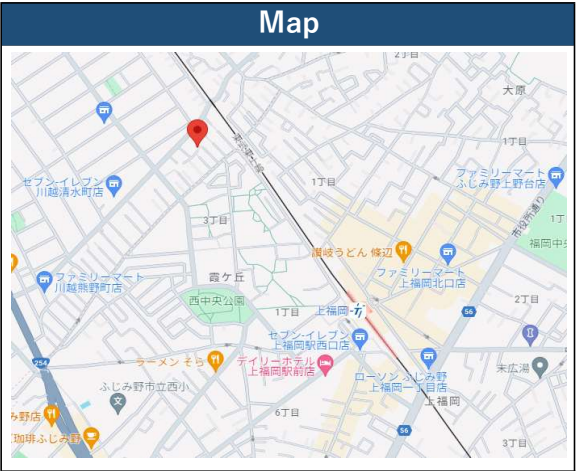


INVESTMENT SOLUTION DATA

Property Information							
物件名	清水町一番館						
所在地	埼玉県川越市清水町16-7						
交通	東武東上線『上福岡』駅 徒歩8分						
建物	種類	共同住宅					
	構造・規模	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建					
	竣工年月	1989年3月(築34年)					
	総戸数	12戸					
	面積	1 F	104.34	㎡	3 F	—	㎡
		2 F	104.34	㎡	4 F	—	㎡
		延床面積		208.68			㎡
土地	権利	所有権					
	地目	宅地					
	面積	231.29		㎡	69.97		坪
	道路	南側:私道:幅員約4m/西側:私道:幅員約4m					
公法上の制限	区域区分	市街化区域					
	用途地域	第一種中高層住居専用地域					
	建蔽率	60	%	容積率	200 %		
ライフライン	水道	公営水道		下水	公共下水		
	電気	有		ガス	プロパンガス		
その他	相続税路線価		140,000				円
	土地積算価格		32,380,600				円
	周辺坪単価		800,000				円
	土地実勢価格		55,972,180				円
	取引態様		仲介				

Composition Ratio		
Land(想定)	63	%
Building(想定)	34	%

¥ 60,000,000



Memo

【注意事項】

- ※現況と相違する場合は現況を優先いたします。
- ※西側私道は43条但書となります。
- ※相続税路線価は近傍となります。
- ※屋根に太陽光発電が設置されています(売電収入有)。

サプリース契約可(初回解約自由)

管理条件付(管理費5%)

火災保険、司法書士指定

SIMULATION

清水町一番館 埼玉県川越市清水町16-7

2024年3月14日

no.2

Room	Floor Plan	状況	契約期間		原契約日	専有面積		賃料		共益費		想定賃料		賃料㎡単価/円	
101	1K	賃貸中	2023年7月1日	2025年6月30日	2009年6月25日	17.35	㎡	35,000	円	1,000	円	36,000	円	2,075	円
102	1K	賃貸中	2023年10月22日	2025年10月21日	2023年10月22日	17.35	㎡	29,000	円	3,000	円	32,000	円	1,844	円
103	1K	賃貸中	2023年3月7日	2025年3月6日	2015年3月5日	17.35	㎡	32,000	円	0	円	32,000	円	1,844	円
105	1K	賃貸中	2023年12月24日	2025年12月23日	2023年12月24日	17.35	㎡	29,000	円	4,000	円	33,000	円	1,902	円
106	1K	賃貸中	2022年10月8日	2024年10月7日	2020年10月8日	17.35	㎡	29,000	円	2,000	円	31,000	円	1,787	円
107	1K	賃貸中	2022年8月29日	2024年8月28日	2008年8月29日	17.35	㎡	38,000	円	0	円	38,000	円	2,190	円
201	1K	賃貸中	2021年12月24日	2023年12月23日	2019年12月24日	17.35	㎡	34,000	円	3,000	円	37,000	円	2,133	円
202	1K	賃貸中	2022年5月7日	2024年5月6日	2022年5月7日	17.35	㎡	30,000	円	3,000	円	33,000	円	1,902	円
203	1K	賃貸中	2023年8月19日	2025年8月18日	2021年8月19日	17.35	㎡	30,000	円	3,000	円	33,000	円	1,902	円
205	1K	賃貸中	2023年6月20日	2025年6月19日	1997年6月19日	17.35	㎡	42,000	円	1,000	円	43,000	円	2,478	円
206	1K	賃貸中	2023年2月1日	2025年1月31日	1995年1月30日	17.35	㎡	40,000	円	1,000	円	41,000	円	2,363	円
207	1K	賃貸中	2023年9月26日	2025年9月25日	2023年9月26日	17.35	㎡	30,000	円	3,000	円	33,000	円	1,902	円
合計						208.20	㎡	398,000	円	24,000	円	422,000	円	—	円
(平均賃料㎡単価/円)													2,027	円	

現況利回り	8.4	%	現況賃料	422,000	円	満室想定賃料	422,000	円
満室想定利回り	8.4	%	年間現況賃料	5,064,000	円	年間満室想定賃料	5,064,000	円

