

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		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		【富田新築建売住宅】 3,680万円 (消費税 10%込)						間 取 り		3LDK		
物 所 在 地		岡山市北区富田390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2分 (約160m)										
土地面積		① 公簿 ② 実測 147.78㎡ (44.70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 43.88㎡ / 2階 46.07㎡ 計 89.95㎡ (27.20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		第二種住居専用地域										
建ぺい率		60 %				容 積 率		160 %				
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		東側 幅員 4.0m				(公・私) 道に 約 6.31m 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。 ■ キッチンにはタッチレス水栓、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1-11-22 岡山県知事(3)第5534号				電話番号		会員コード		支部名		担当者	
					(086)				西		波多	
					230-6720		保証協会会員		有・無		取引態様	
										委任方式		
										報酬額		
										①専属専任 ②専任(指定業者有) ③一般		
										①分かれ ②その他		

【富田新築建売住宅】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所在地	岡山市北区富田390番地3
地積	147.78平方メートル（44.70坪）
建物面積	89.95平方メートル（27.20坪）
築年数	令和7年9月完成

■ 不動産取得に係る費用概算（案）

物件種類：富田新築建売住宅			
種別	適用	金額	備考
物件代金	建物消費税込（10％）	36,800,000 円	土地 17,000,000 円 建物 19,800,000 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％）	1,221,000 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％	803,000 円	住宅ローンの融資金額を 3,650 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 39,459,200 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（岡山市北区富田390番地3）		物件価額	¥36,800,000
【必要資金】	備考			
土地代金	17,000,000	敷地面積	147.78㎡（44.70坪）	
建物代金	18,000,000	延床面積	89.95㎡（27.20坪）	
消費税	1,800,000	建物金額(内税)	¥19,800,000	
小計	¥36,800,000			
諸経費				
《内訳》	仲介手数料	1,221,000	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	803,000	借入金額3,650万円として借入額の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	¥2,659,200			
合計	¥39,459,200			
【資金調達】	自己資金	2,959,200	頭金として	
	銀行ローン	36,500,000		
	合計	39,459,200		

【返済額】

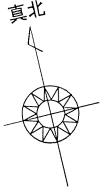
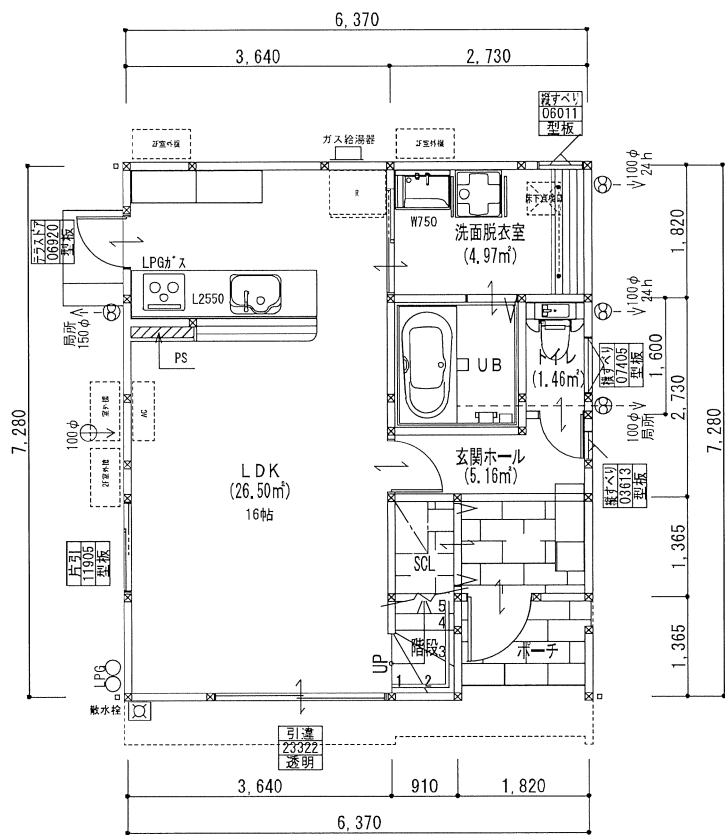
借入額	¥36,500,000
-----	-------------

