

EDEN SUIZENJI STATION



—すべての人に不動産を—
株式会社 MR不動産

所在地	熊本市中央区水前寺一丁目15-18【ナビ検索】			区域区分	市街化区域
売買代金	380,000,000			用途地域	商業地域
土地面積	登記簿面積 188.61㎡			電柱	—
接道	南東 公道				
交通	JR「新水前寺」 徒歩約1分				
建ぺい	80%	容積	400%		
地目	宅地	引渡時期	令和8年2月		
建物	RC9階建て				
	1K×26戸 26.62㎡～26.79㎡				
	延べ床面積994.95㎡				
備考	新築販売となります。				
	必要経費: 仲介手数料、表示登記、保存登記				
	収入(満室時)				
	・月/1,522,000円 年/18,264,000円				
	・利回り 4.8%				
	・管理会社: 明和不動産				
	・その他、別添参照				
広告有効期限	令和8年4月30日			取引形態: 専属専任	



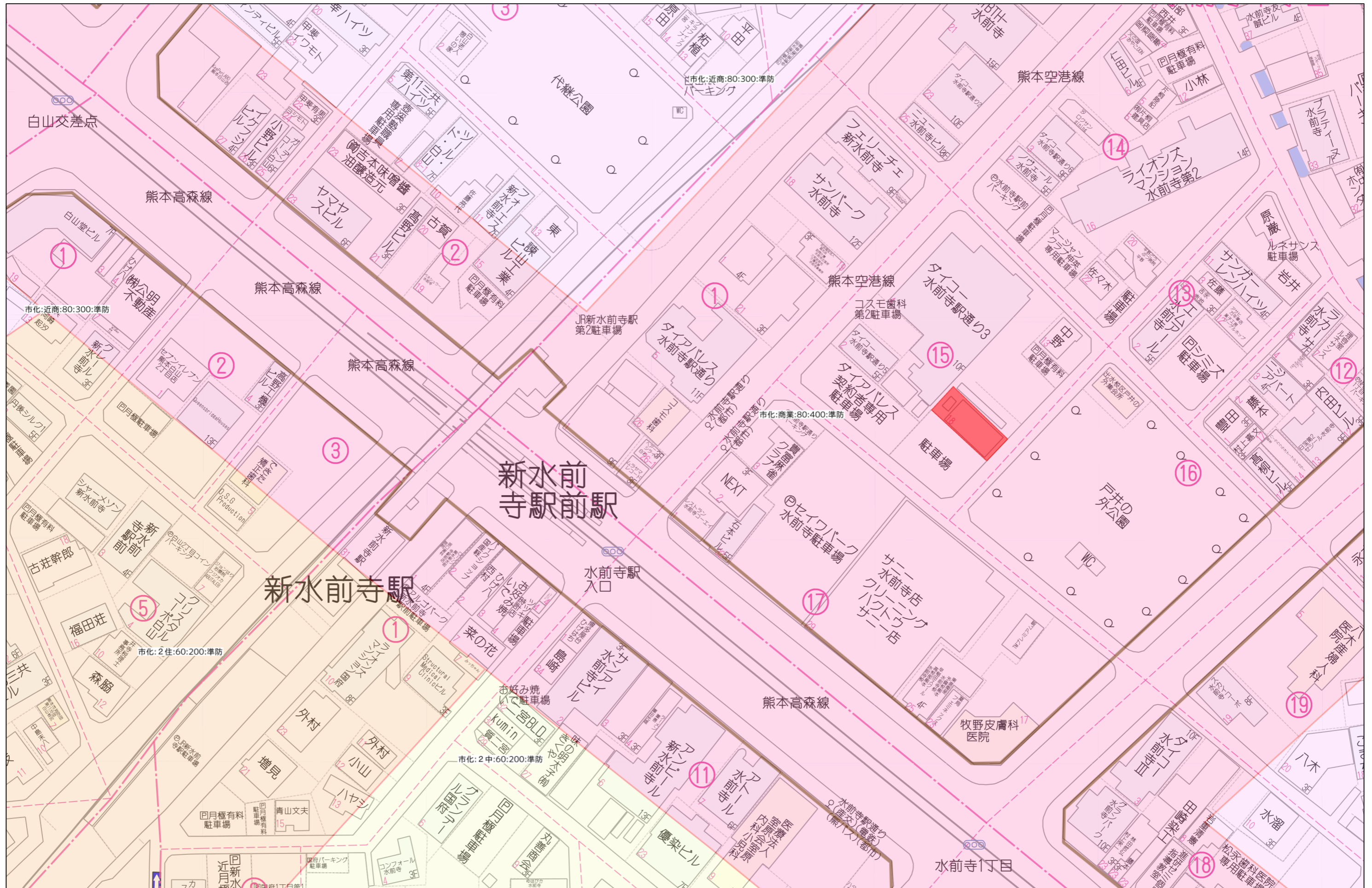
タレントのスザンヌさんの妹
マーガリンさん
(弊社専属モデル)



