

2022年度  
岡山市分譲戸建棟数  
**No.1**

1号地

**5LDK**

**太陽光 6.0Kw 搭載!**

総額 **3,980**万円(税込)  
土地費用+建物費用+外構工事費用含む



《岡山市北区谷万成》分譲住宅

主要道路へ出易く、買い物施設徒歩圏内に立地。暮らしやすい環境



SPECIAL PLAN

**1**LDK

キッチンにいても、リビングとダイニングにいるご家族の様子がわかるので安心です。

**2**間仕切り可能な洋室

2階洋室は間仕切り可能。お子様の成長やライフスタイルの変化に合わせて空間を自由にレイアウトして頂けます。

**3**外観

外観は現代的なデザインに。さりげない個性とまとまりを感じるデザインです。

STORAGE PLAN

**A** 広々とした和室

リビング横に和室を設置。書房としても、寛ぎスペースとしてもお使い頂けます

**B** 2階トイレ

夜1階まで行かなくても便利な設備。

**C** 全居室収納

**D** ウォークインクローゼット

主寝室にウォークインクローゼットを設置。快適な暮らしをサポートします。

**E** バルコニー

バルコニーは南向きに設置。



POINT

◎太陽光発電システム搭載

電気代を節約して、エコに貢献！  
売電&節電でダブル効果!!

- 所在 岡山市北区谷万成二丁目114番2
- 都市計画 市街化区域
- 用途地域 第1種住居地域
- 建蔽率・容積率 60%・160%
- 地目 宅地
- 設備 公共下水/公営水道/中国電力
- 接道 公道南約4m
- 学区 伊島小学校区/京山中学校区
- 交通 榑津口バス停徒歩3分/備前三門駅徒歩19分

■建築確認番号：第 HP04-3795306 号 (2023/6/19 付)

- 土地面積 137.24㎡(41.51坪)
- 1階面積 55.89㎡(16.90坪)
- 2階面積 58.79㎡(17.79坪)
- 延床面積 114.68㎡(34.69坪)
- 施工面積 121.31㎡(36.69坪)
- 完成予定 2024年1月予定



