

2		中古一戸建住宅			手付金保証該当物件の有無		有・無		物件登録番号		※				
					物件種目		②		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		【富田中古一戸建住宅】 2, 8 9 0万円 (消費税 10%込)				間 取 り	3 L D K			
					物 件 所 在 地		岡山市北区富田3 9 1 番地 3				学 区	岡南小学校 岡輝中学校			
					交 通		岡電バス 富田バス停 徒歩 約3分 (約1 8 0 m)								
					土地面積		① 公簿 ② 実測 8 0 . 5 6㎡ (2 4 . 3 6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 5 年 9 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 40.26 ㎡ / 2 階 42.75 ㎡ 計 8 3 . 0 1㎡ (2 5 . 1 1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		第二種住居地域								
					建ぺい率		6 0 %		容 積 率		1 6 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		東側 幅員 4 . 0 m		(公・私) 道に 約 8 . 9 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		■ 全部屋にエアコン、照明、カーテンレール付きです。 ■ 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 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 1－1 1－2 2 岡山県知事 (2) 第 5 5 3 4 号			電話番号		会員コード		支部名		担当者 波多					
				(0 8 6)				西							
				2 3 0－6 7 2 0		保証協会会員		有・無							
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													

【富田中古住宅】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所在地	岡山市北区富田391番地3		
地積	80.56平方メートル	(24.36坪)	
建物面積	83.01平方メートル	(25.11坪)	
築年数	令和5年9月完成		

■ 不動産取得に係る費用概算（案）

物件種類：富田中古住宅			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込（10%）	28,900,000 円	土地 12,400,000 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%）	970,200 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%	660,000 円	住宅ローンの融資金額を 3,000 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 31,165,400 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。

【富田中古住宅】資金計画について

上 様

【対象物件】	土地付建物（岡山市北区富田391番地3）		物件価額	¥28,900,000
【必要資金】			備考	
	土地代金	12,400,000	敷地面積	80.56㎡（24.36坪）
	建物代金	15,000,000	延床面積	83.01㎡（25.11坪）
	消費税	1,500,000	建物金額（内税）	¥16,500,000
	小計	¥28,900,000		
諸経費				
《内訳》	仲介手数料	970,200	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	660,000	借入金額3,000万円として借入額の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	¥2,265,400		
	合計	¥31,165,400		
【資金調達】	自己資金	1,165,400	頭金として	
	銀行ローン	30,000,000		
	合計	31,165,400		

