

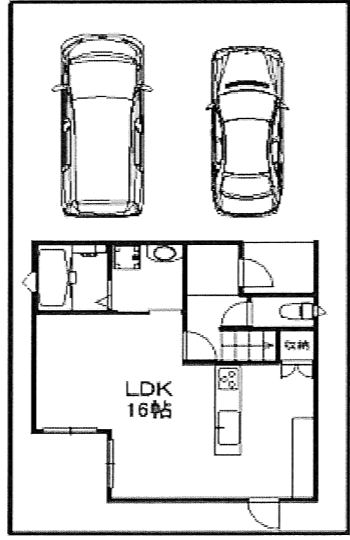
# 1 新築建売住宅

手付金保証該当物件の有無 有・無

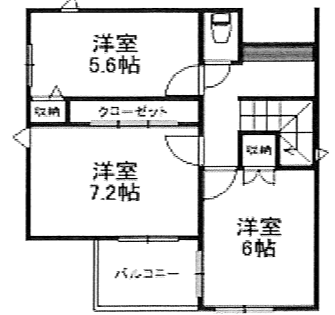
物件登録番号 ※



**対象物件**



【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。

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	【南輝一丁目新築建売住宅（東棟）】 2,880万円 (消費税10%込)		間取り 3LDK
物件所在地	岡山市南区南輝一丁目6-34の一部		学区 南輝小学校 福南中学校
交通	岡電バス 並木町二丁目バス停 徒歩 約4分 (約260m)		
土地面積	① 公簿 ② 実測 105.82㎡ (32.01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7年5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 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	第一種中高層住居専用地域		
建ぺい率	60%	容積率	200%
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	北側 幅員 5.0m	(公・私)道に約7.9m 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>■ 全部屋にエアコン、照明、カーテン付きです。</li> <li>■ ガス衣類乾燥機、食器洗い乾燥機、浴室乾燥機付きです。</li> <li>■ キッチンタッチレス水栓、玄関はポケットキーです。</li> <li>■ 敷地内には2台の駐車スペースがあります。</li> </ul>		

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

【南輝一丁目新築建売住宅】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所在地 岡山市南区南輝一丁目6-34の一部  
 地積 105.82平方メートル (32.01坪)  
 建物面積 84.46平方メートル (25.54坪)  
 築年数 令和7年5月完成予定

■ 不動産取得に係る費用概算 (案)

物件種類 : 南輝一丁目新築建売住宅 (東棟)			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込 (10%)	28,800,000 円	土地 12,300,000 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
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%)	966,900 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 2,800 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	<b>金 31,018,100 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、引越し費用が必要です。

【南輝一丁目新築建売住宅 (東棟)】 資金計画について

上 様

【対象物件】	土地付建物 (岡山市南区南輝一丁目6-34の一部)	物件価額	¥28,800,000
【必要資金】		備考	
土地代金	12,300,000	敷地面積 105.82㎡ (32.01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	¥28,800,000		
諸経費 《内訳》			
仲介手数料	966,900	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2,800万円として借入額の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	¥2,218,100		
合計	¥31,018,100		
【資金調達】			
自己資金	3,018,100	頭金として	
銀行ローン	28,000,000		
合計	31,018,100		

