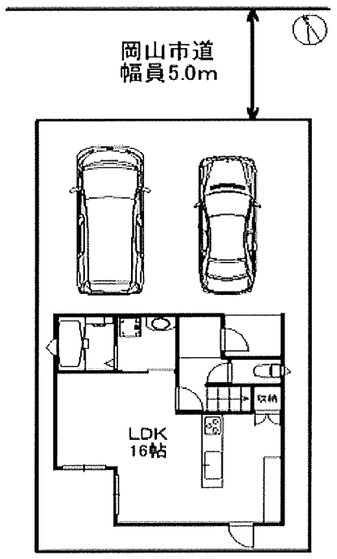
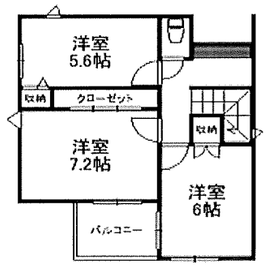
1	新築建売住宅	手付金保証該当物件の有無	有・無	物件登録番号	※



【1階】



【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	【南輝一丁目新築建売住宅（東棟）】 ２，６８０万円（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
建物 規模	①平屋建 ②複階建…地上２階建・地下（　）階建の（　）階部分		
建物 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。 ■ キッチンはタッチレス水栓、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 〒700-0924　岡山市北区大元１－１１－２２ 岡山県知事（２）第５５３４号	電話番号	会員コード		支部名	担当者	取引態様	①売主 ②代理 ③媒介
		（０８６） ２３０－６７２０	保証協会会員	有・無	西	波多	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%）	26,800,000 円	土地　11,400,000 円 建物　15,400,000 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%）	904,200 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%	583,000 円	住宅ローンの融資金額を 2,650 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	金　２８，９２２，４００　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	¥26,800,000

【必要資金】

		備考
土地代金	11,400,000	敷地面積　105.82㎡（32.01坪）
建物代金	14,000,000	延床面積　84.46㎡（25.54坪）
消費税	1,400,000	建物金額(内税)　¥15,400,000
小計	¥26,800,000	

諸経費

《内訳》

仲介手数料		904,200	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		583,000	借入金額2,650万円として借入額の2.2%(消費税込)
火災保険	約	150,000	概算
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		¥2,122,400	

合計	¥28,922,400

【資金調達】

自己資金	2,422,400	頭金として
銀行ローン	26,500,000	
合計	28,922,400	

【返済額】

借入額	¥26,500,000

■ 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		¥72,724	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		¥82,050	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	¥77,301	店頭金利3.65%-金利引下げ2.45%＝1.2%(百十四銀行)
		11～	¥88,336	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	¥61,747	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

