

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 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（西棟）】 2,980万円（消費税 10%込）		間 取 り		3LDK		
				物 所 在 地		岡山市南区南輝一丁目9番1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 109.31㎡（33.06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	
					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 42.15㎡／2階 40.99㎡ 計83.14㎡（25.14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 西側 幅員 4.0m		北側 岡山市道 約6.4m 接面 西側 岡山市道 約11.2m 接道								
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3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 〒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		会員コード		支部名				
				（086）				西				
				230-6720		保証協会会員		有・無				
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						

■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。

【南輝一丁目新築建売住宅（西棟）】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所在地	岡山市南区南輝一丁目9番1号
地積	109.31平方メートル（33.06坪）
建物面積	83.14平方メートル（25.14坪）
築年数	令和7年4月完成

■ 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（西棟）			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込（10%）	29,800,000 円	土地 13,300,000 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%）	999,900 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%	638,000 円	住宅ローンの融資金額を 2,900 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 32,073,100 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（西棟）】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1号）	物件価額	¥29,800,000
【必要資金】	土地代金 建物代金 消費税 小計	13,300,000 15,000,000 1,500,000 ¥29,800,000	備考 敷地面積 109.31㎡（33.06坪） 延床面積 83.14㎡（25.14坪） 建物金額（内税） ¥16,500,000
諸経費 《内訳》	仲介手数料 公租公課 ローン申込手数料 融資手数料 火災保険 印紙 登記料 小計	約 999,900 約 100,000 55,000 638,000 約 150,000 30,200 約 300,000 ¥2,273,100	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2,900万円として借入額の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		¥32,073,100	
【資金調達】	自己資金 銀行ローン 合計	3,073,100 29,000,000 32,073,100	頭金として

【返済額】

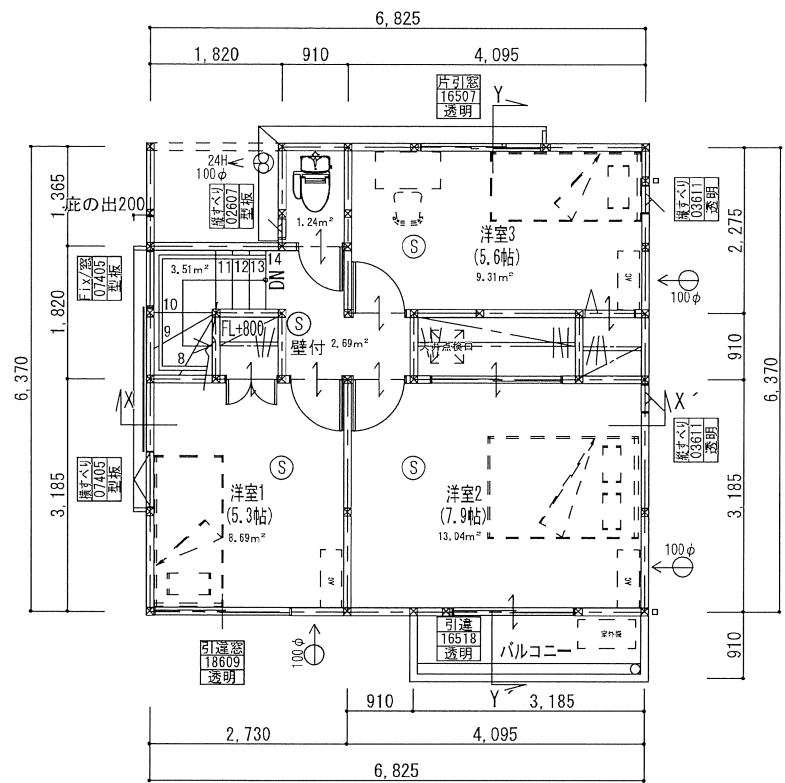
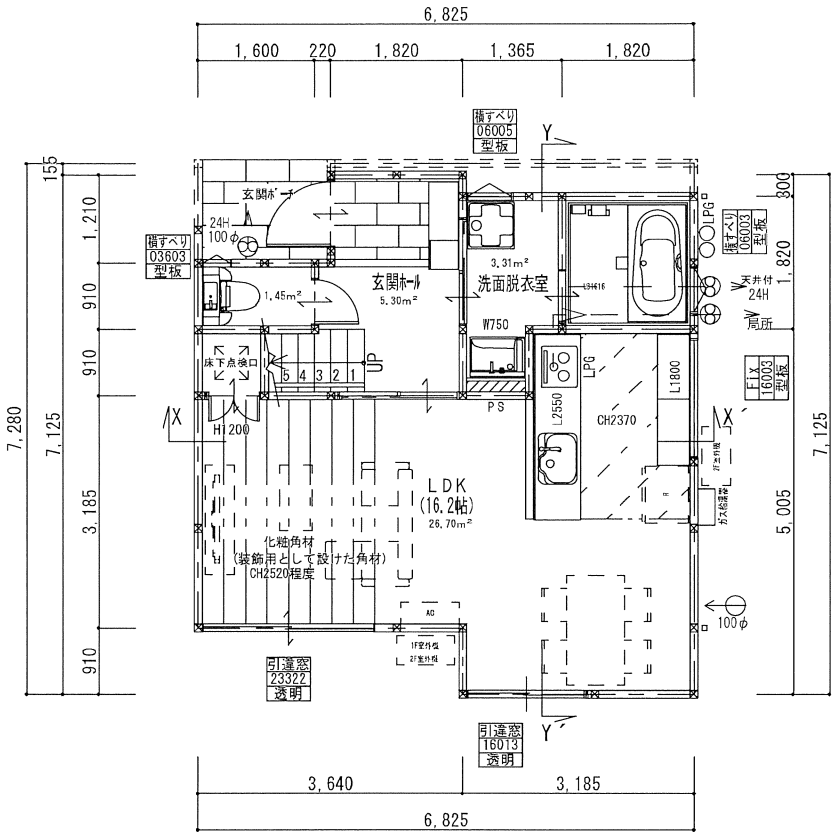
借入額	¥29,000,000
-----	-------------