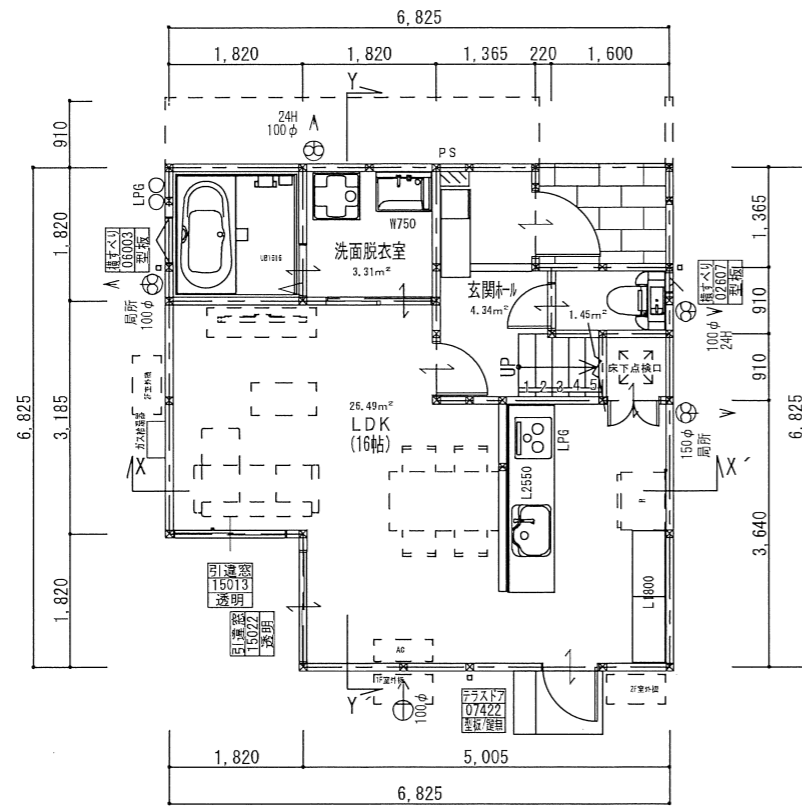
【返済額】 借入額 ¥28,000,000

■ 35年 (420回) 返済プランの場合

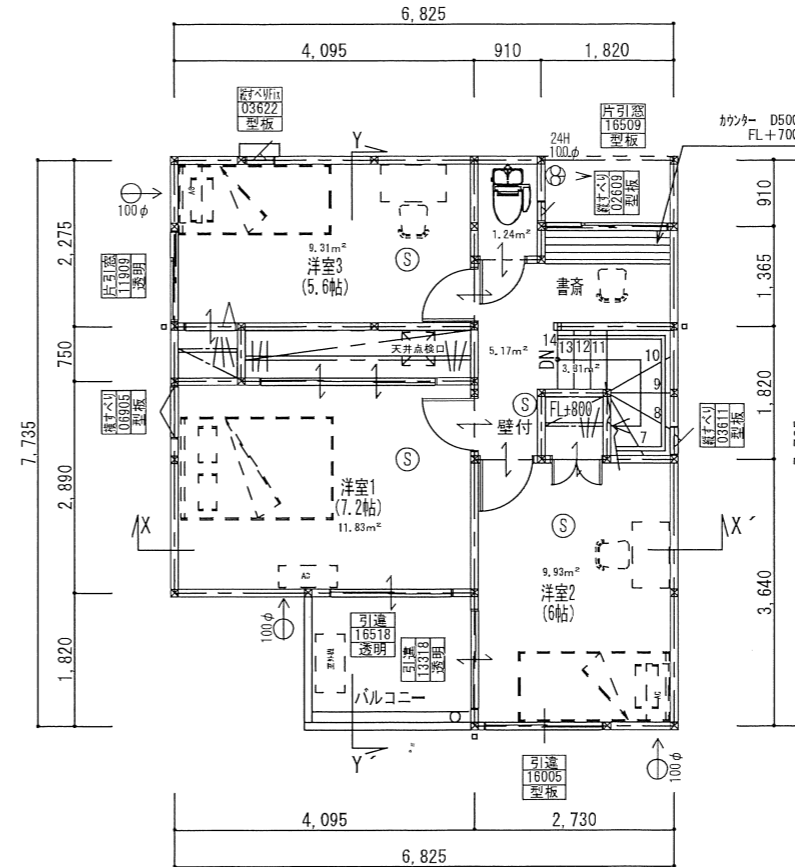
月々返済額	プラン①	変動金利型	¥73,678	金利0.58% + 保証料0% = 0.58% (イオン銀行)
	プラン②	全期間固定金利型	¥86,281	金利1.34% + 保証料0.2% = 1.54% (百十四銀行)
	プラン③	10年固定金利型	1~10 ¥75,819 11~ ¥88,898	店頭金利3.40% - 金利引下げ2.65% = 0.75% (百十四銀行) 11年目~ 店頭金利3.4%として 優遇継続-1.3%
	プラン④	変動金利型	月々 ¥63,152 ボーナス ¥63,221	金利0.58% (イオン銀行) ボーナス時の追加返済額 (年2回) 計400万円
			ボーナス月 (年2回のみ) の支払い合計 126,373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  
初物は局所換気とする。  
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。  
シロアリ駆除剤はコロリリス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)  
FRP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

