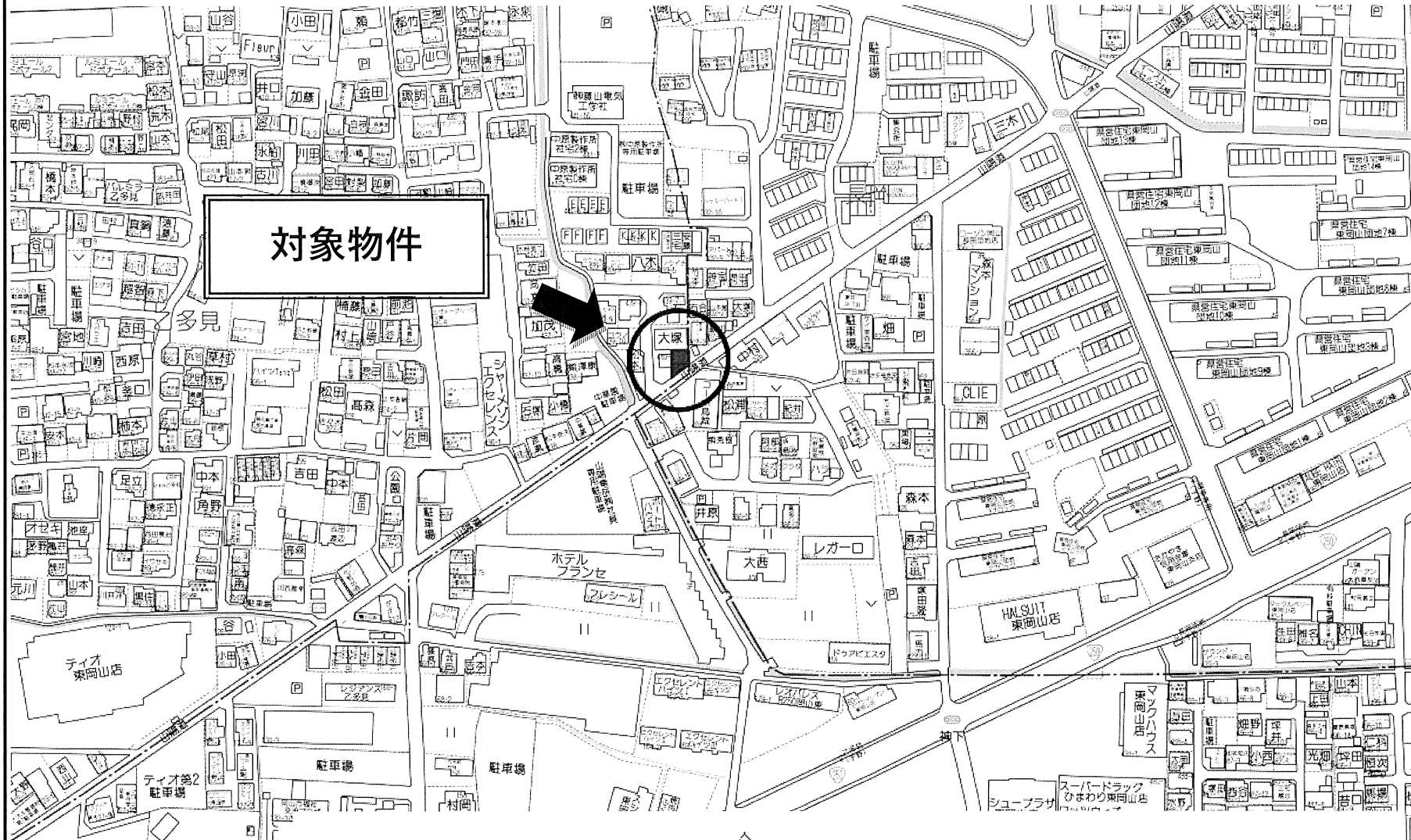
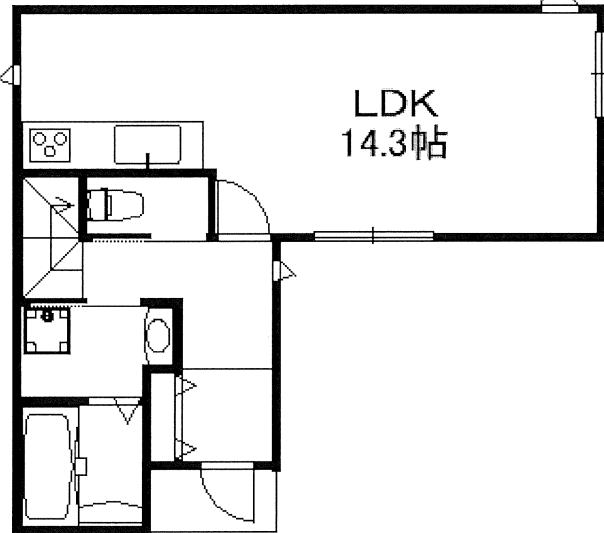


