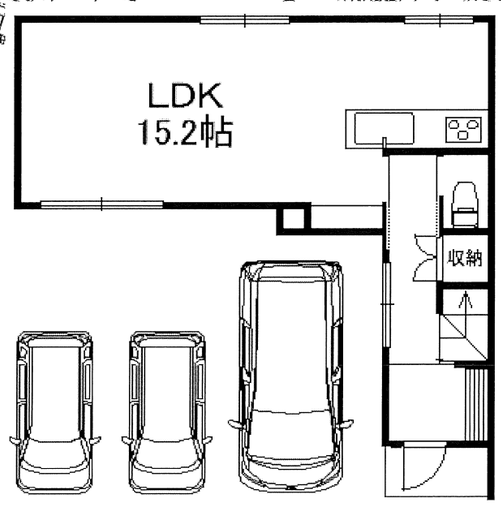
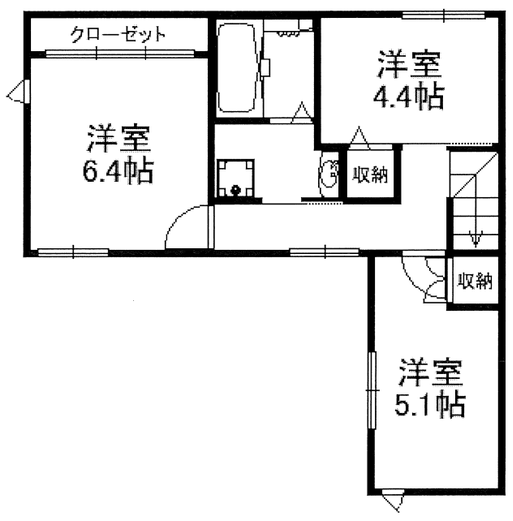
1	新築建売住宅	手付金保証該当物件の有無	有・無	物件登録番号	※



【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	【若葉町新築建売住宅（西棟）】 ２，４８０万円（消費税 10%込）	間取り	３ＬＤＫ
物件所在地	岡山市南区若葉町２７－１６ の一部	学区	福島小学校 福南中学校
交通	岡電バス　築港元町バス停　徒歩　約２分（約１００ｍ）		
土地面積	①　公簿 ②　実測　９６．７３㎡（２９．２６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８年４月	完成予定
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 34.29 ㎡／2 階 42.85 ㎡　計７７．１４㎡（２３．３３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	南側　幅員　５．９ｍ	南東側　岡山市道に ９．３４ｍ 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３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	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

【若葉町新築建売住宅・西棟】購入に係る費用概算について

■ 物件概要

所 在 地　岡山市南区若葉町２７－１６の一部
地　　積　　９６．７３平方メートル　（２９．７３坪）
建物面積　　７７．１４平方メートル　（２３．３３坪）
築 年 数　令和　８年　４月　完成

■ 不動産取得に係る費用概算（案）

物 件 種 類　：　若葉町新築建売住宅（西棟）

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　9,400,000 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	年間の固定資産税の日割分
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%）	838,200 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%	572,000 円	住宅ローンの融資金額を 2,600 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　２６，８４５，４００　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。

【若葉町新築建売住宅（西棟）】 資金計画について

上　　様

【対象物件】　土地付建物（岡山市南区若葉町27-16の一部）

物件価額	¥24,800,000

【必要資金】

		備考
土地代金	9,400,000	敷地面積　96.73㎡（29.26坪）
建物代金	14,000,000	延床面積　77.14㎡（23.33坪）
消費税	1,400,000	建物金額(内税)　¥15,400,000
小計	¥24,800,000	

諸経費

《内訳》				
仲介手数料		838,200	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		572,000	借入金額2,600万円として借入額の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		¥2,045,400	
合計		¥26,845,400	