■ 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	¥76,309	金利0.83%+保証料0%=0.58%（イオン銀行）
	プラン②	全期間固定金利型	¥89,362	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 ¥80,518 11～ ¥94,307	店頭金利3.55%-金利引下げ2.65%=0.90%（百十四銀行） 11年目～店頭金利3.55%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。
- 返済時に固定資産税を日割精算いたします。



- 24H

24H換気扇 (排気)
- 局所

局所換気扇
- ダクト (鋼製)

ダクト (鋼製)
- 自然給気口

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：ビニルクロス QM-9411

特記事項
わが家は局所換気とする。
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。
シロアリ駆除剤はクロロピ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)
バリエーション：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

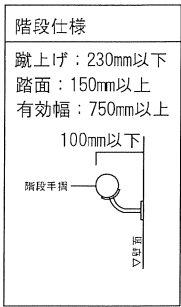
1. 内装仕上げに対する使用制限に関すること。
※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆ (規制対象外) とする。
2. 換気設備、天井裏などの規制に関すること。
①居室毎の機械換気設備

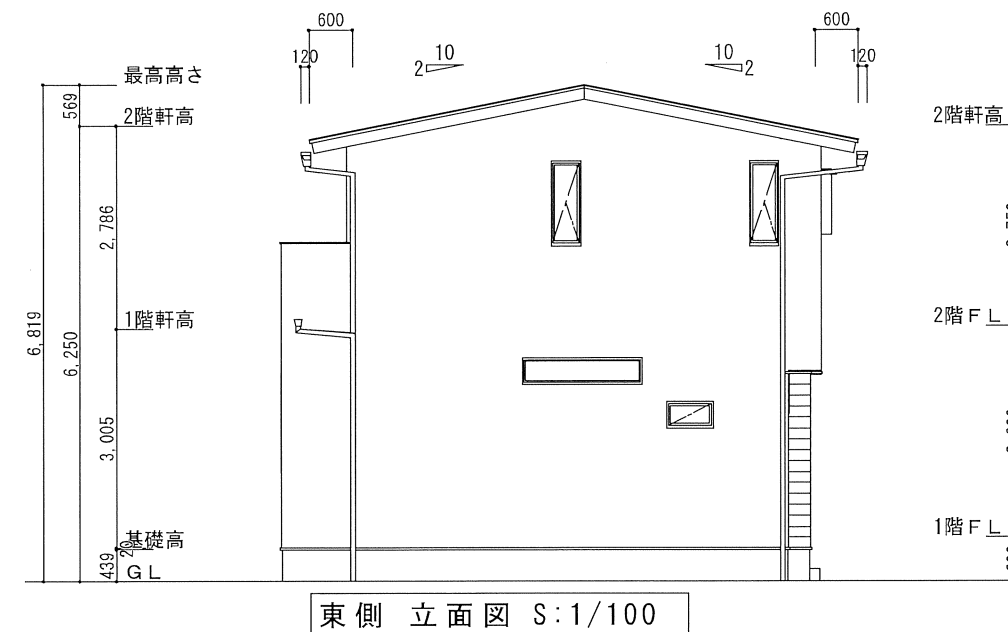
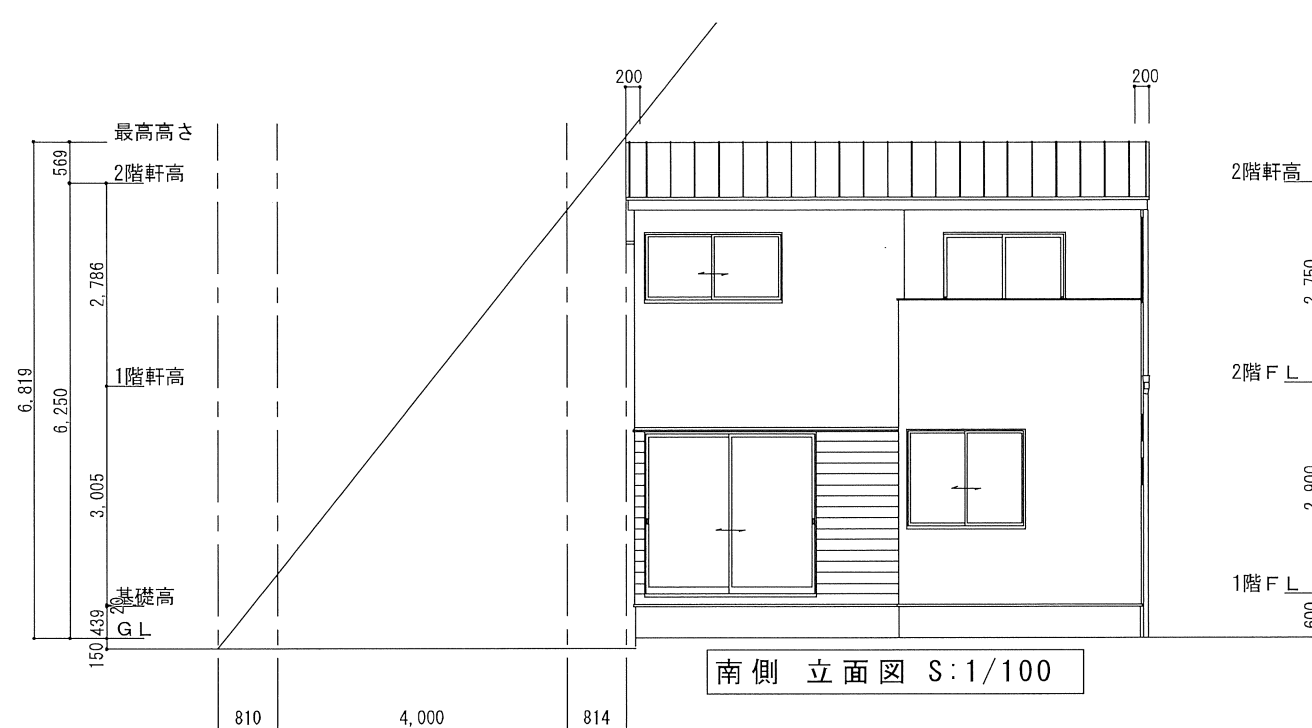
階	室名	床面積 A (㎡)	平均天井高 h (m)	気積 A・h (m3)	換気種別	給気機による 給気量 (A) (m3/h)	排気機による 排気量 (B) V (m3/h)	換気回数 V/A・h (n)
1	玄関ホール	5.30	2.600	13.78	第3種換気	-		
	L D K	26.70	2.400	64.08				
	トイレ	1.45	2.400	3.48			43.0	
	洗面脱衣室	3.31	2.400	7.94			43.0	
2	階段	3.51	2.900	10.18	第3種換気	-		
	トイレ	1.24	2.400	2.97				
	ホール	2.69	2.400	6.46				
	洋室1	8.69	2.400	20.86				
	洋室2	13.04	2.400	31.30			43.0	
	洋室3	9.31	2.400	22.34				
合計				183.39			129.0	0.70

