

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 LDK 16帖 SCL 【1階】 洋室 5.3帖 収納 洋室 5.3帖 収納 洋室 8.3帖 ファミリー クローゼット バルコニー 【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。

【富田新築建売住宅】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所在地	岡山市北区富田390番地3
地積	147.78平方メートル（44.70坪）
建物面積	89.95平方メートル（27.20坪）
築年数	令和7年10月完成予定

■ 不動産取得に係る費用概算（案）

物件種類：富田新築建売住宅			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込（10%）	36,800,000 円	土地 17,000,000 円 建物 19,800,000 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%）	1,221,000 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%	803,000 円	住宅ローンの融資金額を 3,650 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	<u>金 39,459,200 円</u>		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。

【富田新築建売住宅】資金計画について

上様

【対象物件】	土地付建物（岡山市北区富田390番地3）	物件価額	¥36,800,000
【必要資金】	土地代金 建物代金 消費税 小計	17,000,000 18,000,000 1,800,000 ¥36,800,000	備考 敷地面積 147.78㎡（44.70坪） 延床面積 89.95㎡（27.20坪） 建物金額（内税） ¥19,800,000
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	1,221,000 約 100,000 55,000 803,000 約 150,000 30,200 約 300,000 ¥2,659,200	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3,650万円として借入額の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		¥39,459,200	
【資金調達】	自己資金 銀行ローン 合計	2,959,200 36,500,000 39,459,200	頭金として