■ 35年(420回)返済プランの場合

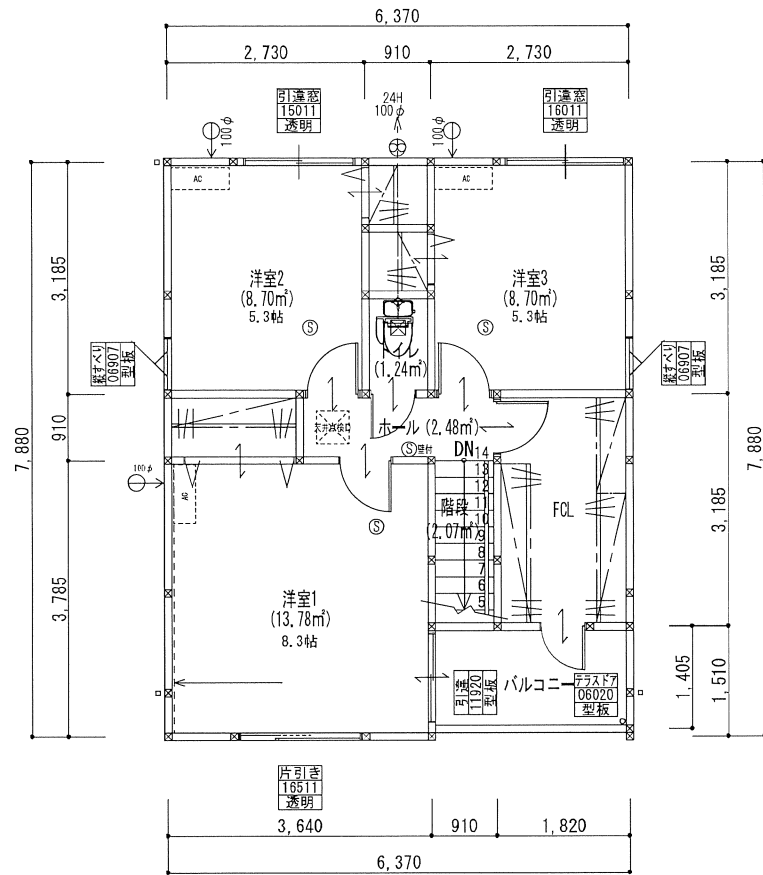
月々返済額	プラン①	変動金利型		¥100,167	金利0.83%+保証料0%=0.83%(イオン銀行)
	プラン②	全期間固定金利型		¥111,757	金利1.30%+保証料0.2%=1.50%(百十四銀行)
プラン③	10年固定金利型	1～10	¥104,744	店頭金利3.55%-金利引下げ2.45%=1.1%(百十四銀行)	
		11～	¥119,769	11年目～店頭金利3.55%として 優遇継続-1.3%	
プラン④	変動金利型	月々	¥89,190	金利0.83%(イオン銀行)	
		ボーナス	¥65,961	ボーナス時の追加返済額(年2回) 計400万円	
ボーナス月(年2回のみ)の支払い合計					155151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。



1F平面図 S=1/100



2F平面图 S=1/100

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	玄関ホール	5.16	2.600	13.41	第3種換気	-		
	L D K	26.50	2.400	63.60				
	トイレ	1.46	2.400	3.50			43.0	
	洗面脱衣室	4.97	2.400	11.92			43.0	
2	階段	2.07	2.900	6.00				
	ホール	2.48	2.400	5.95				
	トイレ	1.24	2.400	2.97			42.0	
	洋室1	13.78	2.400	33.07				
	洋室2	8.70	2.400	20.88				
	洋室3	8.70	2.400	20.88				
合計				182.18			128.0	0.70

②大井親等への措置

	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(ﾊﾞﾅﾆｯｸ)
使用機種の換気的能力：43.0m3/h (壁)
使用機種の換気的能力：42.0m3/h (天井付)

 24H換気扇(排気)

 局所換気扇

----- ダクト(鋼製)

←○ 自然給気口 $\phi 100$ 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(バソニック)
使用機種：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： $V=30KQ=30 \times 0.93 \times 10.00=279.0m³/h$
(LPガス燃点全火時)

