

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		※				
						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		【南輝一丁目新築建売住宅（東棟）】 2, 8 8 0万円（消費税 10%込）				間 取 り 3 L D K		
						物 件 所 在 地		岡山市南区南輝一丁目9番2号				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 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		■ 全部屋にエアコン、照明、カーテン付きです。 ■ ガス衣類乾燥機、食器洗い乾燥機、浴室乾燥機付きです。 ■ キッチンタッチレス水栓、玄関はポケットキーです。 ■ 敷地内には2台の駐車スペースがあります。												
商 号		株式会社チアーズリアルエステート		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9番2号
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4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	金 31,018,100 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。

【南輝一丁目新築建売住宅（東棟）】資金計画について

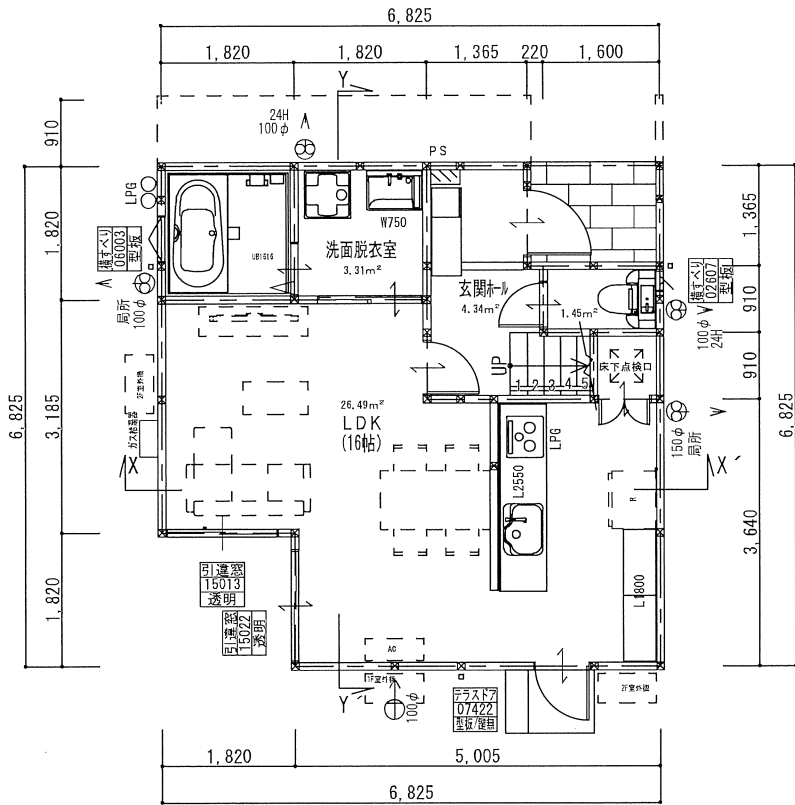
上 様			
【対象物件】	土地付建物（岡山市南区南輝一丁目9番2号）	物件価額	¥28,800,000
【必要資金】	備考		
土地代金	12,300,000	敷地面積	105.82㎡（32.01坪）
建物代金	15,000,000	延床面積	84.46㎡（25.54坪）
消費税	1,500,000	建物金額(内税)	¥16,500,000
小計	¥28,800,000		
諸経費 《内訳》	仲介手数料	966,900	宅建業法規定による報酬
	公租公課	約 100,000	年間の固定資産税
	ローン申込手数料	55,000	事務手数料
	融資手数料	616,000	借入金額2,800万円として借入額の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
-------	-----	-------------