1	新築建売住宅	手付金保証該当物件の有無	有・無	物件登録番号	※
対象物件  LDK 14.3帖  【1階】 洋室 5帖 収納 洋室 5.3帖 バルコニー 収納 クローゼット 洋室 7帖 【2階】 図面と現況が相違する場合は現況優先とさせていただきます。					
物件種目	①	① 新築建売住宅 ② 中古一戸建住宅 ③ 新築テラスハウス ④ 中古テラスハウス			
価 格	【乙多見新築建売住宅（東棟）】 2,480万円（消費税10%込）			間 取 り	3LDK
物 件 所 在 地	岡山市中区乙多見440番地5			学 区	財田小学校 竜操中学校
交 通	J R山陽本線 東岡山駅 徒歩 約12分（約960m）				
土地面積	① 公簿 ② 実測 120.42㎡（36.42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10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 39.33㎡／2階 38.094㎡ 計77.42㎡（23.41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	第一種住居地域				
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	南東側 幅員 5.2m		南東側 岡山市道に14.48m 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。				
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 （086） 230-6720	会員コード 保証協会会員 有・無	支部名 西 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			

【乙多見新築建売住宅・東棟】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5
地積	120.42平方メートル（36.42坪）
建物面積	77.42平方メートル（20.99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（東棟）			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込（10%）	24,800,000 円	土地 10,500,000 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%）	841,500 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%	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 26,804,700 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。

【乙多見新築建売住宅（東棟）】資金計画について

上 様

【対象物件】	土地付建物（岡山市中区乙多見440番地5）	物件価額	¥24,800,000
【必要資金】	備考		
土地代金	10,500,000	敷地面積	120.42㎡（36.42坪）
建物代金	13,000,000	延床面積	77.42㎡（23.41坪）
消費税	1,300,000	建物金額（内税）	¥14,300,000
小計	¥24,800,000		
諸経費 《内訳》	仲介手数料	841,500	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	528,000	借入金額2,400万円として借入額の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	¥2,004,700		
合計	¥26,804,700		
【資金調達】	自己資金	2,804,700	頭金として
	銀行ローン	24,000,000	
	合計	26,804,700	

