

土 地	所 在		地 番	地目	地積(登記簿)	持分
	1. 熊本市西区池田三丁目		50 番	宅地	303.65 m ²	1/1
	2.		番		m ²	
	3.		番		m ²	
	4.		番		m ²	
	5.		番		m ²	
	計 1 筆		303.65 m ² (91.85 坪)			
接道状況						
建 物	所 在	熊本市西区池田三丁目50番地		家屋番号	50番	
	住居表示	熊本市西区池田3丁目51-7		附属建物	無	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建		種類	共同住宅	
	延床面積	199.04 m ² (71.41 坪)		新築年月日	2006年1月23日	
法令 制限	都市計画	市街化区域	用途地域	第一種低層	その他	航空法、景観法 絶対高さ制限10m以下 外壁後退1m以下
	建蔽率	40 %	容積率	80 %		
設 備	上水	公営	電気	九州電力	ガス	プロパン
	汚水	公共	雑排水	公共	雨水	側溝等
交通	崇城大学前 バス停 徒歩約 4 分					
学区区	小学校	池田 徒歩約 33 分	中学校	京陵 徒歩約 28 分		
価 格	5,900 万円(税込)					
満 室 収 入	月 間	321,300 円		表面利回り	6.53 %	
	年 間	3,855,600 円				
備 考	<ul style="list-style-type: none"> ・建物名称 : アネシス池田 ・1K×8戸、駐車場2区画 ・(株)アセットニューズでの管理継続が条件 					

※ 当社から得た情報をもとに、当該物件の売主または関係者へ接触することを厳禁とします。

なお、接触を確認した場合、その内容次第で損害賠償請求等の法的手段を講じます。



宅地建物取引業 熊本県知事(1)第5537号

熊本市南区馬渡2丁目8番13号 サNSTEATN-B101

TEL 096-201-3736 / FAX 096-201-3748

事業計画書

返済方法：元利均等返済

作成日 2024/2/5

物件名	アネシス池田	敷地面積	303.65 m ²	91.85 坪
用途地区	一低(40/80)	路線価	28,900	8,775,485 円
規模	RC2階建	延床面積	199.04 m ²	60.21 坪
	1K×8戸、駐車場2区画	居室合計	8	テナント合計 0

(1)事業費

物件価格	59,000,000
仲介手数料	物件価格×3%+60,000円+消費税 2,013,000
小計	61,013,000

保証料	借入額 50,000,000 円	0
期中金利	期間 ヶ月	0
火災保険料	(長期係数) 20年14.40 25年17.10 30年19.55 35年21.75 (基本料率) 耐火 0.55 簡易耐火 0.97 木造 2.06	400,000
小計		0

保証料	借入額 50,000,000 円	0
期中金利	期間 ヶ月	0
火災保険料	(長期係数) 20年14.40 25年17.10 30年19.55 35年21.75 (基本料率) 耐火 0.55 簡易耐火 0.97 木造 2.06	400,000
小計		400,000

印紙税	+ 司法書士手数料	150,000
登録免許税	土地所有権移転登記 評価額 8,775,485 × 1.5%	131,632
	建物所有権保存登記 評価額 23,616,129 × 0.4%	0
	(建物表示登記料)	0
	建物所有権移転登記 評価額 23,616,129 × 3.0%	708,484
不動産取得税	抵当権設定登記 借入金 50,000,000 × 0.4%	200,000
	土地取得税 評価額 8,775,485 × 3.0%	263,265
	建物取得税 評価額 23,616,129 × 3.0%	708,484
小計		2,161,865

総事業費	63,574,865
------	------------

【注意事項】 ※本事業計画表は概算によるもので実際と異なる場合がございます。
※入居率は100%で試算しています。
※借入額は融資条件に適合するものとして試算し、利率は金融情勢により変動することがあります。

(2)初年度収支

1. 100%入居時の収入

家賃	321,300 × 12	3,855,600	満室時
共益費	× 12	0	
駐車場	× 12	0	
その他	× 12	0	
合計	321,300 × 12	3,855,600	

2. 支出

イ 公租公課	土地	固定資産税	評価額 (1戸当り200㎡以下) 8,775,485 × 1.4% × 1/6	35,130
		都市計画税	評価額 (1戸当り200㎡以下) 8,775,485 × 0.086%	15,055
	建物	固定資産税	評価額 (居住床面積40㎡以上) 23,616,129 × 1.4%	330,626
		都市計画税	評価額 (居住床面積40㎡以上) 23,616,129 × 0.3%	70,848
	合計	月額	37,638 × 12	451,659

ロ	借入金返済額	月額	182,319 × 12	2,187,828
	借入額 50,000,000	自己資金 13,574,865	返済総額	65,634,840
	金利 1.900%	返済期間(年) 30	金利総額	15,634,840

