

売買物件 035

一棟売マンション:あっぱしょなあーた井戸

・(問合せ先: 0965-35-6788・090-8768-3912 担当: 松村剛)

建物種別: R・C造3階建て(3DK×6戸) 所在地: 〒866-0885 熊本県八代市永碓町 900-1

駐車スペース: 各号室2台分有(無料) 建築年: 平成3年(1991年築28年)

販売価格: 3280万円 間取り: 3LDK 総戸数6戸

土地面積: 558.98㎡(169.3坪) 建物面積: 424.65㎡(128.7坪)

満室の場合の家賃収入: 月額 28.8万円(=4.8万円×6部屋)

年額 345.6万円(=28.8万円×12ヶ月)ですので、表面利回り(全

額自己資金の場合) 10.53% = 年間収入 345.6万円 ÷ 購入予定価

格 3280万円 (詳細は、別紙をご参照ください。←投資の基本のキです!!

利回りは、現行の賃料等を元に算出しています。必須事項の空室リスク、管理・修理リスク、地震リスク、金利リスクをご考慮ください。家賃保証システム、保証料の要チェック。(表示の賃料収入が将来にわたり確実に得られる保障はございません。)

最寄りの小中学校: 松高小(400m)・八代市立第一中学校(2200m) ※購入者様の投資属性がポイント。別紙参照 接道状況: 東側公道道路幅約4~6mに約29m接道

最寄駅: 鹿児島本線八代駅 3550m 最寄バス停: 古閑中入口(九州産交) 60m

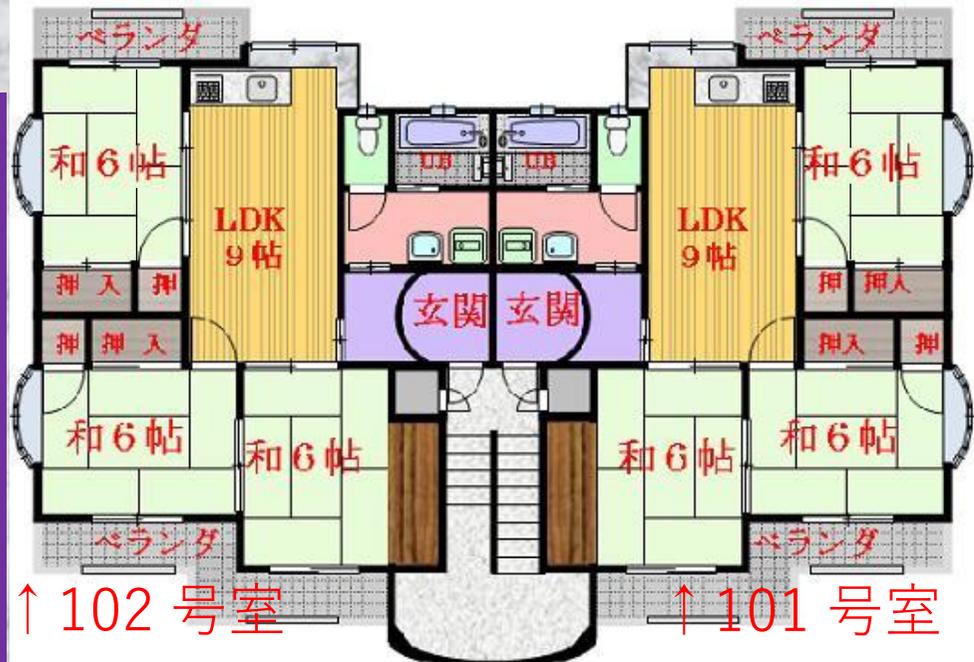
最寄駅: 鹿児島本線新八代駅 4200m 設備: 九州電力・プロパンガス・私営井戸・公共下水道地下水タイプ

現況: 賃貸中 引渡: 相談 設計図面: 有 私有面積: なし 地目: 宅地 権利: 所有権 建築確認: 有(平成2年11月21日 第797号)

都市計画: 非線引き区域 用途地域: 第2種中高層住居専用地域 建ぺい率: 60% 容積率: 200%

近隣施設: ①臨港線(県道42号線)まで54m②八代県立中学校・県立八代高等学校 350m③保元内科クリニック 40m④釣具のポイント八代外港店 20m⑤お弁当のヒライ八代臨港線店 150m⑥イオン八代店 1300m⑦ドラッグストアモリ八代沖店 1000m⑧有田大津眼科 100m⑨セブンイレブン八代永碓店 220m⑩お好み焼きどんどん亭八代店 290m

松健ホームページ URL: http://21038246.com/ (フドーサンヤツシロ)



内部物件動画を松健ホームページやYouTube(検索キーワードは「永碓町 井戸」)にてご覧になれます。

投資事業収支計画表は、ご専門の関与の公認会計士、税理士、ファイナンシャルプランナーの方々に、高精度のフォーマットをお持ちと思いますが、小社でも作成しておりますので、興味がおありの方は、ご連絡くださいませ。

別紙

松健売買物件 035 一棟売マンション:あっぱしょなあーた井戸

令和元年5月吉日

～投資物件選びに必要な融資の取組の基本とその手法と心構え～

作成者 (有) ^{しょうけん}松健 ^{こわし}松村 剛

投資のパターンには以下の3種類のリスク・リターンのスタイルがございます。

①ローリスク・ローリターン

②ミドルリスク・ミドルリターン

③ハイリスク・ローリターン

①②③の3種類のうち、②ミドルリスク・ミドルリターンな投資が理想的であり、その観点から、物件の購入価格の自己資本比率は50%前後が理想的であると一般的に言われております。

と申しますのは、

第一に、不動産投資は、しっかりとキャッシュフローなどの仕組みを学んで、物件や市況の調査を行い、常に情報収集を怠らずに、習慣付けを行えば、比較的、資産形成につながりやすい投資である事の実を認識する事ができると思います。

第二に、初めにやるべき事は、投資の目的・目標を設定する事。何のために不動産投資を行うのか。この投資によって将来どうなりたいのか。目的を明確に定め、具体的な投資手法を模索し練る事が大事です。

(私的年金や、老後の生活費に充当したり、売却益を得て、運用したい等)

第三に、リスクチェックと自己資本比率と自らの属性(職業・年収・勤務期間・保有資産・相続税対策 etc)との関連の分析を充分行う。**賃貸借のリスクには、空室リスク、管理・修繕リスク、金利リスク、地震等の災害リスク**があるため、物件の購入価格の自己資本比率は50%前後が理想的であると思います。

※自己資本比率を諸事情(専門家からのアドバイス等)により下げた方が良い場合は

①物件自体の立地が優れているか

②将来売却しやすい物件か

③相続税評価減が十分あるか

④適切な賃貸収益が得られるか

⑤購入価格が適正か

これらの要素を満たし、金融機関より、できるだけ低い金利、できるだけ長い期間できるだけ多くの資金を借り入れられる好運な投資家を希求されるとよろしいかと思います。そのためにも是非とも不動産投資関連本を少なくとも2桁以上読まれ、研鑽を積み、専門家並の知識を得る事により、ポジティブな人生をお送り下さい。

※投資事業収支計画表は、ご専門の関与の公認会計士、税理士、ファイナンシャルプランナーの方々
以上
で、高精度のフォーマットをお持ちと思いますが、小社でも作成しておりますので、興味がおあり

の方は、ご連絡くださいませ。 Tel0965-35-6788・090-8768-3912(有)松健 松村 剛(こわし)まで



物件案内図 問い合わせ先：Tel 0965-35-6788 又は 090-8768-3912 (担当：松村 剛) まで

