

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	【乙多見新築建売住宅（西棟）】 2, 4 3 0 万円（消費税 10%込）					間 取 り	3 L D K
物 件 所 在 地	岡山市中区乙多見 4 4 0 番地 4					学 区	財田小学校 竜操中学校
交 通	J R 山陽本線 東岡山駅 徒歩 約 1 2 分（約 9 6 0 m）						
土地面積	① 公簿 ② 実測 1 1 4 . 4 7 m ² （3 4 . 6 2 坪）					私道面積（別途）	m ²
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 10 月 完成					
	規模	①平屋建 ②複階建 ③地上 2 階建・地下（ ）階建の（ ）階部分					
	面積	1 階 4 1 . 8 1 m ² / 2 階 4 2 . 6 4 m ² 計 8 4 . 4 5 m ² （2 5 . 5 4 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	第一種住居専用地域						
建ぺい率	6 0 %		容 積 率	2 0 0 %			
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 2 2 条区域、宅地造成等工事規制区域）						
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	西側 幅員 4 . 5 m 南東側 幅員 5 . 2 m		西側 岡山市道に 約 1 3 . 9 6 m 接面 南東側 岡山市道に 約 5 . 2 0 m 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	■ リビング・主寝室にエアコン付きです ■ ガス衣類乾燥機、浴室乾燥機付きです。 ■ 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。						
■ 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。							
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（3）第5534号	電話番号	会員コード		支部名	担当者	取引態様
		（086） 230-6720	保証協会会員	有・無	西		波多
							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

【乙多見新築建売住宅（西棟）】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所在地	岡山市中区乙多見440番地4
地積	114.47平方メートル（34.62坪）
建物面積	84.45平方メートル（25.54坪）
築年数	令和7年10月完成

■ 不動産取得に係る費用概算（案）

物件種類：乙多見新築建売住宅（西棟）			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込（10%）	24,300,000 円	土地 10,000,000 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
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%）	825,000 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%	528,000 円	住宅ローンの融資金額を 2,400 万円として、 借入額の 2.2%（消費税込）
火災保険	任意加入	約 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 26,288,200 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。

【乙多見新築建売住宅（西棟）】資金計画について

上 様

【対象物件】	土地付建物（岡山市中区乙多見440番地4）	物件価額	¥24,300,000
【必要資金】	土地代金 建物代金 消費税 小計	10,000,000 13,000,000 1,300,000 ¥24,300,000	備考 敷地面積 114.47㎡（34.62坪） 延床面積 84.45㎡（25.54坪） 建物金額（内税） ¥14,300,000
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	825,000 約 100,000 55,000 528,000 約 150,000 30,200 約 300,000 ¥1,988,200	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2,400万円として借入額の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		¥26,288,200	
【資金調達】	自己資金 銀行ローン 合計	2,288,200 24,000,000 26,288,200	頭金として

