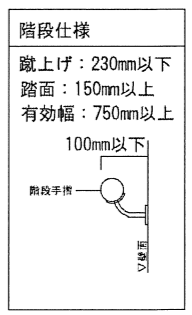
1. 内装仕上げに対する使用制限に関する事。
 ※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆(規制対象外)とする。
2. 換気設備、天井裏などの規制に関する事。
 ①居室毎の機械換気設備

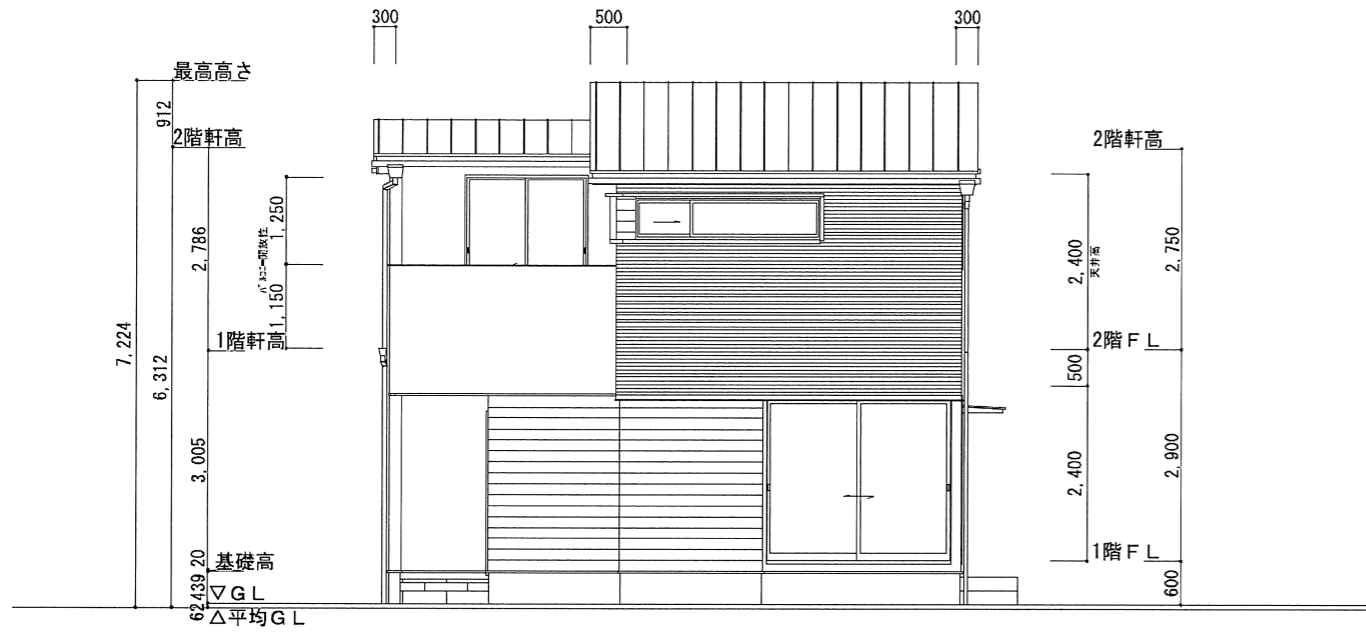
階	室名	床面積 A(m ²)	平均天井高 h(m)	気積 A・h(m ³)	換気種別	給気機による 給気量(A) (m ³ /h)	排気機による 排気量(B) V(m ³ /h)	換気回数 V/A・h(n)
1	玄関ホール	5.16	2.600	13.41	第3種換気	-	43.0	0.65
	LDK	29.53	2.400	70.87				
	トイレ	1.45	2.400	3.48				
	洗面脱衣室	4.14	2.400	9.93				
2	階段	2.48	2.900	7.19	第3種換気	-	43.0	0.65
	トイレ	1.24	2.400	2.97				
	ホール	3.31	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