【返済額】

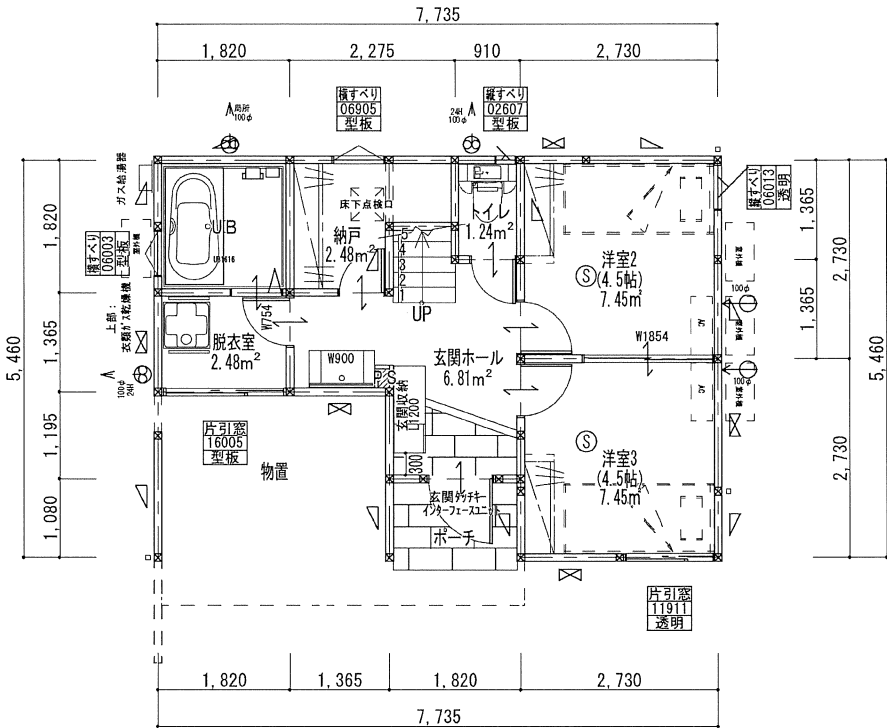
借入額	¥30,000,000
-----	-------------

■ 35年(420回)返済プランの場合

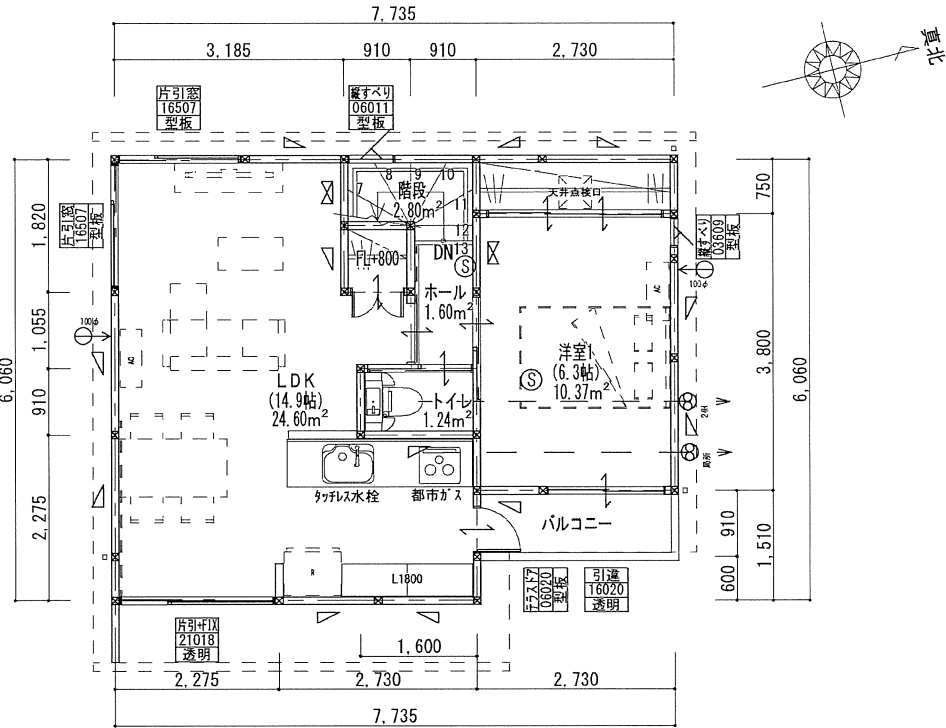
月々返済額	プラン①	変動金利型		¥82,329	金利0.83%＋保証料0%＝0.83%（イオン銀行）
	プラン②	全期間固定金利型		¥92,887	金利1.37%＋保証料0.2%＝1.57%（百十四銀行）
	プラン③	10年固定金利型	1～10	¥87,510	店頭金利3.65%－金利引下げ2.45%＝1.20%（百十四銀行）
			11～	¥100,003	11年目～ 店頭金利3.65%として 優遇継続-1.3%
	プラン④	変動金利型	月々	¥71,352	金利0.83%（イオン銀行）
			ボーナス	¥65,961	ボーナス時の追加返済額（年2回） 計400万円
ボーナス月（年2回のみ）の支払い合計 137,313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 (鋼製)
- ← 自然給気口 φ100

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。

内装制限 (2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
キッチンが局所換気とする。
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。
シロアリ駆除剤はカビ・リキル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時間換気のためドア下10mm以上あける

シックハウス対策のための規制の検討

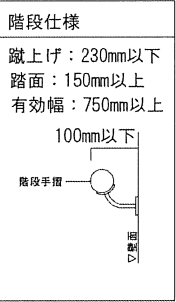
- 内装仕上げに対する使用制限に関すること。
※換気経路内に使用する建材は、無垢木材またはF☆☆☆☆ (規制対象外) とする。
- 換気設備、天井裏などの規制に関すること。