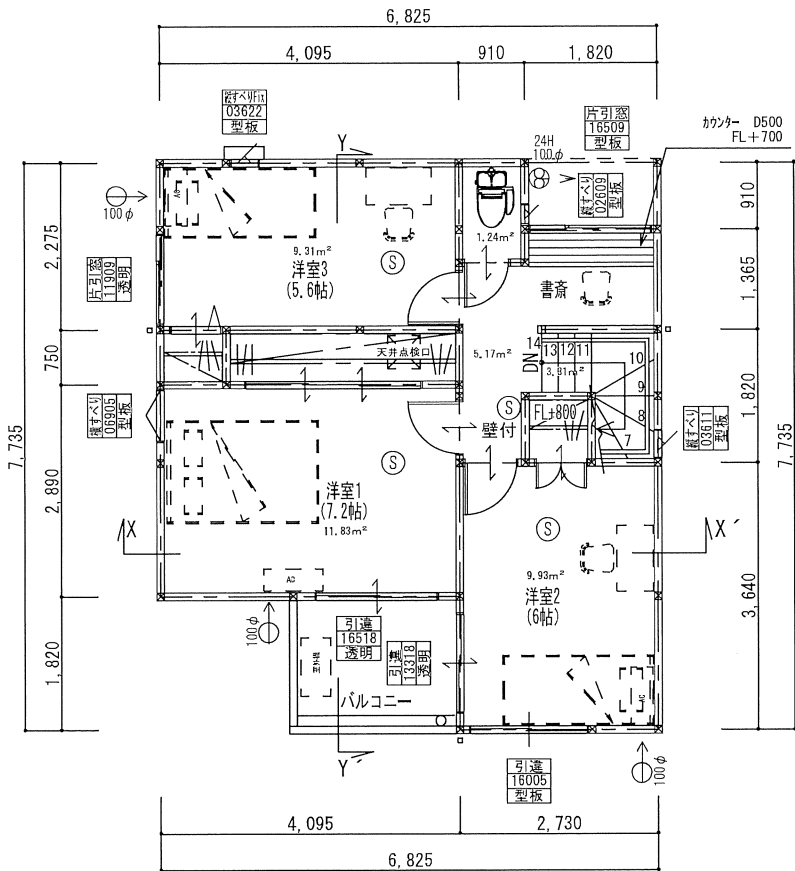
■ 35年(420回)返済プランの場合

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
←○ 24H換気扇(排気)
局所
←○ 局所換気扇
— — ダクト(銅製)
←○ 自然給気口 φ100 防火覆(SVC)付

⑤ 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)
バルコニー床: FRP防水仕上(飛火認定: DR-0701)
※24時間換気の為ドア下10mm以上あける

シックハウス対策のための規制の検討

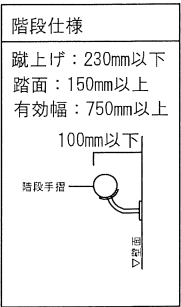
- 内装仕上げに対する使用制限に関すること。
※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆(規制対象外)とする。
- 換気設備、天井裏などの規制に関すること。
①居室毎の機械換気設備

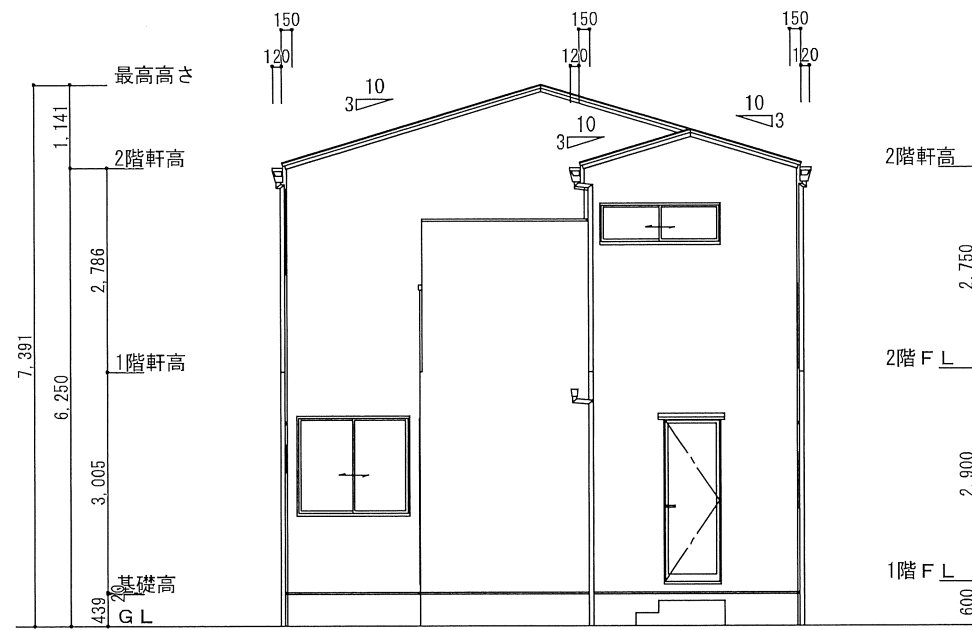
階	室名	床面積 A(m ²)	平均天井高 h(m)	気積 A・h(m ³)	換気種別	給気線による 給気量(A) (m ³ /h)	排気機による 排気量(B) V(m ³ /h)	換気回数 V/A・h(n)
1	玄関ホール	4.34	2.600	11.28	第3種換気	-		
	LDK	26.49	2.400	63.57				
	トイレ	1.45	2.400	3.48			43.0	
	洗面脱衣室	3.31	2.400	7.94			43.0	
2	階段	3.31	2.900	9.59	第3種換気	-		
	トイレ	1.24	2.400	2.97			43.0	
	ホール	5.17	2.400	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				185.79			129.0	0.69