②天井裏等への措置

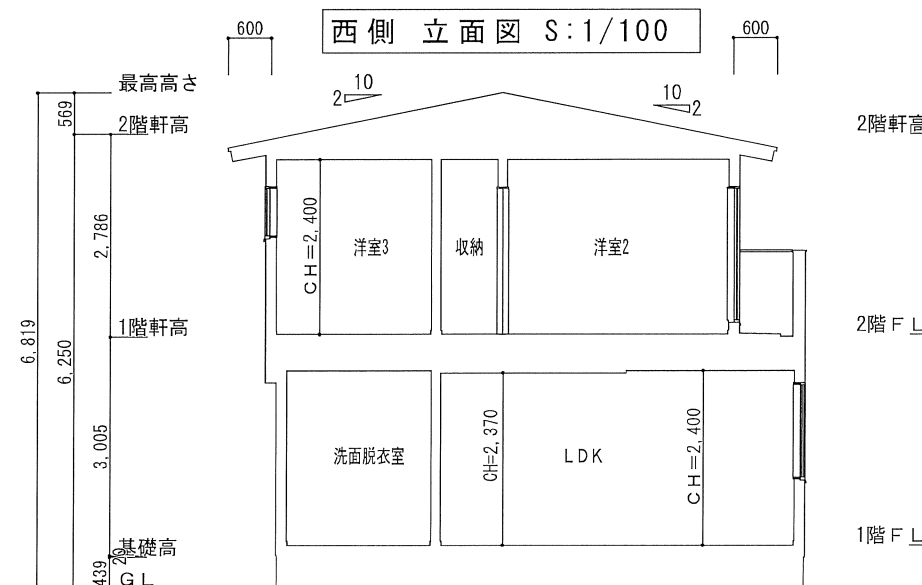
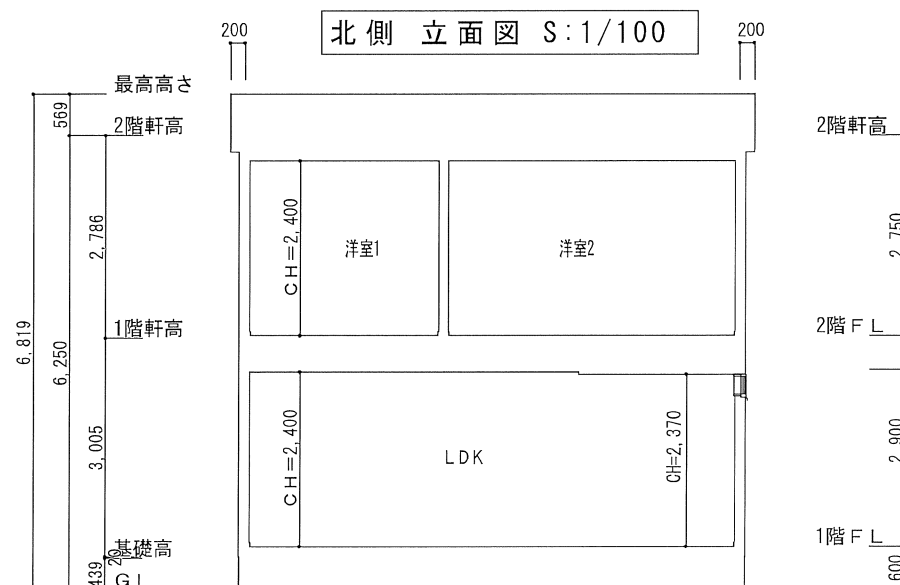
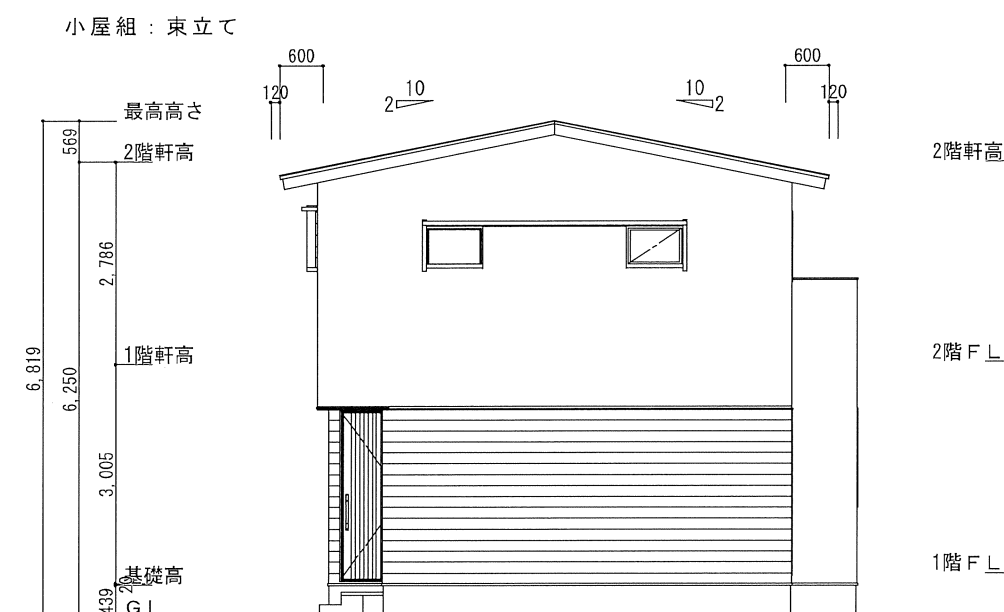