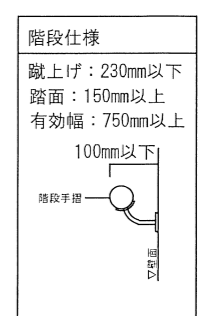
- 内装仕上げに対する使用制限に関する事。  
※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆(規制対象外)とする。
- 換気設備、天井裏などの規制に関する事。  
①居室毎の機械換気設備

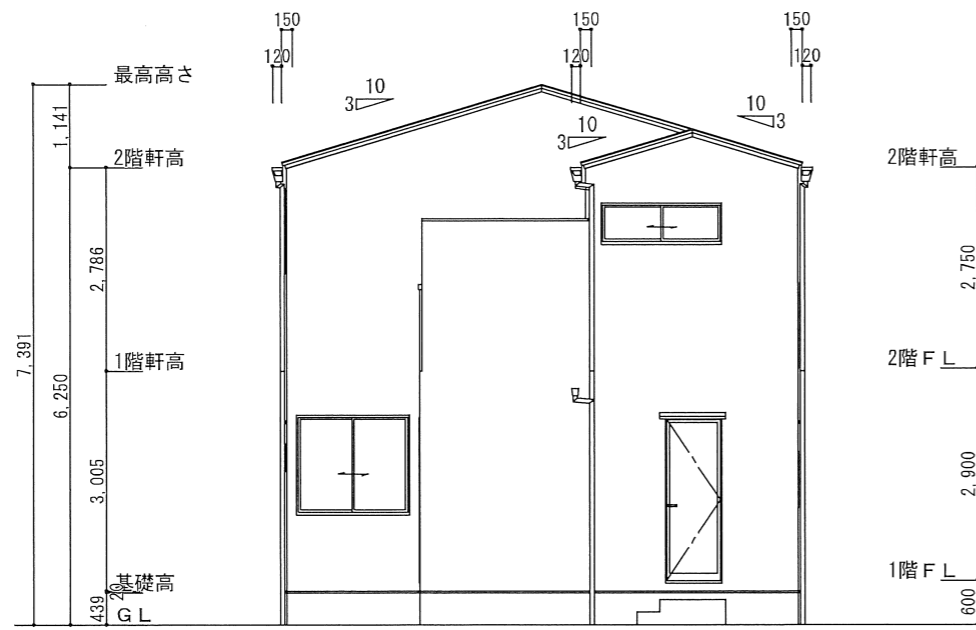
階	室名	床面積 A(m²)	平均天井高 h(m)	気積 A・h(m³)	換気種別	給気機による 給気量(A) (m³/h)	排気機による 排気量(B) V(m³/h)	換気回数 V/A・h(n)
1	玄関ホール	4.34	2.600	11.28	第3種換気	-	43.0	0.69
	LDK	25.49	2.400	63.57				
	トイレ	1.45	2.400	3.48				
	洗面脱衣室	3.31	2.400	7.94				
2	階段	3.31	2.900	9.59	第3種換気	-	43.0	0.69
	トイレ	1.24	2.400	2.97				
	ホール	5.17	2.400	12.40				
	洋室1	11.83	2.400	28.39				
	洋室2	9.93	2.400	23.83				
合計			185.79			129.0	0.69	

