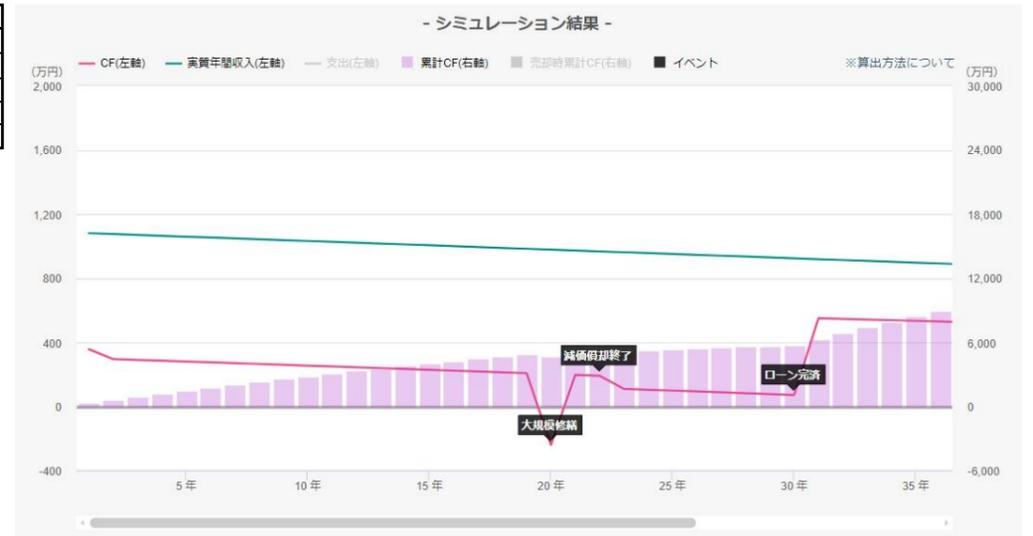


## 物件概要書

|  |  |  |                |  |
|--|--|--|----------------|--|
| 物件名  | 千葉県長生郡一宮町一宮1318/1321   |  |                |  |
| 種別   | 長屋貸家住宅   |  |                |  |
| 所在   | 千葉県長生郡一宮町一宮1318/1321   |  |                |  |
| 交通   | JR 外房線<br>「上総一宮駅」徒歩30分、車10分  |  |                |  |
| 土地   | 面積   | (公募) 1566㎡/474坪 平坦   |                |  |
|  | 地目   | 畑 ※要農転   | 現況             | 更地   |
| 都市計画等  | 用途地域   | 指定なし   | 防火指定           |  |
|  | 日影規制   |  | 高度地区           |  |
|  | 建蔽率  | 60%  | 容積率            | 200%   |
|  | その他制限  |  |                |  |
|  | 道路   | 西側2.8m (42条2項道路) / 南側5m (42条1項1号道路) / 東側2.8m (42条2項道路)                   |                |  |
|  | 間口   | 南側32m  | 奥行             | 東側30m  |
| 建物   | 種類   | 長屋共同住宅   | 現況             |  |
|  | 延床面積   | A棟87㎡/26坪×4世帯(2棟) = 348㎡/104坪<br>B棟75㎡/23坪×4世帯(2棟) = 300㎡/92坪 総施工床面積648㎡ |                |  |
|  | 構造   | 木造軸組み工法 2階建て   |                |  |
|  | 建築時期   |  | 検査済証           |  |
| 価格   | <b>物件取得金額 ￥12000万円</b><br>①土地 ￥1500万円 ②建物工事 ￥9000万円 ③造成、外構付帯工事 ￥1500万円 ※諸費用(登記費用/火災保険等 別途) |  |                |  |
| その他概要  | 給水   | 上水道  | その他<br>専用ゴミ置き場 |  |
|  | 下水   | 浄化槽  |                |  |
|  | ガス   | プロパン   |                |  |
|  | 駐車場  | 29台  |                |  |
| 宅建築許可 千葉県知事免許(2) 第16593号<br>二級建築士事務所 千葉県知事登録 第2-1511-7065号<br>建築業許可 千葉県知事 許可(般-29) 第52154号<br>【本社】〒299-4301 千葉県長生郡一宮町一宮10095-2-1 Tel/0475-47-3991 Fax/0475-47-3990<br>【幕張bay支店】〒261-0023 千葉県千葉市美浜区中瀬1-6 エム・ベイポイント幕張503-5号室 |  |  |                |  |
|  投資物件リフォーム専門店<br><b>ピカイチ</b><br>PIKAICHI.CO.,LTD  |  |  |                |  |
| 今回こちらの資料に関しては売却物件では御座いませんので予めご了承の程お願い致します。   |  |  |                |  |