【資金調達】

自己資金	845,400	頭金として
銀行ローン	26,000,000	
合計	26,845,400	

【返済額】

借入額	¥26,000,000

■ 35年（420回）返済プランの場合

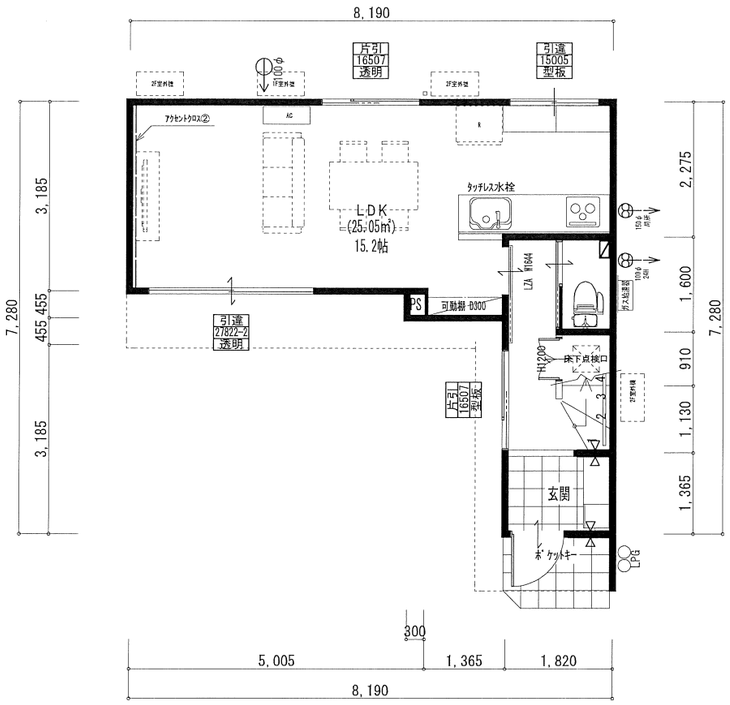
月々返済額

プラン①	変動金利型		¥71,352	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		¥82,960	金利1.56%＋保証料0.2%＝1.76%（百十四銀行）
プラン③	10年固定金利型	1～10	¥78,972	店頭金利3.90%-金利引下げ2.45%＝1.45%（百十四銀行）
		11～	¥90,111	11年目～ 店頭金利3.90%として　優遇継続-1.3%
プラン④	変動金利型	月々	¥60,375	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

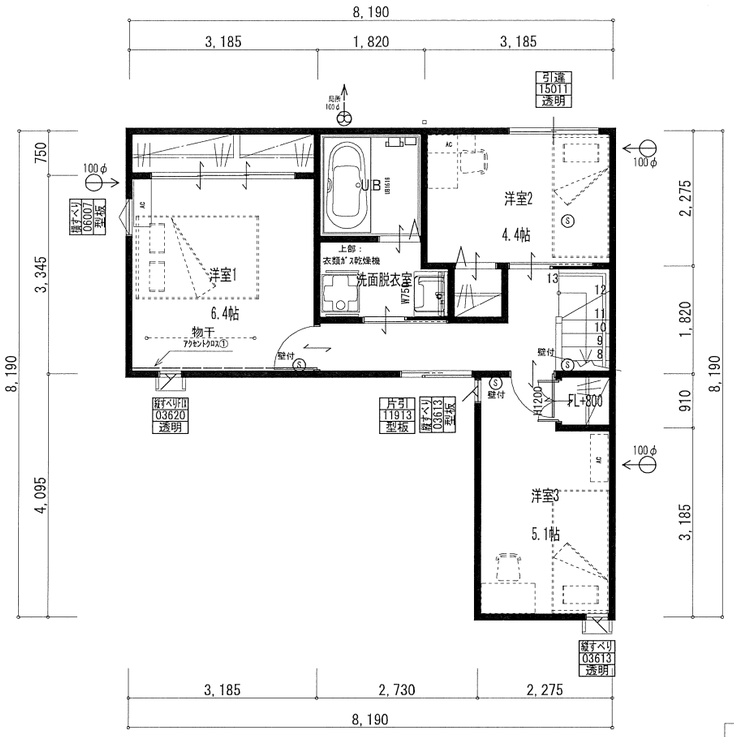
ボーナス月（年2回のみ）の支払い合計　126336円

※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。



1階　平面図 S:1/100



2階　平面図 S:1/100

トータル面積表		㎡(坪)
敷地面積	96.73	(29.26)
建築面積	42.85	(12.96)
床面積　1階	34.29	(10.37)
2階	42.85	(12.96)
延床面積	77.14	(23.33)
建蔽率	(42.85/96.73)×100	44.30%
容積率	(77.14/96.73)×100	79.75%

≪箇所≫	≪仕様≫	≪メーカー 商品名≫	厚み
天井	グラスウール高性能14K	旭ファイバー　アクリアマット	１５５mm
外壁	グラスウール10K	マグ　ポリカット	１００mm
床	ビーズ法ポリスチレンフォーム3号	アキレス　コープランフォーム	８５mm
(外気に接する)2F床	グラスウール高性能14K	旭ファイバー　アクリアマット	１５５mm
開口部	アルミ樹種複合サッシ　Low-eガラス　アルゴンガス		