熊本県知事(1)第5535号

—すべての人に不動産を—
株式会社 MR不動産

〒862-0951 熊本市中央区上水前寺1丁目12-25
EDEN SUIZENJI 2F
TEL: 096-284-1286 FAX: 096-284-1285号



事業計画書

作成日:2026/03/22

計画地	熊本市中央区水前寺一丁目15-18	敷地面積	188.61 m ²	57.05 坪			
用途地区	商業地域 80/400	路線価	99,000	18,672,390 円			
構造	鉄筋コンクリート造	延床面積	994.95 m ²	300.97 坪			
規模	9階建 1K×26戸 26.62m ² ~26.79m ²	住居	26	テナント	0	築年数	
		駐車区画	0	貸室合計	26	0	

(1)事業費

土地・建物		380,000,000
仲介料	(取引価格 ×3% +60,000円)+消費税	12,606,000
小計		392,606,000

利回 4.81%

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	500,000
小計		500,000

印紙税	+ 司法書士手数料	300,000
登録免許税	土地所有権移転登記 評価額 18,672,390 × 1.5%	280,086
	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 ×	
不動産取得税	建物所有権移転登記 評価額 134,318,250 × 2.0%	2,686,365
	抵当権設定登記 借入金 340,000,000 × 0.4%	1,360,000
	土地取得税 評価額 18,672,390 × 1/2×3%	280,086
	建物取得税 評価額 134,318,250 × 3.0%	4,029,548
小計		8,936,084

※一部40m²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	402,042,084
------	-------------

NOI利回 3.47%

【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。

建物構造	鉄筋コンクリート造
融資	元利均等

保証料	不要
居室面積	40m ² 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	1,418,000	× 12	17,016,000
共益費	104,000	× 12	1,248,000
駐車場		× 12	0
その他		× 12	0
合計	1,522,000	× 12	18,264,000
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 公租公課	土地	固定資産税 評価額(1戸当り200m ² 以下)	18,672,390 × 1/6×1.4%	41,791
		都市計画税 評価額(1戸当り200m ² 以下)	18,672,390 × 1/3×0.3%	17,910
	建物	固定資産税 評価額(居住床面積40m ² 以下)	134,318,250 × 1/2×1.4%	940,227
		都市計画税 評価額(居住床面積40m ² 以下)	134,318,250 × 0.3%	402,955
	合計	月額	116,907 × 12	1,402,883

ロ	借入金返済額	月額	1,041,027 × 12	12,492,325	
借入額	340,000,000	自己資金	62,042,084	返済総額	437,231,380
金利	1.50%	返済期間(年)	35年	金利総額	97,231,380

※40m²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%)	83,710円(税込) × 12	1,004,520
---	-----	-----------	------------------	-----------

ホ 共益費	共用清掃	月4回	40,000 × 12	480,000
	EV保守点検		20,000 × 12	240,000
	緊急対応業務費		4,800 × 12	57,600
	共用電気代		30,000 × 12	360,000
	共用水道代		3,000 × 12	36,000
	無料インターネット		40,000 × 12	480,000
	防犯カメラ		10,000 × 12	120,000
			× 12	
			× 12	
			× 12	
			× 12	
	消費税(10%)		11,480 × 12	137,760
	合計	月額(税込)	159,280 × 12	1,911,360