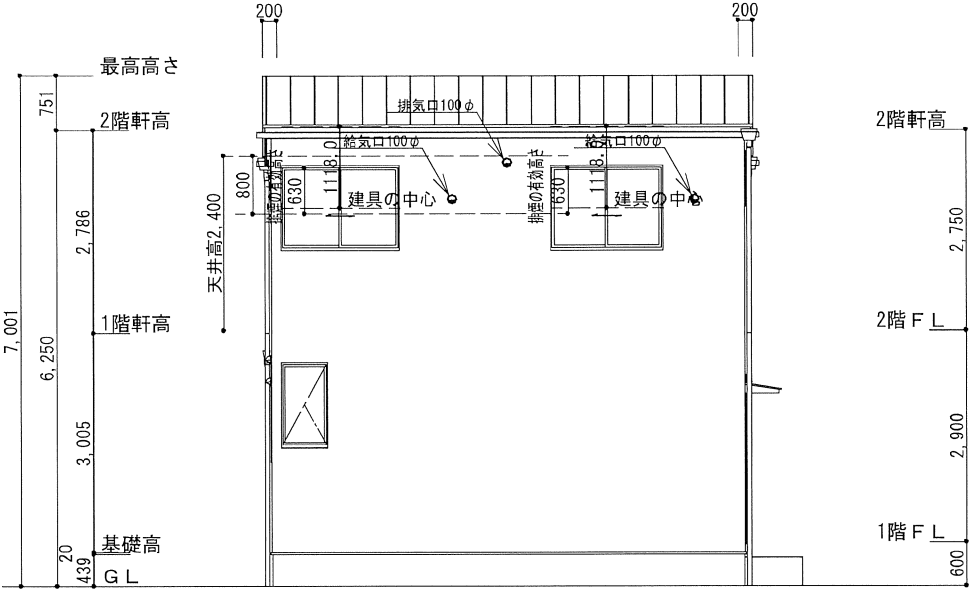
内装制限(1階LDK)

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

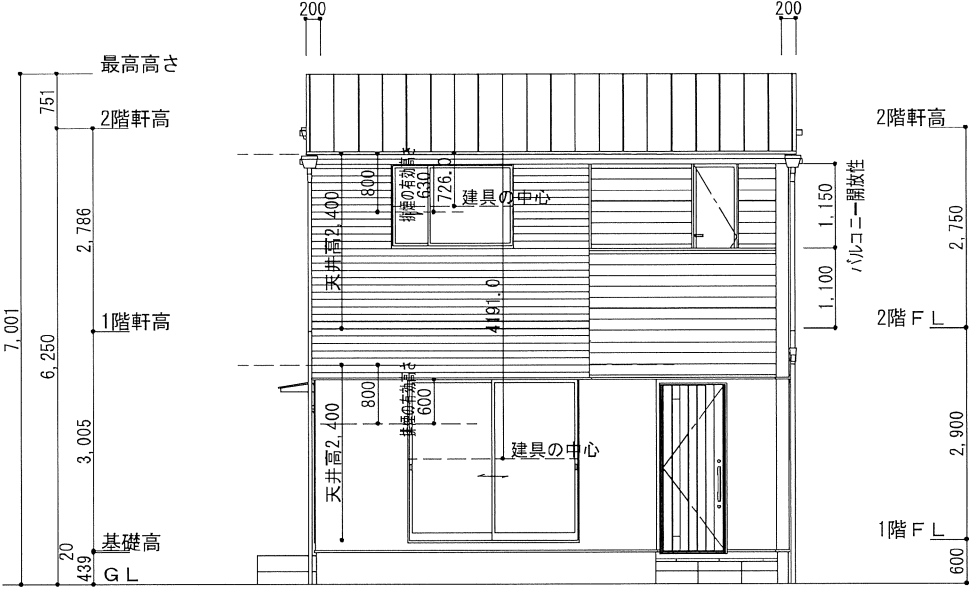
特記事項

ヲハフは局所換気とする。
 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マダリナシ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)
 床・ユニット床：FRP防水仕上(飛火認定：DR-0701)
 ※24時間換気の為ド/下10mm以上あける

