

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		60 番	宅地	514.00 m <sup>2</sup>	1/1
	2.		番		m <sup>2</sup>	
	3.		番		m <sup>2</sup>	
	4.		番		m <sup>2</sup>	
	5.		番		m <sup>2</sup>	
	計 1 筆					514.00 m <sup>2</sup> ( 155.49 坪)
接道状況		東側幅員約5m公道				
建 物	所 在	熊本市西区池田三丁目60番地		家屋番号	60番、60番の2	
	住居表示	熊本市西区池田3丁目51-29		附属建物	無	
	構造	60番: 木造スレート葺2階建 60番の2: 木造スレートぶき2階建		種類	60番: 共同住宅 60番の2: 事務所	
	延床面積	60番: 187.72m <sup>2</sup> ( 56.78 坪 ) 60番の2: 61.39m <sup>2</sup> ( 18.57 坪 )		新築年月日	60番: 1982年1月 60番の2: 1988年月日不詳	
法令 制限	都市計画	市街化区域	用途地域	第1種低層	その他	絶対高さ制限10m 外壁後退1m~ その他
	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 10 分					
学区区	小学校	池田 徒歩約 20 分	中学校	京陵 徒歩約 31 分		
価 格	<b>2,400 万円(税込)</b>					
満 室 収 入	月 間	321,000 円		表面利回り	16.05 %	
	年 間	3,852,000 円				
備 考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物名称 : REX14・貸事務所・貸倉庫</li> <li>・1R×10戸、事務所×1戸、倉庫×1戸 計12戸</li> <li>・上記収入には毎月変動する各戸の電気代、及び定期水道代は含まれていません。</li> <li>・敷地内の残置物は所有権移転時に売主の費用負担にて撤去します。</li> </ul>					

※ 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 サンステートN-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 2024/7/31

物件名	REX14	敷地面積	514.00 m <sup>2</sup>	155.49 坪
用途地区	1低(40/80)	路線価	14,900	7,658,600 円
規模	木造2階建	延床面積	249.11 m <sup>2</sup>	75.36 坪
	1R×10戸、事務所×1戸、倉庫×1戸	居室合計	10	テナント合計 2

## (1)事業費

物件価格		24,000,000
仲介手数料	物件価格×3%+60,000円+消費税	858,000
小計		24,858,000

保証料	借入額	20,000,000 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		1,000,000
小計			0

保証料	借入額	20,000,000 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		1,000,000
小計			1,000,000

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	14,893,150 × 1.5%	223,397
	建物所有権保存登記 評価額	3,156,375 × 0.4%	0
	(建物表示登記料)		0
	建物所有権移転登記 評価額	3,156,375 × 3.0%	94,691
不動産取得税	抵当権設定登記 借入金	20,000,000 × 0.4%	80,000
	土地取得税 評価額	14,893,150 × 3%/2	223,397
	建物取得税 評価額	3,156,375 × 3.0%	94,691
小計			866,177

総事業費		26,724,177
------	--	------------

【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	321,000 × 12	3,852,000	満室時
共益費	× 12	0	
駐車場	× 12	0	
テナント	× 12	0	
合計	321,000 × 12	3,852,000	

### 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)	14,893,150 × 1.4% × 1/6	62,139
		都市計画税 評価額 (1戸当り200㎡以下)	14,893,150 × 0.086%	18,928
	建物	固定資産税 評価額 (居住床面積40㎡以上)	3,156,375 × 1.4%	44,188
		都市計画税 評価額 (居住床面積40㎡以上)	3,156,375 × 0.3%	9,468
合計		月額	11,227 × 12	134,723

ロ	借入金返済額	月額	128,701 × 12	1,544,412
	借入額	20,000,000	自己資金	6,724,177
	金利	2.00%	返済期間(年)	15
			返済総額	23,166,180
			金利総額	3,166,180