宅建士登録 岡山県知事 69 第 3237 号

(株)ヘルシー不動産



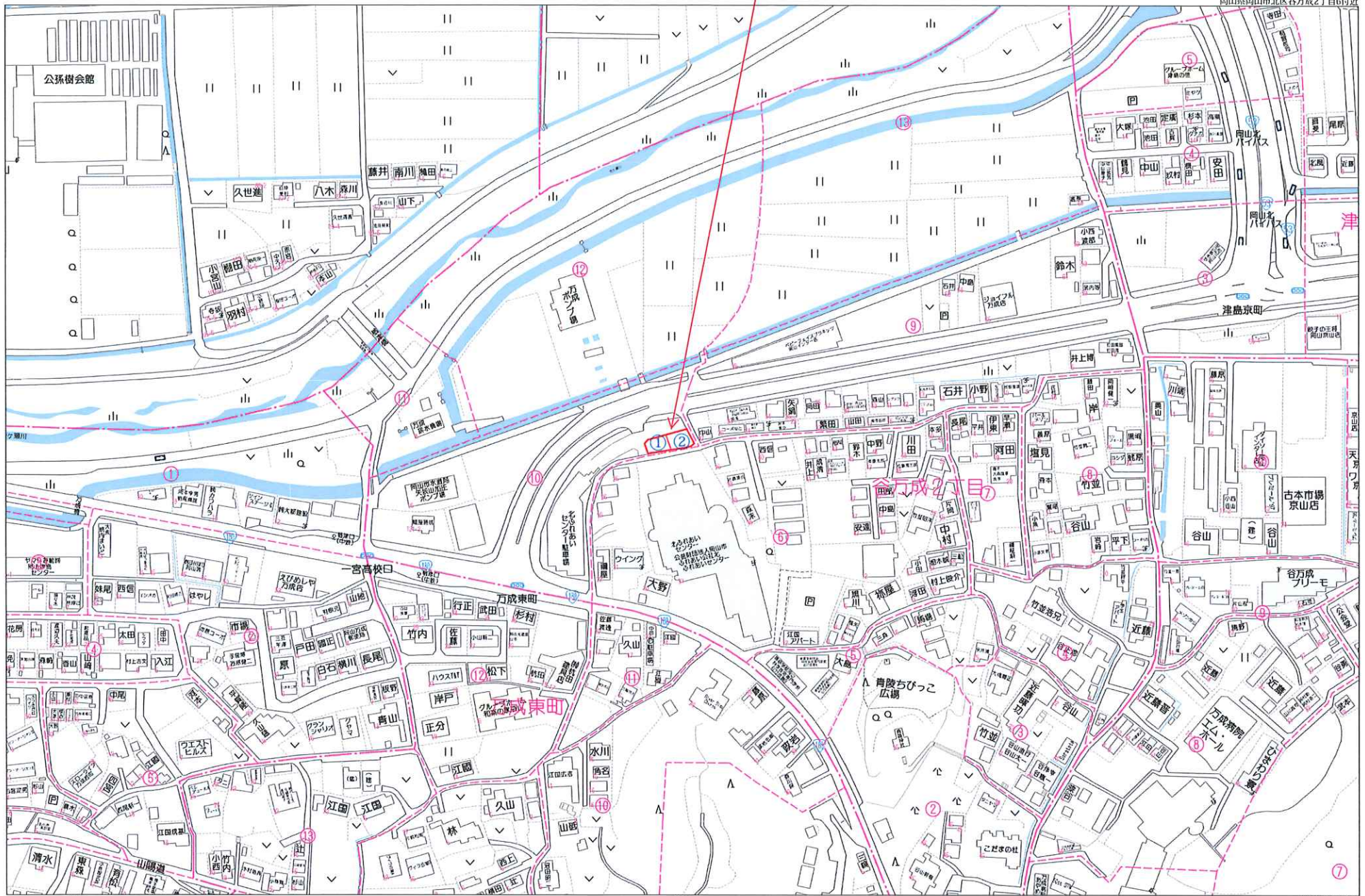
0120-55-8502

〒702-8041 岡山市南区富浜町5-10 OPEN/10:00 CLOSE/18:00 水曜定休



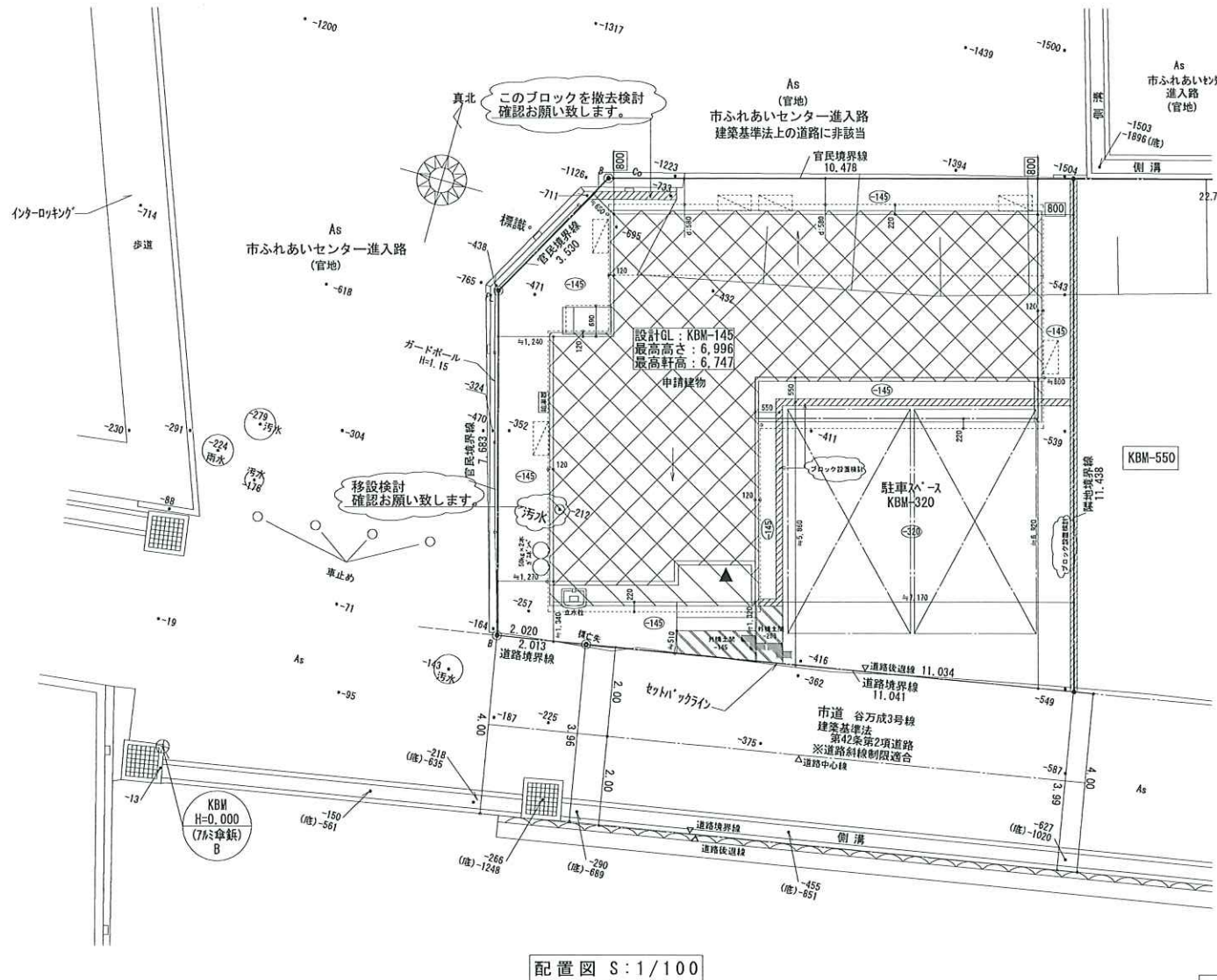
# tochito谷万成1号地・2号地

岡山県岡山市北区谷万成2丁目6付近





- ※設計住宅性能評価仕様
- ※『ZEH』断熱性能対応
- ※柱全て105角
- ※天井高：1階CH=2400
- ※軒ゼロ（破風なし）



凡例

M	量水器
給水管	H1VP
宅内給水管	架橋付PE管13
汚水排水管	VU100

敷地概要	地番	岡山県岡山市北区谷万成2丁目114番2の一部(1号地)
	敷地面積	137.37㎡ 道路後退後 137.24㎡
	都市計画区域	都市計画区域内(市街化区域)
	用途地域	第1種住居地域
	防火地域	—
	指定建ぺい率	60.00%
	指定容積率	160.00%
	道路斜線	距離×1.25
	北斜線	—
※7m以上プラン		第1種・2種低層住居専用地域の場合、軒の高さが7mを越えるため、別途申請費用が必要になります。