ハ	管理料	定率3%	10,603 × 12	127,235
---	-----	------	-------------	---------

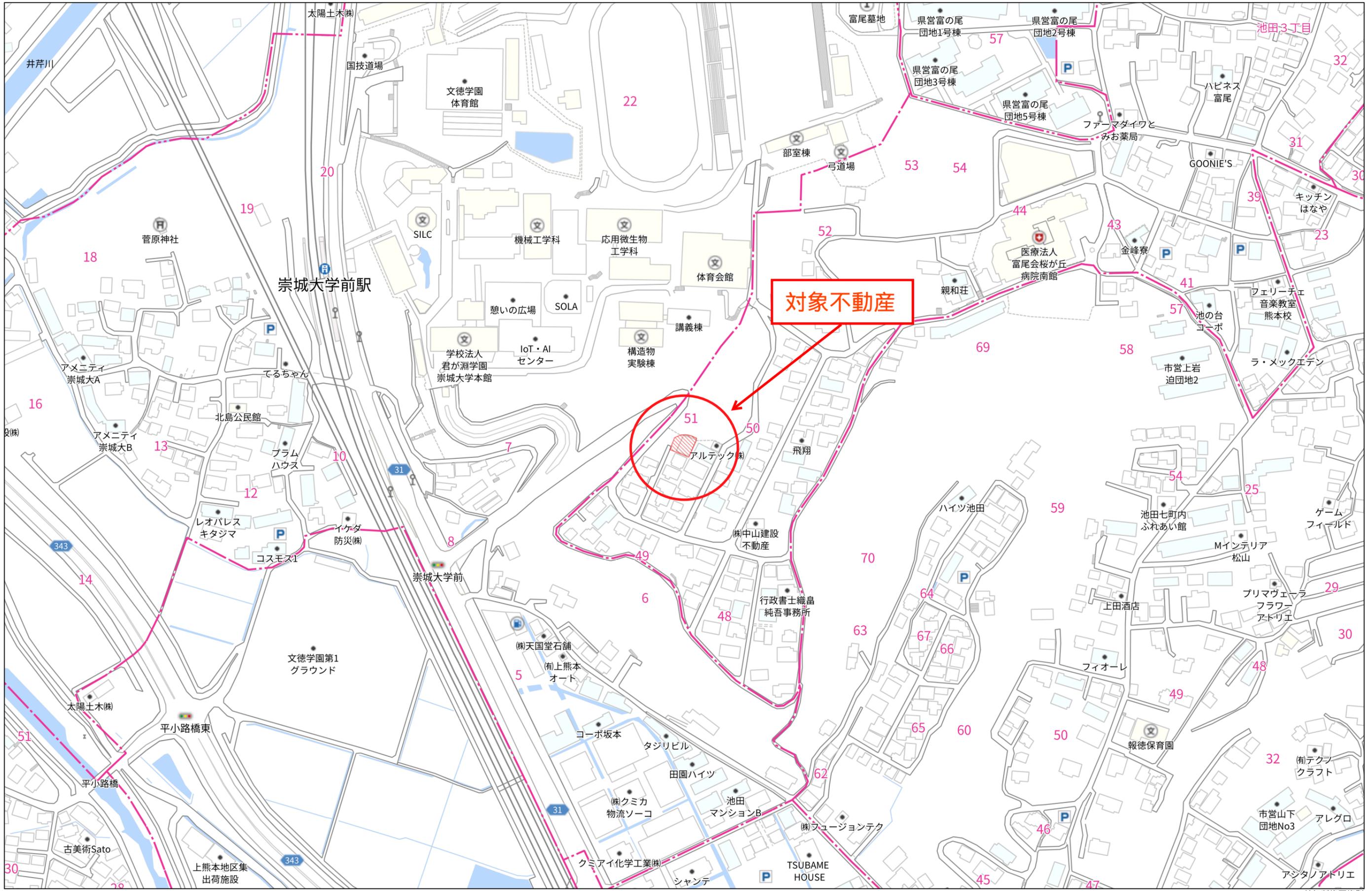
ニ	居室設備共済	10年間	月額 管理料に含む × 12	0
---	--------	------	----------------	---

ホ 共益費	清掃費	月2回清掃等	8,800 × 12	105,600
	電気代	共用部	1,500 × 12	18,000
	水道代	散水柱	990 × 12	11,880
	インターネット無料	入居者用	7,920 × 12	95,040
			× 12	0
			× 12	0
			× 12	0
	送金手数料	660 × 12	7,920	
合計	月額	19,870 × 12	238,440	