②天井裏等への措置

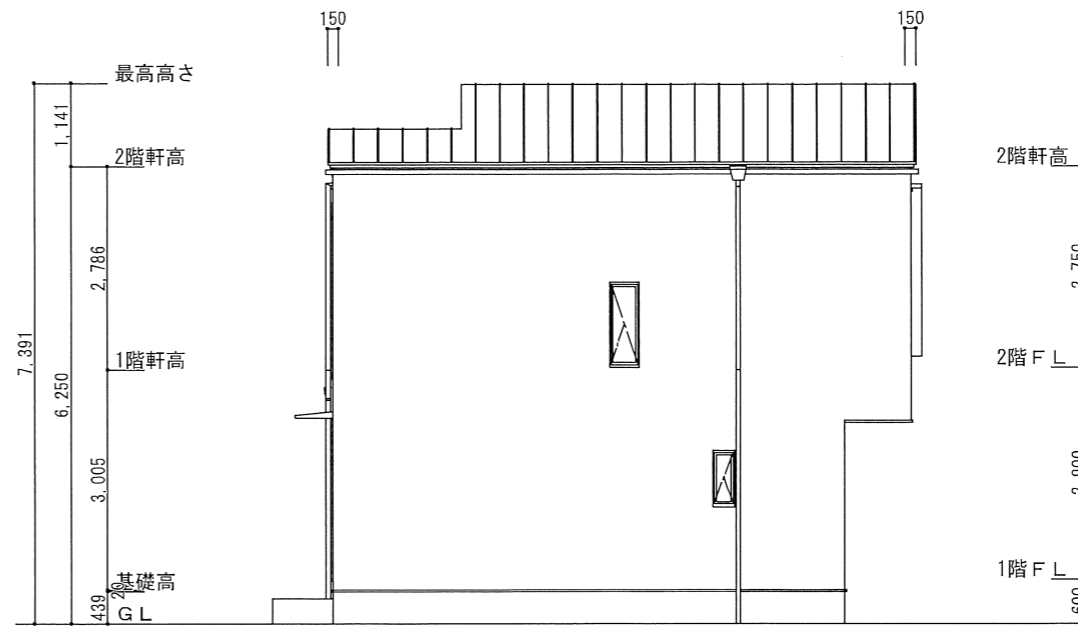
小部屋・1階天井裏(2階床裏)	全ての居室及びトイレ等
1階床裏・外壁・間仕切り壁・収納	F☆☆☆☆またはF☆☆☆☆の建材を使用 同上