支出合計	イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ	× 12	16,811,088
------	-------------	------	------------

税引前手取収入 (月額)	121,076	(年額)	1,452,912
--------------	---------	------	-----------

EDEN SUIZENJI STATION

	A	B	C
9F	1K 26.62m ² 57,000 円	1K 26.62m ² 57,000 円	1K 26.79m ² 59,000 円
	A	B	C
8F	1K 26.62m ² 55,000 円	1K 26.62m ² 55,000 円	1K 26.79m ² 58,000 円
	A	B	C
7F	1K 26.62m ² 54,000 円	1K 26.62m ² 54,000 円	1K 26.79m ² 57,000 円
	A	B	C
6F	1K 26.62m ² 54,000 円	1K 26.62m ² 54,000 円	1K 26.79m ² 56,000 円
	A	B	C
5F	1K 26.62m ² 54,000 円	1K 26.62m ² 54,000 円	1K 26.79m ² 55,000 円
	A	B	C
4F	1K 26.62m ² 54,000 円	1K 26.62m ² 54,000 円	1K 26.79m ² 55,000 円
	A	B	C
3F	1K 26.62m ² 53,000 円	1K 26.62m ² 53,000 円	1K 26.79m ² 54,000 円
	A	B	C
2F	1K 26.62m ² 53,000 円	1K 26.62m ² 53,000 円	1K 26.79m ² 54,000 円
	A	B	C
1F	1K 26.62m ² 51,000 円	1K 26.62m ² 51,000 円	
	A	B	

