

[illegible]

【福富東新築建売住宅】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所 在 地	岡山市南区福富東二丁目26番19号
地 積	97.85平方メートル（29.59坪）
建物面積	72.03平方メートル（21.78坪）
築年数	令和7年8月完成予定

■ 不動産取得に係る費用概算（案）

物 件 種 類 ： 福富東新築建売住宅			
種 別	適 用	金 額	備 考
物件代金	建物消費税込（10%）	23,800,000 円	土地 9,500,000 円 建物 13,000,000 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%）	808,500 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%	506,000 円	住宅ローンの融資金額を 2,300万円として、 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 25,749,700 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。

【福富東新築建売住宅】資金計画について

上 様

【対象物件】	土地付建物（岡山市南区福富東二丁目26番19号）	物件価額	¥23,800,000
--------	--------------------------	------	-------------

【必要資金】		備考
土地代金	9,500,000	敷地面積 97.85㎡（29.59坪）
建物代金	13,000,000	延床面積 72.03㎡（21.78坪）
消費税	1,300,000	建物金額（内税） ¥14,300,000
小計	¥23,800,000	

諸経費 《内訳》	仲介手数料	808,500	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	506,000	借入金額2,300万円として借入額の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	¥1,949,700		

合計	¥25,749,700
----	-------------

【資金調達】	自己資金	2,749,700	頭金として
	銀行ローン	23,000,000	
	合計	25,749,700	

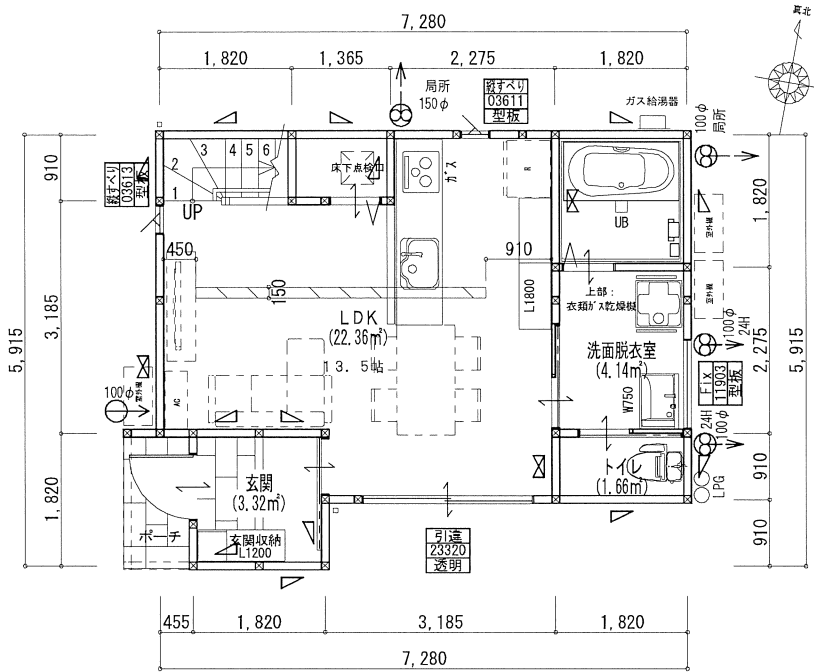
【返済額】	借入額	¥23,000,000
-------	-----	-------------