【返済額】

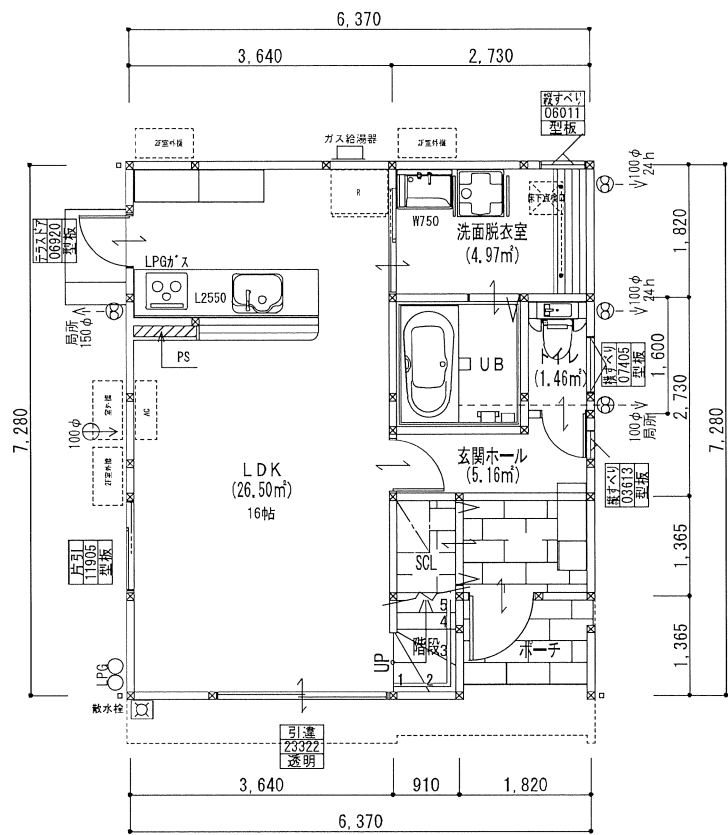
借入額	¥36,500,000
-----	-------------

■ 35年(420回)返済プランの場合

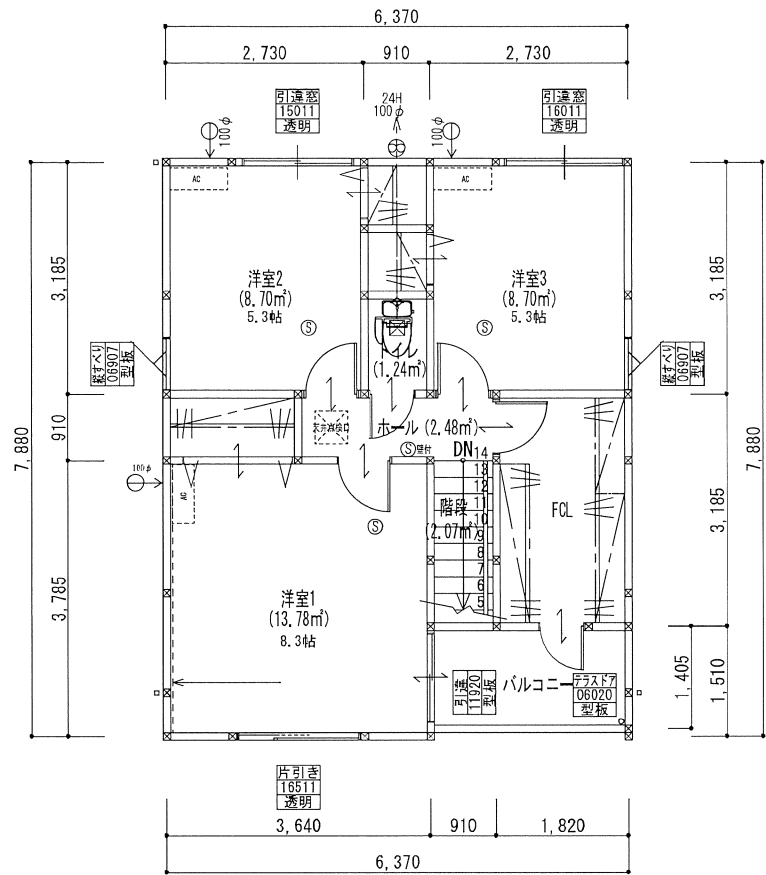
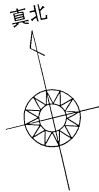
月々返済額	プラン①	変動金利型	¥100,167	金利0.83%＋保証料0%＝0.83%（イオン銀行）
	プラン②	全期間固定金利型	¥111,757	金利1.30%＋保証料0.2%＝1.50%（百十四銀行）
	プラン③	10年固定金利型	1～10 ¥104,744 11～ ¥119,769	店頭金利3.55%－金利引下げ2.45%＝1.1%（百十四銀行） 11年目～ 店頭金利3.55%として 優遇継続-1.3%
	プラン④	変動金利型	月々 ¥89,190 ボーナス ¥65,961	金利0.83%（イオン銀行） ボーナス時の追加返済額（年2回） 計400万円
ボーナス月（年2回のみ）の支払い合計				155151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。



1F平面図 S=1/100



2F平面図 S=1/100

シックハウス対策のための規制の検討

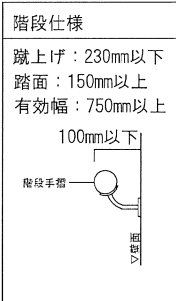
- 内装仕上げに対する使用制限に関すること。
※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆(規制対象外)とする。
- 換気設備、天井裏などの規制に関すること。
①居室毎の機械換気設備

階	室名	床面積 A(㎡)	平均天井高 h(m)	気積 A・h(㎡)	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	5.16	2.600	13.41	第3種換気	-		
	LDK	26.50	2.400	63.60				
	トイレ	1.46	2.400	3.50			43.0	
	洗面脱衣室	4.97	2.400	11.92			43.0	
2	階段	2.07	2.900	6.00	第3種換気	-		
	ホール	2.48	2.400	5.95				
	トイレ	1.24	2.400	2.97			42.0	
	洋室1	13.78	2.400	33.07				
	洋室2	8.70	2.400	20.88				
	洋室3	8.70	2.400	20.88				
合計				182.18			128.0	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：換気能力：43.0m3/h (壁)
使用機種：換気能力：42.0m3/h (天井付)