レントロール

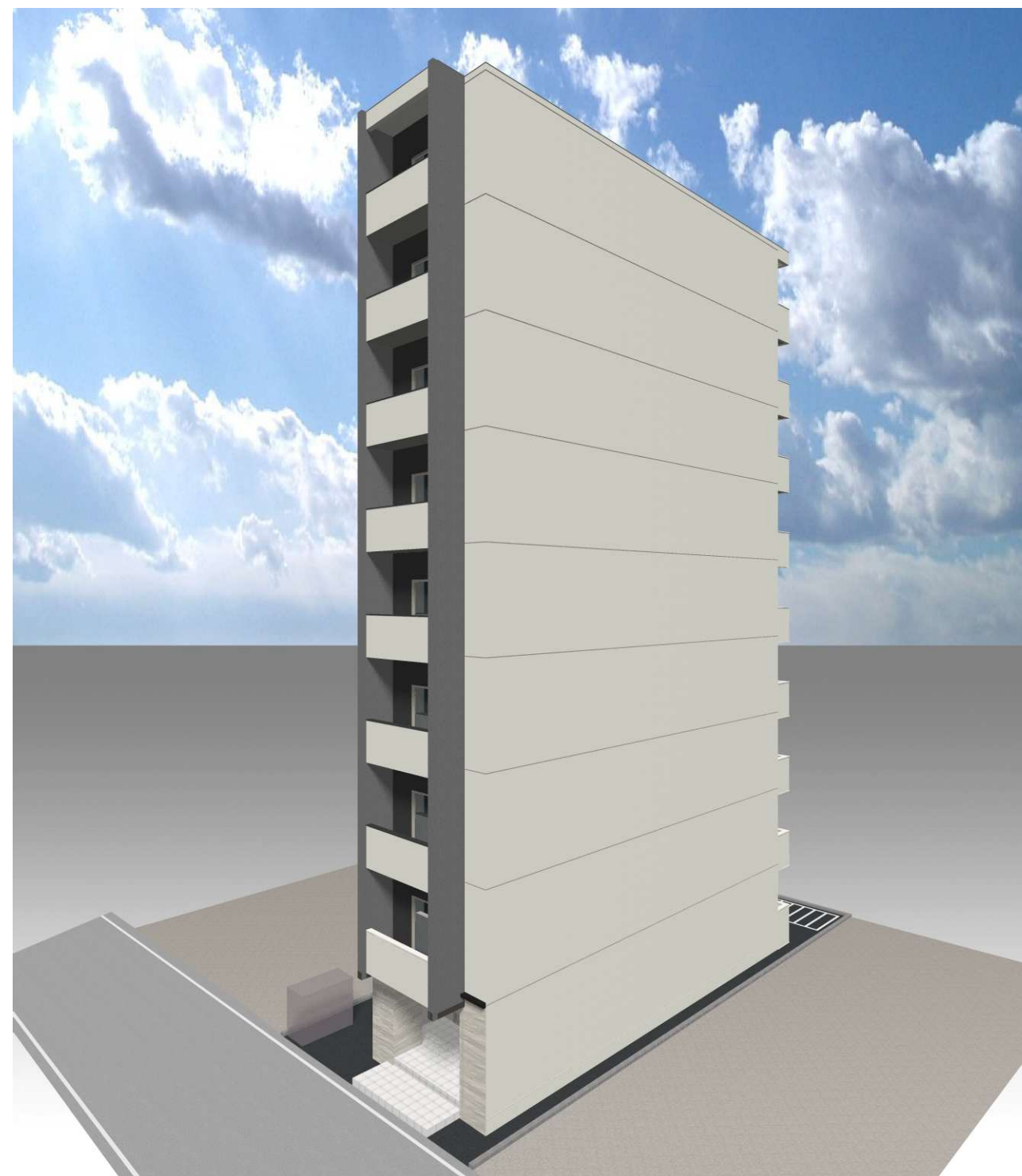
2025年8月7日

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	1K	26.62㎡	8.05坪	¥51,000	¥4,000			¥55,000		
	1F B	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥51,000	¥4,000			¥55,000		
	2F A	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥53,000	¥4,000			¥57,000		
	2F B	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥53,000	¥4,000			¥57,000		
	2F C	住居	1K	26.79㎡	8.10坪	¥54,000	¥4,000			¥58,000		
	3F A	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥53,000	¥4,000			¥57,000		
	3F B	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥53,000	¥4,000			¥57,000		
	3F C	住居	1K	26.79㎡	8.10坪	¥54,000	¥4,000			¥58,000		
	4F A	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥54,000	¥4,000			¥58,000		
	4F B	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥54,000	¥4,000			¥58,000		
	4F C	住居	1K	26.79㎡	8.10坪	¥55,000	¥4,000			¥59,000		
	5F A	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥54,000	¥4,000			¥58,000		
	5F B	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥54,000	¥4,000			¥58,000		
	5F C	住居	1K	26.79㎡	8.10坪	¥55,000	¥4,000			¥59,000		
	6F A	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥54,000	¥4,000			¥58,000		
	6F B	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥54,000	¥4,000			¥58,000		
	6F C	住居	1K	26.79㎡	8.10坪	¥56,000	¥4,000			¥60,000		
	7F A	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥54,000	¥4,000			¥58,000		
	7F B	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥54,000	¥4,000			¥58,000		
	7F C	住居	1K	26.79㎡	8.10坪	¥57,000	¥4,000			¥61,000		
	8F A	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥55,000	¥4,000			¥59,000		
	8F B	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥55,000	¥4,000			¥59,000		
	8F C	住居	1K	26.79㎡	8.10坪	¥58,000	¥4,000			¥62,000		
	9F A	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥57,000	¥4,000			¥61,000		
	9F B	住居	1K	26.62㎡	8.05坪	¥57,000	¥4,000			¥61,000		
	9F C	住居	1K	26.79㎡	8.10坪	¥59,000	¥4,000			¥63,000		
合計						¥1,418,000	¥104,000			¥1,522,000		