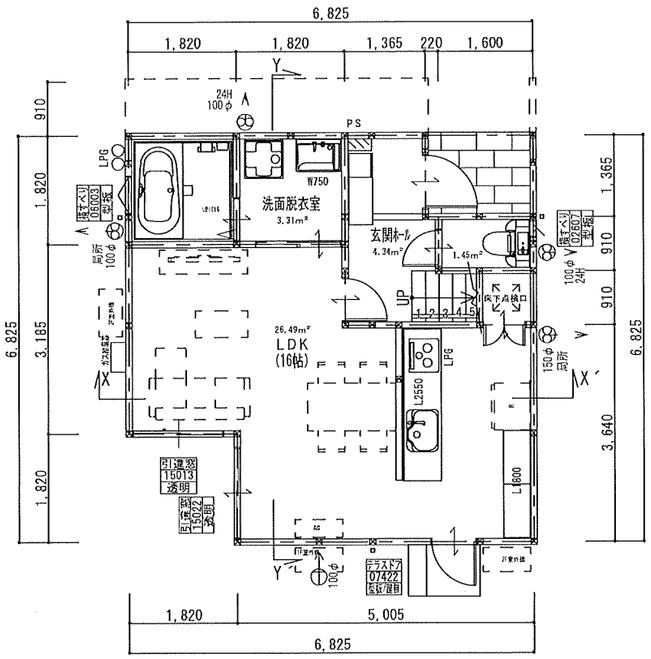
ボーナス月(年2回のみ)の支払い合計　127,708円

※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。

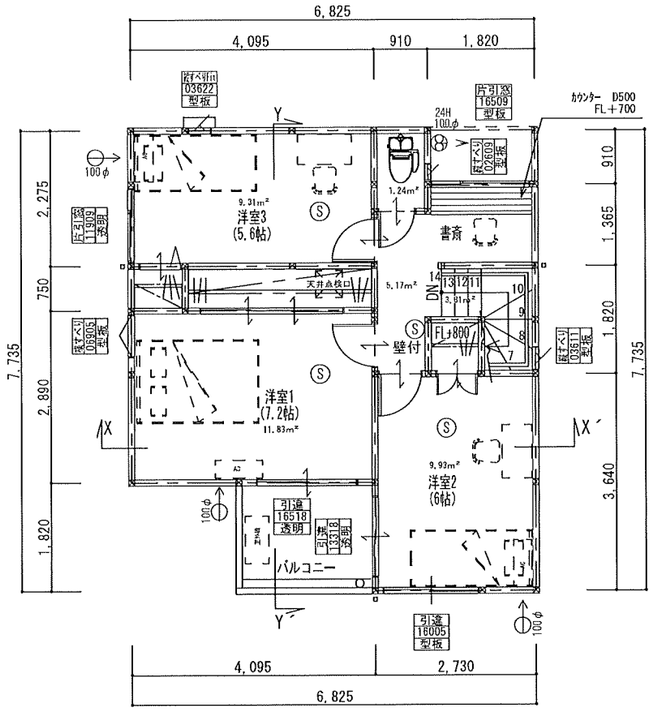
【備考】

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 決済時に固定資産税を日割精算いたします。

審査済



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

Ⓢ 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：ﾋﾞﾆﾙｸﾛｽ QM-9411

特記事項
ｷｯﾁﾝは局所換気とする。
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ﾙﾋﾟﾘﾎ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:ｹｰﾌﾞﾙ配線(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)
ﾊﾞﾙｺﾆｰ床：FRP防水仕上(飛火認定：DR-0701)
※24時間換気の為ﾄﾞｱ下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

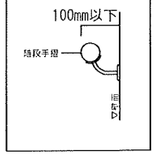
階	室名	床面積 A(㎡)	平均天井高 h(m)	気積 A·h(m3)	換気種別	給気口による 給気量(A) (m3/h)	排気口による 排気量(B) V(m3/h)	換気回数 V/A·h(n)
1	玄関ホール	4.34	2.600	11.28	第3種換気	-		
	LDK	26.49	2.400	63.57				
	トイレ	1.45	2.400	3.48			43.0	
	洗面脱衣室	3.31	2.400	7.94			43.0	
2	階段	3.31	2.900	9.59				
	トイレ	1.24	2.400	2.97			43.0	
	ホール	5.17	2.400	12.40				
	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-08PFE9D(ﾊﾟﾅｿﾆｯｸ)
使用機種の換気の能力：43.0m3/h