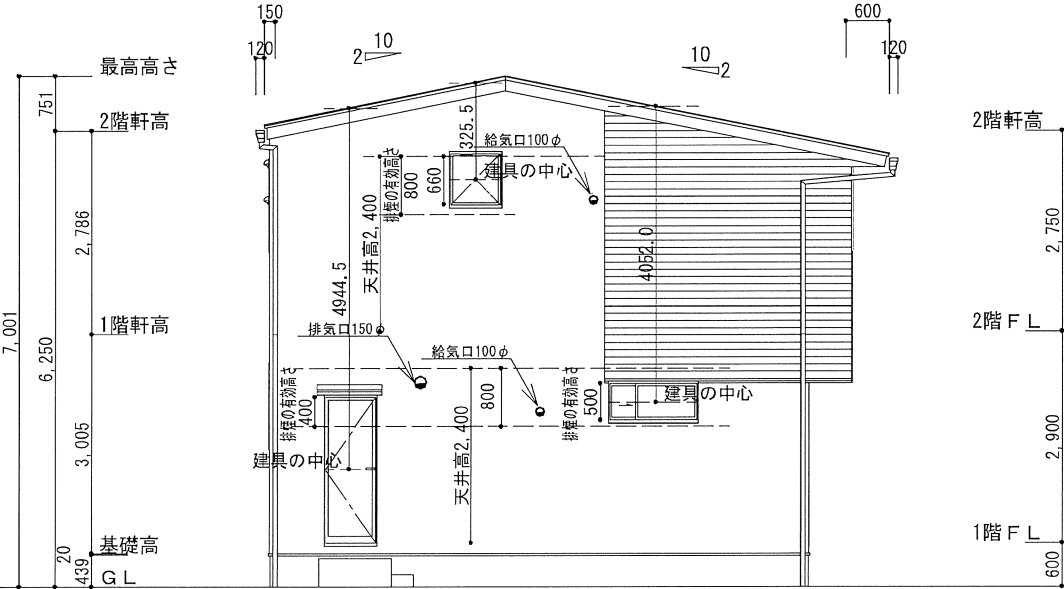
小屋組：束建て



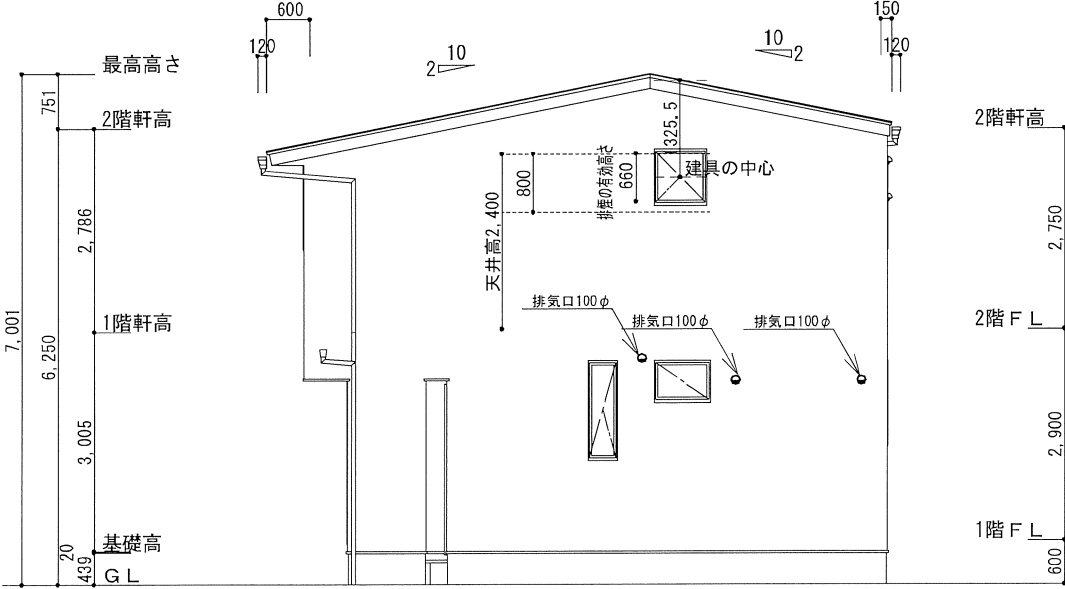
北立面図 S=1/100



南立面図 S=1/100



西立面図 S=1/100



東立面図 S=1/100

TITLE

富田戸建 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

SCALE

立面図

NO.

A3 : 1/100