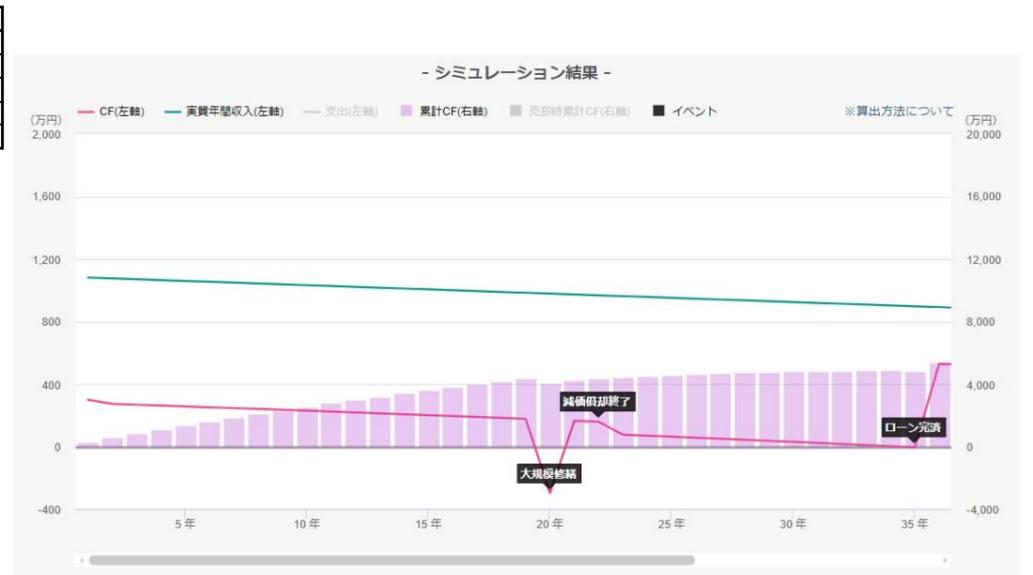
|                                 |           |   |  |
|---------------------------------|-----------|---|--|
| <b>CFシミュレーション</b><br>(30年/1.5%) | 表面利回り 10% | <b>【月額家賃収入 ￥1,064,000円】×133,000円×8世帯×12カ月=年間 ￥12,768,000円</b><br><b>月額家賃収入 ￥1,064,000-月額返済額 414,144 = CF 649,856円</b> |  |
|                                 | 支出        | 返済比率(38%)   | 【30年/1.5% 月額返済額 414,144】×12カ月=年間 4,969,728円          |
|                                 |           | 管理会社(賃料5%)  | 【月額 53,200円】=6,650円×8世帯 年間 638,400円                  |
|                                 |           | 固定資産税   | 【月額 98,333円】×12カ月=年間 1,180,000円                      |
|                                 |           | 浄化槽点検   | 【月額 16000円(4台分)】×12カ月=年間 192,000円 ※点検は年1回1台4万~5万程度です |

| シミュレーショングラフ 考慮項目 |              |
|------------------|--------------|
| 原価償却費            | 383万円        |
| 所得税率             | 20%          |
| 家賃下落率            | 0.50%        |
| 入居率              | 90%          |
| 大規模修繕            | 20年後に800万円想定 |



|                               |           |  |  |
|-------------------------------|-----------|--|--|
| <b>CFシミュレーション</b><br>(35年/3%) | 表面利回り 10% | <b>【月額家賃収入 ￥1,064,000円】×133,000円×8世帯×12カ月=年間 ￥12,768,000円</b><br><b>月額家賃収入 ￥1,064,000-月額返済額 461,820円 = CF 602,180円</b> |  |
|                               | 支出        | 返済比率(43%)  | 【35年/3% 月額返済額 461,820】×12カ月=年間 5,541,840円            |
|                               |           | 管理会社(賃料5%)   | 【月額 53,200円】=6,650円×8世帯 年間 638,400円                  |
|                               |           | 固定資産税  | 【月額 98,333円】×12カ月=年間 1,180,000円                      |
|                               |           | 浄化槽点検  | 【月額 16000円(4台分)】×12カ月=年間 192,000円 ※点検は年1回1台4万~5万程度です |

| シミュレーショングラフ 考慮項目 |              |
|------------------|--------------|
| 原価償却費            | 383万円        |
| 所得税率             | 20%          |
| 家賃下落率            | 0.50%        |
| 入居率              | 90%          |
| 大規模修繕            | 20年後に800万円想定 |



当シミュレーションの結果は、あくまでも目安としてご利用ください。特に税金の計算は簡略化していますのでご注意ください。実際に投資判断をされる際には、収支シミュレーションについて税理士等の専門家のアドバイスを受けてください。