①居室毎の機械換気設備								
階	室名	床面積 A (㎡)	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	6.81	2.600	17.70	第3種換気	-		
	トイレ	1.24	2.400	2.97			43.0	
	脱衣室	2.48	2.400	5.95			43.0	
	洋室2・3	14.90	2.400	35.76				
2	階段	2.80	2.900	8.12	第3種換気	-		
	ホール	1.60	2.400	3.84				
	トイレ	1.24	2.400	2.97			43.0	
	LDK	24.60	2.400	59.04				
	洋室1	10.37	2.400	24.88				
合計				161.23			129.0	0.80

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)
使用機種の換気能力: 43.0m3/h



TITLE
富田戸建3

新築工事

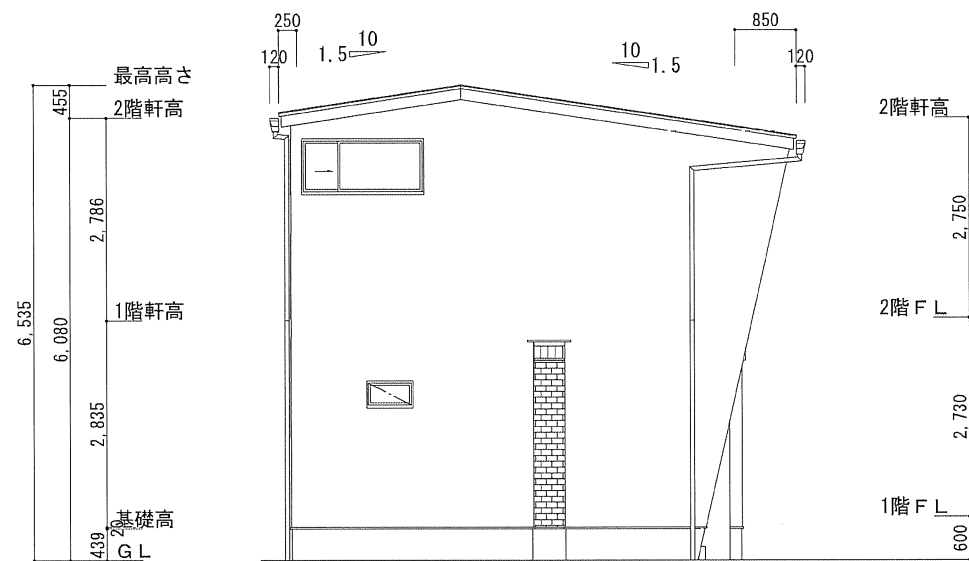
ALPHA PLUS
アルファプラス株式会社

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

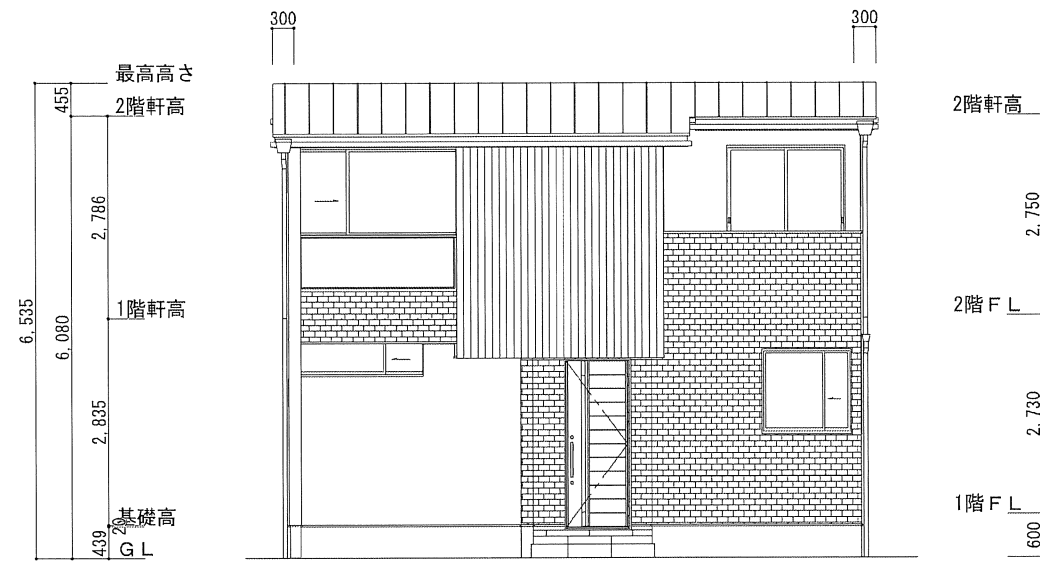
SUBJECT
平面図

SCALE
A3
1/100

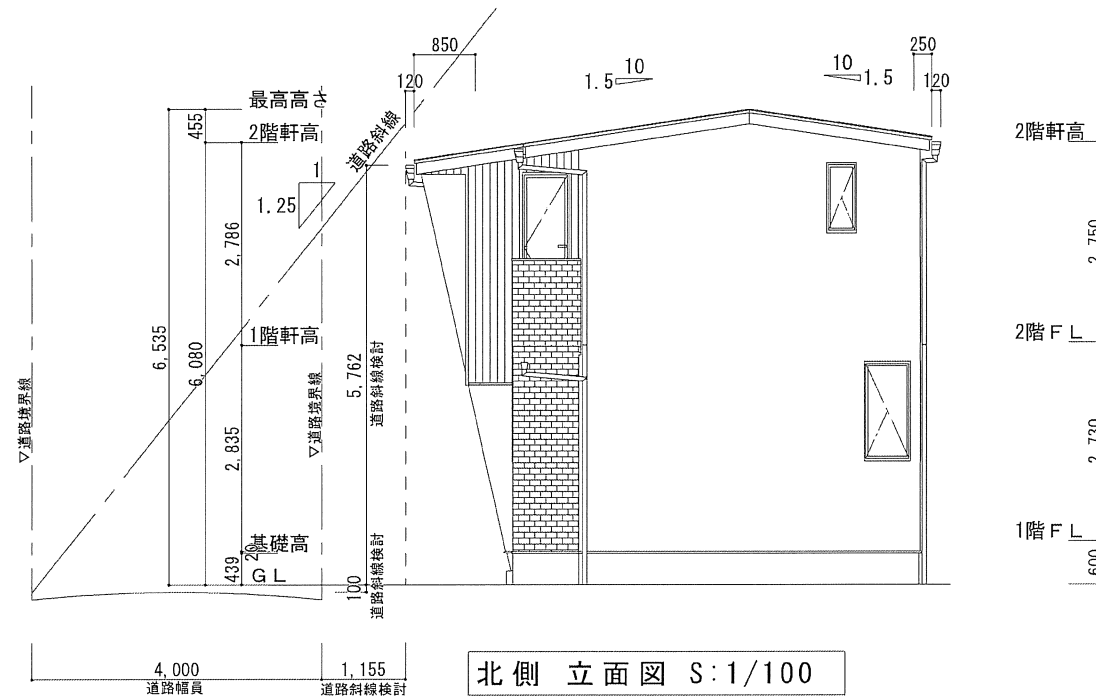
NO.