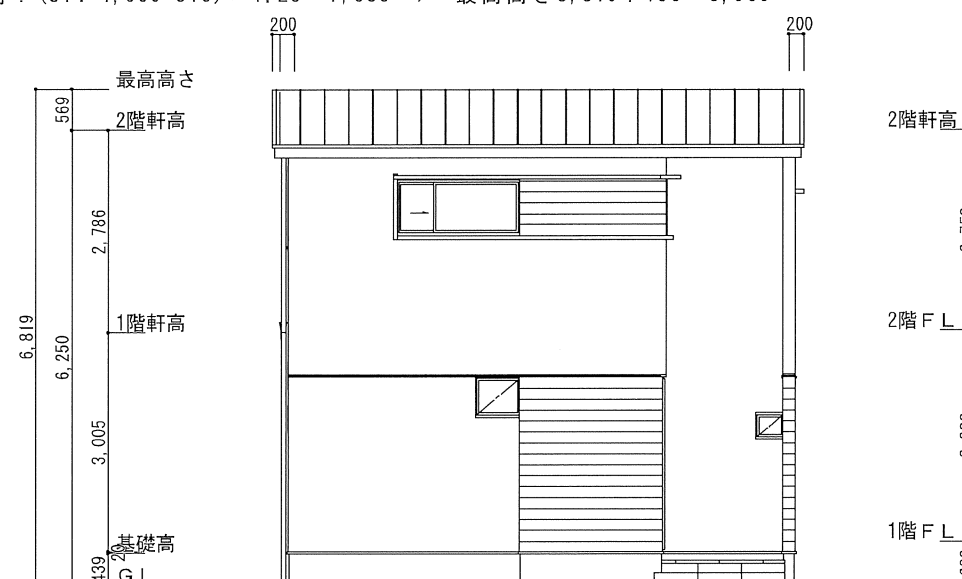
	全ての居室及びトイレ等
小屋裏・1階天井裏 (2階床裏)	F☆☆☆☆またはF☆☆☆☆の建材を使用
1階床裏・外壁・間仕切壁・収納	同上