【返済額】

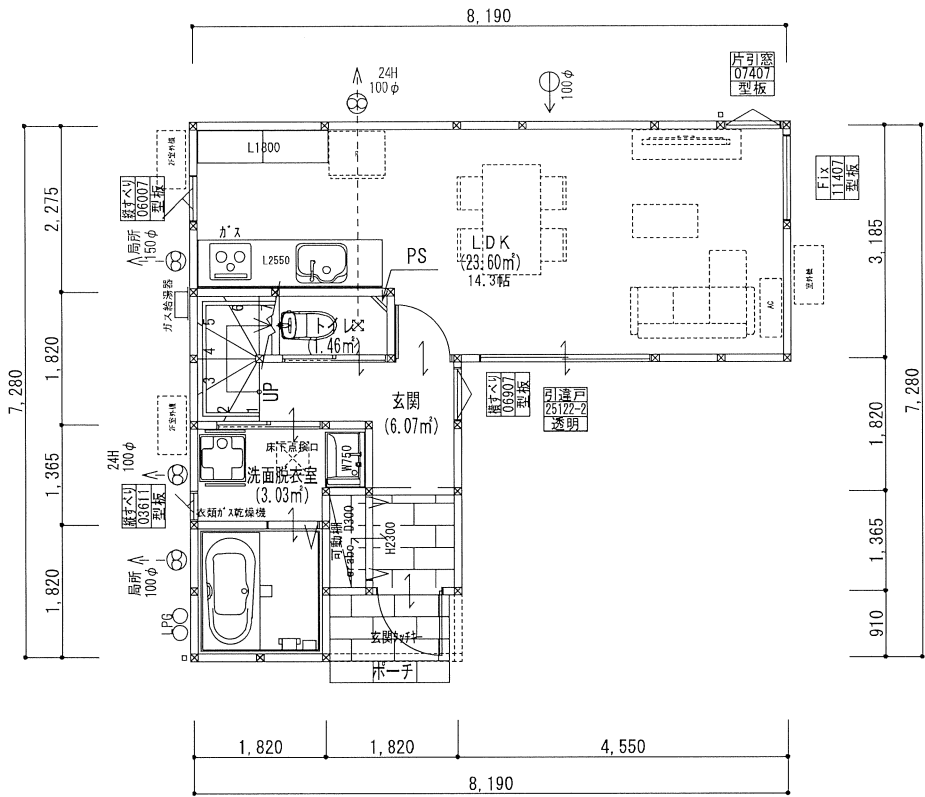
借入額	¥24,000,000
-----	-------------

■ 35年(420回)返済プランの場合

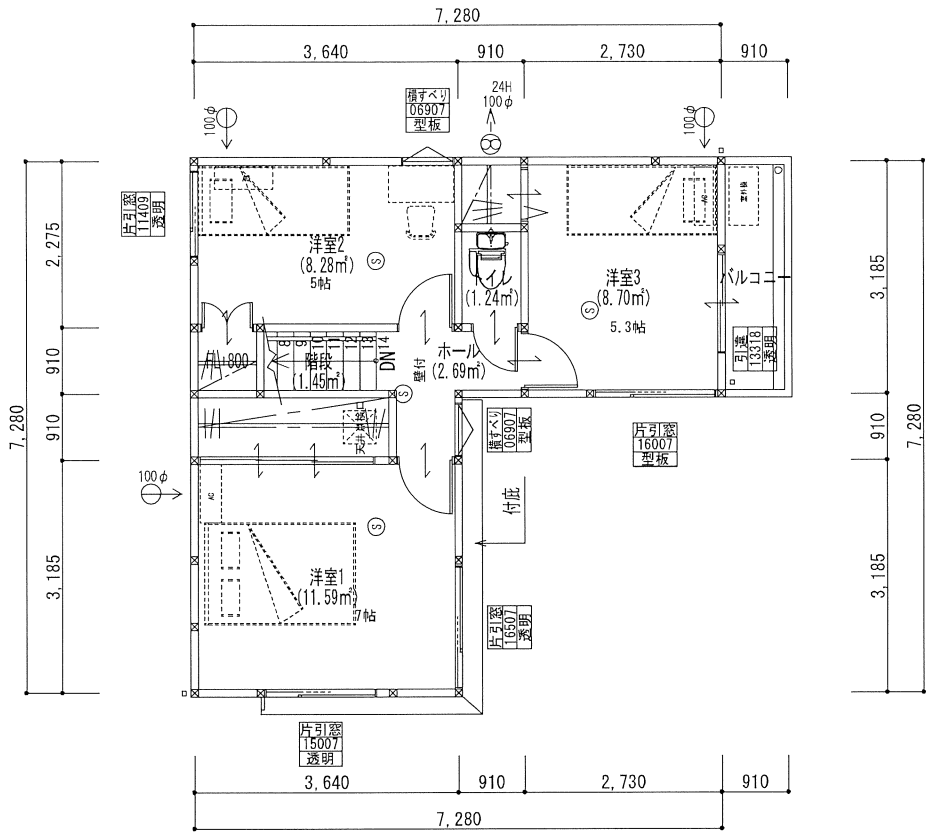
月々返済額	プラン①	変動金利型	¥65,863	金利0.83%+保証料0%=0.83%（イオン銀行）
	プラン②	全期間固定金利型	¥74,309	金利1.37%+保証料0.2%=1.57%（百十四銀行）
	プラン③	10年固定金利型	1～10 ¥68,872 11～ ¥78,752	店頭金利3.55%-金利引下げ2.45%=1.1%（百十四銀行） 11年目～店頭金利3.55%として 優遇継続-1.3%
	プラン④	変動金利型	月々 ¥54,886 ボーナス ¥65,961	金利0.83%（イオン銀行） ボーナス時の追加返済額（年2回） 計400万円
ボーナス月（年2回のみ）の支払い合計				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。
- 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

- 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(パナソニック)
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=30×0.93×10.00=279.0m3/h
(LPG3000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。
シロアリ駆除剤はケルピ®リ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)
バニリン床:FRP防水仕上(飛火認定:DR-0701)
※24時間換気の為ドア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。