②天井裏等への措置

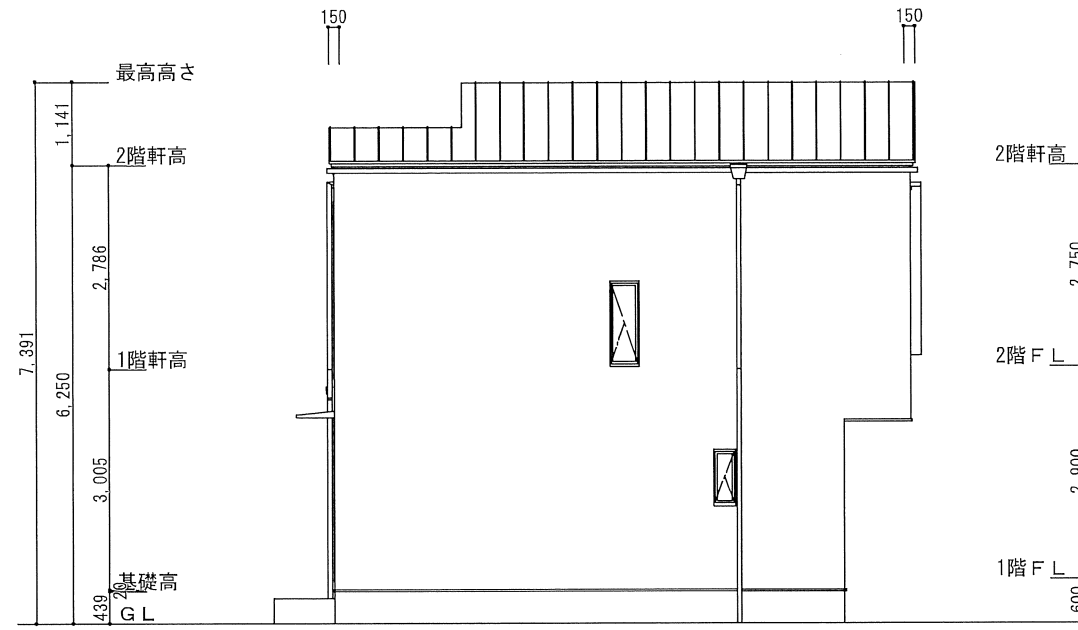
	全ての居室及びトイレ等
小屋裏・1階天井裏(2階床裏)	F☆☆☆またはF☆☆☆☆の建材を使用
1階床裏・外壁・間仕切壁・収納	同上

