

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（東棟）】 2,790万円（消費税10%込）		間取り		3LDK	
物件所在地						岡山市南区南輝一丁目9番2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 105.82㎡（32.01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 40.78㎡／2階 43.68㎡ 計84.46㎡（25.54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、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						北側 幅員 5.0m		（公・私）道に 約 7.9m 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						■ 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。（車種による）					
商号						株式会社チアーズリアルエステート		電話番号		会員コード	
						〒700-0924 岡山市北区大元1-11-22		(086)		支部名	
						岡山県知事(2)第5534号		230-6720		西	
								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	

【南輝一丁目新築建売住宅】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所在地	岡山市南区南輝一丁目9番2号
地積	105.82平方メートル（32.01坪）
建物面積	84.46平方メートル（25.54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（東棟）			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込（10％）	27,900,000 円	土地 11,400,000 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％）	937,200 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％	605,000 円	住宅ローンの融資金額を 2,750 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 30,077,400 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（東棟）】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2号）	物件価額	¥27,900,000
【必要資金】	土地代金 建物代金 消費税 小計	11,400,000 15,000,000 1,500,000 ¥27,900,000	備考 敷地面積 105.82㎡（32.01坪） 延床面積 84.46㎡（25.54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	937,200 約 100,000 55,000 616,000 約 150,000 30,200 約 300,000 ¥2,188,400	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2,800万円として借入額の2.2％（消費税込） 概算 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		¥30,088,400	
【資金調達】	自己資金 銀行ローン 合計	2,588,400 27,500,000 30,088,400	頭金として