※注：造作にかかわる寸法は現場納まりを優先する



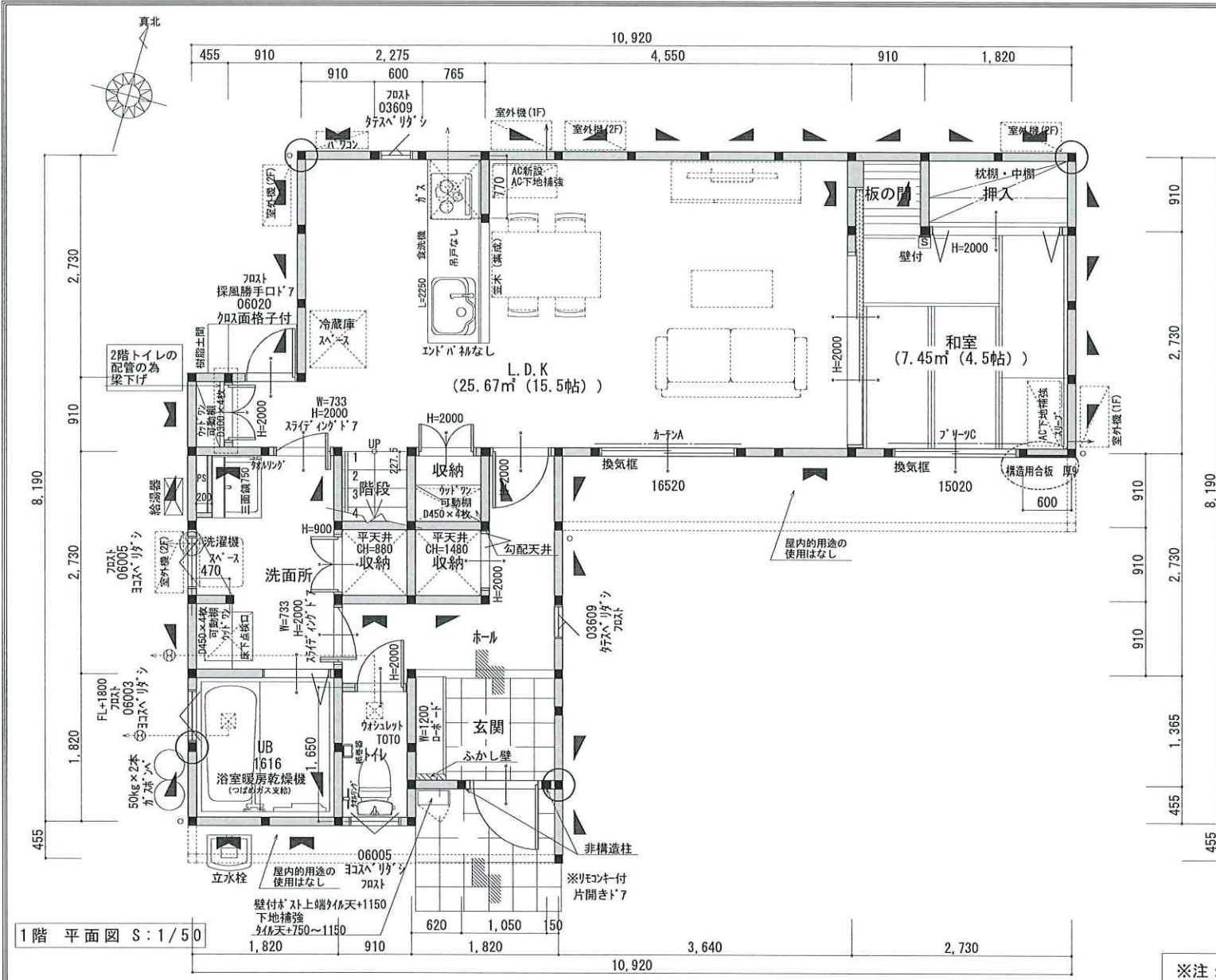
株式会社 ヘルシーホーム

株式会社 ヘルシーホーム tochito一級建築士事務所  
 岡山県知事登録 第14766号  
 一級建築士 第271093号 赤松 裕一  
 〒702-8041 岡山市南区富浜町5-10  
 TEL: 086-262-0367 FAX: 086-265-5599

縮尺  
1/100  
作成年月日  
2023/02/13

工事名称：(岡山市)谷万成 1号地 新築工事 管理番号：2105267  
 図面名称：配置図【確認図】

1階床面積	55.89㎡	16.90坪	図面No. 1
2階床面積	58.79㎡	17.79坪	
延床面積	114.68㎡	34.69坪	
施工面積	121.31㎡	36.69坪	
建築面積	64.59㎡	19.53坪	



※設計住宅性能評価仕様  
 ※『ZEH』断熱性能対応  
 ※柱全て105角  
 ※天井高：1階CH=2400

※軒ゼロ（破風なし）

凡例		
●	通し柱	105×105
■	管柱	105×105
上/下	筋違	45×90 シングル
下	筋違	45×90 ダブル
構造用合板 厚9		

断熱材	
天井	高性能グラスウール16K T=155
壁	高性能グラスウール16K T=105
床	押出法* リフォーム保温暖板3種 T=65
外気に接する床	押出法* リフォーム保温暖板3種 T=65