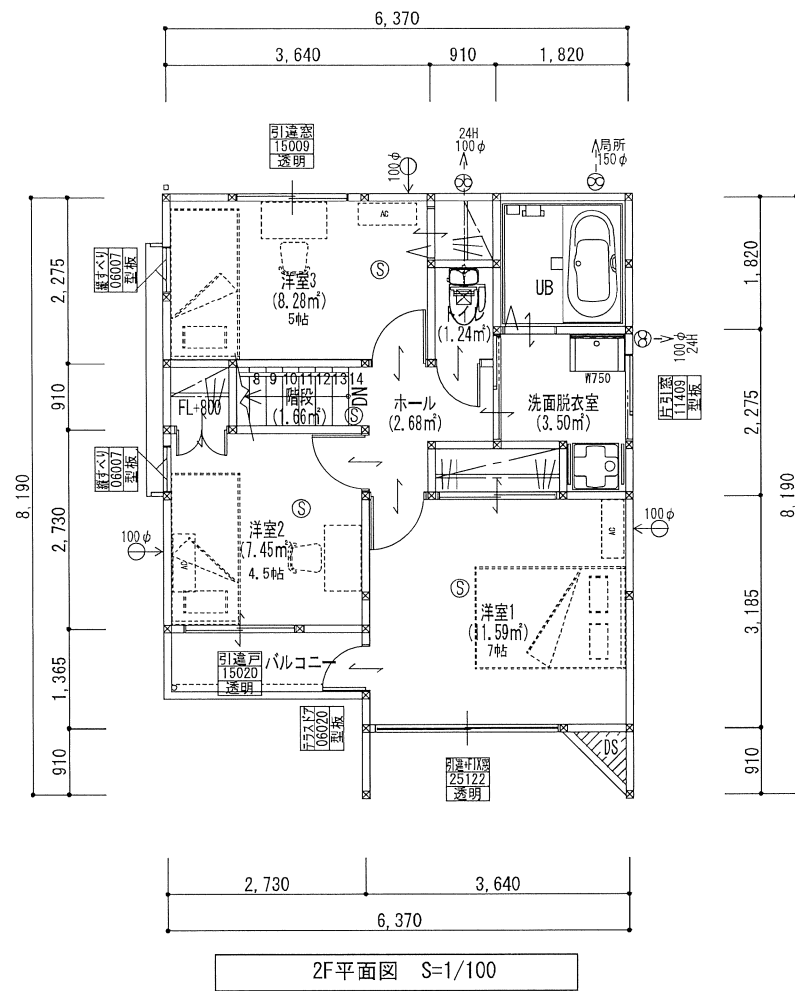
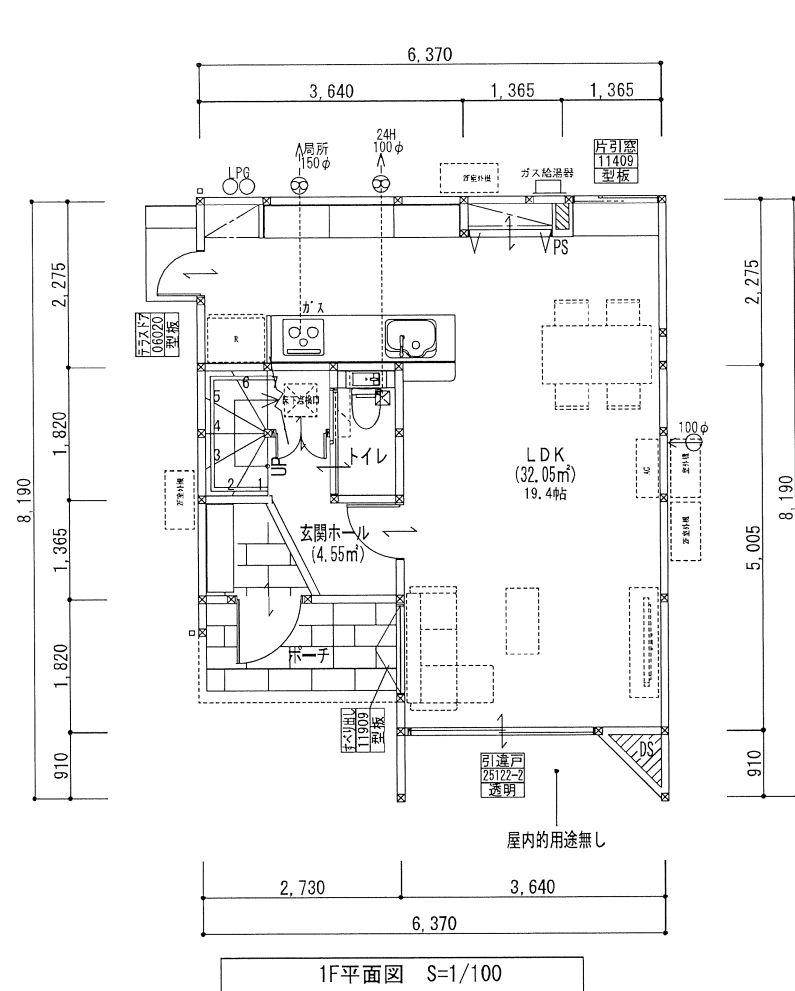
【返済額】 借入額 ¥24,000,000