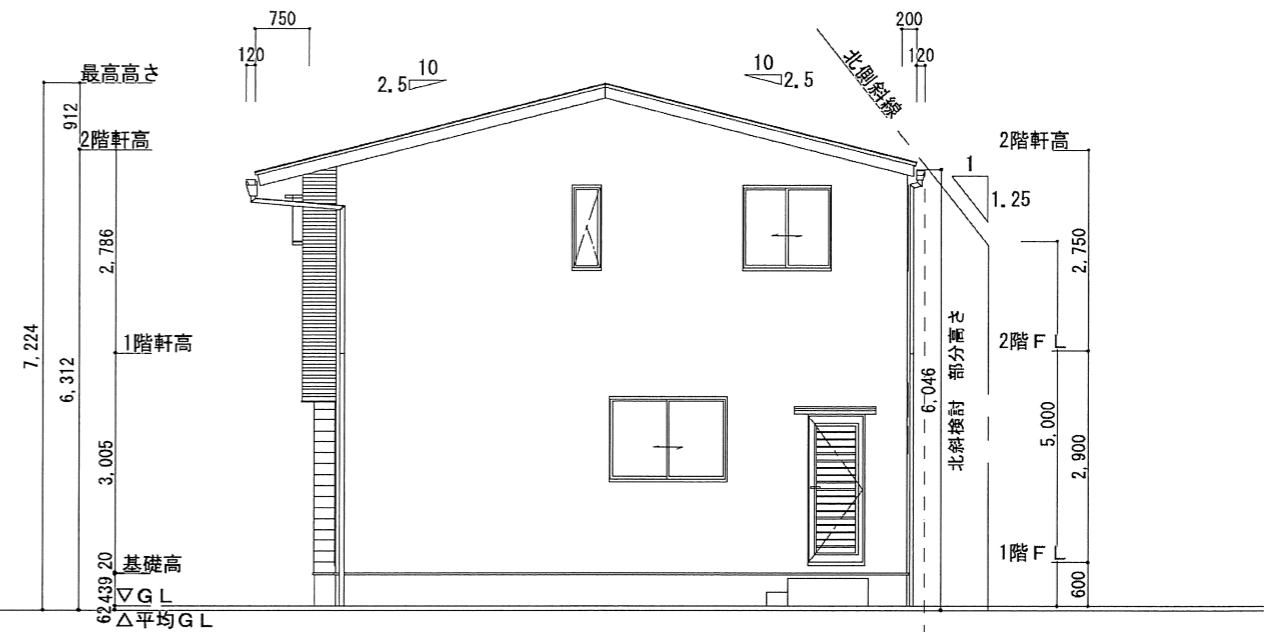
小屋裏・1階天井裏(2階床裏)	全ての居室及びトイレ等 F☆☆☆☆またはF☆☆☆☆の建材を使用
1階床裏・外壁・間仕切壁・収納	同上