- 24H 24H換気扇(排気)
- 局所 局所換気扇
- ダクト(鋼製)
- 自然給気口 φ100 防火覆(SVC)付

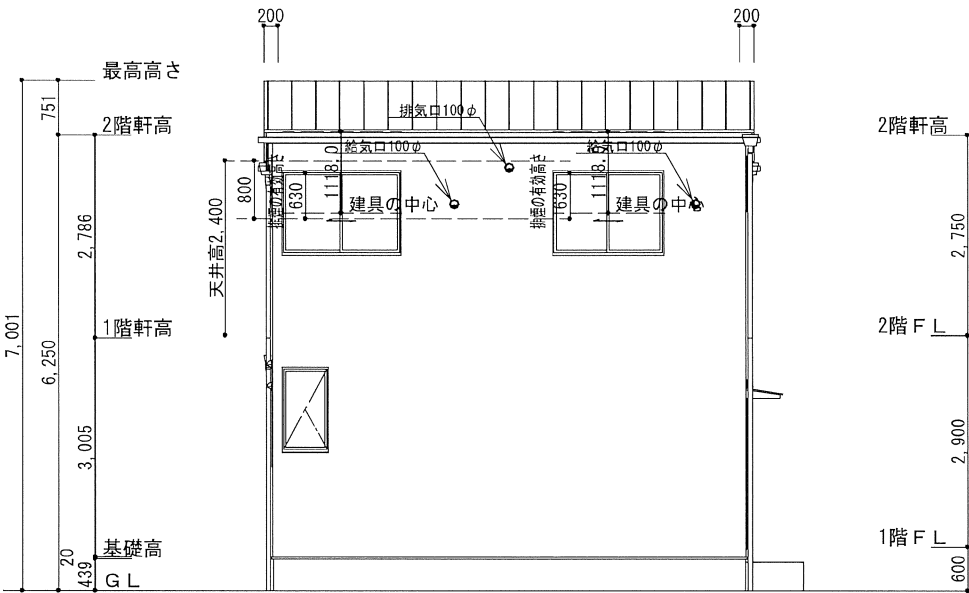
- 住宅用自動火災報知機(煙感知器)
【消防法の検定合格品】
※住宅用自動火災報知機(煙感知器)は、天井付けの場合、壁より60cm以上離して設置する。
壁付けの場合、天井から下方15cm以上50cm以内の位置離して設置する。

令20条の3の規定による火気使用室の局所換気計算
換気扇：ZRS75ABM14FSL(クリナップ)
屋外フード：FY-MNX062(パナソニック)
使用機種の換気能力：500m3/h
熱源からフードまでの長さ1.0m以下 材質：スチール
必要換気量計算：V=30KQ=30×0.93×10.00=279.0m3/h
(LPGコンロ全点火時)

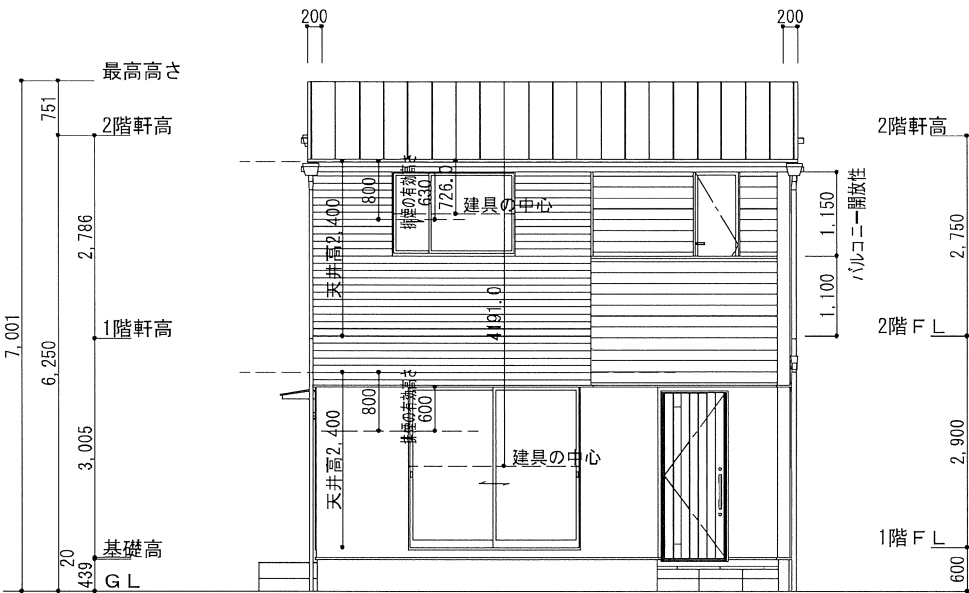
内装制限(1階LDK)
天井：PB厚9.5 下地 QM-9828
壁：PB厚12.5 下地 NM-8619
仕上材：ビニルクロス QM-9411

特記事項
キッチン：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ルピリン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)
バルコニー床：FRP防水仕上(飛火認定：DR-0701)
※24時間換気の為天井10mm以上あける