イニシャルコスト			その他の収入/月			ランニングコスト/月			MEMO		
頭金(想定)	16,000,000	円	太陽光収入(概算)	28,426	円	固都税(概算)	10,108	円	不動産取得税(概算)	413,879	円
諸費用(概算)	3,896,994	円			円	共用光熱費(概算)	1,000	円	固定資産税・都市計画税/年(概算)	121,300	円
		円			円	共用部水道代(概算)	1,000	円	インターネット負担金/年(概算)	13,000	円
		円			円	インターネット負担金(概算)	1,083	円	太陽光収入/年(2022年12月～2023年11月)	341,111	円
		円			円			円			円
合計	19,896,994	円	合計	28,426	円	合計	13,191	円			円

※手取り収入は想定賃料から管理費5%+消費税を差引し計算しております

※上記費用の他、当該物件を維持管理する為に必要な費用が発生する場合がございます

資金計画	物件価格	60,000,000	円	サブリース収支	IN	サブリース賃料	358,700	円	管理委託収支	IN	賃料手取り収入	398,790	円
	金融機関(想定)	三井住友トラストL&F					その他の収入	28,426			円		その他の収入
	借入金額(想定)	44,000,000	円		OUT	返済金額	207,534	円		OUT	返済金額	207,534	円
	借入期間(想定)	30	年			ランニングコスト	13,191	円			ランニングコスト	13,191	円
	借入金利(想定)	3.9	%			NET CF(月間)	166,401	円			NET CF(月間)	206,491	円
	返済金額	207,534	円		NET CF(年間)	1,996,807	円	NET CF(年間)		2,477,887	円		
	※物件単体表は4,000～4,400万円となります				※サブリース賃料は想定賃料の85%となります					※手取り収入は想定賃料から管理費5%+消費税を差し引計算しております			

【資金計画】					
物件価格	60,000,000	円	物件価格		円
構造・規模	軽量鉄骨造垂鉛メッキ銅板葺2階建		構造・規模		
竣工年月	1989年3月(築34年)		竣工年月		
建物比率%(躯体)	34	%	建物比率%(設備)		%
建物価格(償却資産)	20,400,000	円	建物価格(償却資産)		円
法定耐用年数	27	年	法定耐用年数		年
償却年数	5	年	償却年数		年
償却率(定額法)	0.200		償却率(定額法)		
借入金額	44,000,000	円	借入金額		円
借入年数	30	年	借入年数		年
借入金利	3.9	%	借入金利		%

取得時諸費用※概算			経費一覧/年		
不動産取得税	2年目支払	円	減価償却費(躯体)	4,080,000	円
固都税清算金(1～6月分)	60,650	円	減価償却費(設備)	－	円
登記費用	660,000	円	ランニングコスト	158,296	円
融資事務手数料	726,000	円	PM費(管理委託契約時)	278,520	円
金消契約書印紙代	60,000	円	火災保険料(按分計上)	60,000	円
火災保険料(5年契約)	300,000	円	仲介手数料(按分計上)	142,143	円
仲介手数料	2,090,344	円			円
		円			円
		円			円
合計	3,896,994	円	合計	4,718,959	円

CF利回り					
利益		取得時経費			自己資本利益率
NET CF	2,477,887	円	頭金	16,000,000	円
		円	諸費用	3,896,994	円
合計	2,477,887	円	合計	19,896,994	円
			12.5		%

ROE					
利益		取得時経費			自己資本利益率
NET CF	2,477,887	円	頭金	16,000,000	円
土地資産(按分)	968,000	円	諸費用	3,896,994	円
合計	3,445,887	円	合計	19,896,994	円
			17.3		%

初年度不動産所得(1～12月分)					
売上		経費			損益通算
サブリース賃料	2,152,200	円	取得時諸費用	1,446,000	円
その他の収入	170,556	円	経費一覧	2,321,291	円
		円	返済金利	854,837	円
		円			円
合計	2,322,756	円	合計	4,622,128	円

※初年度経費一覧はPM費を除いております(サブリース想定の為)

2年目不動産所得					
売上		経費			損益通算
満室想定賃料	5,064,000	円	経費一覧	4,718,959	円
その他の収入	341,111	円	返済金利	1,686,501	円
		円	不動産取得税	413,879	円
合計	5,405,111	円	合計	6,819,339	円

3年目不動産所得					
売上		経費			損益通算
満室想定賃料	5,064,000	円	経費一覧	4,718,959	円
その他の収入	341,111	円	返済金利	1,654,582	円
		円			円
合計	5,405,111	円	合計	6,373,541	円

4年目不動産所得					
売上		経費			損益通算
満室想定賃料	5,064,000	円	経費一覧	4,718,959	円
その他の収入	341,111	円	返済金利	1,621,396	円
		円			円
合計	5,405,111	円	合計	6,340,355	円

5年目不動産所得					
売上		経費			損益通算
満室想定賃料	5,064,000	円	経費一覧	4,718,959	円
その他の収入	341,111	円	返済金利	1,586,890	円
		円			円
合計	5,405,111	円	合計	6,305,849	円

※上記内容は確約、保証するものではありません