≪仕様箇所≫	≪メーカー 商品名≫	品番
メインクロス	サンゲツ	ＳＰ２５３２
アクセントクロス①	サンゲツ	ＳＰ２５６４（グレー）
アクセントクロス②	サンゲツ	ＳＰ２５６６（タイル柄）

《　内装材仕上　》　西棟 東棟 共通

≪仕様箇所≫	≪メーカー 商品名≫	色・品番	
ﾌﾛｰﾘﾝｸﾞ　全室	ｳｯﾄﾞﾜﾝ　ｸﾞﾗｰﾄﾞﾗﾝﾀﾞﾑ	オーク　ＦＫＱ７２５Ｄ－９Ｍ－Ｂ	
巾木　全室	LIXIL	クッション幅木スマート(H29mm)　クリエオーク	
内装建具	LIXIL TA	枠：プレシャスホワイト	(基本)EAA　クリエアイボリー
		洗面入口：鍵無	(LDK入口)EGT　透明ガラス　クリエアイボリー
窓枠　全室	LIXIL　ラシッサ	プレシャスホワイト	
下足入れ	LIXIL TA	Ｗ１１４０　Ｈ１７　ロッカー型	クリエアイボリー　取手　シルバー
階段	タハラ	踏板、側板：床色合わせ　艶消し	蹴込：ホワイト木目出しﾂﾔ消塗装
階段手摺ﾌﾞﾗｹｯﾄ		チビマルシリーズ　Φ35	白

《　住宅設備仕上　》西棟　東棟

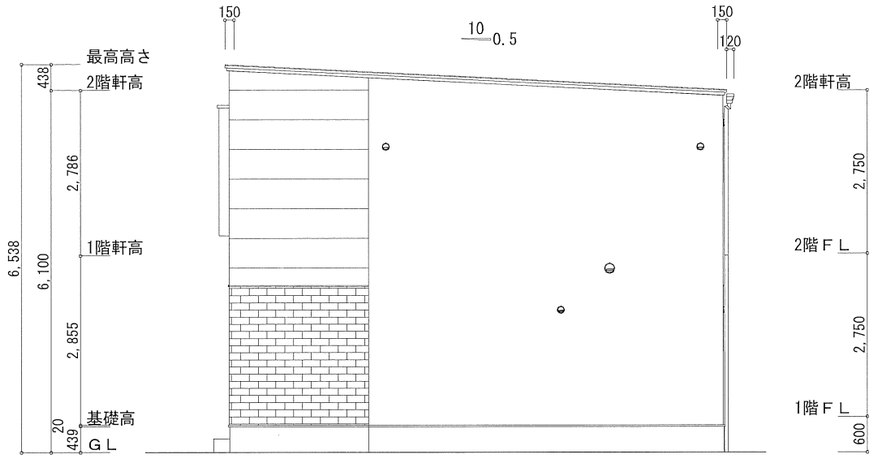
≪仕様箇所≫	≪メーカー 商品名≫	色・品番	
キッチン	ハウステック　クルート	Ｗ２５５０　Ｄ６５０　正面壁付　フラットスリムレンジフード　人大トップ人大シンク　食洗無	
キッチンパネル	ＡＩＣＡ	ホワイト	
カップボード	ハウステック　クルート	Ｗ１８００	
UB	ハウステック　リクレ１６１６	浴室暖房付　浴槽、エプロン、床:ホワイト	
洗面化粧台	ハウステック　W750	ココッシュ　三面鏡	
トイレ、トイレ収納	ジャニス	BM　ウォール収納キャビネット/ホワイト	
アクセサリ	KAWAJUN (カワジュン)	ペーパーホルダ　ＳＣ－４７３ＸＳ、タオルリング　ＳＣ４７０ＸＳ	
室内物干、竿	ナスタ	エアフープ　ブラックグレー　M	ランドリーポール　ブラック　30P
その他設備	エアコン2台【LDK、洋室1】、ガス衣類乾燥機【乾太くん】		