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

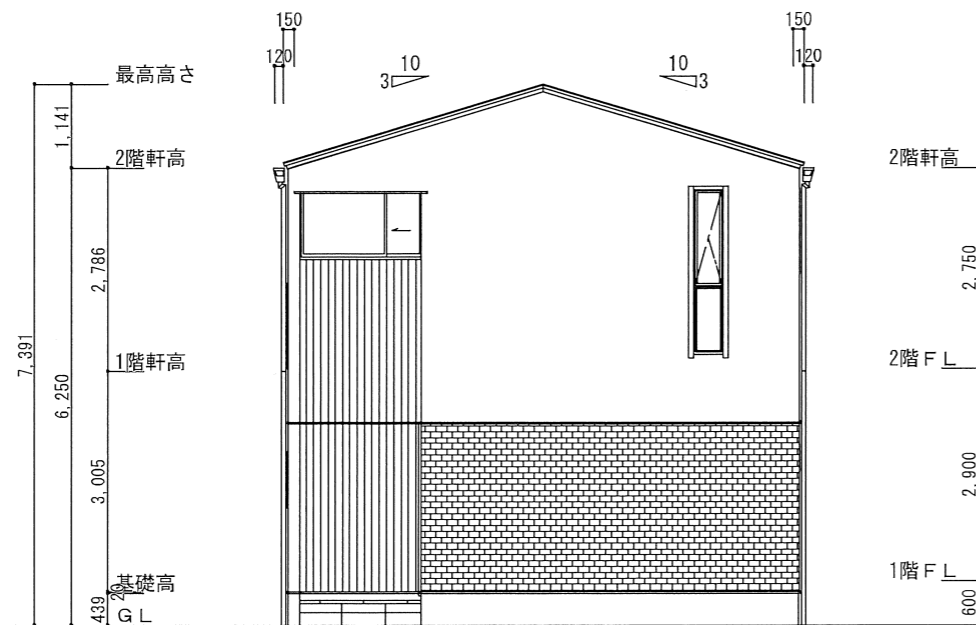




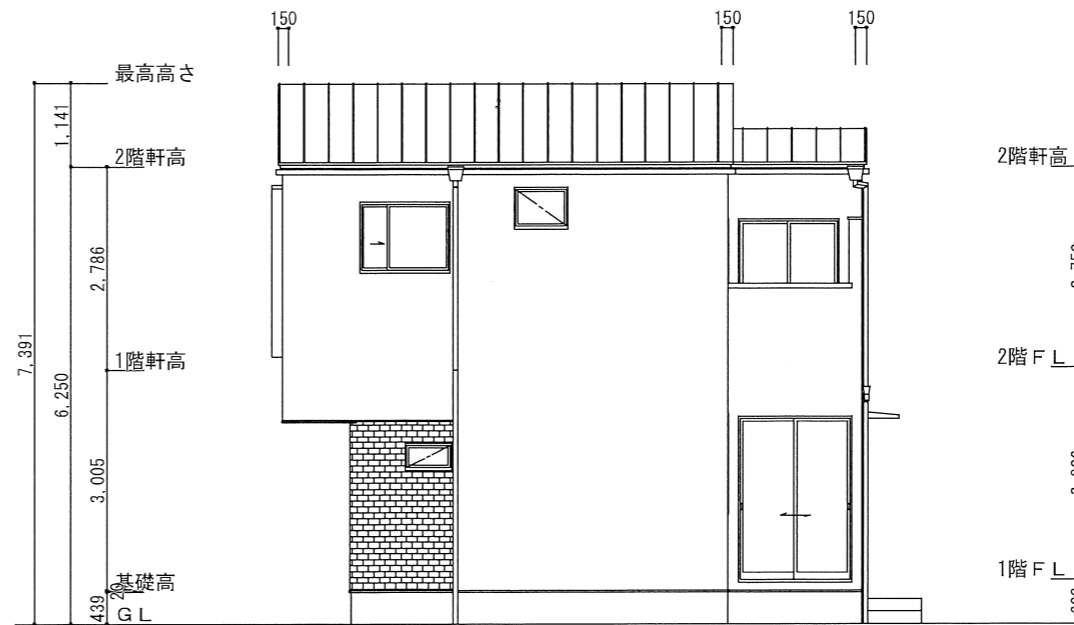