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

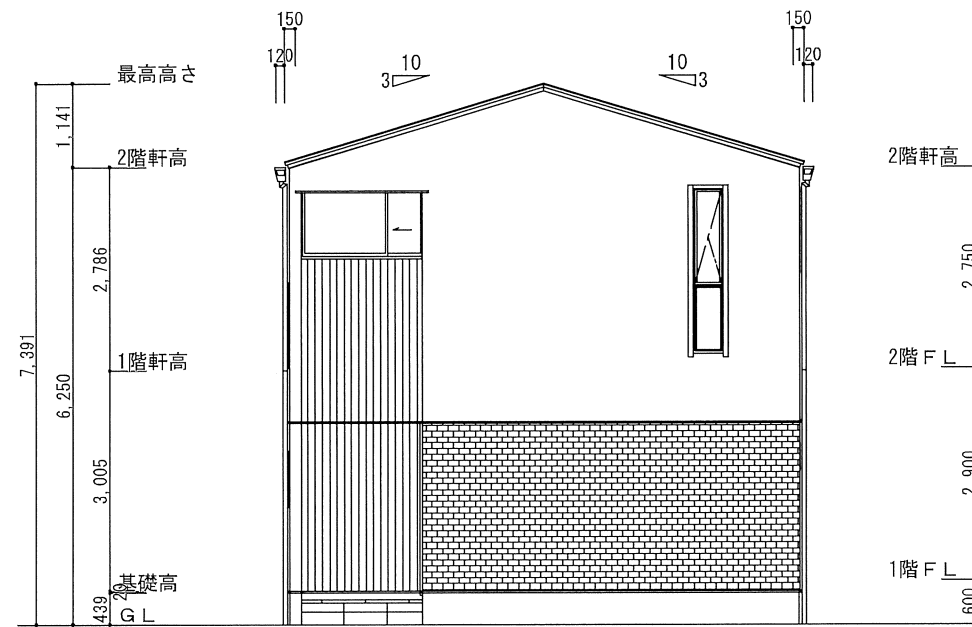




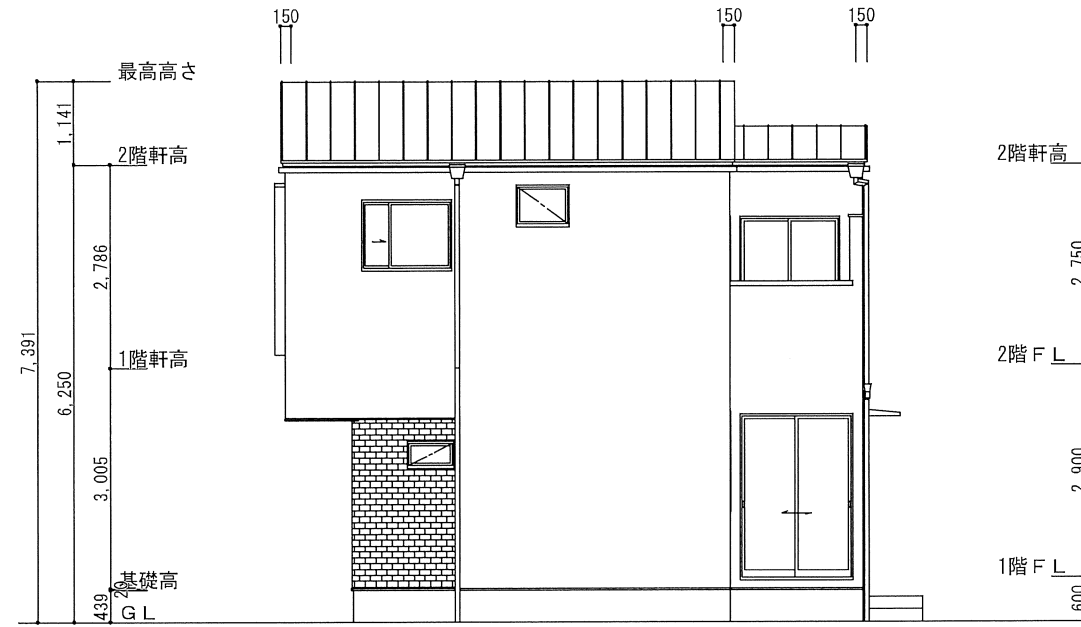
南側 立面図 S:1/100



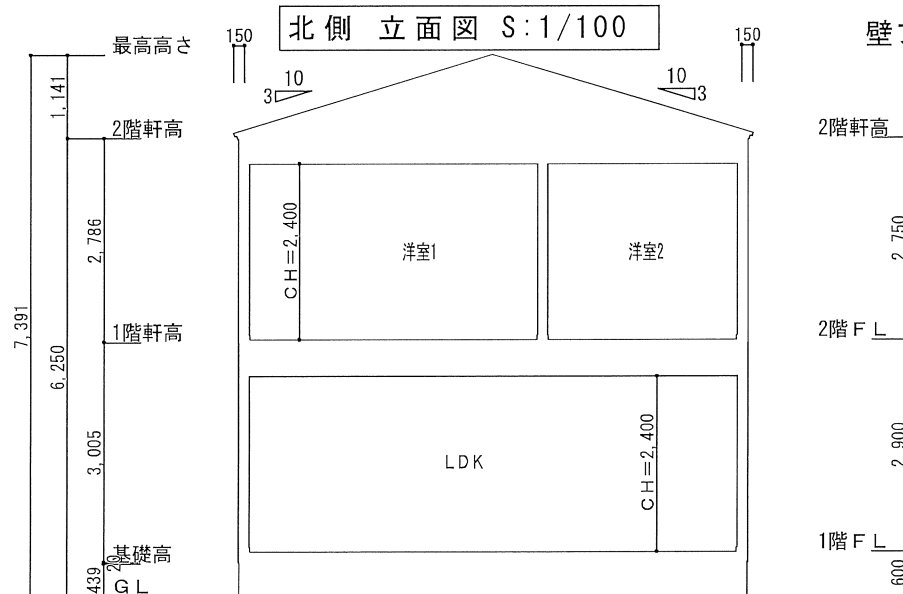
東側 立面図 S:1/100



北側 立面図 S:1/100



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

TITLE

