

土 地	所 在			地 番	地目	地積(登記簿)	持分
	1. 熊本市南区良町二丁目			1179 番 2	宅地	86.87 m ²	1/1
	2. 熊本市南区良町二丁目			1179 番 3	宅地	87.57 m ²	1/1
	3.			番		m ²	
	4.			番		m ²	
	5.			番		m ²	
	計 2 筆			174.44 m ² (52.77 坪)			
	接道状況	西側幅員約4m公道に約29m接道、東側幅員約9m公道に約29m接道					
建 物	所 在	熊本市南区良町二丁目1179番地3			家屋番号	1179番3	
	住居表示	熊本市南区良町2丁目3-1			附属建物	無	
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建			種類	事務所	
	延床面積	83.22 m ² (25.17 坪)			新築年月日	2019年1月	
法令 制限	都市計画	市街化区域	用途地域	第2種中高層	その他	航空法、景観法 法2条区域	
	建蔽率	60 %	容積率	200 %			
設 備	上水	公営	電気	九州電力	ガス	プロパン	
	污水	公共	雑排水	公共	雨水	側溝等	
交通	下乙 バス停 徒歩約 1 分						
学区区	小学校	田迎南 徒歩約 5 分	中学校	託麻 徒歩約 20 分			
価 格	3,000 万円(税込)						
満 室 収 入	月 間	140,000 円		表面利回り	5.60 %		
	年 間	1,680,000 円					
備 考	・1階、2階ともに入居者が使用中 ・上記収入は消費税込みの収入です。 ・上記収入とは別に電柱敷地料3,000円/年が発生しています。 ・現況有姿売買						

※ 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。



株式会社アセットニュース

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2025/5/24

物件名	南区良町2丁目テナント	敷地面積	174.44	m ²	52.77	坪
用途地区	2中高(60/200)	路線価	48,000		8,373,120	円
規模	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建	延床面積	83.22	m ²	25.17	坪
	2LDK×12戸、駐車場20区画	居室合計	0		テナント合計	2

(1)事業費

物件価格		30,000,000
仲介手数料	物件価格×3%+60,000円+消費税	1,056,000
小計		31,056,000

小計		0

保証料	借入額	25,000,000	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			300,000
小計				300,000

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	7,437,423	×	1.5%
				111,561
	建物所有権保存登記 評価額	4,599,801	×	0.4%
				0
	(建物表示登記料)			0
	建物所有権移転登記 評価額	4,599,801	×	3.0%
				137,994
	抵当権設定登記 借入金	25,000,000	×	0.4%
				100,000
不動産取得税	土地取得税 評価額	7,437,423	×	3%/2
				111,561
	建物取得税 評価額	4,599,801	×	3.0%
				137,994
小計				749,111

総事業費		32,105,111
------	--	------------

【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		140,000 × 12	1,680,000
共益費		×	12
0			
駐車場		×	12
0			
その他	電柱	250 × 12	3,000
合計		140,250 × 12	1,683,000

2. 支 出				表面利回り 5.61%	
イ 公租公課	土地	固定資産税	評価額 (1戸当り200㎡以下)	7,437,423 × 1.4%	66,577
		都市計画税	評価額 (1戸当り200㎡以下)	7,437,423 × 0.086%	14,266
	建物	固定資産税	評価額 (居住床面積40㎡以上)	4,599,801 × 1.4%	64,397
		都市計画税	評価額 (居住床面積40㎡以上)	4,599,801 × 0.3%	13,799
	合 計		月 額	13,253 × 12	159,040

ロ	借入金返済額		月額	110,899 × 12	1,330,788
借入額	25,000,000	自己資金	7,105,111	返済総額	33,269,700
金利	2.400%	返済期間(年)	25	金利総額	8,269,700

ハ	管理料	定率3%	4,620 × 12	55,440
---	-----	------	------------	--------

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

ホ 共 益 費			×	12	0
			×	12	0
			×	12	0
			×	12	0
			×	12	0
			×	12	0
			×	12	0
			×	12	0
	送金手数料	660	×	12	7,920
合 計		月 額		660 × 12	7,920