南側 立面図 S:1/100



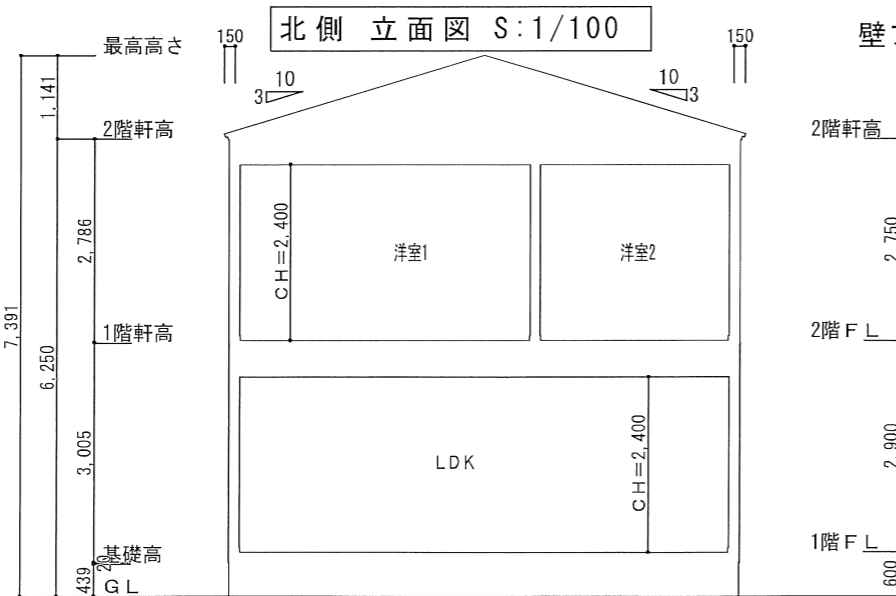
東側 立面図 S:1/100



北側 立面図 S:1/100