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

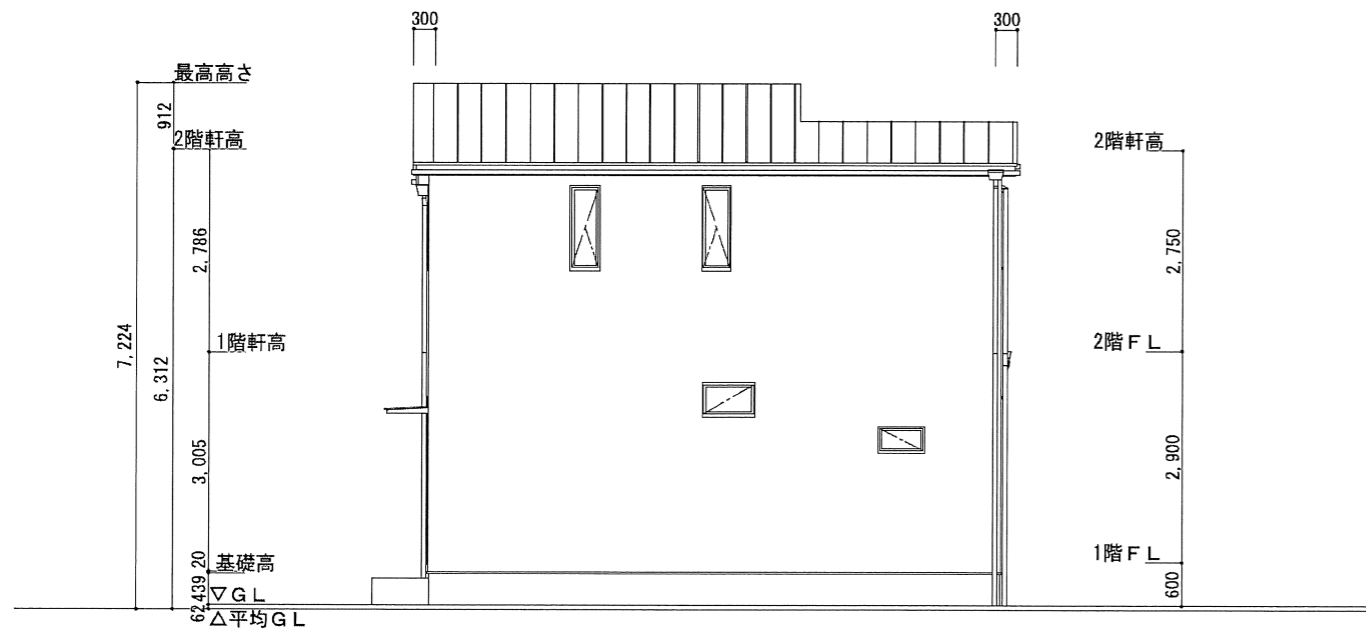




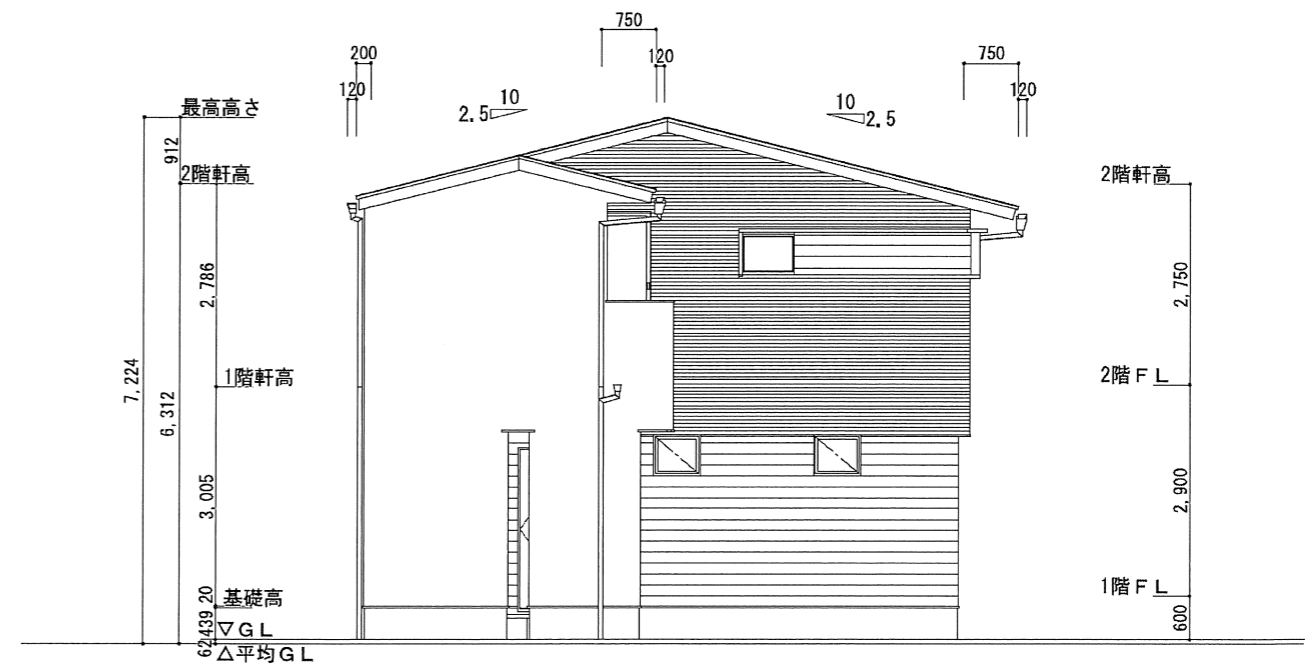
南側 立面図 S:1/100



東側 立面図 S:1/100



北側 立面図 S:1/100



西側 立面図 S:1/100

【北側斜線検討】
 $5.0m + 1.25 \times 0.883 = 6.103m \geq 6.046m$
 .OK



付近見取図 S:1/2500

申請地：岡山県岡山市北区津高1507-58