■ 35年(420回)返済プランの場合

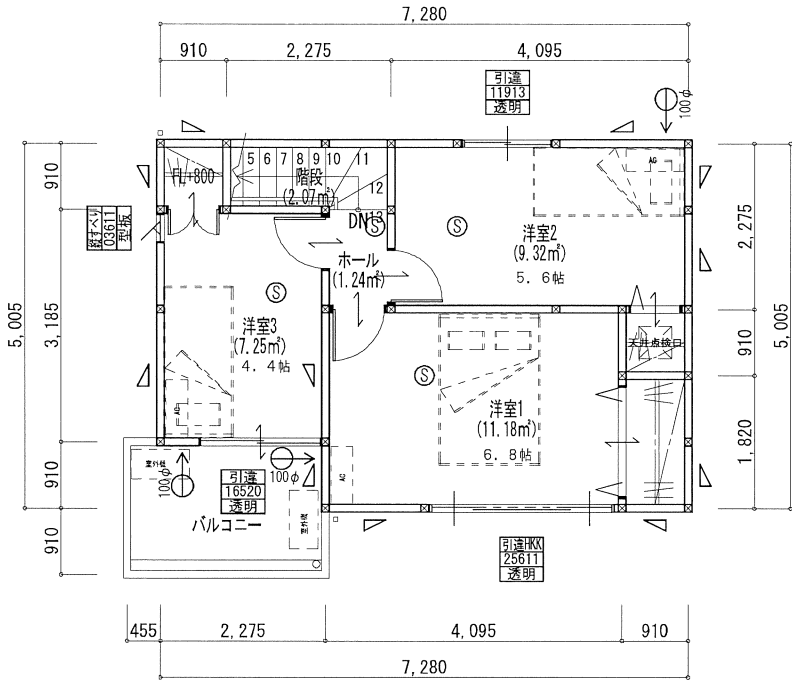
月々返済額	プラン①	変動金利型	¥63,119	金利0.83%+保証料0%=0.83%（イオン銀行）
	プラン②	全期間固定金利型	¥71,213	金利1.37%+保証料0.2%=1.57%（百十四銀行）
	プラン③	10年固定金利型	1～10 ¥66,003 11～ ¥77,196	店頭金利3.75%-金利引下げ2.65%=1.1%（百十四銀行） 11年目～ 店頭金利3.75%として 優遇継続-1.3%
	プラン④	変動金利型	月々 ¥52,142 ボーナス ¥65,961	金利0.83%（イオン銀行） ボーナス時の追加返済額（年2回） 計400万円
ボーナス月（年2回のみ）の支払い合計 118,103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。



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(鋼製)
- 自然給気口 φ100 防火覆(SVC)付

内装制限(1階LDK、階段、ホール)
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ノキ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

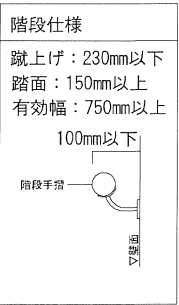
1. 内装仕上げに対する使用制限に関すること。
※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆(規制対象外)とする。
2. 換気設備、天井裏などの規制に関すること。
①居室毎の機械換気設備

階	室名	床面積 A(m ²)	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	3.32	2.600	8.63	第3種換気	-		
	LDK	22.36	2.400	53.66				
	トイレ	1.66	2.400	3.98			43.0	
	洗面脱衣室	4.14	2.400	9.93			43.0	
2	階段	2.07	2.900	6.00	第3種換気	-		
	ホール	1.24	2.400	2.97				
	洋室1	11.18	2.400	26.83				
	洋室2	9.32	2.400	22.36				
	洋室3	7.25	2.400	17.40				
合計				151.76			86.0	0.56

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・間仕切り壁・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



