

■ 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	【富田新築建売住宅】 3,500万円 (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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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(最大4台)の駐車スペースがあります。 			

【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%)	35,000,000 円	土地 16,300,000 円 建物 18,700,000 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%)	1,164,900 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%	759,000 円	住宅ローンの融資金額を 3,450 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 37,559,100 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。

【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	¥35,000,000
【必要資金】		備考	
土地代金	16,300,000	敷地面積 147.78㎡ (44.70坪)	
建物代金	17,000,000	延床面積 89.95㎡ (27.20坪)	
消費税	1,700,000	建物金額(内税) ¥18,700,000	
小計	¥35,000,000		
諸経費 《内訳》			
仲介手数料	1,164,900	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	759,000	借入金額3,450万円として借入額の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	¥2,559,100		
合計	¥37,559,100		
【資金調達】	自己資金 3,059,100 円	頭金として	
	銀行ローン 34,500,000 円		
	合計 37,559,100 円		

【返済額】 借入額 ¥34,500,000

■ 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	¥94,679	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	¥105,633	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 ¥99,004 11~ ¥113,206	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 ¥83,701 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 149,662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。

【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	金 39,459,200 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。

【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】	土地代金 17,000,000 建物代金 18,000,000 消費税 1,800,000 小計 ¥36,800,000	備考 敷地面積 147.78㎡ (44.70坪) 延床面積 89.95㎡ (27.20坪) 建物金額(内税) ¥19,800,000	
諸経費 《内訳》	仲介手数料 1,221,000 公租公課 約 100,000 ローン申込手数料 55,000 融資手数料 803,000 火災保険 約 150,000 印紙 30,200 登記料 約 300,000 小計 ¥2,659,200	宅建業法規定による報酬 年間の固定資産税 事務手数料 借入金額3,650万円として借入額の2.2% (消費税込) 5年 地震特約無 保険金額1,500万円 売買契約書・金消契約書への貼付用 土地移転・建物表示・所有権保存・抵当権設定	
合計	¥39,459,200		
【資金調達】	自己資金 2,959,200 銀行ローン 36,500,000 合計 39,459,200	頭金として	