ハ	管理料	定率5%	17,655 × 12	211,860
---	-----	------	-------------	---------

※(株)アセットニュースに管理委託の場合の管理料率

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

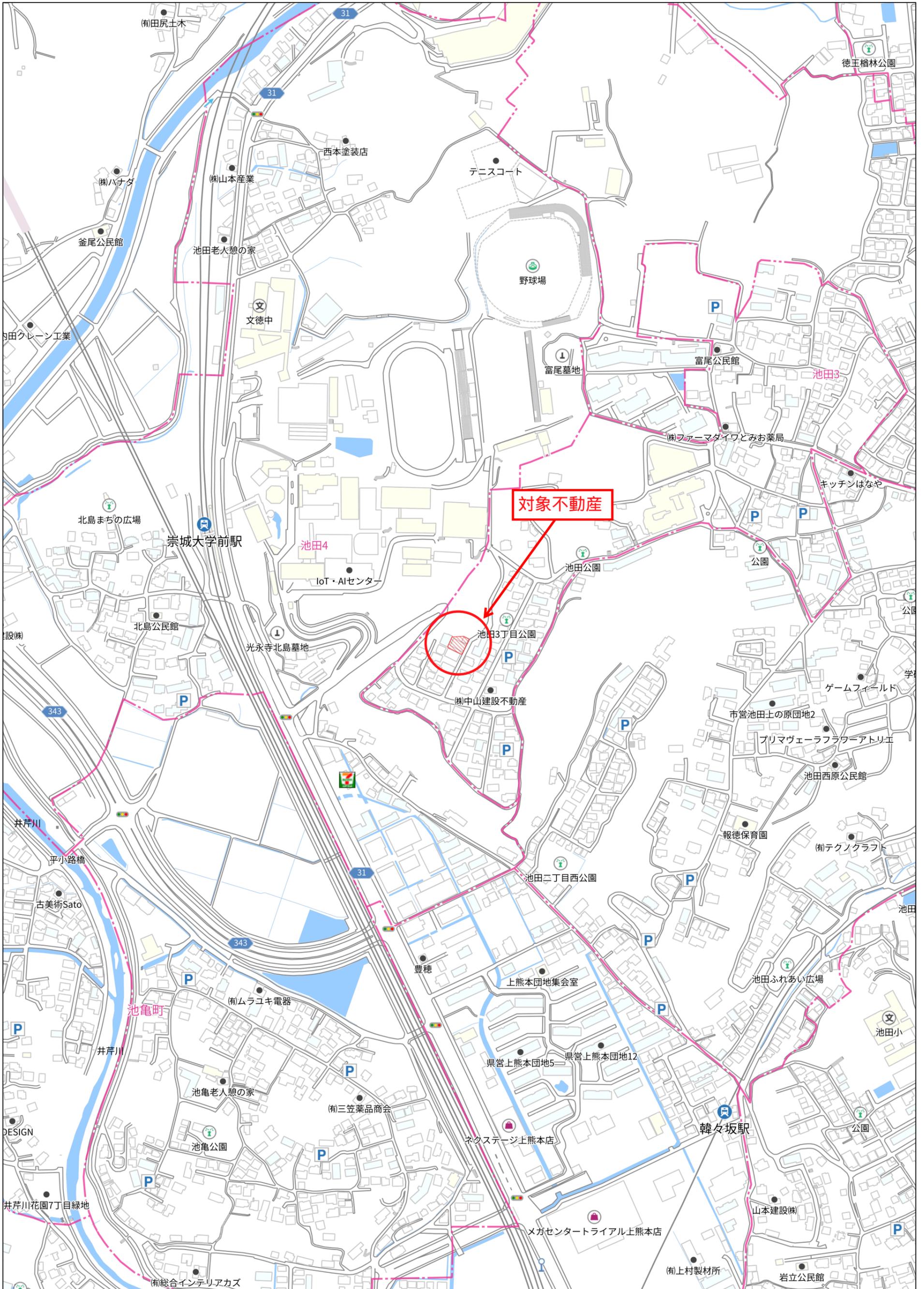
ホ 共益費	定期清掃代	月2回清掃等	6,600 × 12	79,200	概算
	電気代	共用部	3,000 × 12	36,000	概算
	水道代	散水柱	990 × 12	11,880	概算
			× 12	0	
			× 12	0	
			× 12	0	
		送金手数料	660 × 12	7,920	概算
合計		月額	11,250 × 12	135,000	

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

支出合計	イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ	168,833 × 12	2,025,995
------	-------------	--------------	-----------

税引前手取収入	(月額)	152,167	(年額)	1,826,005
---------	------	---------	------	-----------





280m

1:4370

## REX14 家賃表

号室	現況	家賃	共益費	駐車場	町費	水道料	消費税	計
1階倉庫	空室	25,000	2,000	0	0	0	2,500	29,500
2階事務所	契約中	36,364	5,000	9,091	0	0	4,545	55,000
101	契約中	27,000	0	0	0	0	0	27,000
102	空室	20,000	2,000	0	0	2,500	0	24,500
103	空室	20,000	2,000	0	0	2,500	0	24,500
104	空室	20,000	2,000	0	0	2,500	0	24,500
105	空室	20,000	2,000	0	0	2,500	0	24,500
201	契約中	15,500	2,000	0	0	2,500	0	20,000
202	空室	20,000	2,000	0	0	2,500	0	24,500
203	契約中 (マンスリー)	38,000	0	0	0	0	0	38,000
204	空室	20,000	2,000	0	0	2,500	0	24,500
205	空室	20,000	2,000	0	0	2,500	0	24,500
<b>計</b>		<b>281,864</b>	<b>23,000</b>	<b>9,091</b>	<b>0</b>	<b>20,000</b>	<b>7,045</b>	<b>341,000</b>

※ 上記水道料を差し引いた満室想定収入 : 341,000円/月 - 20,000円/月 = 321,000円/月

※ 赤字箇所は空室部分で想定賃料を記載しております。

令和6年度(2024年度) 固定資産税・都市計画税課税明細書(土地・家屋)

熊本市 西区

納税義務者 株式会社 KMサービス 様

通知書番号  
処理コード

(P. 1 / 1)

区分	所在町名 地番 家屋番号	地目・種類 構造 用地	台帳地積 m <sup>2</sup> 床面積 m <sup>2</sup> 課税面積 m <sup>2</sup>	前年度		今年度		備考
				固定課税標準額 円	都計課税標準額 円	評価額 円	固定課税標準額 円	
土地	西区池田3丁目 60	宅地	514.00			14,893,150		
				4,438,555		4,438,555	62,139	
		混在地		6,309,383		6,309,383	18,928	
家屋	西区池田3丁目 60	共同住宅 木造	187.72			2,407,894		
	60					2,407,894	33,710	
	60					2,407,894	7,223	
家屋	西区池田3丁目 60	事務所 木造	61.39			748,481		
	60-2					748,481	10,478	
						748,481	2,245	

この明細書の再発行はできませんので、大切に保管してください。 ※土地についての説明はこの裏面を、家屋についての説明は次ページの裏面をご覧ください。



