

1 物件概要

物件No.	AAA0000512			
物件名	メモリアルスカイマンション			
物件種別	アパート・マンション(一棟)			
土地	所在地	江戸川区中央6-6-6		
	権利形態	所有権		
敷地面積	敷地面積	425.58 m <sup>2</sup> ( 128.74 坪)		
	建築月	昭和62年 9月(築18年11ヵ月)		
構造	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造		
	階数・所在階	8階建て		
間取り等	間取り等	2LDK×12戸+1LDK×12戸+3DK×8戸+店舗3		
	面積	住宅	非住宅	合計
賃貸部分		1,645.52 m <sup>2</sup>	420.55 m <sup>2</sup>	2,066.07 m <sup>2</sup>
自己使用部分		0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
合計		1,645.52 m <sup>2</sup>	420.55 m <sup>2</sup>	2,066.07 m <sup>2</sup>
備考	現在32戸中29戸賃貸、店舗3戸は全て賃貸中			

2 事業予算

項目	金額
物件価格(税込み)	420,000,000 円
仲介手数料	13,293,000 円
リフォーム代	3,000,000 円
<b>合計</b>	<b>436,293,000 円</b>
火災保険料(一時払)	502,920 円
ローン保証料	5,984,000 円
<b>合計</b>	<b>6,486,920 円</b>
印紙税	180,000 円
登録免許税	8,160,000 円
不動産取得税	9,722,120 円
<b>合計</b>	<b>18,062,120 円</b>
予備費	1,157,960 円
<b>事業予算総計</b>	<b>462,000,000 円</b>

繰延資産は一定の耐用年数に応じて徐々に償却していくものです。  
建物に係る仲介手数料は建物の取得価額に算入します。  
このリフォーム代金は建物の取得価額に算入します。

3 資金計画

区分	借入期間	第1段階		第2段階		第3段階		返済方式	金利区分	金額
		期間	金利	期間	金利	期間	金利			
借入金	20年	5年	3.000%	5年	3.500%	10年	4.000%	元利均等	変動	440,000,000 円
		小計								
自己資金										22,000,000 円
<b>資金合計</b>										<b>462,000,000 円</b>

ここに表示している金利は8月20日現在のものです。  
金融機関等の判断により自己資金等の追加投入が必要となるケースがあります。

4 賃貸条件

項目	住宅	非住宅	駐車場	合計
賃料	月額	3,825,000 円	1,250,000 円	5,075,000 円
	年額	45,900,000 円	15,000,000 円	60,900,000 円
共益費	月額	193,000 円	216,000 円	409,000 円
	年額	2,316,000 円	2,592,000 円	4,908,000 円
敷金	月数	2.0ヵ月		-
	金額	7,650,000 円		7,650,000 円
保証金	月数		5.0ヵ月	-
	金額		6,250,000 円	6,250,000 円
	償却率		10%	625,000 円
礼金	月数	1.0ヵ月		-
	金額	3,825,000 円		3,825,000 円

これらの賃貸条件は提携している不動産会社による調査結果に基づいております。  
敷金とか保証金は単なる預り金であるため、税金の対象にはなりません。

5 賃料の設定率等

項目	住宅	非住宅	駐車場
賃料の設定率	1~10年	100%	100%
	11~20年	95%	95%
	21~30年	90%	90%
	31年目以降	90%	90%
入れ替り率	1年目	95%	95%
	2~10年	95%	95%
	11~20年	95%	95%
	21年目以降	95%	95%
入れ替り率	1年毎 25%	1年毎 25%	
再入居までの空室月数	3.0ヵ月	3.0ヵ月	
更新年数	2年毎	2年毎	
更新料	0.00ヵ月	0.00ヵ月	
管理手数料	賃料×5.000%	賃料×5.000%	

「賃料の設定率」とは現状の賃料を100%とした場合の割合です。  
「入れ替り率」とは入居している人が平均してどれだけ入れ替わるかということです。  
ここで設定している入れ替り率とか再入居までの空室月数は当社のお客様の平均です。

6 その他収入および経費

項目	計算式
収入	
固定資産税(建物)	固定資産税評価額×1.400%×1/1
都市計画税(建物)	固定資産税評価額×0.300%
(評価額)	120,000,000円
固定資産税(土地)	200,000,000円×1/6×1.400%
都市計画税(土地)	200,000,000円×1/3×0.300%
(評価額)	毎年0.0%アップ
共益費	共益費収入と同額
建物維持管理費	賃料収入(空室控除後)×3.000%
	1年目~40年目
建物修繕費	賃料収入(満室時)×2.000%
	1年目~40年目

7 減価償却費

項目	取得金額	備考
購入金額	建物本体(75.0%)	139,272,750 円
	附属設備(25.0%)	46,424,250 円
<b>合計</b>	<b>185,697,000 円</b>	
リフォーム代	建物本体(83.3%)	2,499,000 円
	附属設備(16.7%)	501,000 円
<b>合計</b>	<b>3,000,000 円</b>	

備考

- 2年前に、外壁等について大規模修繕をしております。
- この物件はオーナーチェンジによるものです。
- 税務上の数値は税理士等の専門家にご相談いただければ幸いです。
- 
- 
- 
- 
- 
- 
-