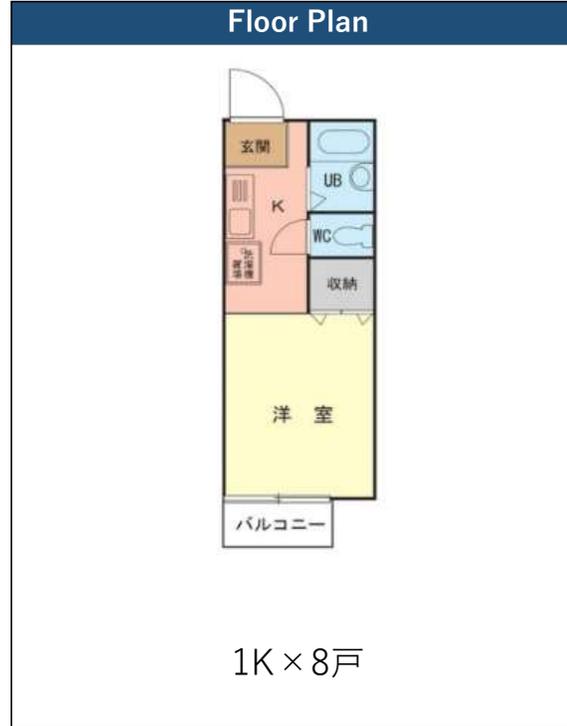


INVESTMENT SOLUTION DATA

2024年3月15日

no.1

Property Information						
物件名	グリーンリーフ越野					
所在地	東京都八王子市越野5-17					
交通	京王相模原線『京王堀之内』駅 徒歩23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	1992年3月(築32年)				
	総戸数	8戸				
	面積	1F	81.84	m ²	3F	—
	2F	81.84	m ²	4F	—	m ²
	延床面積	163.68				m ²
土地	権利	所有権				
	地目	宅地				
	面積	191.45	m ²	57.91	坪	
	道路	確認中				
公法上の制限	区域区分	市街化区域				
	用途地域	第二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	確認中		下水	確認中	
	電気	有		ガス	確認中	
その他	相続税路線価	120,000				円
	土地積算価格	22,974,000				円
	周辺坪単価	600,000				円
	土地実勢価格	34,748,175				円
	取引態様	仲介				



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。
 ※管理条件
 ※火災保険・司法書士売主指定

Composition Ratio		
Land(想定)	62	%
Building(想定)	38	%

¥ 46,000,000

SIMULATION

2024年3月15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	空室			21.20	円		34,000	1,604	
102	1K	賃貸中			21.20	円	2,000	39,000	1,840	
103	1K	賃貸中			21.20	円	2,000	39,000	1,840	
105	1K	空室			21.20	円		34,000	1,604	
201	1K	賃貸中			21.20	円	2,000	41,000	1,934	
202	1K	賃貸中			21.20	円	2,000	43,000	2,028	
203	1K	賃貸中			21.20	円	2,000	41,000	1,934	
205	1K	空室			21.20	円		34,000	1,604	
合計					169.60	円	10,000	305,000	-	
									(平均賃料㎡単価/円)	1,798
									(周辺賃料㎡単価/円)	

現況利回り	5.3	%	現況賃料	203,000	円	満室想定賃料	305,000	円
満室想定利回り	8.0	%	年間現況賃料	2,436,000	円	年間満室想定賃料	3,660,000	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)	13,800,000	円	固定資産税
諸費用(概算)	3,697,800	円	固定資産税・都市計画税/年
		円	インターネット負担金
		円	消防点検費/年(概算)
合計	17,497,800	円	合計

※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	サブリース	管理委託						
物件価格	46,000,000	円	サブリース賃料	259,250	円	賃料手取り収入	288,225	円
金融機関(想定)	三井住友トラストL&F		その他の収入	0	円	その他の収入	0	円
借入金額(想定)	32,200,000	円	返済金額	151,877	円	返済金額	151,877	円
借入期間(想定)	30	年	ランニングコスト	23,700	円	ランニングコスト	23,700	円
借入金利(想定)	3.9	%	NET CF(月間)	83,673	円	NET CF(月間)	112,648	円
返済金額	151,877	円	NET CF(年間)	1,004,076	円	NET CF(年間)	1,351,776	円

※頭金3割の場合となります

※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%+消費税を差引し計算しております

借換等	サブリース	管理委託						
物件価格	-		サブリース賃料	259,250	円	賃料手取り収入	288,225	円
金融機関(想定)	地銀、信金等		その他の収入	0	円	その他の収入	0	円
借入金額(想定)	20,672,287	円	返済金額	128,321	円	返済金額	128,321	円
借入期間(想定)	15	年	ランニングコスト	23,700	円	ランニングコスト	23,700	円
借入金利(想定)	1.5	%	NET CF(月間)	107,229	円	NET CF(月間)	136,204	円
返済金額	128,321	円	NET CF(年間)	1,286,748	円	NET CF(年間)	1,634,448	円

※15年後に借り換えた場合となります

※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%+消費税を差引し計算しております

【資金計画】					
物件価格	46,000,000	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	1992年3月(築32年)		竣工年月		
建物比率%(躯体)	38	%	建物比率%(設備)		%
建物価格(償却資産)	17,480,000	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	32,200,000	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)	3,496,000	円
固都税清算金(6~12月分)	122,500	円	減価償却費(設備)	-	円
登記費用	644,000	円	ランニングコスト	284,400	円
融資事務手数料	531,300	円	PM費(管理委託契約時)	201,300	円
金消契約書印紙代	20,000	円	火災保険料(按分計上)	200,000	円
火災保険料(5年契約)	1,000,000	円	仲介手数料(按分計上)	104,880	円
仲介手数料	1,380,000	円			円
		円			円
		円			円
合計	3,697,800	円	合計	4,286,580	円

CF利回り					
利益		取得時経費		自己資本利益率	
NET CF	1,351,776	円	頭金	13,800,000	円
		円	諸費用	3,697,800	円
合計	1,351,776	円	合計	17,497,800	円
				7.7	%

ROE					
利益		取得時経費		自己資本利益率	
NET CF	1,351,776	円	頭金	13,800,000	円
土地資産(按分)	665,466	円	諸費用	3,697,800	円
合計	2,017,242	円	合計	17,497,800	円
				11.5	%

初年度不動産所得(6~12月分)					
売上		経費		損益通算	
サブリース賃料	1,814,750	円	取得時諸費用	1,195,300	円
その他の収入	0	円	経費一覧	2,405,233	円
		円	返済金利	625,586	円
		円			円
合計	1,814,750	円	合計	4,226,119	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	3,660,000	円	経費一覧	4,286,580	円
その他の収入	0	円	返済金利	1,234,211	円
		円	不動産取得税	450,000	円
					円
合計	3,660,000	円	合計	5,970,791	円

3年目不動産所得					
売上		経費		損益通算	
満室想定賃料	3,660,000	円	経費一覧	4,286,580	円
その他の収入	0	円	返済金利	1,210,851	円
		円			円
合計	3,660,000	円	合計	5,497,431	円

4年目不動産所得					
売上		経費		損益通算	
満室想定賃料	3,660,000	円	経費一覧	4,286,580	円
その他の収入	0	円	返済金利	1,186,566	円
		円			円
合計	3,660,000	円	合計	5,473,146	円

5年目不動産所得					
売上		経費		損益通算	
満室想定賃料	3,660,000	円	経費一覧	4,286,580	円
その他の収入	0	円	返済金利	1,161,314	円
		円			円
合計	3,660,000	円	合計	5,447,894	円

※上記内容は確約、保証するものではありません