南側 立面図 S:1/100

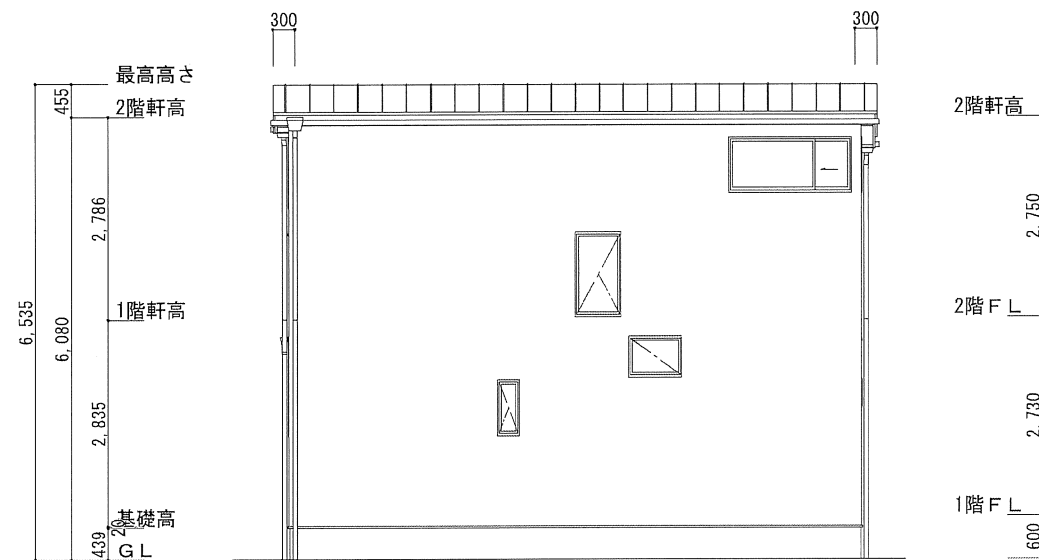


東側 立面図 S:1/100



北側 立面図 S:1/100

【道路斜線検討】
 $(4.0m + 1.155m) \times 1.25 - 0.100m = 6.343m \geq 5.762m$
 $\therefore OK$