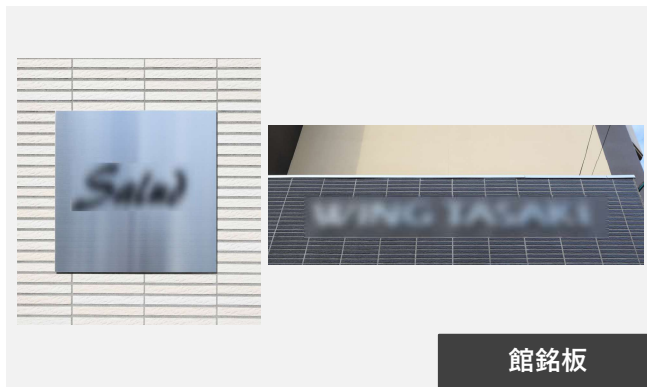
家賃	¥1,418,000
共益費	¥104,000
駐車場代	¥0
月額収入	¥1,522,000

総戸数	0戸
普通車	
軽	
縦列	
合計	0台

年額収入	¥18,264,000
------	-------------

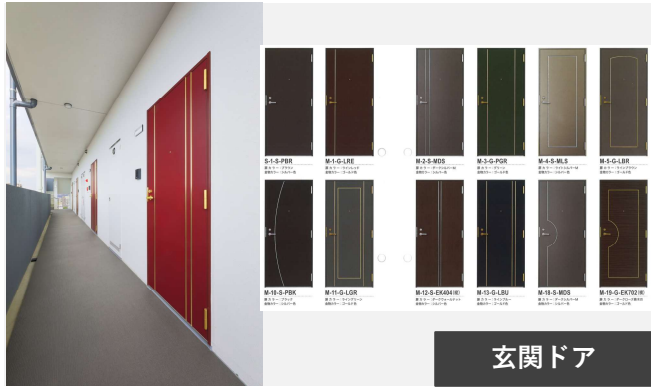






駐輪防犯パイプ付





玄関ドア



玄関ドア シリンダー錠



シューズボックス

ミラー付



扉カラーセレクト



キッチン

扉色セレクト・ガスコンロ・グリル選択可



ユニットバス

アクセント壁色セレクト・ミラー



浴室暖房換気乾燥機

物干しバー・リモコン



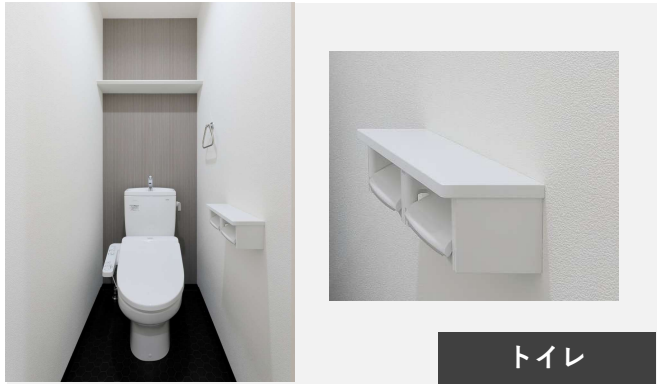
洗面化粧台

三面鏡・シングルレバーシャワー・タオルリング



洗面室

洗濯機パン・タオルリング・上部収納棚



トイレ

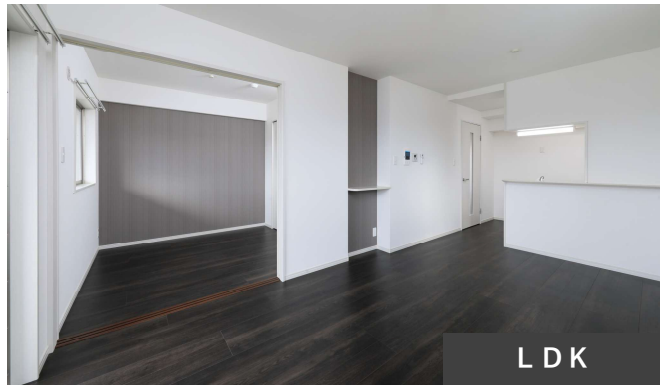
ウォシュレット・タオルリング・
2連紙巻器・上部収納棚



モニター付インターホン



インターネット対応



LDK

アクセントクロス 壁・天井 セレクト



ダウンライト



エアコン

リビングに1台設置



防犯カメラ

別途（施主工事）