

『千葉市稲毛区黒砂2丁目 新築APプラン』 R7.7.2

《物件概要》

物 件 名 称	千葉県千葉市稲毛区黒砂2丁目 アパート新築計画		
所 在 地	千葉県千葉市稲毛区黒砂2丁目	区画	
交 通	京成千葉線「みどり台」駅 徒歩5分	JR総武緩行線「西千葉」駅 徒歩14分	
交 通 (②)			
【土地】			
敷 地 面 積	124.46	m ²	37.65 坪
私 道 負 担	なし	地	目 宅地
用 途 地 域	1種中高層住専	地域	
建 ペ い 率	60%	容積率	200%
道 路			
【建物】			
建 築 予 定 建 物	共同住宅	家屋番号	未定
構 造 規 模	準耐火構造 木造枠組コロニアル葺き3階建		
延 べ 面 積	256.20	m ²	77.35 坪
間 取 り 別 戸 数	1K 9		
總 戸 数		9 戸	

※上記及び各戸面積にはPSを一部含みます※住戸面積等は実施設計により変更になる場合が御座います

《購入費用概算》

土地価格	¥44,800,000			／坪単価	¥1,189,934
建物価格	¥57,545,224			(税込10%)	
	内訳	戸当り単価	万円	×	9室
登記費用				概算/	
印紙代	¥40,000				
仲介料				(3%+6万円)+消費税10%	
固定資産税	¥100,000			土地分日割り精算	
地盤調査費	¥88,000			SDS試験／20年保証付	
地盤改良費				※要改良判定の場合追加	
退去費用					
ガス工事費	建物に込み			都市ガス	
水道局納付金	¥1,320,000			13mmメーター×戸数+1(共用部)	
火災保険					
先行造成費					
既存建物解体費	¥2,100,000			アスベスト調査、撤去含む	
現況測量費					
開発負担金					
外構工事費	¥1,650,000				
設計料	¥1,700,000			建確取得・検査料・現場管理費含む	
構造計算費	¥900,000			性能評価含まず	
※青地は概算になります					
必要購入資金合計	¥110,243,224			本計画に必要な不動産取得費、建設費等の総合計金額	

《收支利回り表》

販売価格	102,345,224	円
消費税	5,231,384	円
満室時月額収入	597,000	円
満室時年間収入	7,164,000	円
満室時表面利回り	7.00	%
利回り(概算諸経費含む)	6.50	%

《賃料表》

タイプ	間取り	専有面積(m ²)	入居状況	月額想定賃料	月額想定共益費	年間想定賃料
101	1K	22.74		60,000	5,000	780,000
102	1K	23.18		59,000	5,000	768,000
103	1K	23.60		60,000	5,000	780,000
201	1K	22.74		62,000	5,000	804,000
202	1K	23.18		61,000	5,000	792,000
203	1K	23.60		62,000	5,000	804,000
301	1K	22.74		63,000	5,000	816,000
302	1K	23.18		62,000	5,000	804,000
303	1K	23.60		63,000	5,000	816,000
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
						0
計		208.56	0	552,000	45,000	7,164,000

※専有面積は計画値(予定)です 月次収入 597,000

《返済計画表》

借入額(仮) 100,000,000 円

《月次返済額表》

期間(年)		20	25	30
金利	1.00%	¥459,894	¥376,872	¥321,640
	1.50%	¥482,545	¥399,936	¥345,120
	1.90%	¥501,161	¥419,003	¥364,639
	2.30%	¥520,214	¥438,611	¥384,801

《備考》

※利回りは1年間の賃料収入を購入価格で除して求めたものです。

※表示の賃料収入は満室時の想定となっております。

*利回りは当該物件を維持する為に必要な費用を控除する前の収入で計算しています。

※本計画書は参考値によるもので、上記の賃料収入を保証するものではありません。

※返済計画表による金利及び返済額は参考値です。融資による資金調達の場合の金利その他貸付条件は、各金融機関の審査条件及び申込者様の属性等により異なります。予めご承知おき下さい

※ゴミの回収については民間業者への委託が必要となる場合があります(別途有償)