■ 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		¥65,863	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		¥74,309	金利1.37%＋保証料0.2%＝1.57%（百十四銀行）
	プラン③	10年固定金利型	1～10	¥68,872	店頭金利3.55%－金利引下げ2.45%＝1.1%（百十四銀行）
			11～	¥78,752	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	¥54,886	金利0.83%（イオン銀行）
			ボーナス	¥65,961	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		120,847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。



← 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

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。

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(ナカソニック)
使用機種種の換気能力：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： $V=30KQ=30 \times 0.93 \times 10.00=279.0m³/h$
(LPガス0.93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

わが社は局所換気とする。

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バ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99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：アーク配線(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)

パ・ロニー床：FRP防水仕上(飛火認定：DR-0701)

※24時間換気の為に24h10mm以上あげる

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	4.55	2.600	11.83	第 3 種換気	-				
	L D K	32.05	2.400	76.92						
	トイレ	1.66	2.400	3.98			42.0			
2	階段	1.66	2.900	4.81						
	ホール	2.68	2.400	6.43						
	トイレ	1.24	2.400	2.97				42.0		
	洗面脱衣室	3.50	2.400	8.40				43.0		
	洋室1	11.59	2.400	27.81						
	洋室2	7.45	2.400	17.88						
	洋室3	8.28	2.400	19.87						
合計				180.90		127.0	0.70			