階段仕様
蹴上げ：230mm以下
踏面：150mm以上
有効幅：750mm以上

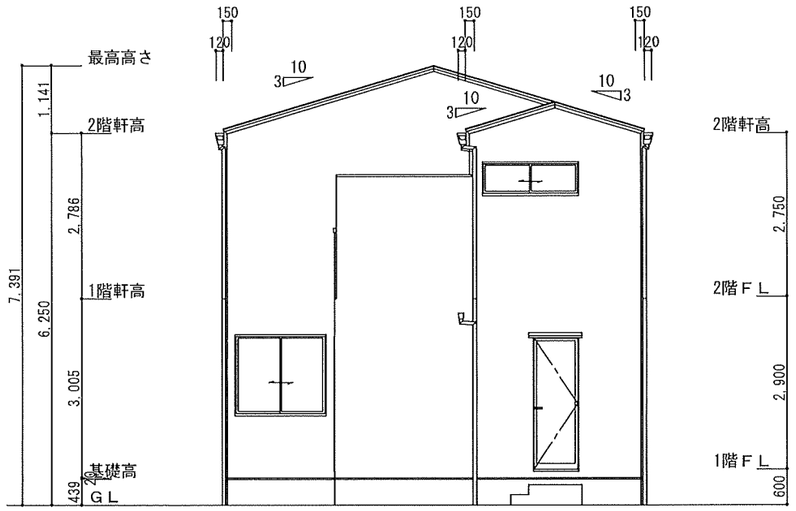


TITLE
南輝戸建【東棟】新築工事

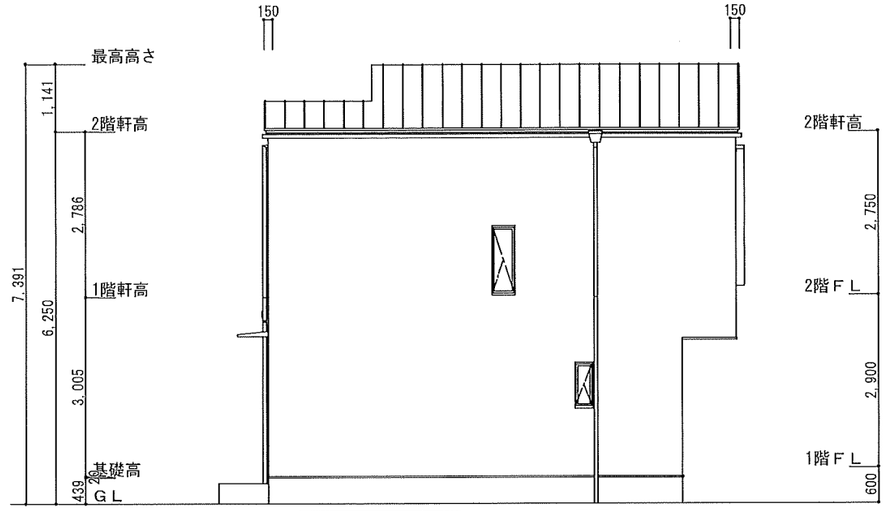
ALPHA PLUS
アルファプラス株式会社

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

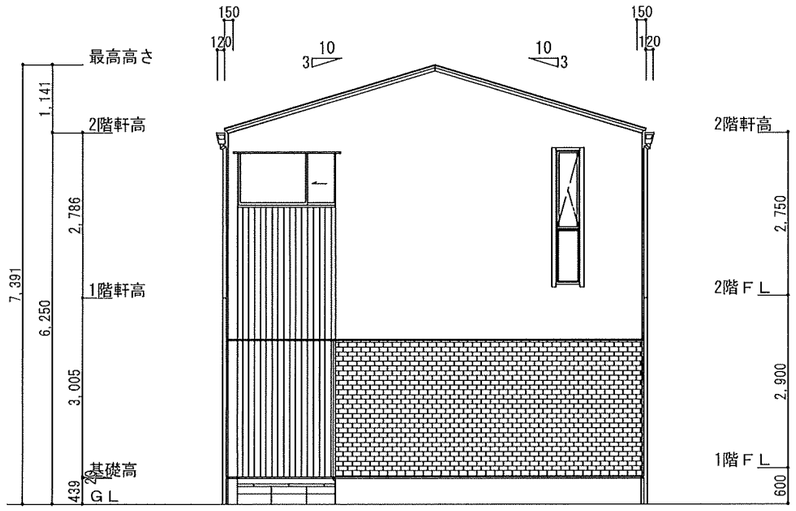
SUBJECT 平面図
SCALE A3 1/100
NO.