【返済額】

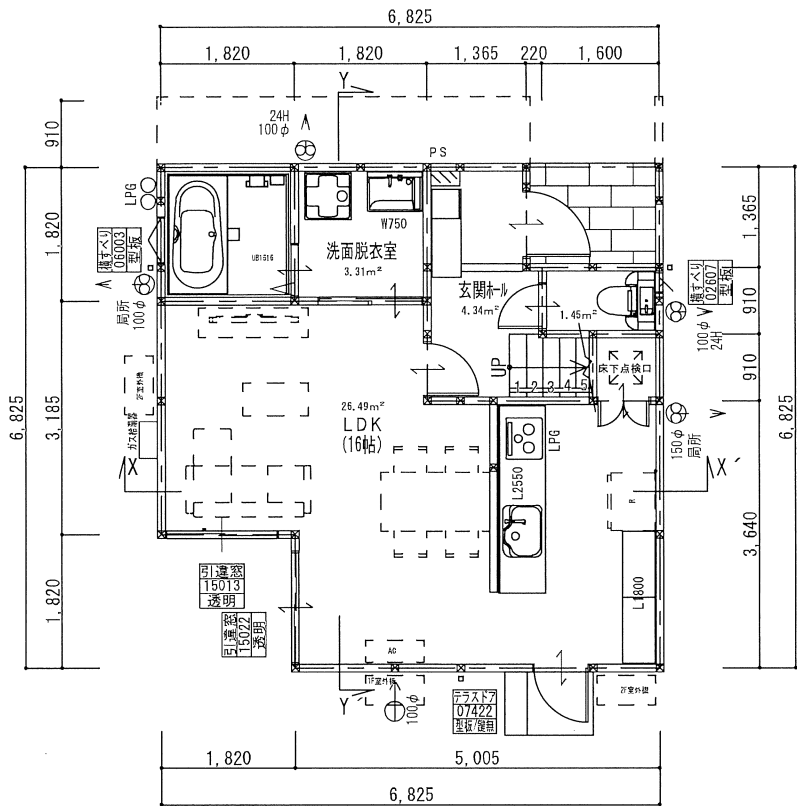
借入額	¥27,500,000
-----	-------------

■ 35年（420回）返済プランの場合

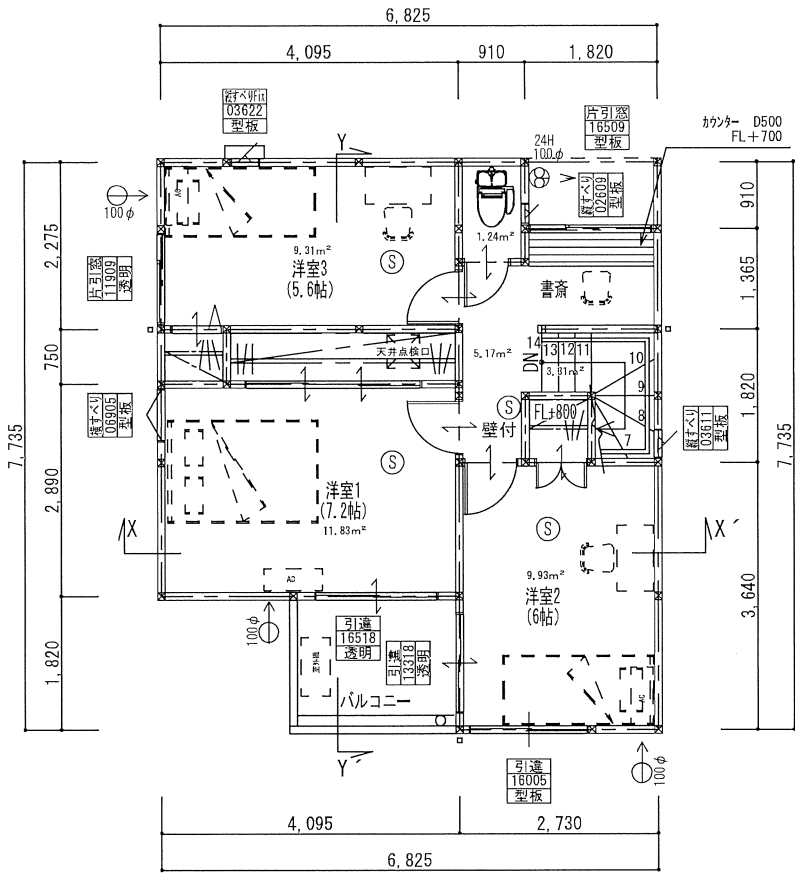
月々返済額	プラン①	変動金利型	¥75,468	金利0.83％＋保証料0％＝0.83％（イオン銀行）
	プラン②	全期間固定金利型	¥85,146	金利1.37％＋保証料0.2％＝1.57％（百十四銀行）
	プラン③	10年固定金利型	1～10 ¥80,218 11～ ¥91,670	店頭金利3.65％－金利引下げ2.45％＝1.2％（百十四銀行） 11年目～店頭金利3.65％として 優遇継続-1.3％
	プラン④	変動金利型	月々 ¥64,491 ボーナス ¥65,961	金利0.83％（イオン銀行） ボーナス時の追加返済額（年2回） 計400万円
ボーナス月（年2回のみ）の支払い合計				130452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】

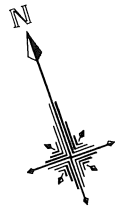
- 上記の金利はイオン銀行（変動金利）／百十四銀行（全期間固定・10年固定）のキャンペーン金利です。
- 上記の返済プランは、保証料0.20％を上乗せして計算しています。イオン銀行では保証料は不要です。
- 自己資金が少ない場合は、火災保険料、登記費用については別途諸経費ローンで借入することができます。
- 決済時に固定資産税を日割精算いたします。



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(銅製)
- ← ⊙ → 自然給気口 φ100 防火覆(SVC)付

- ⑧ 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。

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。
シロアリ駆除剤はクロホル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

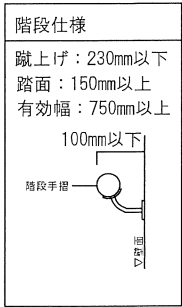
- 内装仕上げに対する使用制限に関すること。
※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆(規制対象外)とする。
- 換気設備、天井裏などの規制に関すること。
①居室毎の機械換気設備