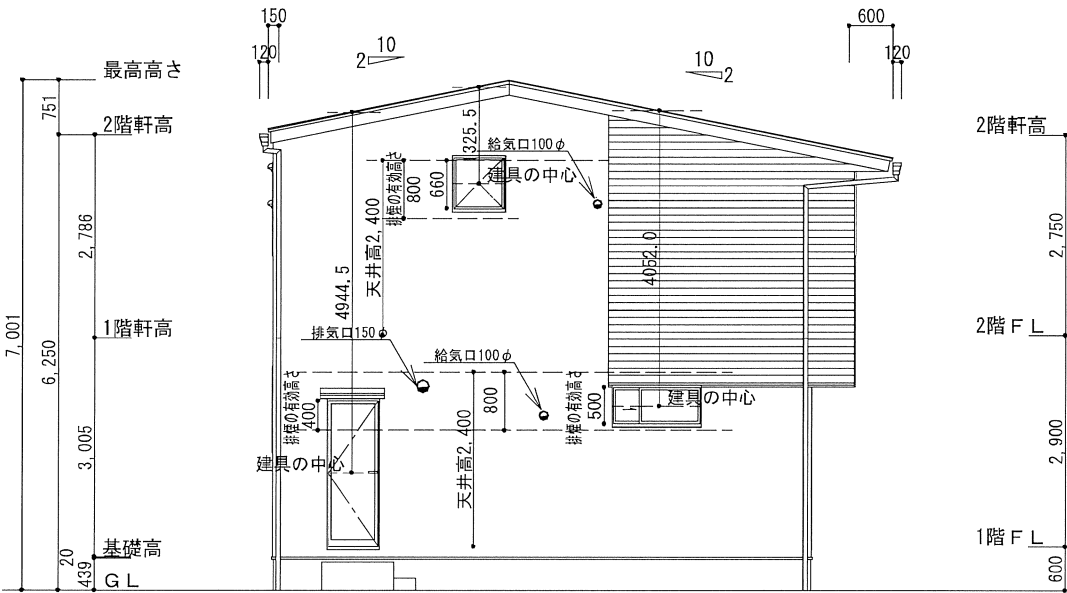
小屋組：束建て



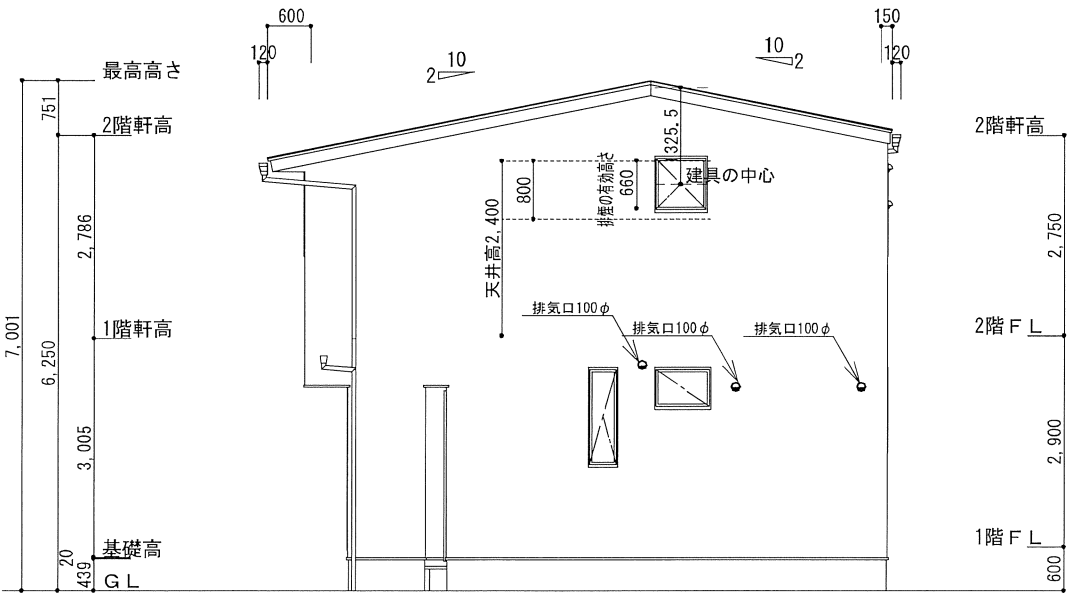
北立面図 S=1/100



南立面図 S=1/100



西立面図 S=1/100



東立面図 S=1/100

TITLE

富田戸建 新築工事

ALPHA PLUS
アルファプラス株式会社

SUBJECT
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 透子

立面図

SCALE

NO.
A3 : 1/100