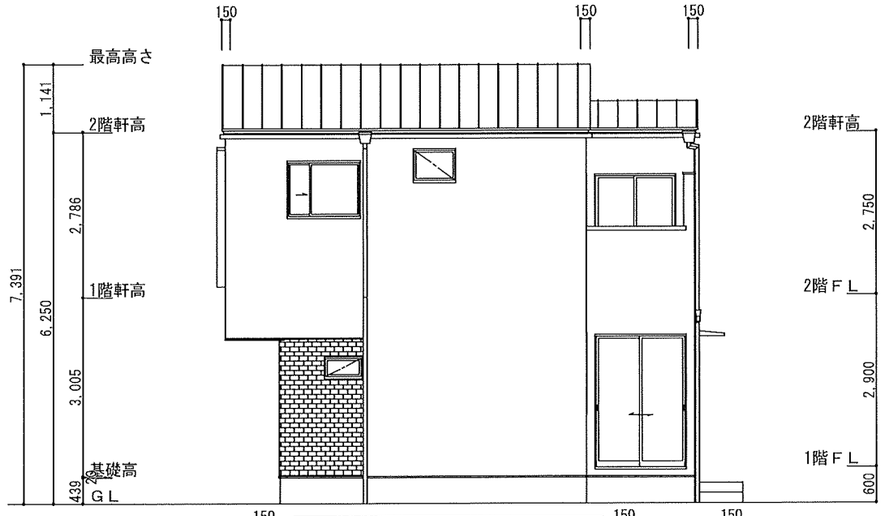
南側 立面図 S:1/100



東側 立面図 S:1/100

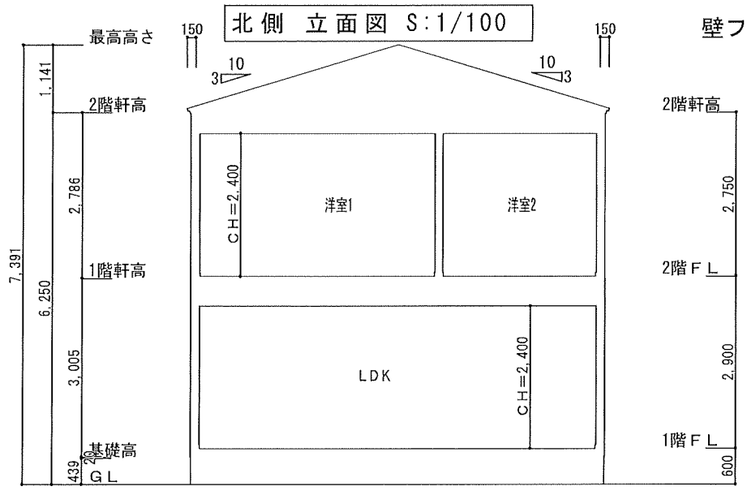


北側 立面図 S:1/100

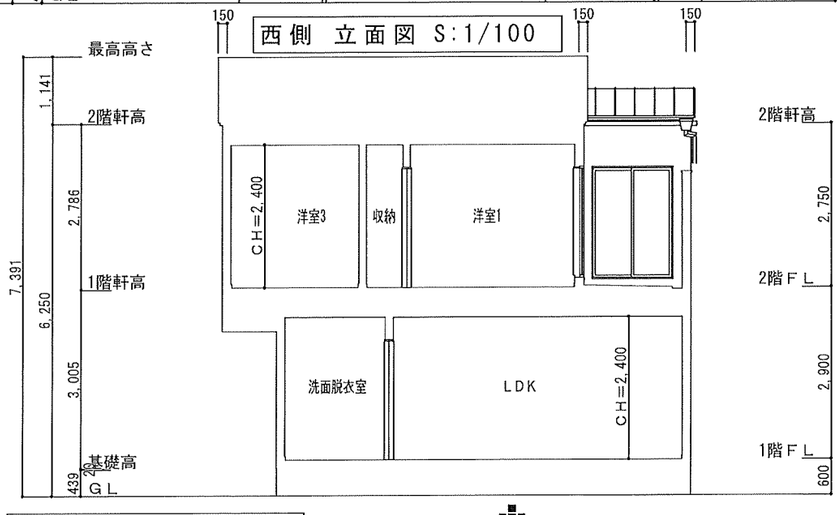


西側 立面図 S:1/100

壁フカシ無



X-X′ 断面図 S:1/100



Y-Y′ 断面図 S:1/100

TITLE
南輝戸建【東棟】新築工事

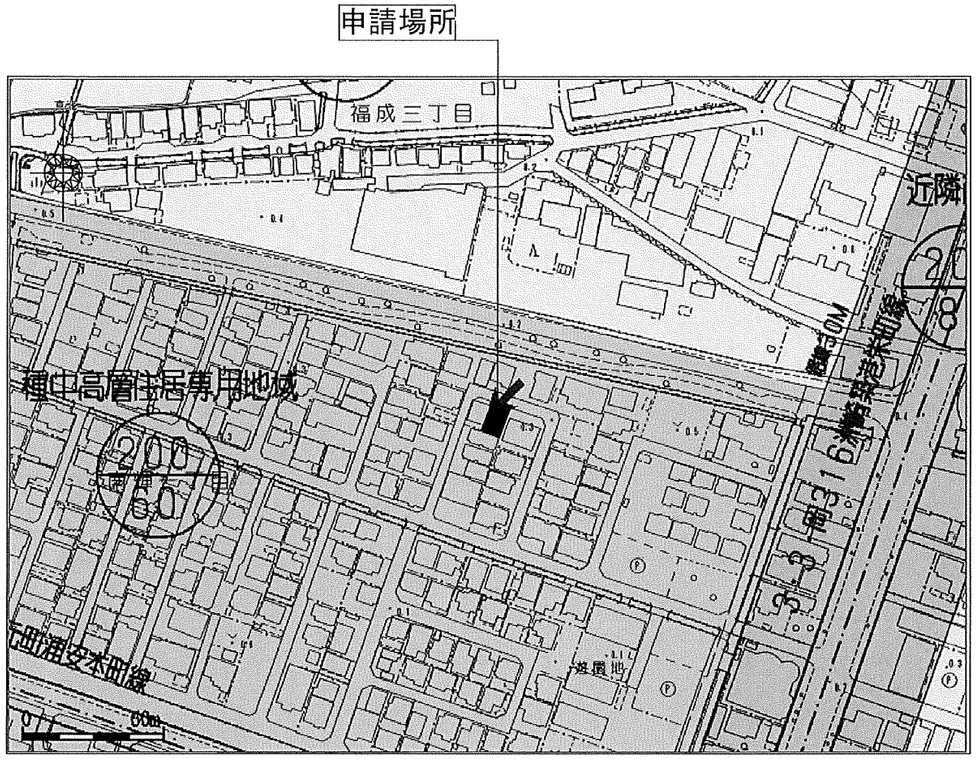
ALPHA PLUS
アルファプラス株式会社

