

【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9月完成予定

■ 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	金 26,288,200 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。

【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	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 備考
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

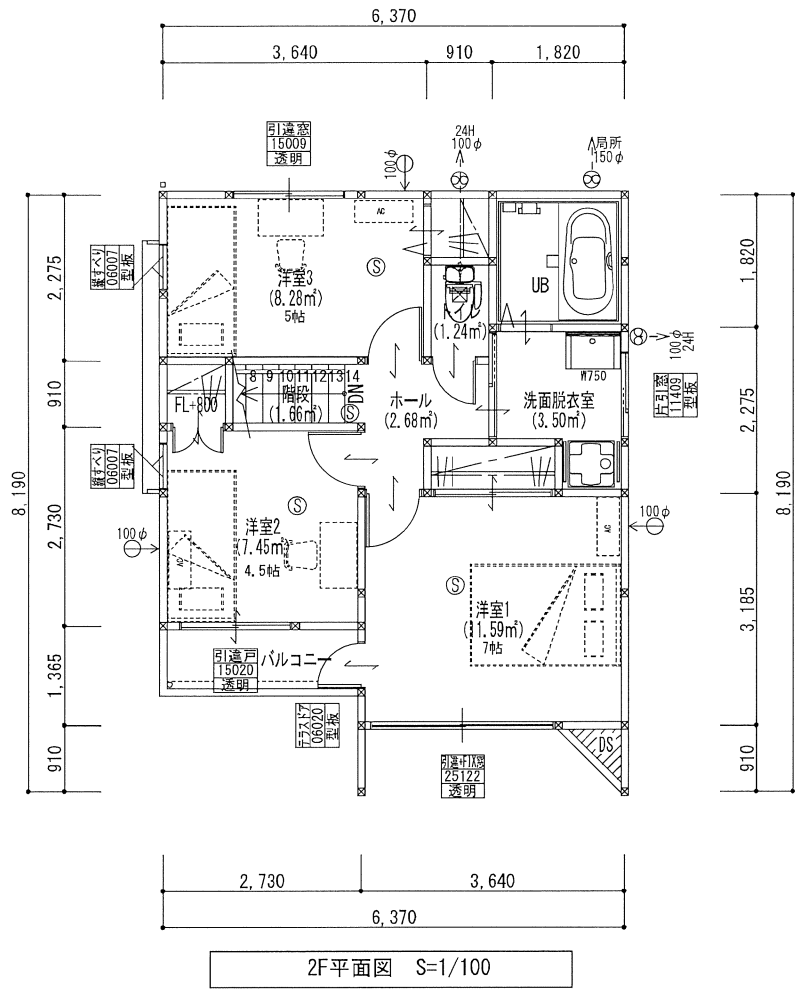
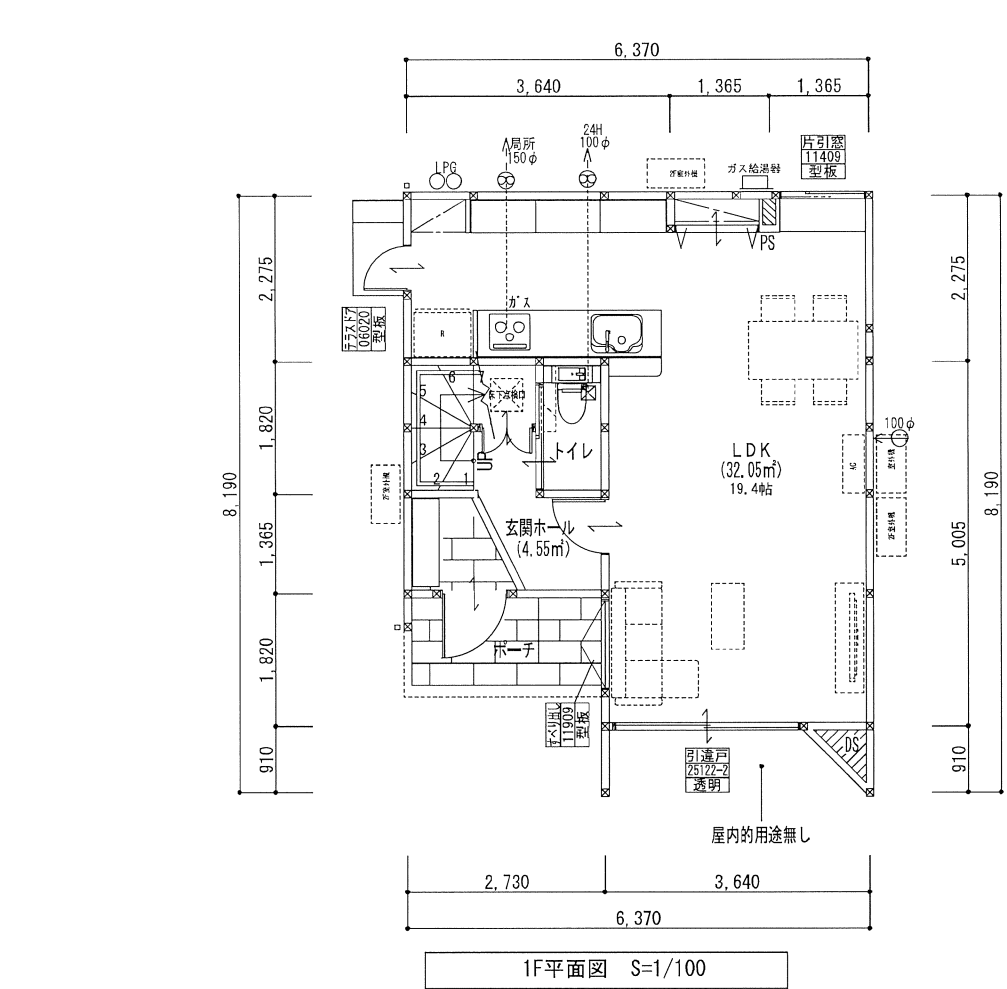
【返済額】 借入額 ¥24,000,000