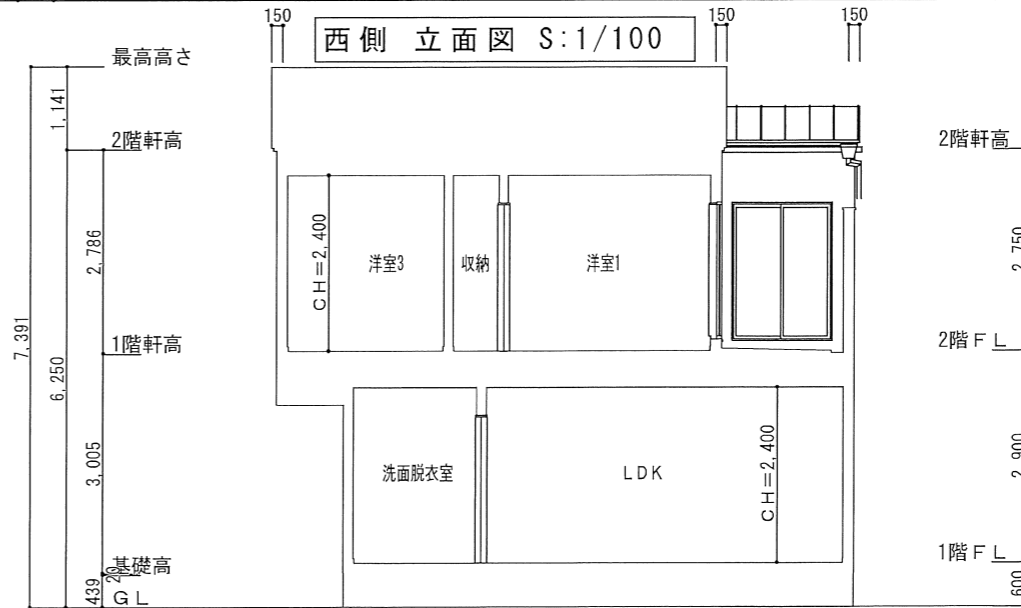


西側 立面図 S:1/100

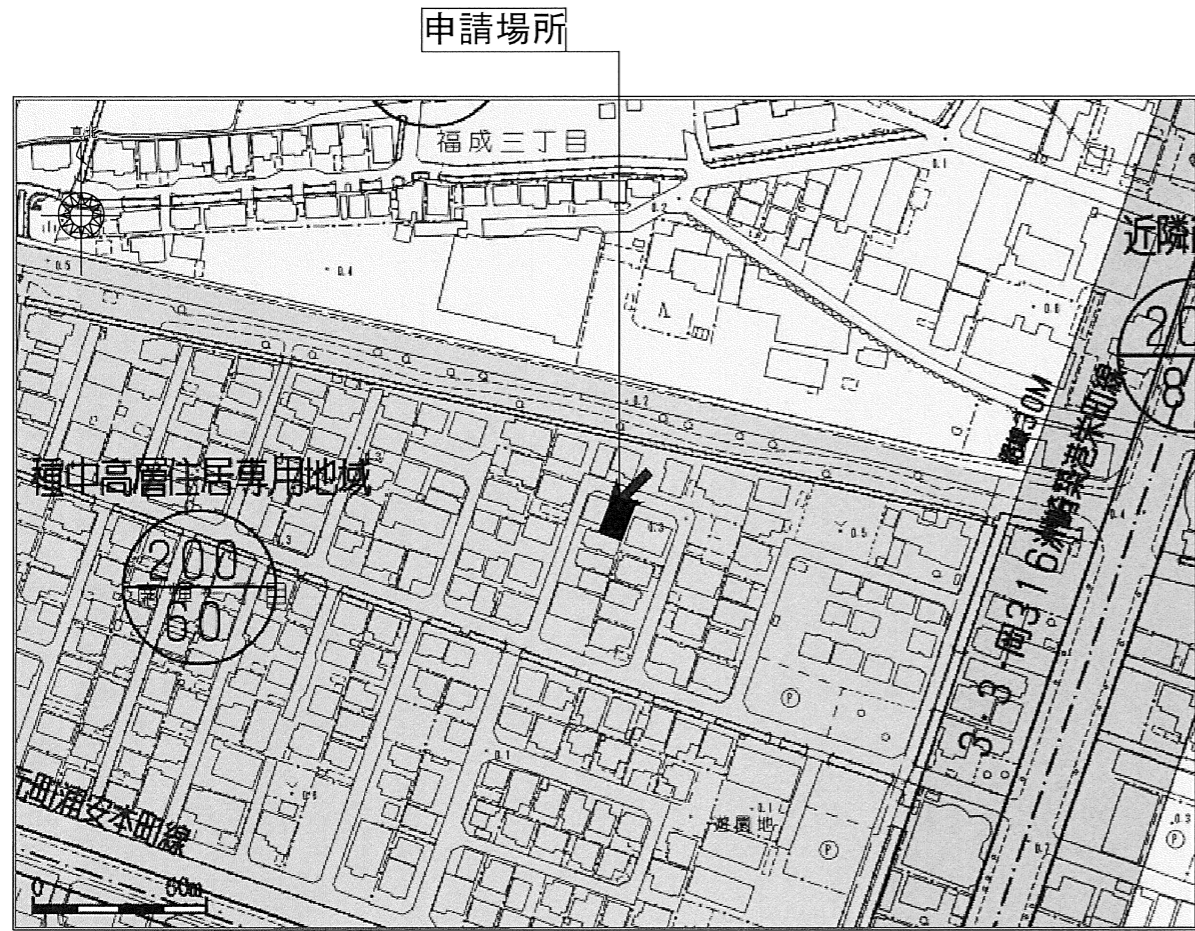
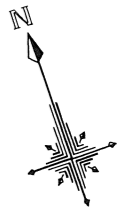