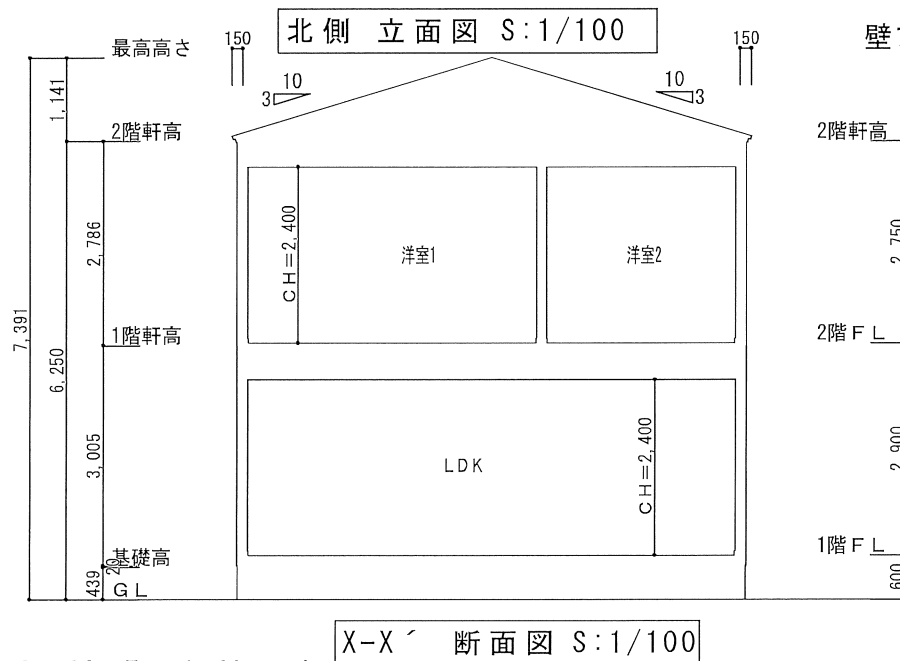
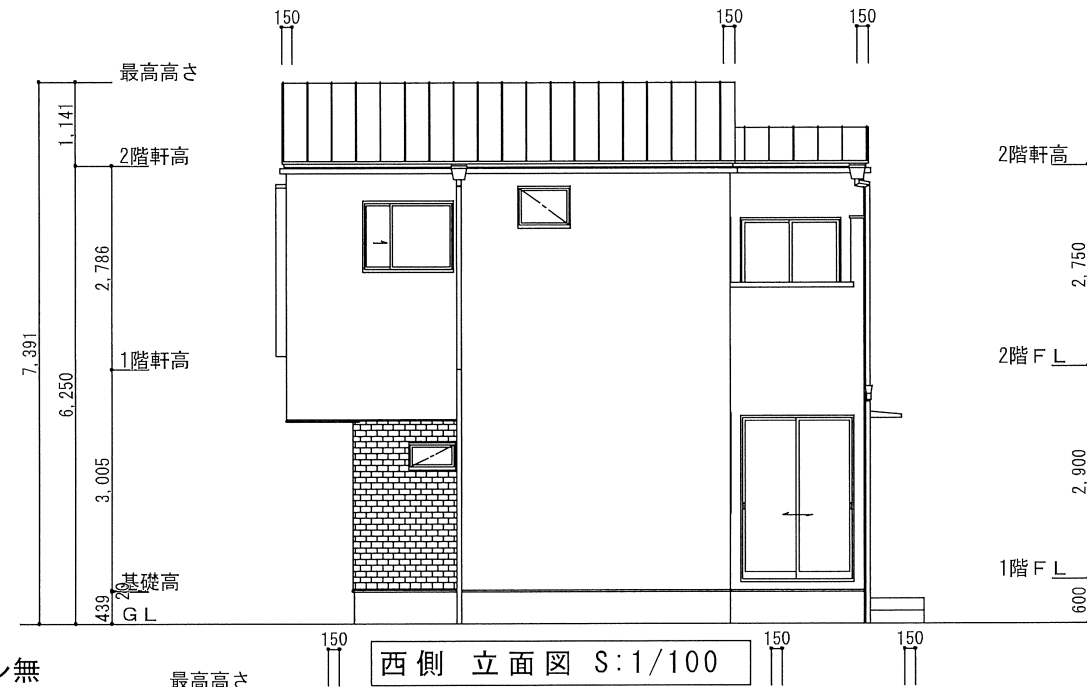
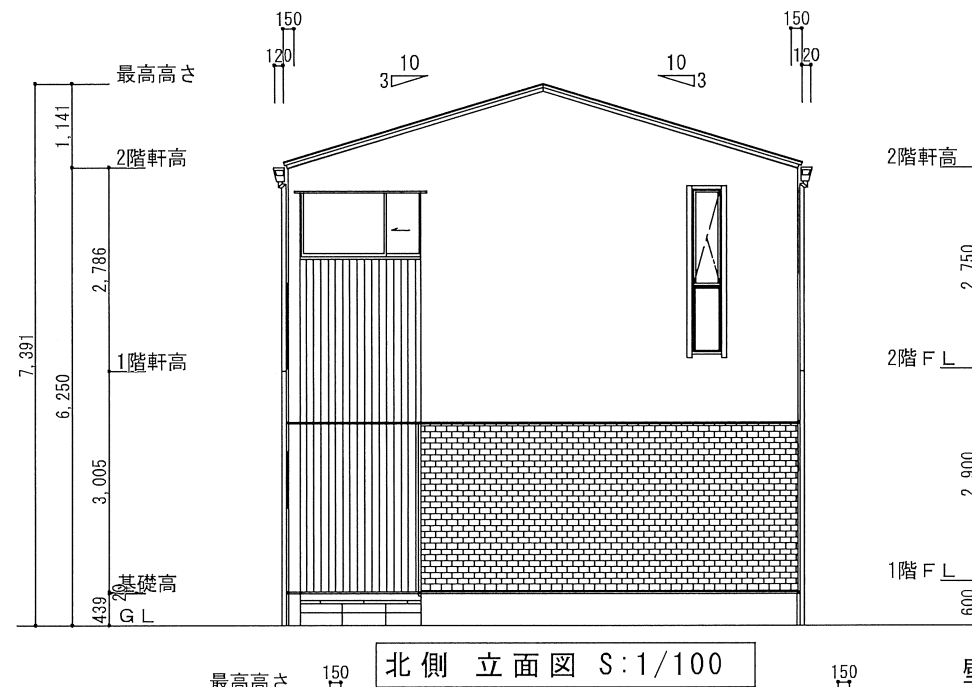
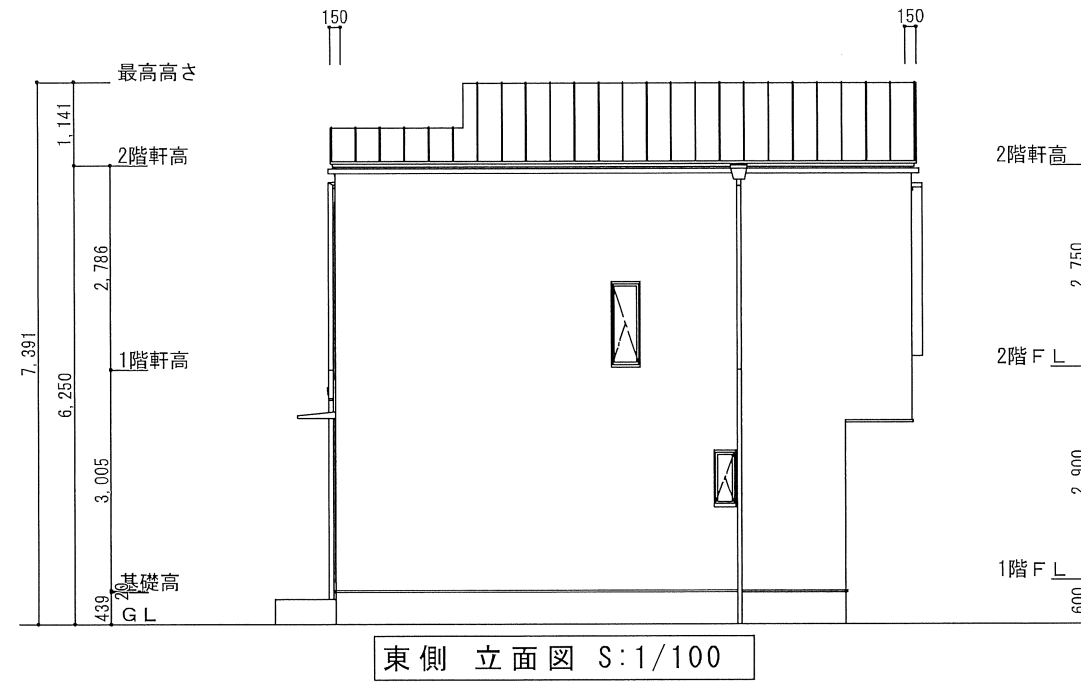
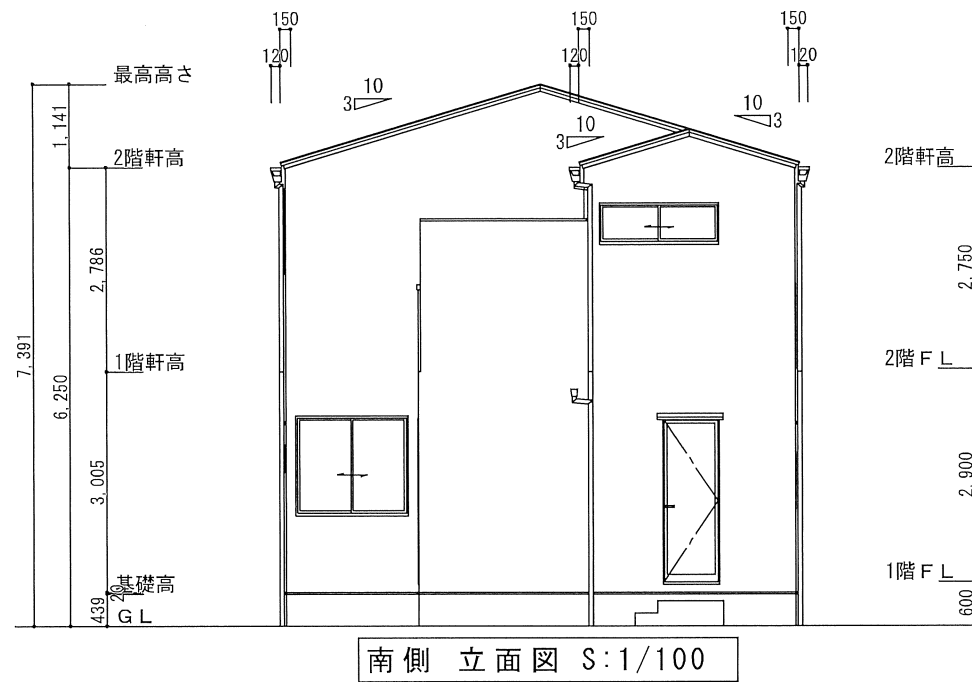
階	室名	床面積 A(m ²)	平均天井高 h(m)	気積 A・h(m ³)	換気種別	給気機による 給気量(A) (m ³ /h)	排気機による 排気量(B) V(m ³ /h)	換気回数 V/A・h(n)
1	玄関ホール	4.34	2.600	11.28	第3種換気	-		
	LDK	26.49	2.400	63.57				
	トイレ	1.45	2.400	3.48			43.0	
	洗面脱衣室	3.31	2.400	7.94			43.0	
2	階段	3.31	2.900	9.59	第3種換気	-		
	トイレ	1.24	2.400	2.97			43.0	
	ホール	5.17	2.400	12.40				
	洋室1	11.83	2.400	28.39				
	洋室2	9.93	2.400	23.83				
	洋室3	9.31	2.400	22.34				
合計				185.79			129.0	0.69