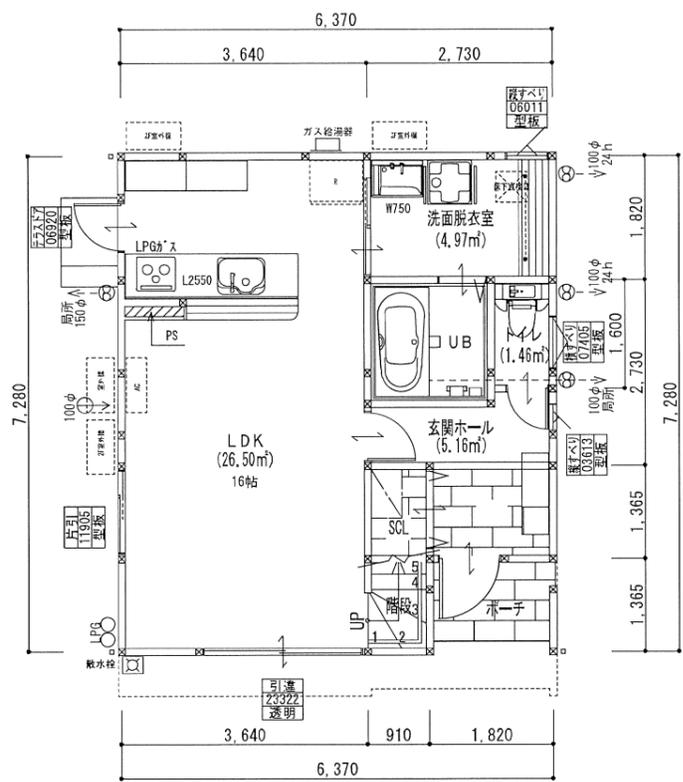
【返済額】 借入額 ¥36,500,000

■ 35年(420回)返済プランの場合

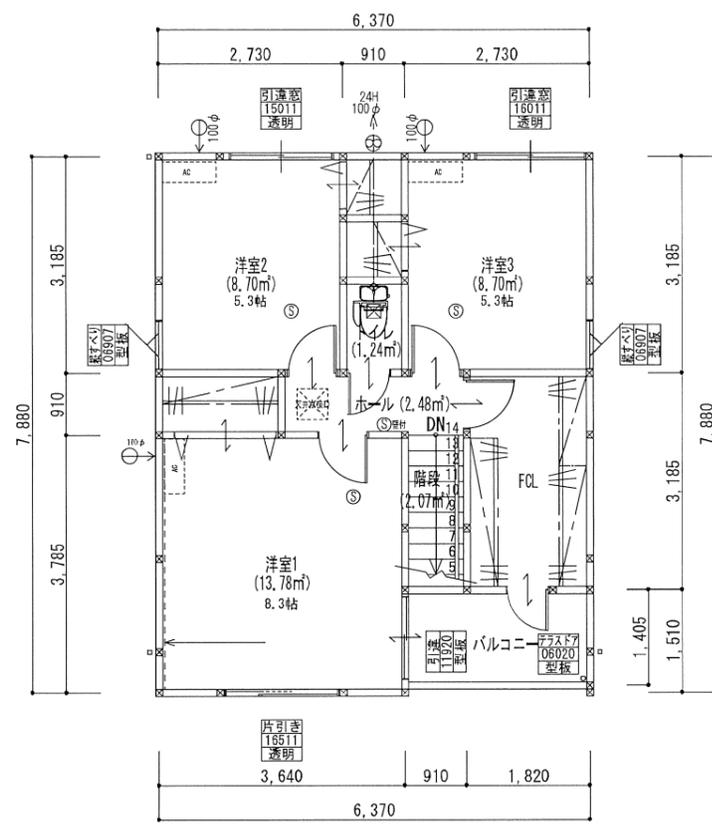
月々返済額	プラン①	変動金利型	¥100,167	金利0.83%+保証料0%=0.83%(イオン銀行)	
	プラン②	全期間固定金利型	¥111,757	金利1.30%+保証料0.2%=1.50%(百十四銀行)	
	プラン③	10年固定金利型	1~10	¥104,744	店頭金利3.55%-金利引下げ2.45%=1.1%(百十四銀行)
			11~	¥119,769	11年目~店頭金利3.55%として 優遇継続-1.3%
	プラン④	変動金利型	月々	¥89,190	金利0.83%(イオン銀行)
			ボーナス	¥65,961	ボーナス時の追加返済額(年2回) 計400万円
			ボーナス月(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

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
(LPGコンロ全点火時)

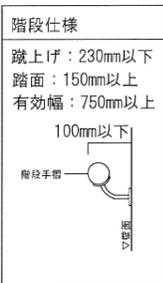
内装制限(1階LDK)
天井：PB厚9.5 下地 QM-9828
壁：PB厚12.5 下地 NM-0619
仕上材：ビニルクロス QM-9411

特記事項
天井は局所換気とする。
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。
シロアリ駆除剤はカドビリン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時間換気の為ド/下10mm以上あげる

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事。
※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事。
①居室毎の各種換気設備

階	室名	床面積 A(m²)	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) V(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	5.16	2.600	13.41	第3種換気	-	-	-
	LDK	26.50	2.400	63.60				
	トイレ	1.46	2.400	3.50				
	洗面脱衣室	4.97	2.400	11.92				
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				
	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