○	火災報知器（天井取付）	壁仕上～700
□	火災報知器（壁取付）	天井仕上～150から500
住宅用火災警報器 煙感知式 消防法第9条の2に適合		

- 特記なき限りは下記仕様とする
- 床下換気は、基礎バッキンによる。
  - 基礎は、ベタ基礎とする。
  - クロロビリホスは、使用しない。
  - 火気使用室内の内装制限(LDK・階段・2階廊下)  
 壁-PB12.5 NM-8619  
 天井-PB9.5 QM-9828  
 ビニールクロス QM品使用
  - 消防法第9条の条例の規定に適合する。
  - シックハウス・換気設備  
 室内一床・壁・天井材は全て、F☆☆☆☆  
 小屋裏-F☆☆☆☆  
 建具・キッチン部材-F☆☆☆☆  
 ※24時間換気のためドア下10mm以上あける。  
 ○ 24時間換気 排気機  
 ⊙ 24時間換気 給気口  
 取付位置 (1F:FL+2300 2F:FL+2250 階段:窓上 300)
  - 換気設備について令129条の2の5に適合する仕様とする。
  - 中棚 H≒FL+900
  - 枕棚 H≒FL+1800
  - HP H≒FL+1700
  - 天井高さ 1F CH≒2400 2F CH≒2400
  - サッシ上端は特記なき限り 1F:FL+2000・2F:FL+2050
  - バルコニー床・ルーフ屋根:FRP防水仕上(飛火認定:DR-0259)
  - AC室外機予定位置
  - 可動棚レベル上端FL+2000

※注：造作にかかわる寸法は現場納まりを優先する



※設計住宅性能評価仕様  
 ※『ZEH』断熱性能対応  
 ※柱全て105角  
 ※天井高：1階CH=2400

※軒ゼロ（破風なし）

凡例		
●	通し柱	105*105
■	管柱	105*105
上/下	筋違	45*90 シングル
■	筋違	45*90 ダブル
構造用合板厚9		

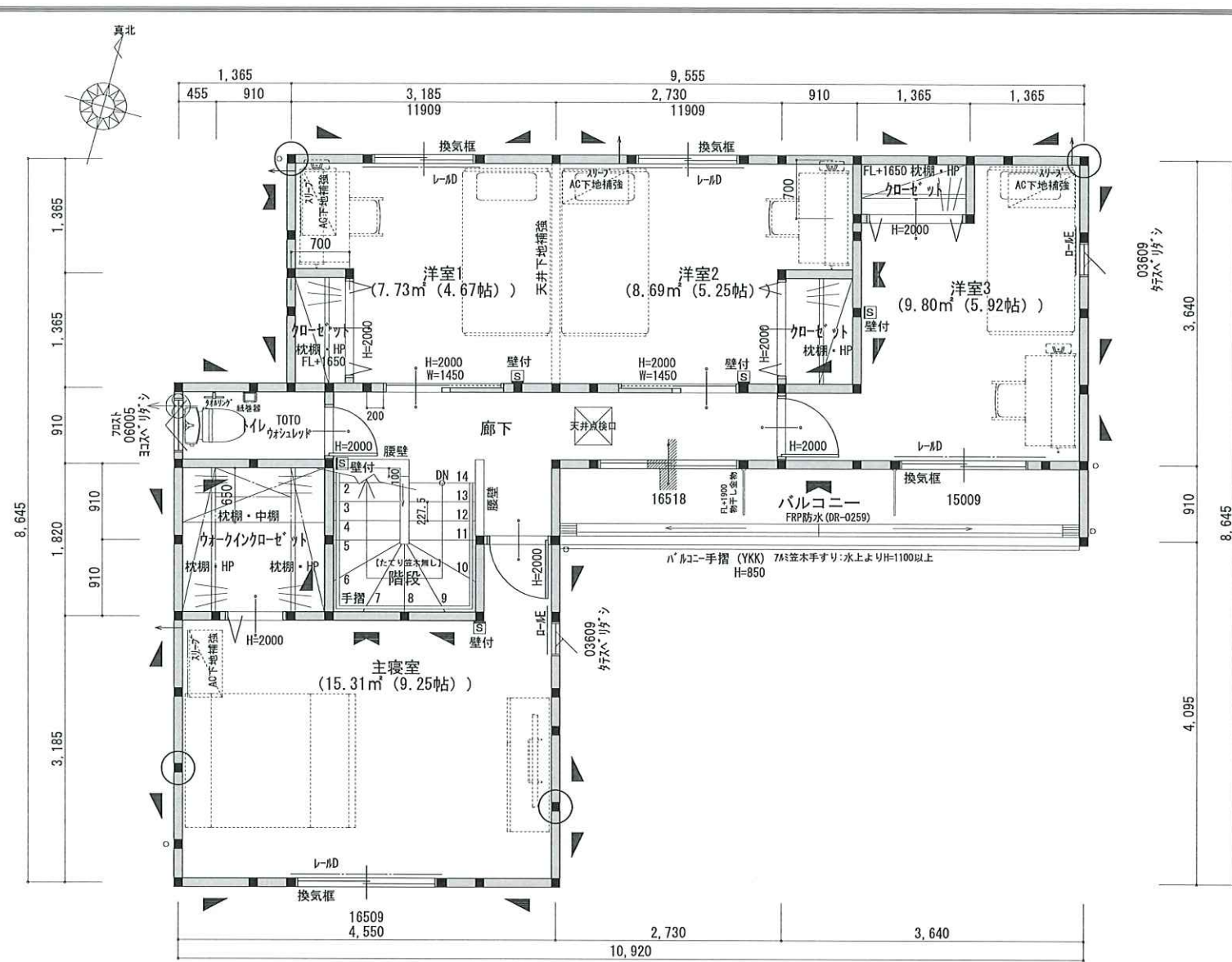
断熱材	
天井	高性能グラスウールM16K T=155
壁	高性能グラスウールM16K T=105
床	押出法ポリスチレンフォーム保温板3種 T=65
外気に接する床	押出法ポリスチレンフォーム保温板3種 T=65