TITLE
若葉町戸建　西棟　新築工事

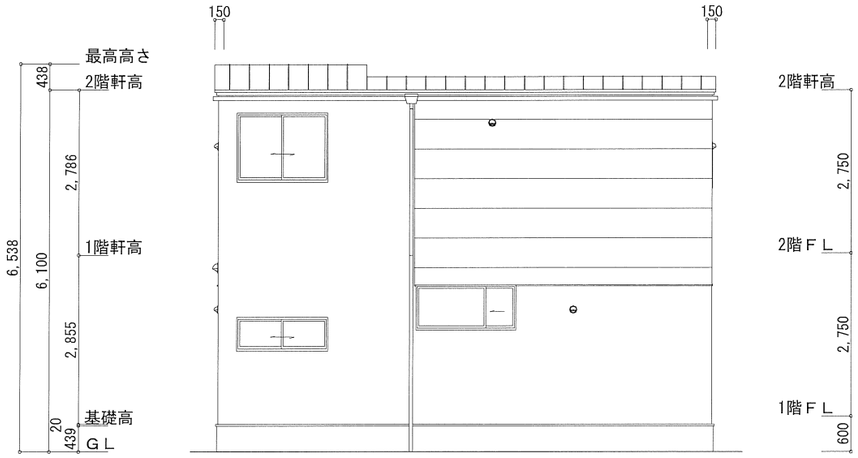
ALPHA PLUS
アルファプラス株式会社

SUBJECT 平面図　SCALE 1/100　A3　NO. 2

南側　立面図 S:1/100

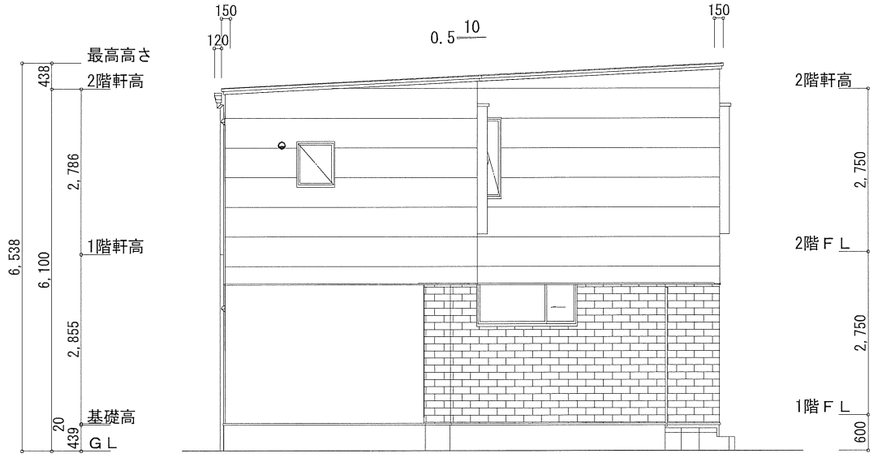


東側　立面図 S:1/100



北側　立面図 S:1/100

壁ﾌｶｼなし



西側　立面図 S:1/100

≪外壁≫

- …… ＥＨ７５３２＊ シックイフラット QFセレノチタンディープグレージュ
- …… ＣＬ５７８７ＧＣ シェードラップ ALアイボリーブラック
- …… ＮＨ５９１１Ａ オッドシダー QFオッドチタンイエロー　縦貼
- …… ＮＨ４８０２Ａ レマーレⅡ QFレマーレ チタン ブラウン