TITLE

福 富 戸 建 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304663号 森本 澄子

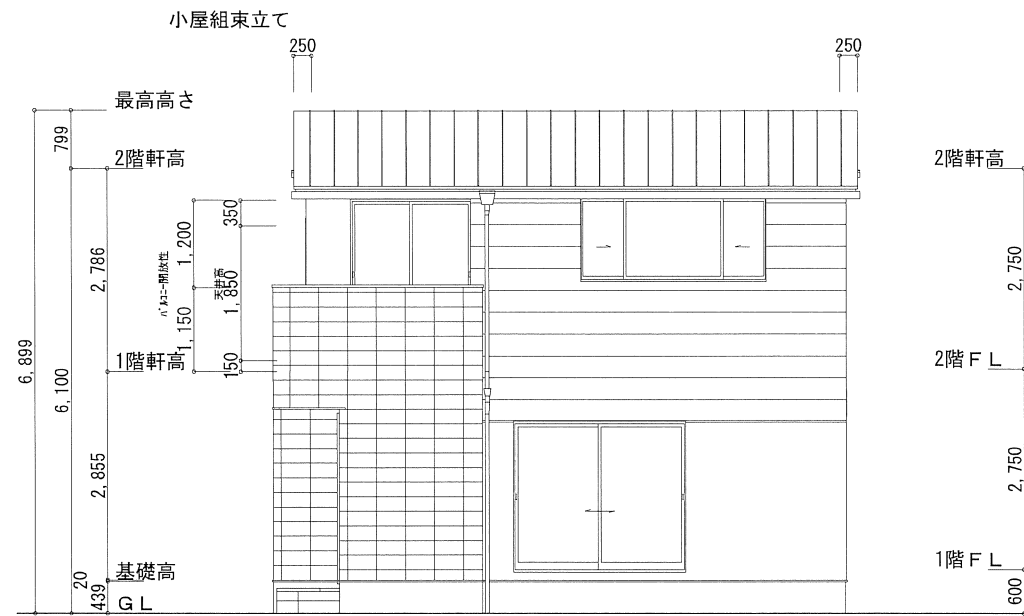
SUBJECT

平面図

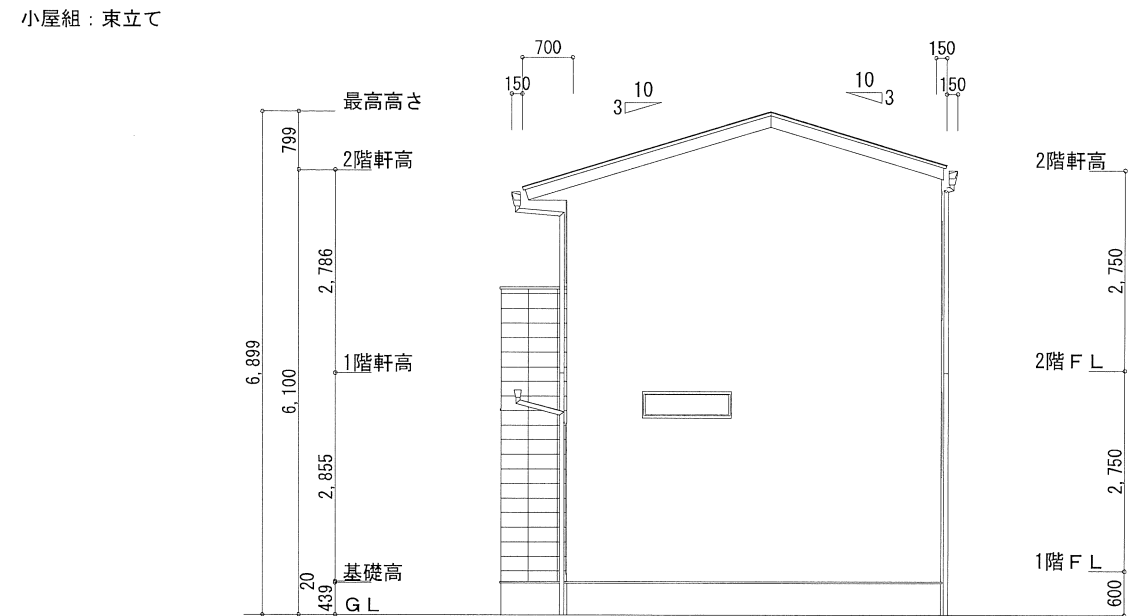
SCALE

A3

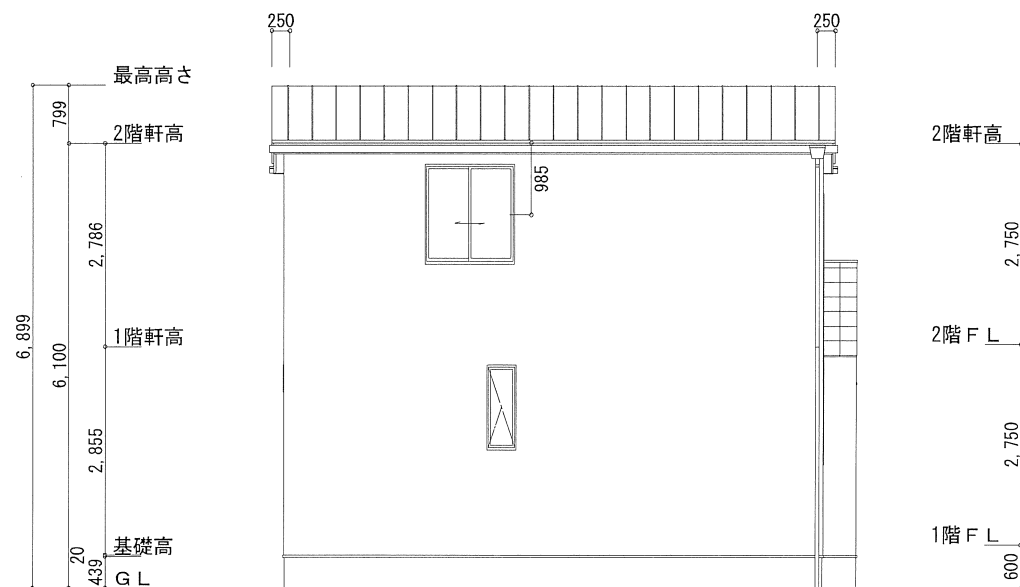
NO.