南輝戸建【東棟】新築工事

ALPHA PLUS
アルファプラス株式会社

アルファプラス株式会社一級建築士事務所
岡山県知事登録 第14545号
一級建築士 第304863号 森本 澄子

SUBJECT

立面図
断面図

SCALE

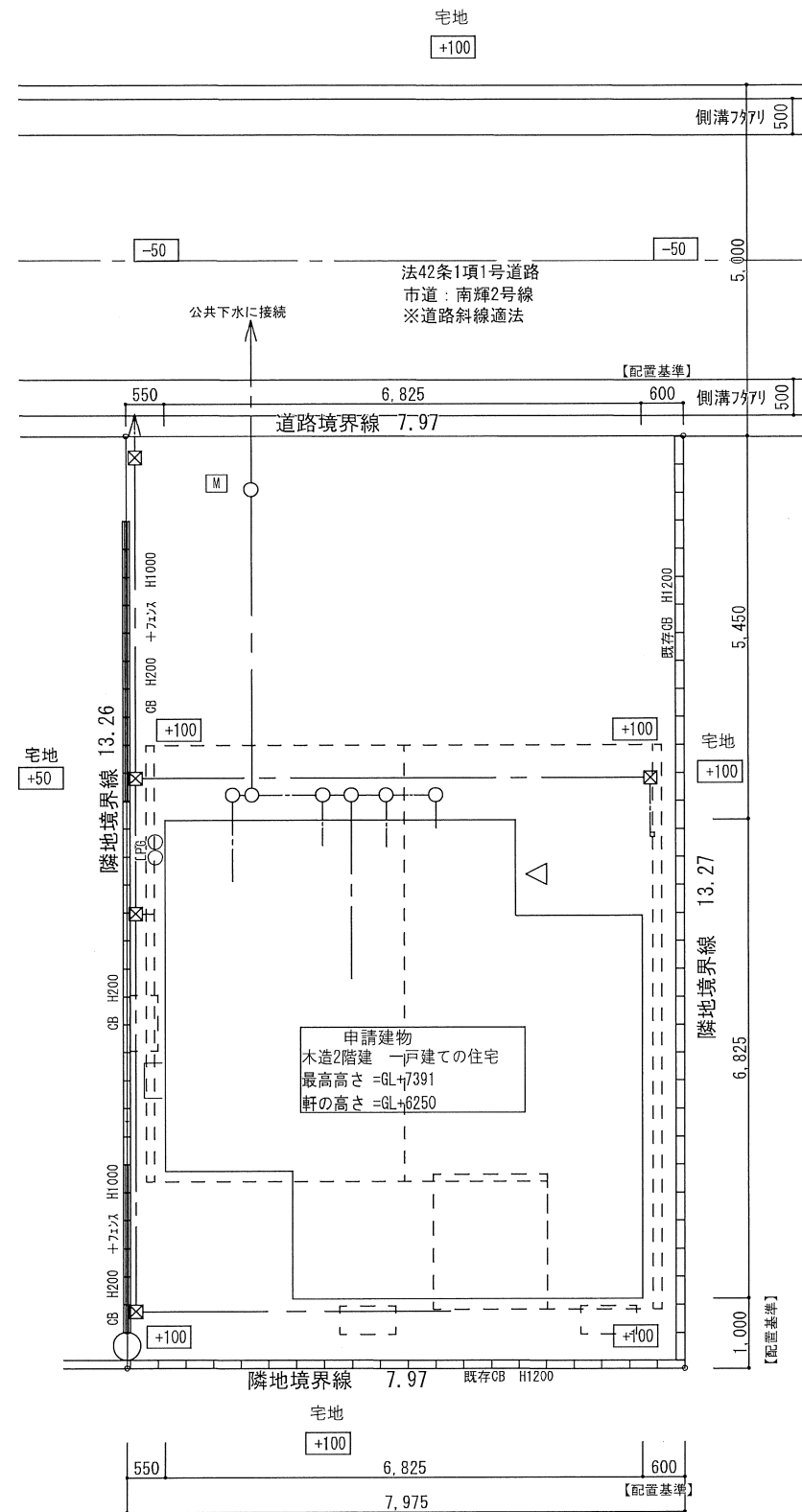
A3
1/100

NO.



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



- | 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 |

配置図 S:1/100