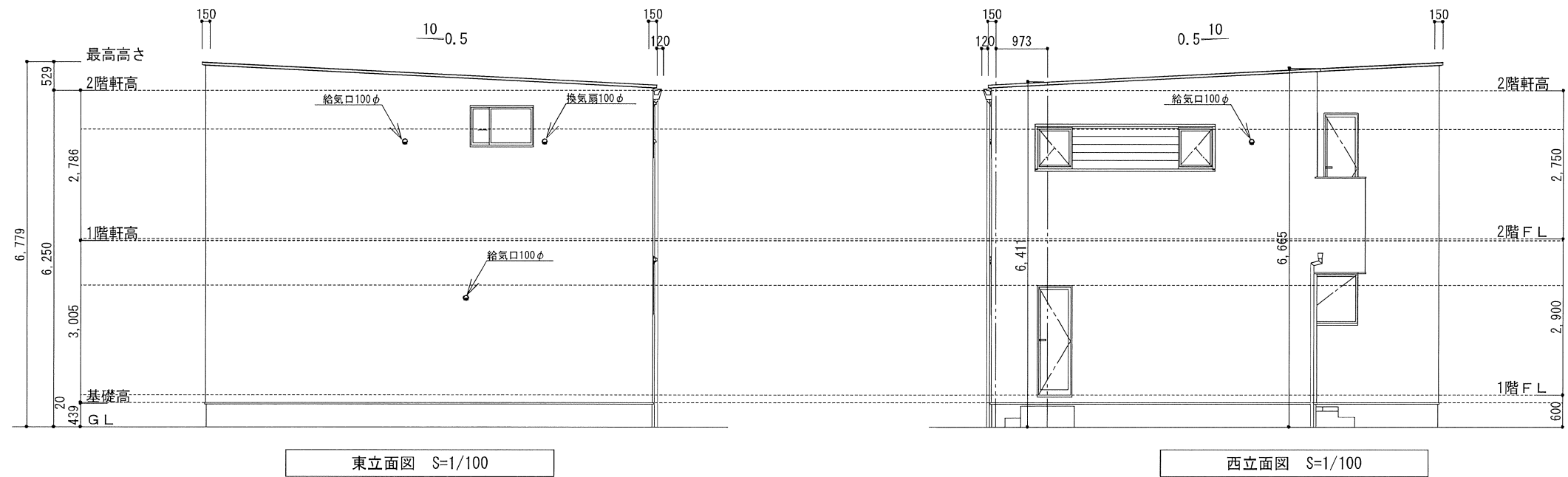
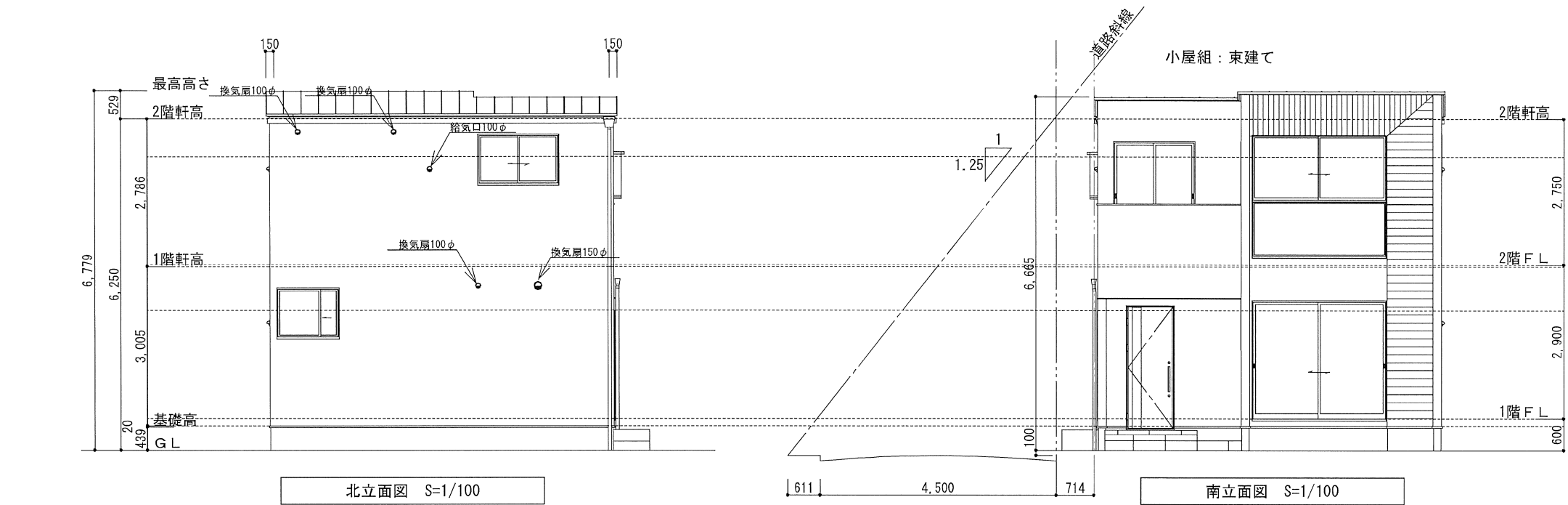
②大井浜等への措置	
	全ての居室及びトイレ等
小屋裏・1階天井裏(2階床裏)	F☆☆☆またはF☆☆☆☆の建材を使用
1階床裏・外壁・間仕切壁・収納	同上

換気扇：FY-08PFE9D(パナソニック)
使用機種の換気能力：43.0m³/h (壁)
使用機種の換気能力：42.0m³/h (天井付)

階段仕様

蹴上↑: 230mm以下
踏面: 150mm以上
有効幅: 750mm以上

The diagram illustrates a cross-section of a staircase step. A horizontal line above the step is labeled '100mm以下' (100mm or less). A vertical line on the right side of the step is labeled '蹴上' (Rise). A horizontal line on the left side of the step is labeled '踏面' (Tread). A vertical line on the left side of the step is labeled '有効幅' (Effective width). A circular component on the left side of the step is labeled '階段手摺' (Stair handrail).



TITLE

乙多見戸建 西棟 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 遼子

立面図

SCALE

A3 : 1/100

NO.