■	火災報知器（天井取付）	壁仕上～700
■	火災報知器（壁取付）	天井仕上～150から500
住宅用火災警報器 煙感知式 消防法第9条の2に適合		

特記なき限りは下記仕様とする

- 床下換気は、基礎パッキンによる。
- 基礎は、ベタ基礎とする。
- クローブリホスは、使用しない。
- 火気使用室内の装制限(LDK・階段・2階廊下)  
壁-PB12.5 NM-8619  
天井-PB9.5 QM-9828  
ビニールクロス QM品使用
- 消防法第9条の条例の規定に適合する。
- シックハウス・換気設備  
室内一床・壁・天井材は全て、F☆☆☆☆  
小屋裏-F☆☆☆☆  
建具・キッチン部材-F☆☆☆☆  
※24時間換気のためドア下10mm以上あける。  
● 24時間換気 排気機  
○ 24時間換気 給気口  
取付位置 (1F:FL+2300 2F:FL+2250 階段:窓上 300)
- 換気設備について令129条の2の5に適合する仕様とする。
- 中棚 H≒FL+900
- 枕棚 H≒FL+1800
- HP H≒FL+1700
- 天井高さ 1F CH≒2400 2F CH≒2400
- サッシ上端は特記なき限り 1F:FL+2000・2F:FL+2050
- バルコニー床・ルーフ屋根:FRP防水仕上（飛火認定:DR-0259）
- AC室外機予定位置
- 可動棚ルーフ上端FL+2000

※注：造作にかかわる寸法は現場納まりを優先する



2階 平面図 S:1/50



株式会社 ヘルシーホーム

株式会社 ヘルシーホーム tochito一級建築士事務所  
 岡山県知事登録 第14766号  
 一級建築士 第271093号 赤松 裕一  
 〒702-8041 岡山市南区富浜町5-10  
 TEL: 086-262-0367 FAX: 086-265-5599

縮尺  
1/50  
作成年月日  
2023/02/13

工事名称：(岡山市) 谷万成 1号地 新築工事

図面名称：2階平面図【確認図】

管理番号：2105267

図面No.