西側 立面図 S:1/100

TITLE

富田戸建3

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

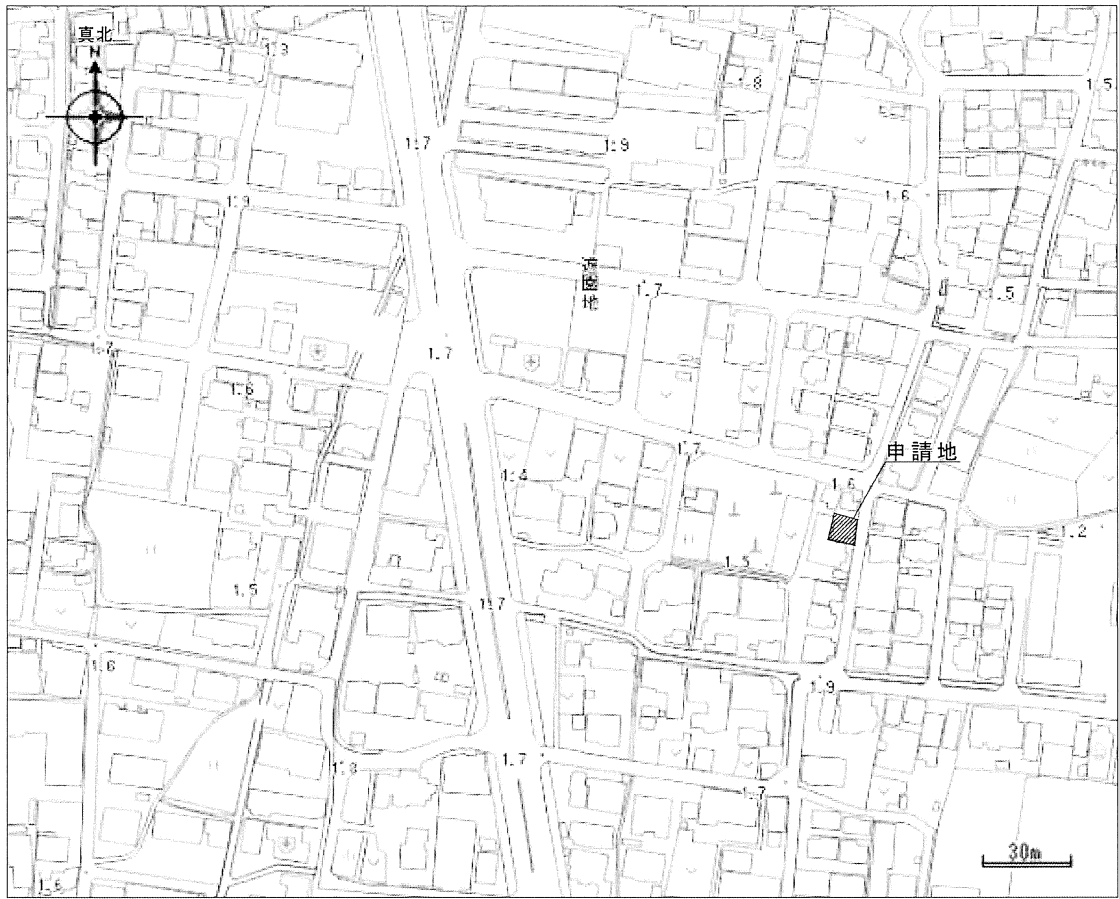
SUBJECT

立面図

SCALE

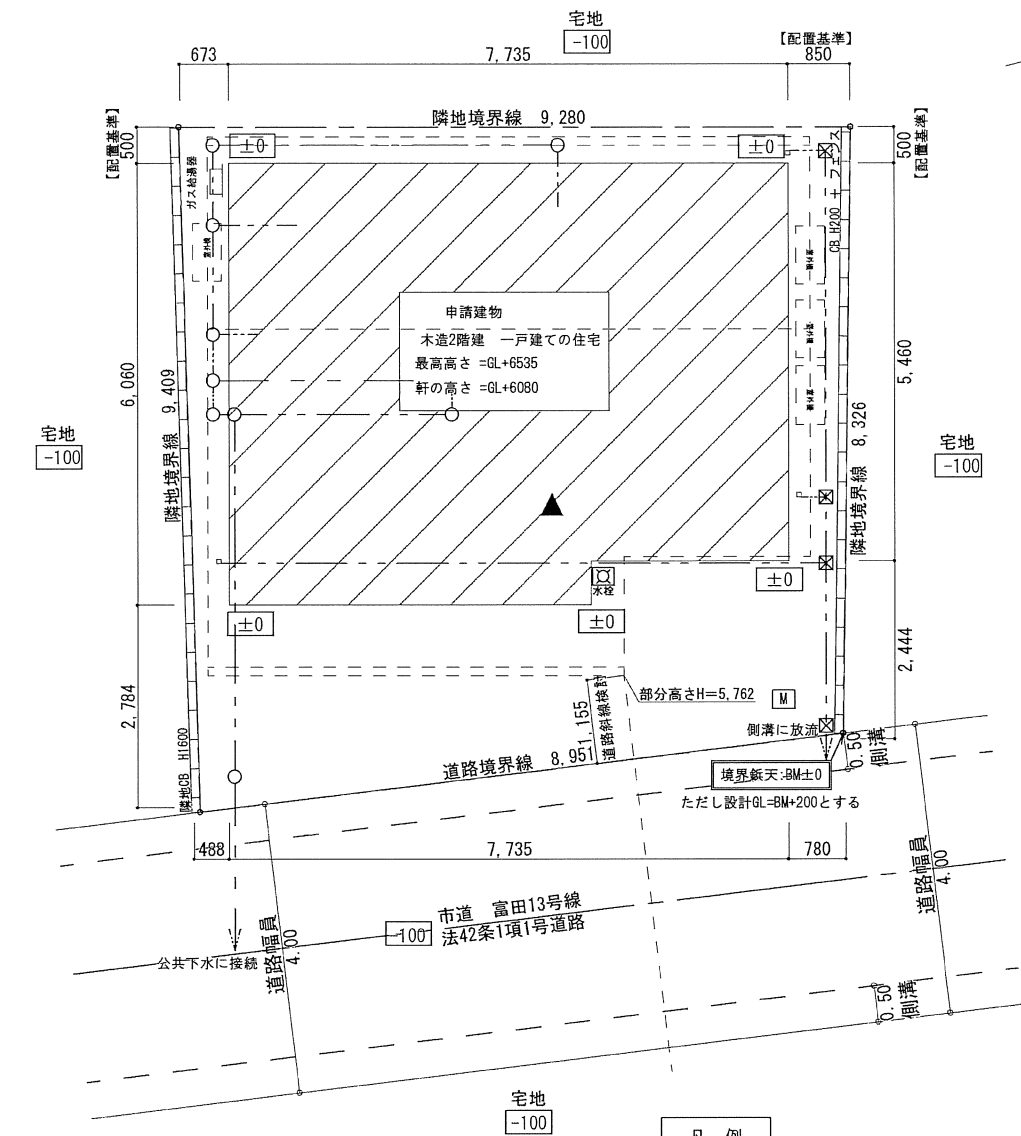
A3
 1/100

NO.



付近見取図 S:1/2500

申請地：岡山県岡山市北区富田字東寺畑391番3



【道路斜線検計】
 $(4.0\text{m} + 1.155\text{m}) \times 1.25 - 0.100\text{m} = 6.343\text{m} \geq 5.762\text{m}$
∴OK

- 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

配置図 S:1/100

TITLE

富 田 戸 建 3

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

付近見取図
配置図

SCALE A3

NO.

1/2500
1/100