■ 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 11～ ¥78,752	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 ¥54,886 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				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

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。

シロアリ駆除剤はケミカル剤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)

ベニヤ床: FRP防水仕上 (飛火認定: DR-0701)

※24時間換気の為、下10mm以上あける

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: $V=30KQ=30 \times 0.93 \times 10.00=279.0\text{m}^3/\text{h}$ (LPガス100%全火時)

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。

階	室名	床面積 A (㎡)	平均天井高 h (m)	気積 A・h (m ³)	換気種別	給気機による 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	4.55	2.600	11.83	第3種換気	-		
	LDK	32.05	2.400	76.92			42.0	
	トイレ	1.66	2.400	3.98				
2	階段	1.66	2.900	4.81	第3種換気	-		
	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

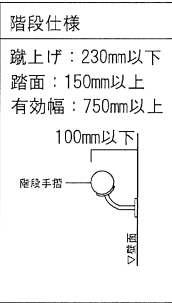
②天井裏等への措置

	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-8BPF90 (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)



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

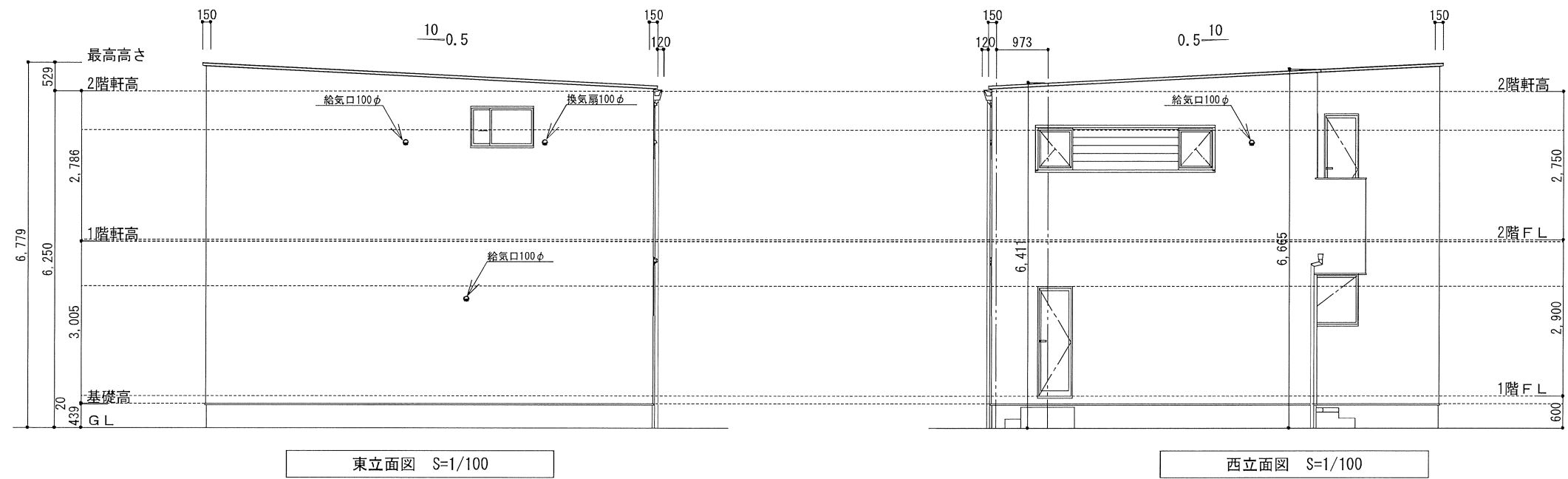
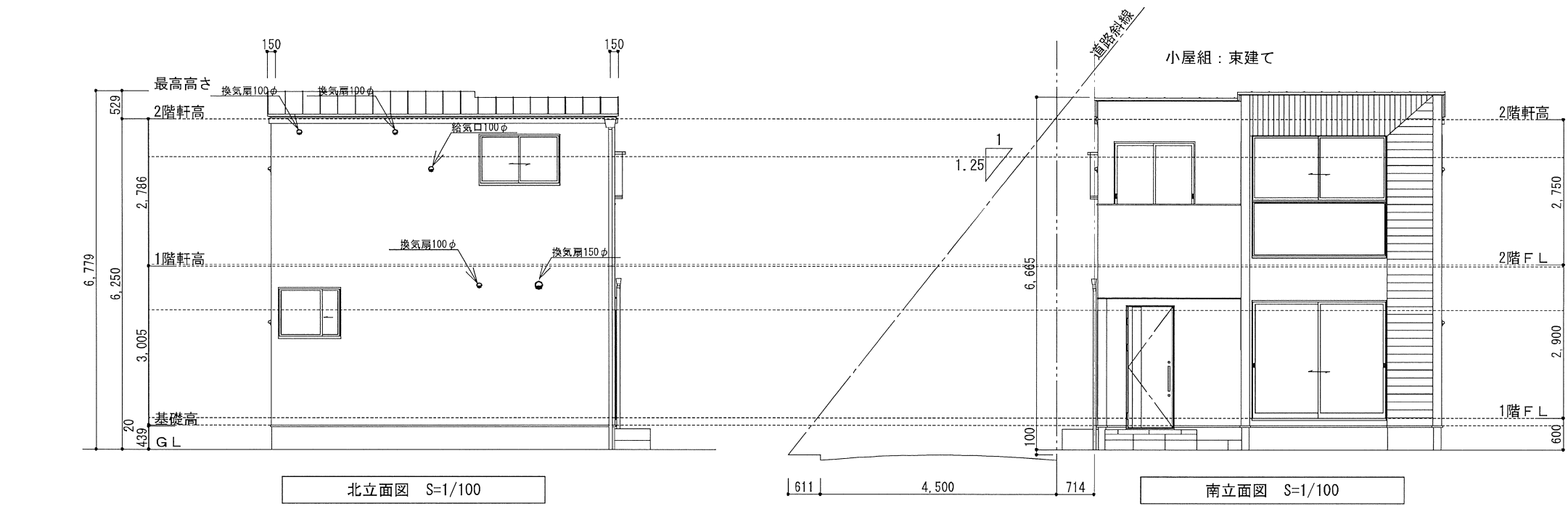
SUBJECT
アルファプラス株式会社一級建築士事務所
岡山県知事登録 第14545号
一級建築士 第304863号 森本 澄子

平面図

SCALE

NO.

A3 : 1/100



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 表木 澄子

立面図

SCALE

A3 : 1/100

NO.