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

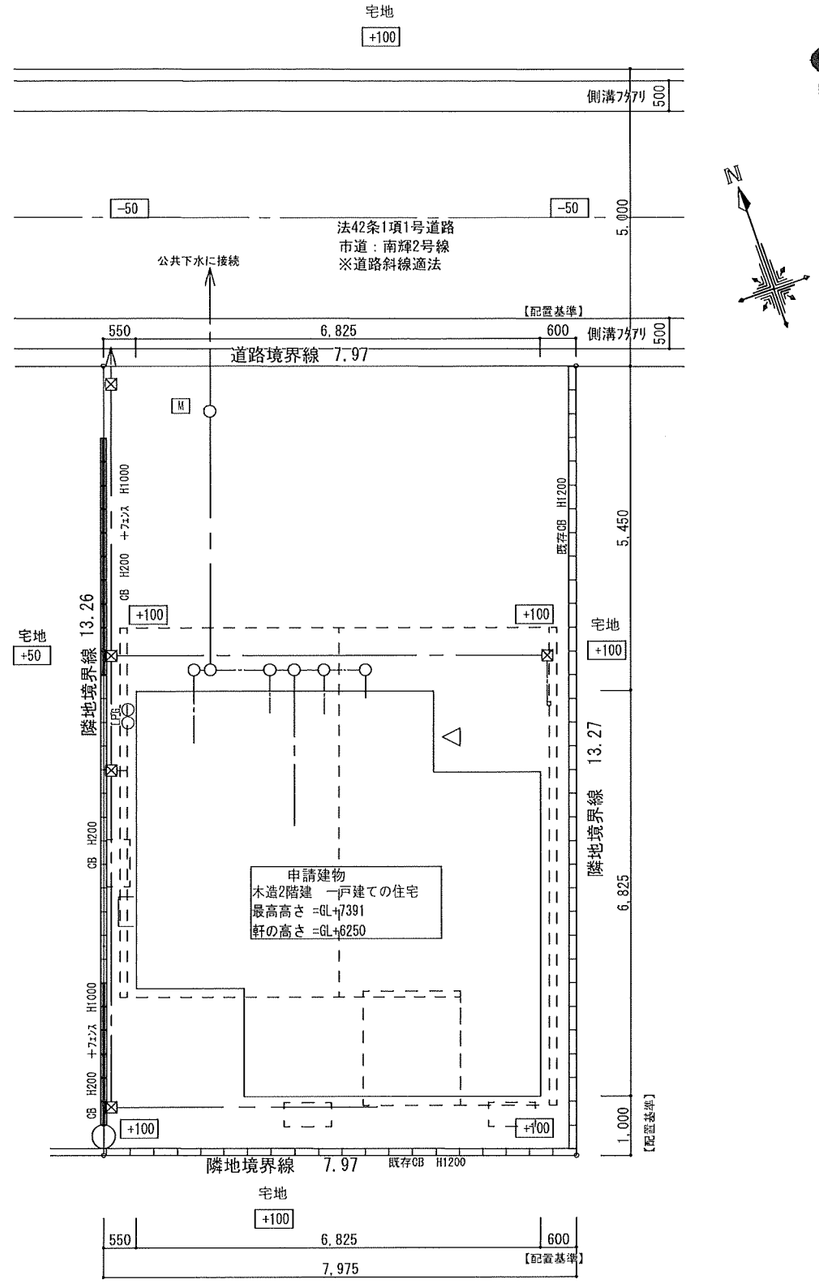
SCALE
A3
1/100

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

- 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。
- 敷地内屋外桝水管 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
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	SCALE A3	NO.
付近見取図	1/2500	
配置図	1/100	