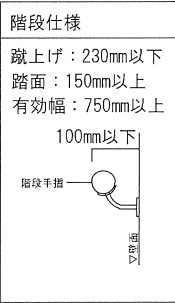
①居室毎の機械換気設備

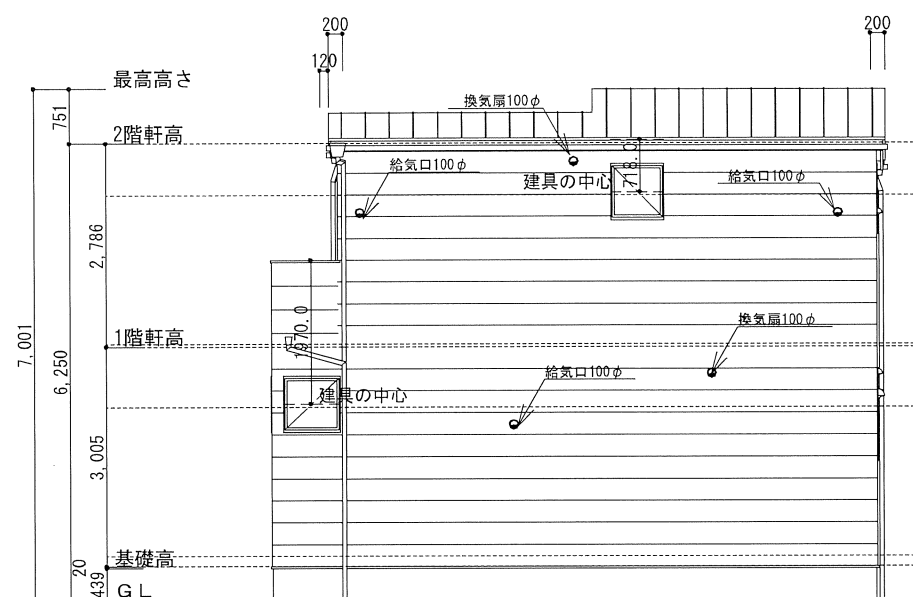
階	室名	床面積 A(m ²)	平均天井高 h(m)	気積 A・h(m ³)	換気種別	給気機による 給気量(A) (m ³ /h)	排気機による 排気量(B) V(m ³ /h)	換気回数 V/A・h(n)
1	玄関ホール	6.07	2.600	15.78	第3種換気	-		
	LDK	23.60	2.400	56.64				
	トイレ	1.46	2.400	3.50			42.0	
	洗面脱衣室	3.03	2.400	7.27			43.0	
2	階段	1.45	2.900	4.20				
	ホール	2.69	2.400	6.45				
	トイレ	1.24	2.400	2.97			42.0	
	洋室1	11.59	2.400	27.81				
	洋室2	8.28	2.400	19.87				
	洋室3	8.70	2.400	20.88				
合計				165.37			127.0	0.76

②天井裏等への措置

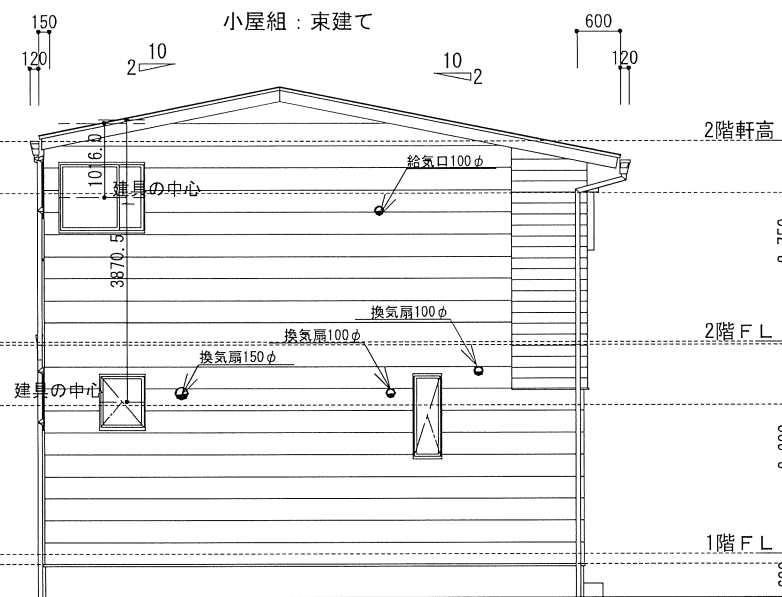
	全ての居室及びトイレ等
小屋裏・1階天井裏(2階床裏)	F☆☆☆またはF☆☆☆☆の建材を使用
1階床裏・外壁・間仕切壁・収納	同上