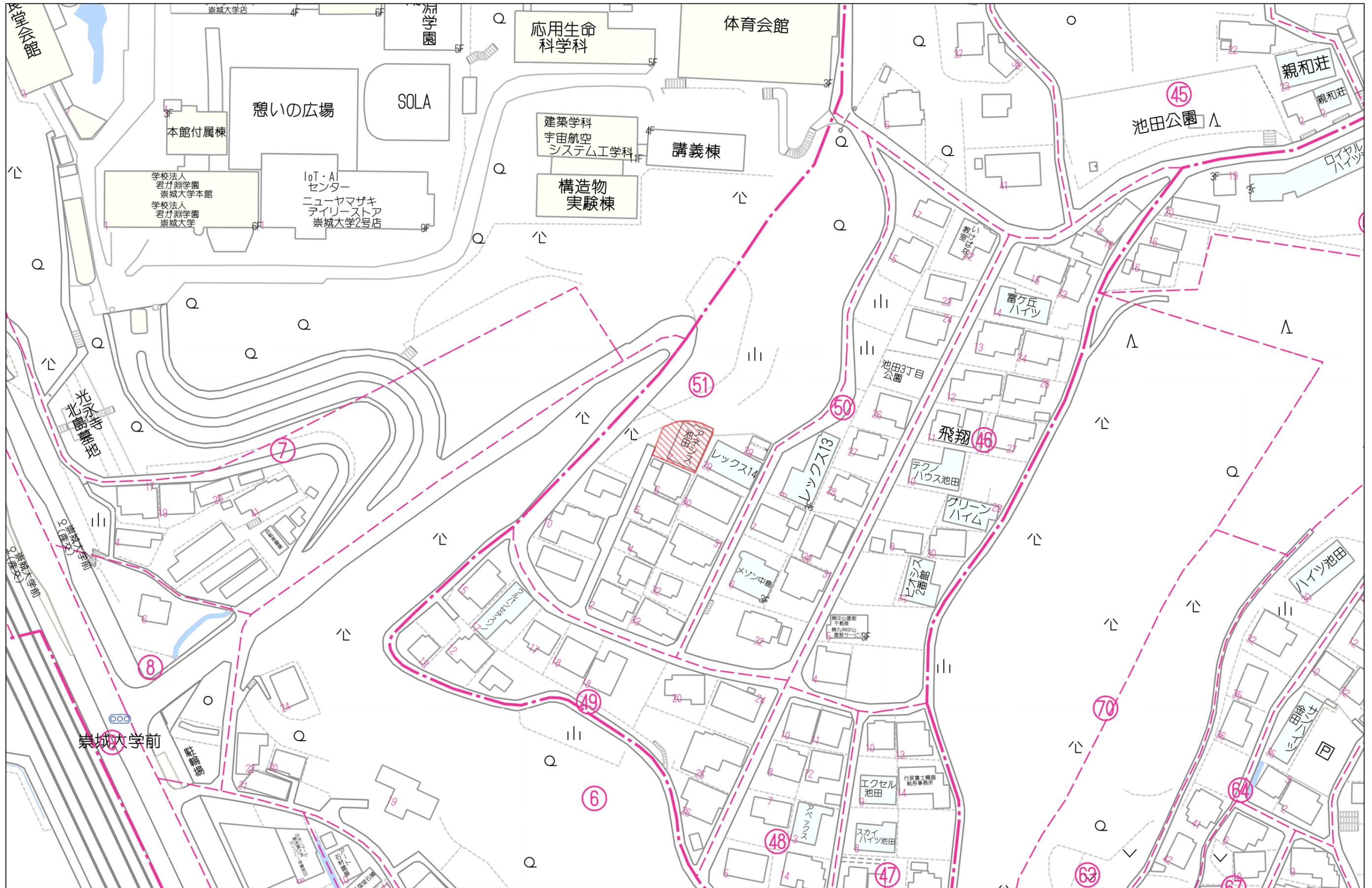
ヘ	修繕積立金	月額	× 12	0
---	-------	----	------	---

支出合計	イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ	250,430 × 12	3,005,162
------	-------------	--------------	-----------

税引前手取収入	(月額)	70,870	(年額)	850,438
---------	------	--------	------	---------



対象不動産



送金のご案内

様

【支払月】 令和5年5月分
【物件名】 アネシス池田
【所在地】 熊本市西区池田3丁目51-7

株式会社アセットニュース

代表取締役 今田裕二
熊本市南区馬渡2丁目8番13号
サNSTEATN-B101
TEL:096-201-3736
FAX:096-201-3748

収入項目	税抜額	消費税	合計
家賃	290,000	0	290,000
共益費	22,500	0	22,500
駐車場	8,000	800	8,800
町費等	0	0	0
水道料	0	0	0
家賃等(その他)	0	0	0
敷金	0	0	0
違約金等	0	0	0
契約金(その他)	0	0	0
(A)小計	320,500	800	321,300

支出項目	税抜額	消費税	合計
管理手数料3%	9,639	964	10,603
振込手数料	600	60	660
(B)小計	10,239	1,024	11,263

通信欄

--

送金額(A)-(B)	310,037
------------	---------

送金先

--