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





道路斜線検討：(814+4,000+810)×1.25=7,030 > 最高高さ6,819+150=6,969



TITLE

南輝戸建【西棟】新築工事

X-X' 断面図 S:1/100

Y-Y' 断面図 S:1/100

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

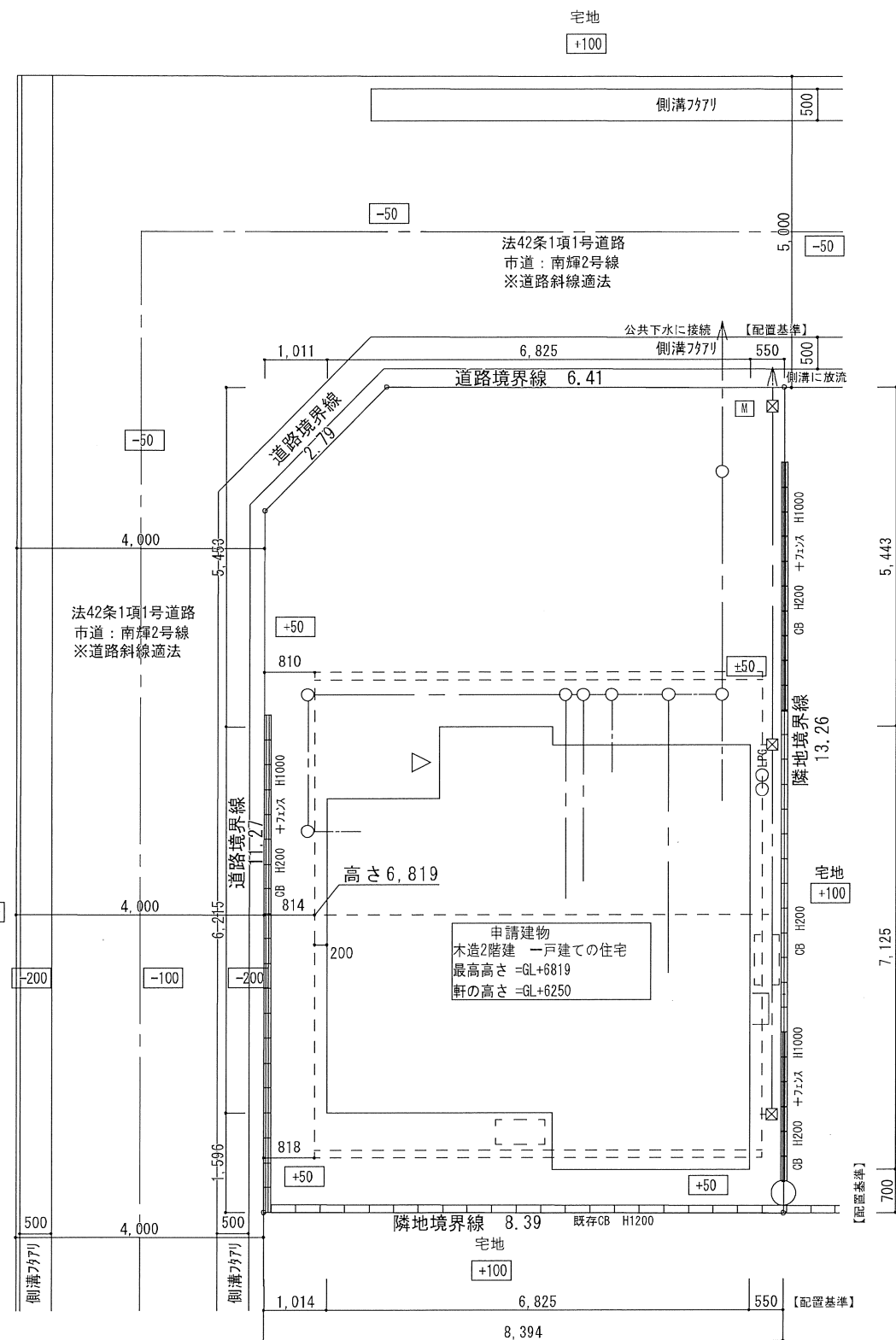
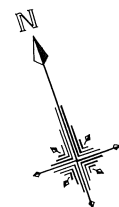
A3
1/100

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



道路斜線検討： $(814+4,000+810) \times 1.25 = 7,030 > \text{最高高さ } 6,819 + 150 = 6,969$
令130条の12適用

凡 例		特記事項
	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

TITLE

南 輝 戸 建 【 西 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

付近見取図
配置図

SCALE A3

1/2500
1/100

NO.