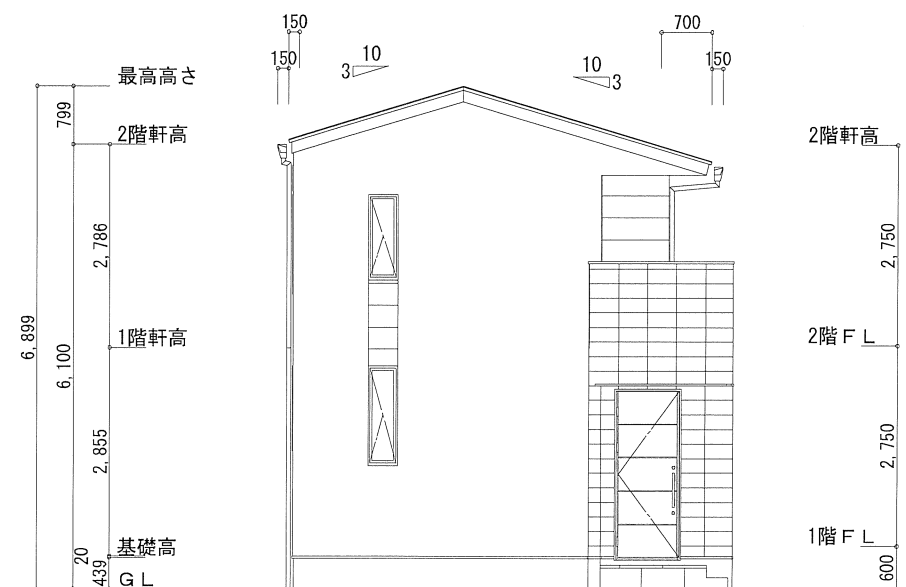
南側 立面図 S:1/100



東側 立面図 S:1/100



北側 立面図 S:1/100



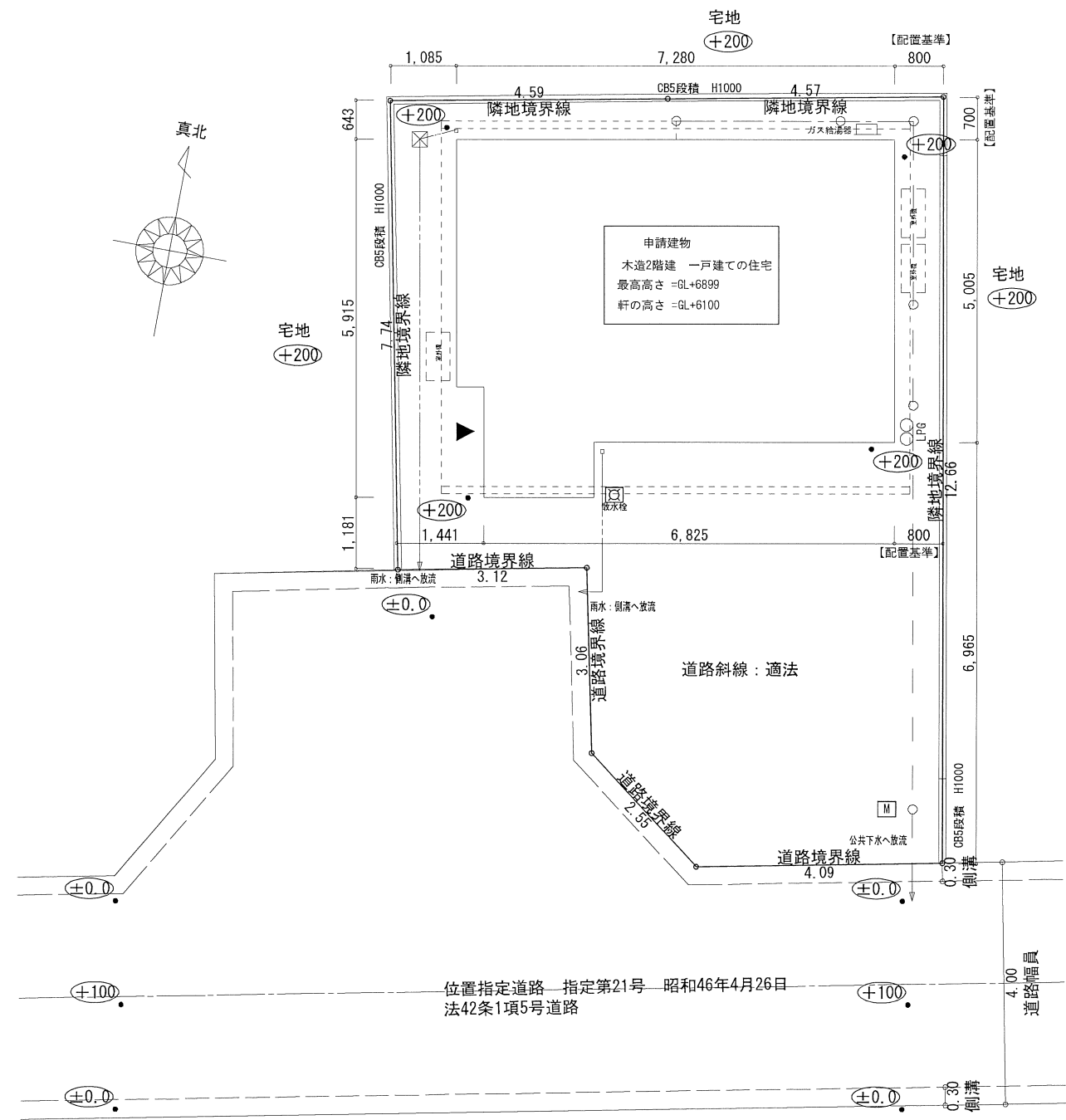
西側 立面図 S:1/100

建築地



岡山県岡山市南区福富東二丁目56-8

付近見取図 S=1/2500



配置図 S:1/100

凡例

- M 水道メーター
- 排水経路 排水管：VU75φ
- 雨水排水 排水管：VU75φ

特記事項

- 申請敷地の平均地盤面は設計GLに対して±0とする。
- 敷地内屋外給水管 材質：ポリエチレン管（水道用）口径：φ20mm
- 敷地内汚水排水管 材質：硬質塩化ビニル管 口径：φ75、φ100

TITLE

福 富 東 戸 建 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

配置図 付近見取図

SCALE

A3
1/100

NO.

9