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

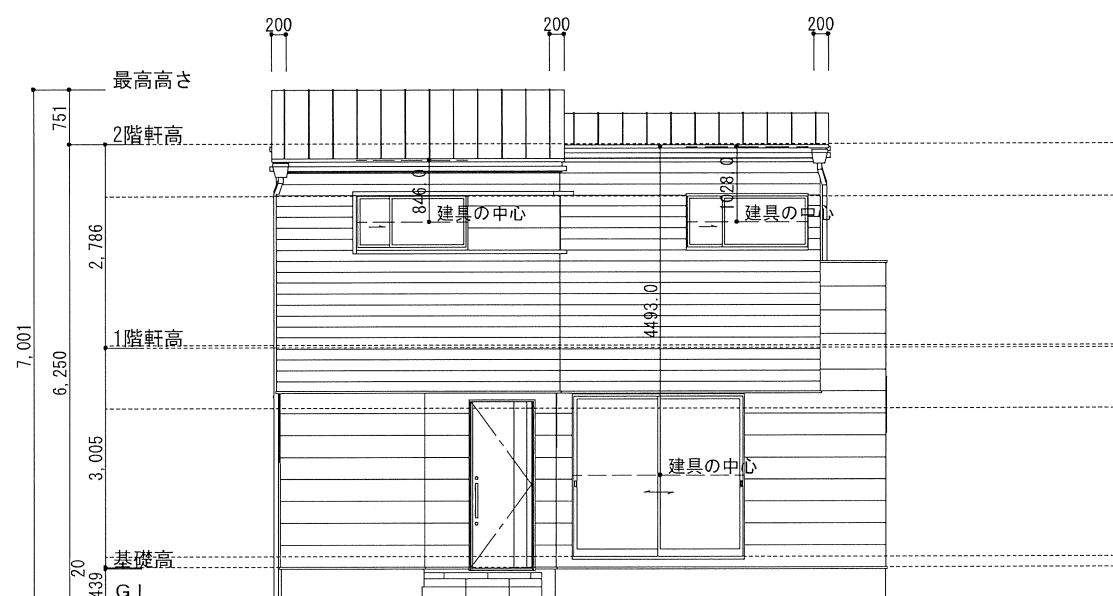




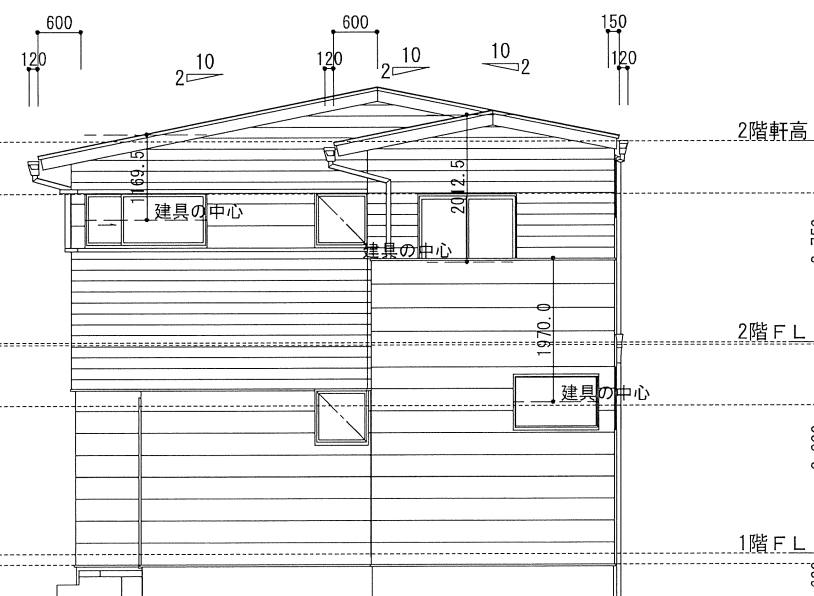
北立面図 S=1/100



西立面図 S=1/100



南立面図 S=1/100



東立面図 S=1/100

TITLE

乙多見戸建 東棟 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.

