

～EMOOR光の森 B棟～

住所	熊本県熊本市北区弓削2丁目4-31付近			
価格	87,300,000円（税込）			
表面利回り	現状	5.37%		
用途地域	市街化区域　：　第1種中高層住居地域			
建ぺい・容積	建ぺい率	60%	容積率	150%
土地	地番	熊本県熊本市北区弓削2丁目959-26.27		
	地目	宅地		
	地積	285.25㎡（86.29坪）		
	道路	北側：公道(市道)　幅員 6 m		
	設備	上下水道引込：宅内引込あり		
建物	築年数	2025年3月完成		
	構造・種類	木造2階建・共同住宅		
	延べ床面積	252.15㎡（76.28坪）		
	世帯数	1階：3戸　　2階：3戸　　計6戸		
	間取り	全室：1LDK	駐車場	全4台
取引条件	○現況渡し　○引渡し時期：相談			
交通機関	バス：弓削団地入口　徒歩約3分　電車：JR豊肥本線光の森駅　車で約4分			
詳細	○管理会社：要相談			
	○必要経費：仲介手数料　※売買代金×3%+60,000円×1.1(税)			
備考				
広告有効期限	令和　7年　6月　末日			

熊本県知事(1)第5535号

株式会社 **MR不動産**

〒862-0970 熊本市中央区上水前寺1丁目12-25

↑ホームページ分譲地情報検索 ♪Instagram→【[mr_fudousan](#)】

TEL:096-284-1286 FAX:096-284-1285

☆MRhill'sシリーズは、弊社が土地の仕入れ→造成→マーケティング→

価格設定→売買契約決済まで一貫してワンストップでコンサルティングを行ってます

売買物件募集中！スピーディーに売却致します。

査定無料！また、ほしい土地を買い付けに行きます。ご相談下さい。

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。

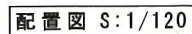


担当(後藤) 携帯:080-3377-7116

専任媒介



Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.



※北側斜線制限は自明
※道路斜線制限は自明

凡例

—⊗— 雨水

—○— 污水

配置図

No	Date
1	2025/02/25
2	
3	
4	

工事名 熊本市北区弓削二丁目1号棟新築工事

株式会社 よかタウン

TEL 092 (612) 1182 • FAX 092 (612) 1183

福岡県福岡市東区松島6-6-33 事務所登録番号 福岡県知事登録 1-61830号 二級建築士 福岡県知事登録 31970号 宮田 晃平

承認

設計

工務

既存自己所有 150C8
4段：土留3段、掘1段
C8天端：KBM+470
中合上土壁外！

レントロール

2025年3月31日

使用	部屋No	用途	間取り	契約面積		月額賃料					坪単価	備考
						賃料	共益費	駐車場	その他	合計		
	1F A	住居	1LDK	31.89㎡	9.65坪	¥59,000	¥3,000	¥4,400		¥66,400		
	1F B	住居	1LDK	29.39㎡	8.89坪	¥58,000	¥3,000	¥4,400		¥65,400		
	1F C	住居	1LDK	32.50㎡	9.83坪	¥59,000	¥3,000	¥4,400		¥66,400		
	2F A	住居	1LDK	31.89㎡	9.65坪	¥60,000	¥3,000	¥4,400		¥67,400		
	2F B	住居	1LDK	29.39㎡	8.89坪	¥59,000	¥3,000			¥62,000		
	2F C	住居	1LDK	32.50㎡	9.83坪	¥60,000	¥3,000			¥63,000		
						¥355,000	¥18,000	¥17,600		¥390,600		

※駐車場の割り当ては仮です

家賃	¥355,000
共益費	¥18,000
駐車場代	¥17,600
月額収入	¥390,600

総戸数	6戸
普通車	4台
軽	0台
縦列	0台
合計	4台

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

年額収入	¥4,687,200
------	------------

事業計画書

計画地	熊本市北区弓削2丁目	敷地面積	285.25	㎡	86.29	坪
用途地区	第1種中高層住居専用地域	路線価	43,000		12,265,750	円
構造	木造	延床面積	252.15	㎡	76.28	坪
規模	木造アパート 2階建 共同住宅 1LDK×6戸	住居	6	テナント	0	築年数
		駐車区画	6	貸室合計	6	

(1) 事業費

土地・建物		87,300,000
仲介料	(取引価格 × 3% + 円) + 消費税	2,880,900
小計		90,180,900

利回 5.37%

保証料		0
事務手数料		0
小計		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	600,000
小計		600,000

印紙税	+ 司法書士手数料	200,000
登録免許税	土地所有権移転登記 評価額 12,265,750 × 1.5% 建物所有権保存登記 評価額 × 0.4% (建物表示登記料) 概算金額 × 建物所有権移転登記 評価額 22,693,500 × 2.0% 抵当権設定登記 借入金 72,000,000 × 0.4%	183,986 453,870 288,000
不動産取得税	土地取得税 評価額 12,265,750 × 1/2×3% 建物取得税 評価額 22,693,500 × 3.0%	183,986 680,805
小計		1,990,648

※一部40㎡以上の専有ヶ所については、不動産取得税の減免措置があります。手続きが必要になります。

総事業費		92,771,548
------	--	------------

NOI利回 4.22%

【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・金利・借入期間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。

作成日:2025/03/31

建物構造	木造
融資	元利均等

保証料	不要
居室面積	40㎡未満

管理形態	一般管理
消費税率	10%

(2) 初年度収支

1. 100%入居時の収入

家賃	355,000	×	12	4,260,000
共益費	18,000	×	12	216,000
駐車場	17,600	×	12	211,200
その他		×	12	0
合計	390,600	×	12	4,687,200
SSL70概算分配額(住居系・共益費・駐車場)	0	×	12	0
テナント(一般管理・管理料控除)	0	×	12	0

2. 支出

イ	土地	固定資産税	評価額(1戸当り200㎡以下)	12,265,750	×	1/6×1.4%	28,620	概算
公	地	都市計画税	評価額(1戸当り200㎡以下)	12,265,750	×	1/3×0.3%	12,266	概算
租	建	固定資産税	評価額(居住床面積40㎡以下)	22,693,500	×	1/2×1.4%	158,855	概算
公	物	都市計画税	評価額(居住床面積40㎡以下)	22,693,500	×	0.3%	68,081	概算
課	合計		月額	22,318	×	12	267,821	

ロ	借入金返済額	月額	266,126	×	12	3,193,512
借入額	72,000,000	自己資金	20,771,548	返済総額		95,805,367
金利	2.00%	返済期間(年)	30年	金利総額		23,805,367

※40㎡以上部分については固定資産税軽減措置があります。(5年限定)

ハ	管理料	定率(5.0%)	21,483円(税込)	×	12	257,796
---	-----	----------	-------------	---	----	---------

--	--	--	--	--	--	--

ホ	共用電気代		3,000	×	12	36,000
共	共用清掃		12,750	×	12	153,000
益	緊急対応業務費		2,000	×	12	24,000
費	ネット無料		900	×	12	10,800
				×	12	
				×	12	
				×	12	
				×	12	
				×	12	
				×	12	
				×	12	
	消費税(10%)		1,865	×	12	22,380
	合計	月額(税込)	20,515	×	12	246,180

--	--	--	--	--	--	--

支出合計	イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ	×	12	3,965,309
------	-------------	---	----	-----------

税引前手取収入	(月額)	60,158	(年額)	721,891
---------	------	--------	------	---------