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

支出合計	イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ	129,432 × 12	1,553,188
------	-------------	--------------	-----------

税引前手取収入	(月額)	10,818	(年額)	129,812
---------	------	--------	------	---------

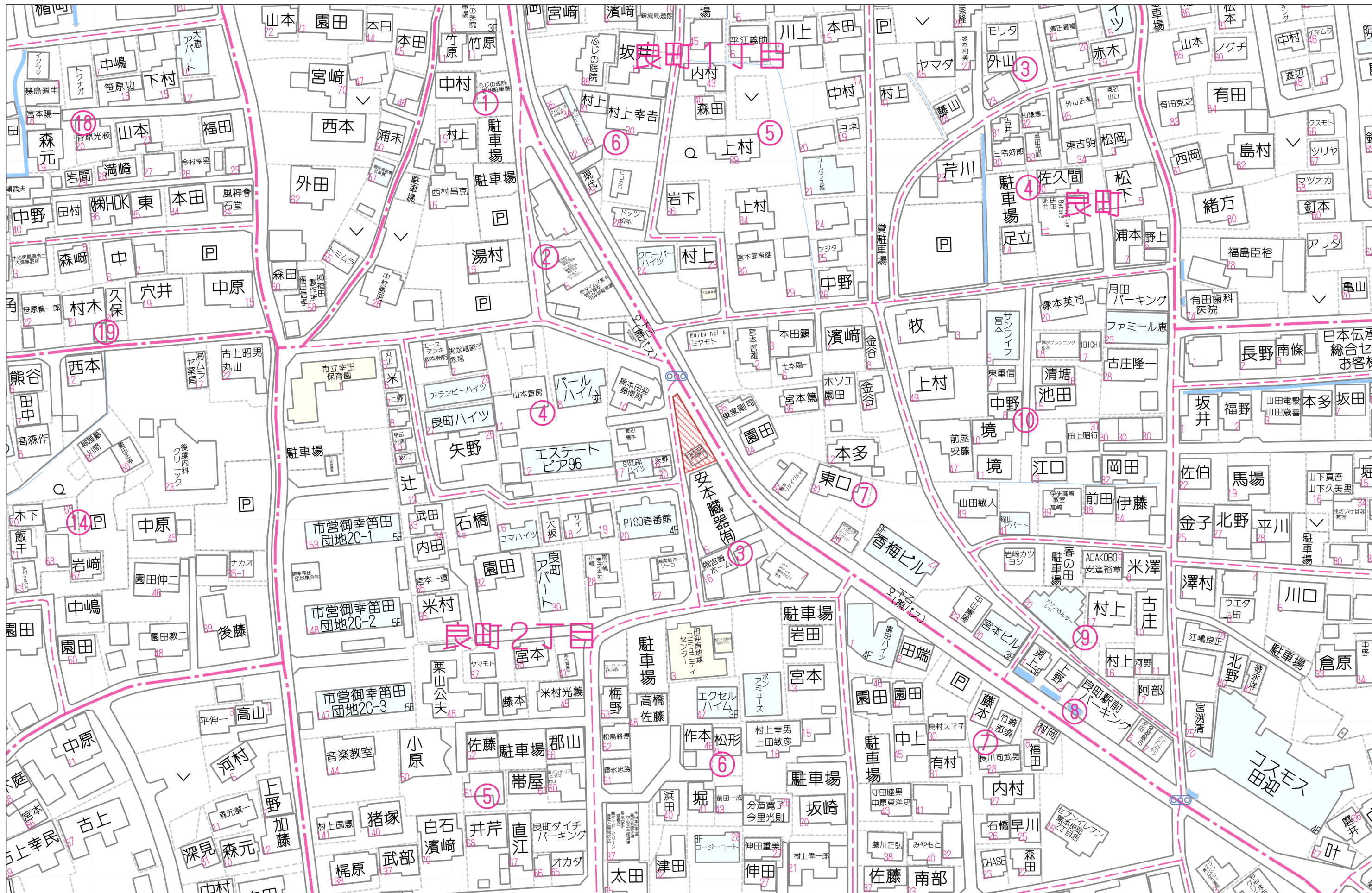


対象不動産



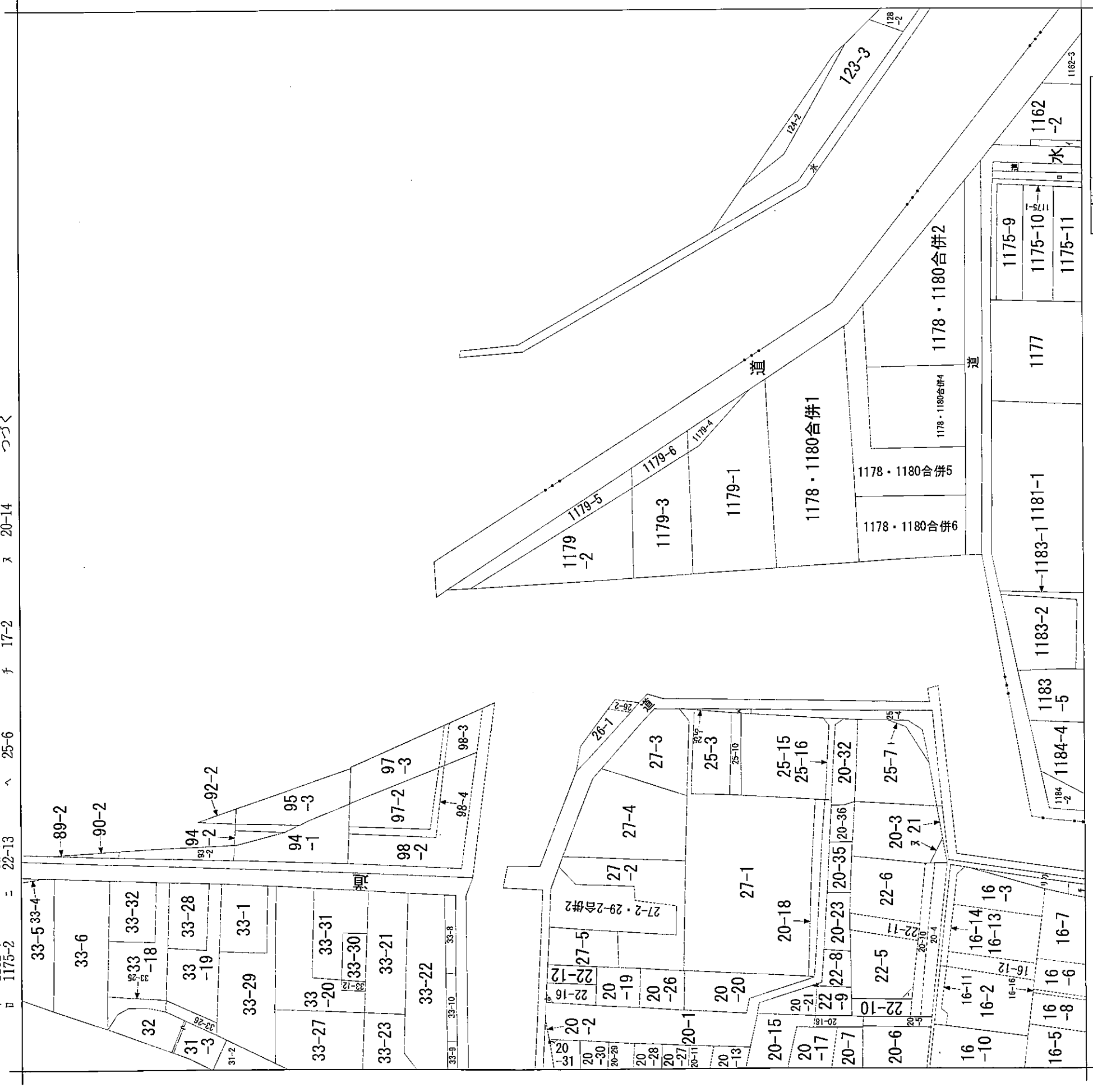
280m

1:4360



60m

1:1252



請求部分	所在地	熊本市南区良町二丁目			地番	1179番2			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)	平成12年4月3日		記補事項	方位不明