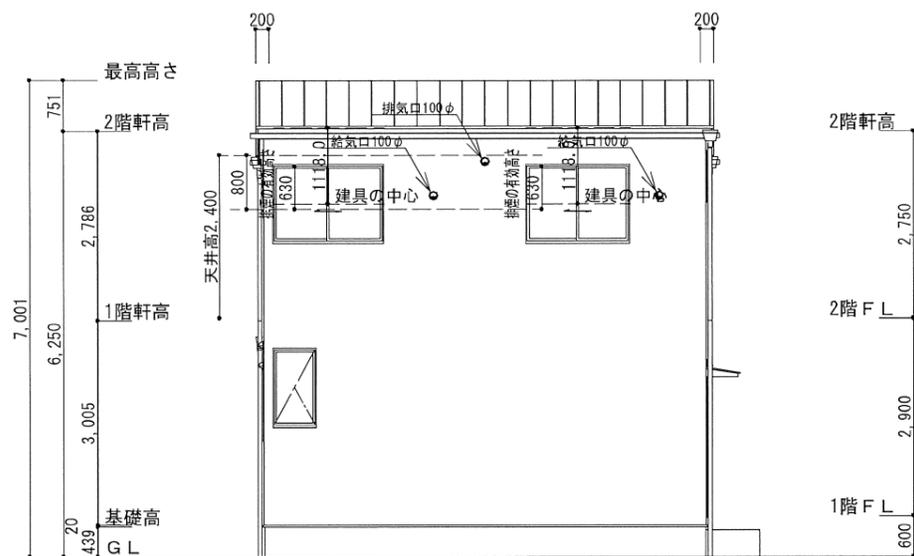


②天井裏等への措置

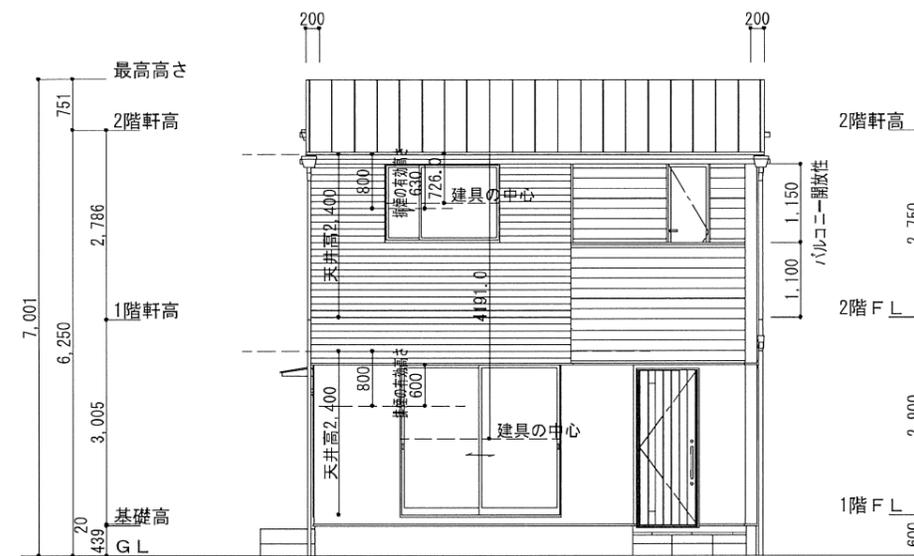
措置	対象
小部屋・1階天井裏(2階床裏)	全ての居室及びトイレ等 F☆☆☆☆またはF☆☆☆☆の建材を使用
1階床裏・外壁・間仕切壁・収納	同上

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

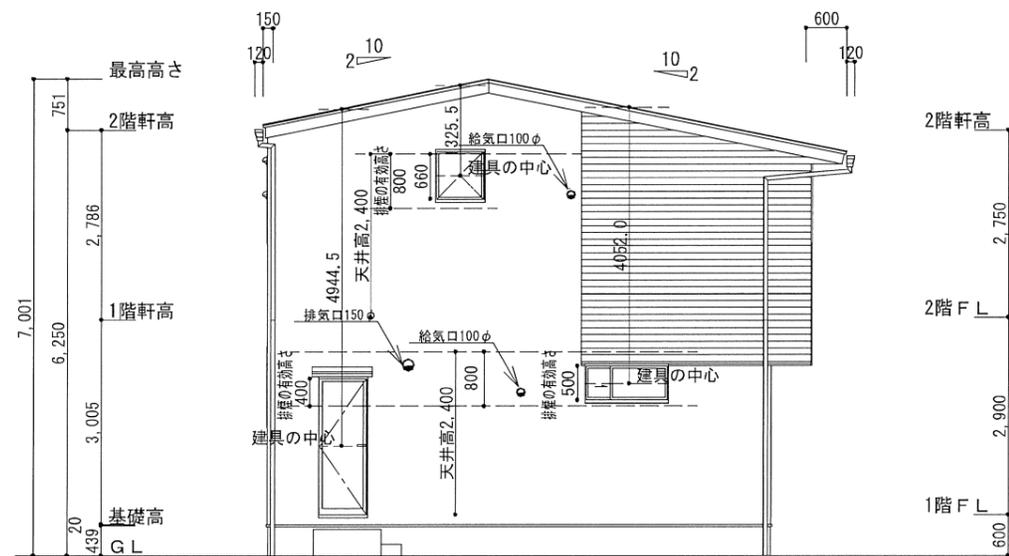
小屋組：束建て



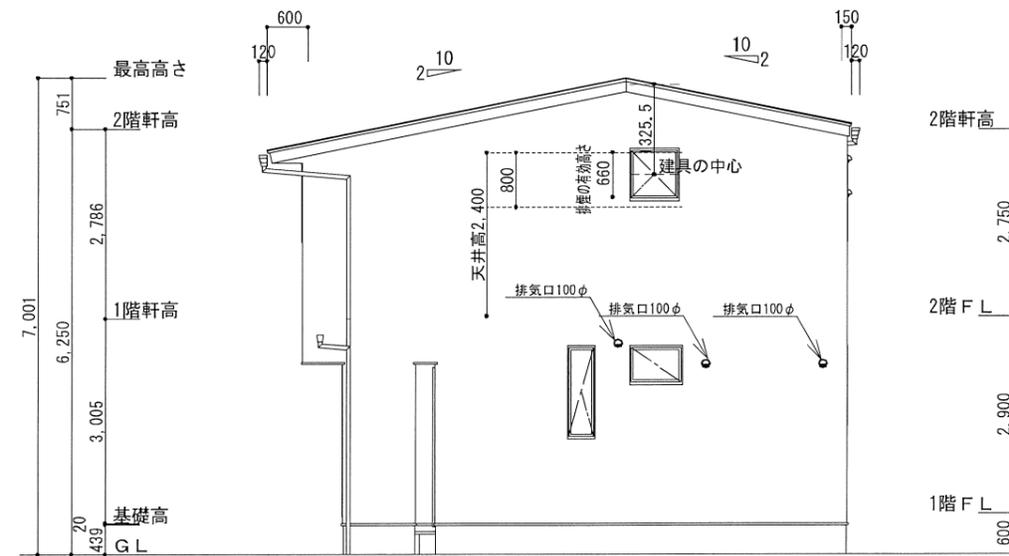
北立面図 S=1/100



南立面図 S=1/100



西立面図 S=1/100



東立面図 S=1/100