X-X' 断面図 S:1/100

壁フカシ無

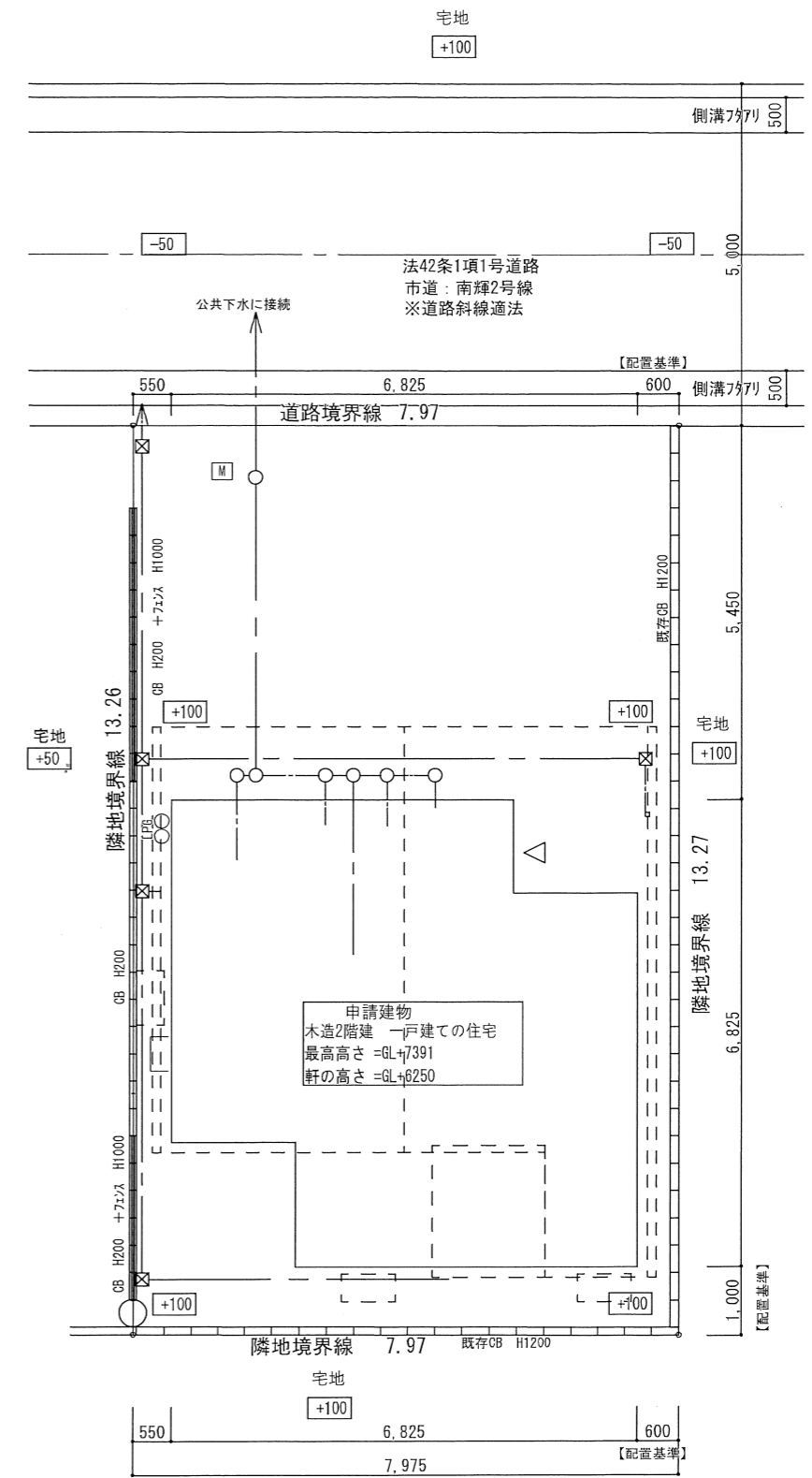


Y-Y' 断面図 S:1/100



付近見取図 S:1/2500

申請地：岡山県岡山市南区南輝一丁目6-34の一部



- |  |   |
|--|---|
| <p><b>凡例</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">M</span> 水道メーター</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> 排水経路 排水管：VU75φ</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">X</span> 雨水排水 排水管：VU75φ</li> </ul> | <p><b>特記事項</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・申請敷地の平均地盤面は設計RLに対して±0とする。</li> <li>・敷地内屋外給水管 材質：ポリエチレン管（水道用）口径：φ20mm</li> <li>・敷地内汚水排水管 材質：硬質塩化ビニル管 口径：φ75、φ100</li> </ul> |
|--|---|

配置図 S:1/100