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-08PFE90(パナソニック)
使用機種:換気の能力:43.0m³/h





壁フカシ無



TITLE

南輝戸建【東棟】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

立面図
断面図

SCALE

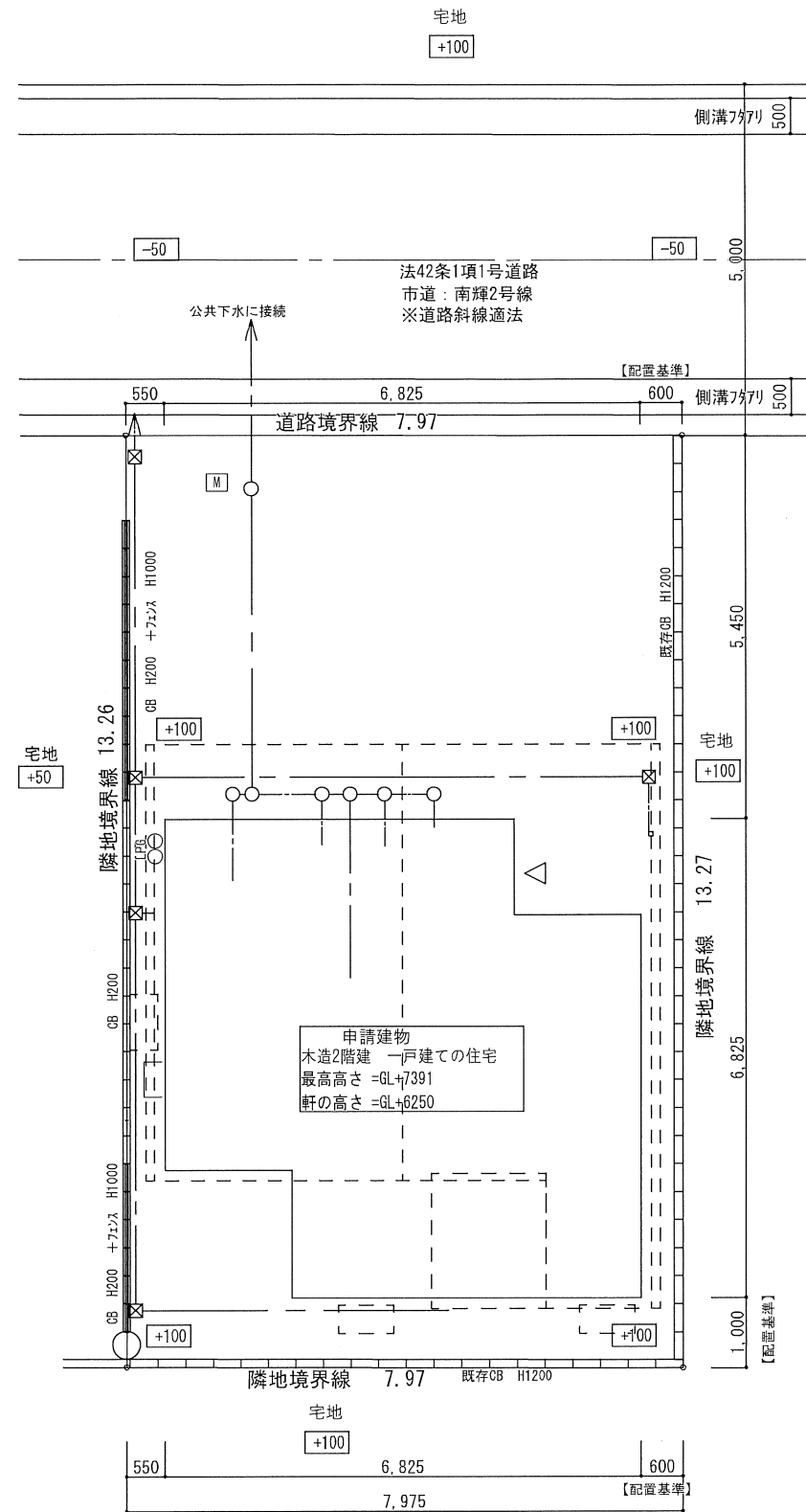
A3
1/100

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



- | 凡 例 | | 特記事項 |
|------|----------------|------------------------------------|
| M | 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