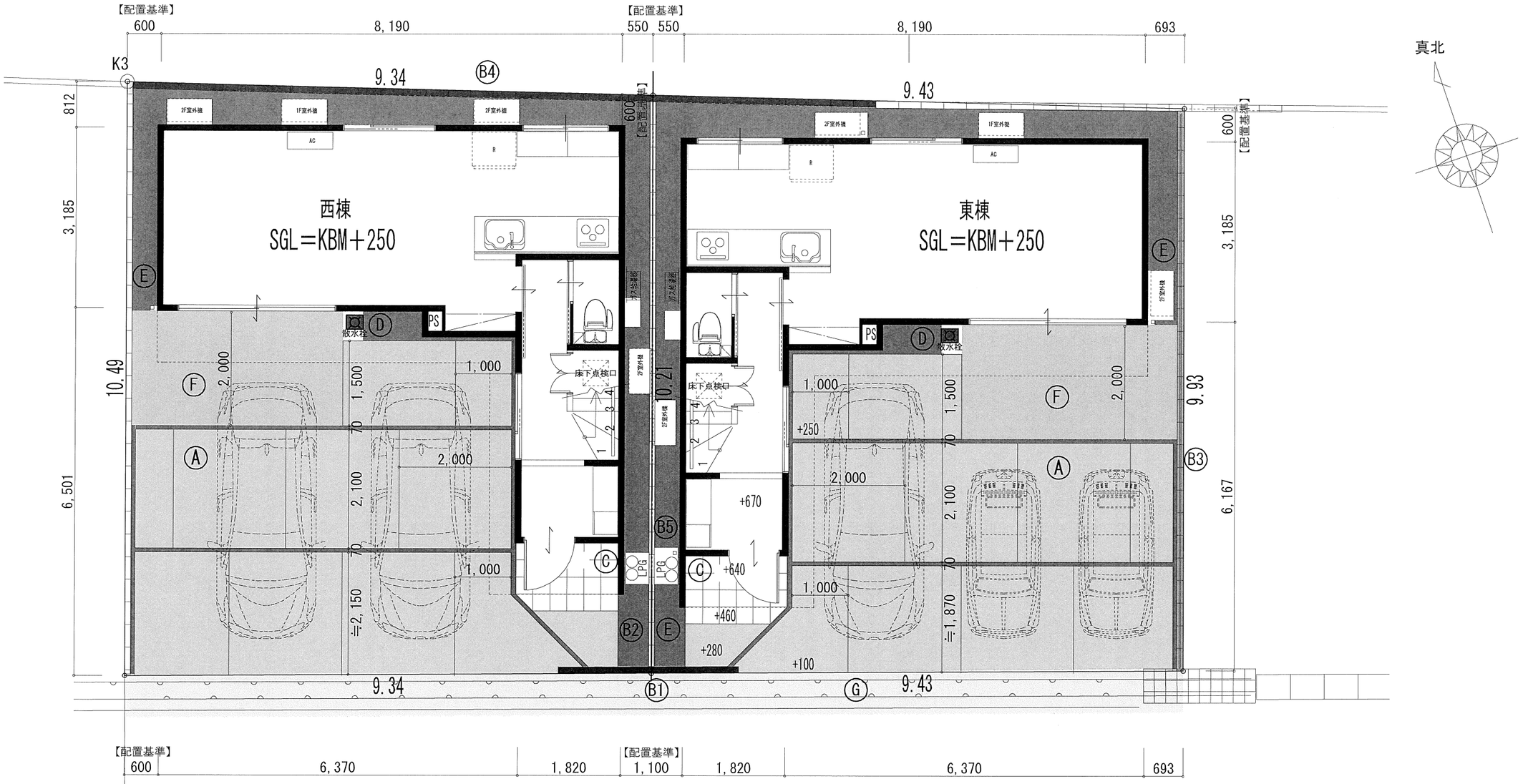
≪仕様箇所≫	≪メーカー 商品名≫	≪色・品番≫	≪規格・寸法他≫
屋根	日鉄鋼板	ギングロ	ガルバニウム鋼板　換気棟
軒天	ニチハ	ブラック	(同系色なら他社OK)
水切・笠木	ガルバニウム鋼板	ニスクカラーSGL	サッシ色合わせ
樋	Panasonic　瞬水	外壁色合わせ	角樋
サッシ	ＹＫＫ　エピソード	カームブラック	
玄関サッシ	ＹＫＫ　ヴェナート	Ｆ０１　ビターストーン	電気鍵付
玄関タイル	名古屋モザイク　ストリーク	ＳＴＲ-Ｕ４０	300×600

TITLE
若葉町戸建　西棟　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
SCALE A3 1/100
NO.



凡例

A	土間ｺﾝｸﾘｰﾄ t=100 V目地(@2000)・金鏝押え、ﾜｲﾔｰﾒｯｼｭ、砕石敷き	66.4㎡
B1	CB W=150 8段積(天端=BM+1500) CODE ダークグレー	
B2	CB W=120 1段積(天端=BM+300) ﾌｪﾝｽ H=1200 シャトレナ 2型 JNK	
B3	CB W=120 1段積(天端=BM+300) ※土間ｺﾝに影響する部分は、下1段追加 ﾌｪﾝｽ H=800 ﾕﾒｯｼｭE型 笠木ﾌﾞﾗｯｸ、本体ｱｰﾊﾞﾝｸﾞﾚｰ	
B4	CB W=120 4段積(天端=北境界合わせ)	
B5	CB W=120 1段積(天端=BM+300) ﾍﾞｰｽなし	
C	ﾎﾟｽﾄ:三協 SWE型 ﾌﾞﾗｯｸ色	
D	散水栓	
E	防草シート ＋ 粒調砕石敷き	
F	人口芝	
G	グレーチング調整に伴う 土間ｺﾝｸﾘｰﾄ	

市道 若葉町16号線
法42条1項1号道路

マンホール天端 KBM:GL±0

M

TITLE
若 葉 町 戸 建　　新築工事

ALPHA PLUS
アルファプラス株式会社

SUBJECT 外構図
SCALE A3 1/75
NO. 1