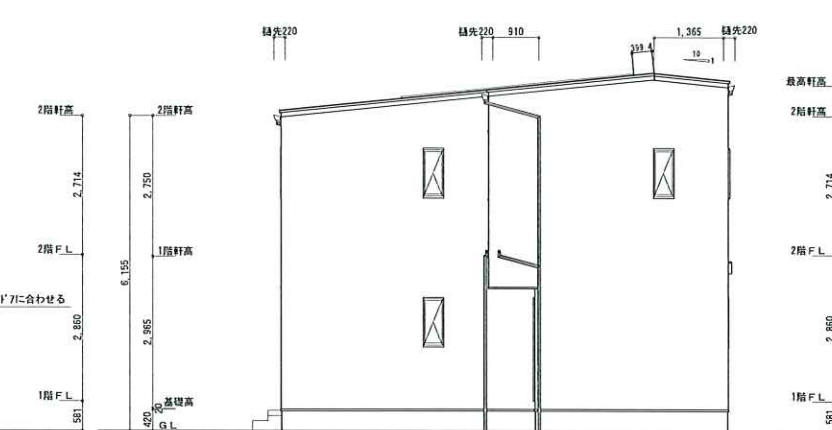
3

- ※設計住宅性能評価仕様
- ※『ZEH』断熱性能対応
- ※柱全て105角
- ※天井高：1階CH=2400
- ※軒ゼロ（破風なし）

※60°以下  
H=1.100以上かつ  
天井高さの1/2以上の  
開口有り

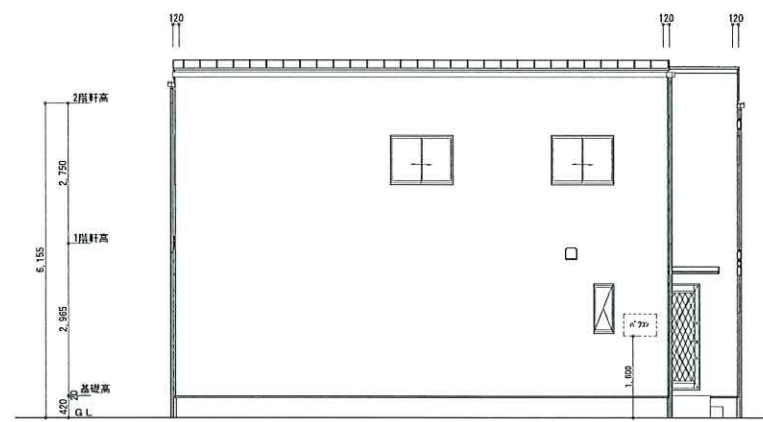


南側 立面図 S:1/100

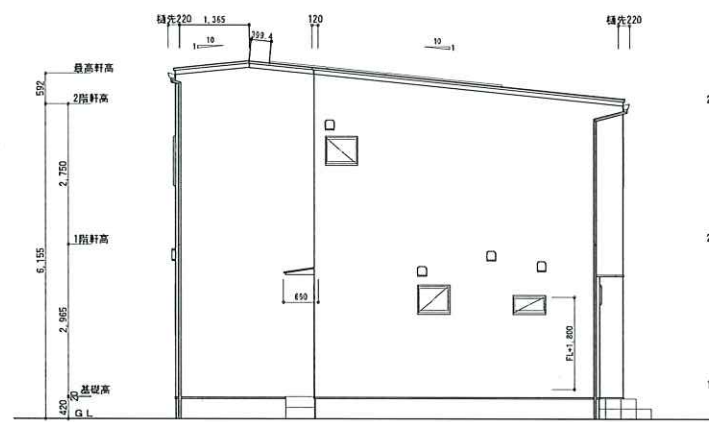


東側 立面図 S:1/100

L型換気5ヶ所全周  
2F: 39.13m



北側 立面図 S:1/100



西側 立面図 S:1/100

※注：造作にかかわる寸法は現場納まりを優先する



株式会社 ヘルシーホーム  
 株式会社 ヘルシーホーム  
 株式会社 ヘルシーホーム tochito一級建築士事務所  
 岡山県知事登録 第14766号  
 一級建築士 第271093号 赤松 裕一  
 〒702-8041 岡山市南区富浜町5-10  
 TEL: 086-262-0367 FAX: 086-265-5599

縮尺  
1/100  
作成年月日  
2023/02/13

工事名称: (岡山市) 谷万成 1号地 新築工事  
 図面名称: 立面図 【確認図】

管理番号: 2105267

図面No.  
4