

北谷町桑江 2LDK オーナーチェンジ物件

10階建8階部分眺望良いです。賃料月額185,000円、利回り



物件種目	売マンション		
建物名	ベアーズコート桑江サンライフ_802号室		
学区区	北谷第二小学校まで徒歩20分 桑江中学校まで徒歩13分		
間取り	2LDK(3LDKから変更)		
価格	37,500,000円		
所在地	沖縄県中頭郡北谷町桑江1丁目8番23号		
交通	バス 桑江バス停 徒歩3分		
管理	日本ハウズイング		
建	構造規模 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
物	専有面積	68.15㎡(20.61坪)	バルコニー面積 15.39㎡
	間取内訳	リビングダイニング20.2帖、洋室4.8帖、7.1帖	
権利	地上権 (2067年9月まで)	用途地域	第二種住居地域
築年月	2014年6月新築 (築11年)	総戸数	35戸
管理形態	全部委託(巡回)	現況	賃貸中 (定期賃貸借)
管理費	5,900円/月	修繕積立金	9,200円/月
駐車場	7,000円/月(縦列2台)	固定資産税	93,100円/年
借地料	6,745円/月	地上権持分	25万9266分の7108
備考	ペット可(条件有り)、BS/CS有り インターネット有り(管理費含む) ※実質利回り4.75% (賃料-(管理費+修繕費+借地料+駐車場+固定資産税))		

不動産の資金計画と査定をしてみよ

借入の有無 銀行借入れを行う。

この色の部分にご入力ください。

2 保証料計算式=借入額×1.15%×借入期間

2024年11月22日

購入費用	
購入価格	37,500,000 円
登記費用	450,000 円
仲介手数料	1,303,500 円
その他費用	500,000 円
購入費用総額	39,753,500 円
※1自己出資額	4,000,000 円

購入価格	
表面利回	5.92%
実質利回	4.42%

購入総費用	
表面利回	5.58%
実質利回	4.17%

出資利回	
1%	
↑年間収支(※2)÷自己出資額(※1)	

借入内容	
借入額	35,700,000 円
返済額	133,747 円
金利	2.10%
返済期間	30 年

その他費用	
登録免許税→	0.1%
1 抵当権設定費用	150,000 円
2 リフォーム&立退	0 円
3 火災保険料	150,000 円
4 契約書等々印紙	100,000 円
予備費	100,000 円
その他費用合計	500,000 円

※登記費用については売買価格の1.2%として大まかに計算式が入っていますので正確な金額は前後いたします
 ※『その他費用』につきましては下記の費用をご入力ください

1【**抵当権設定費用の登録免許税=借入金額×0.4%、住宅ローンの場合=0.1%**】
 2【銀行事務手数料】、3【火災保険料】、4【売買、借入契約書の印紙】【その他】(借入、売買の額で大きく変わります)

収入		家賃	共益費	駐車場
802	185,000 /月	185,000		
	0 /月			
合計	185,000 /月	185,000	0	0
年間合計	2,220,000 /年	2,220,000	0	0

土地		坪単価入力→	万円
土地1	m ²	0.00 坪	0 万円
土地2	m ²	0.00 坪	0 万円
土地3	m ²	0.00 坪	0 万円
土地4	m ²	0.00 坪	0 万円
土地5	m ²	0.00 坪	0 万円
土地6	m ²	0.00 坪	0 万円
土地7	m ²	0.00 坪	0 万円
合計	0.00 m ²	0.00 坪	0 万円

支出	
固定資産税	93,100 /年
	/年
	/年
	/年
	/年
	/年
	/年
	/年
ローン支払い	133,747 /月
賃貸管理費	10,175 /月
管理費	5,900 /月
修繕費	9,200 /月
借地料	6,745 /月
駐車場	7,000 /月
	/月
固定資産税	7,758 /月
	0 /月
	0 /月
	0 /月
	0 /月
	0 /月
合計月割支出	180,525 /月
年間合計支出	2,166,299 /年

収支	
月間収入	185,000 円
月間支出	180,525 円
月間収支	4,475 円
年間収入	2,220,000 円
年間支出	2,166,299 円
年間収支	53,701 円

※2ローン支払いも含む収支結果。
 賃貸管理 5.0%
 ※賃貸の管理を不動産会社へ委託する際に発生する賃貸管理費用のパーセンテージです。

年間支出へ入力した金額を12ヶ月で割った数字が自動入力され

お役立ちリンク
[銀行事務手数料について](#)
[火災保険比較ランキング](#)
[金消契約印紙税](#)
[契約書印紙税](#)
[土地ドットコム](#)
[用途地域マップ](#)

建物		坪単価	万円
1階	68.15 m ²	20.62 坪	134 万円
2階	m ²	0.00 坪	2759 万円
3階	m ²	0.00 坪	0 万円
4階	m ²	0.00 坪	0 万円
5階	m ²	0.00 坪	0 万円
6階	m ²	0.00 坪	0 万円
7階	m ²	0.00 坪	0 万円
8階	m ²	0.00 坪	0 万円
9階	m ²	0.00 坪	0 万円
10階	m ²	0.00 坪	0 万円
合計	68.15 m ²	20.62 坪	2759 万円

建物査定			
用途地域	第二種住居地域	対応年数	部屋数
建蔽率	60% 0 坪	47 年	1
容積率	200% 0 坪		

西暦入力			
築年	2014年6月	築	10 年
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
新築評価	3,505 万円	単価	170 万円
現在評価	2,759 万円	単価	134 万円

土地建物総額	
現在	2,759 万円
新築時	3,505 万円

物件名	ベアーズコート桑江サンライフ_802号室		
購入価格	37,500,000 円	土地	0 坪
建物	21 坪	借入額	35,700,000 円
金利	2.10%	返済期間	30 年
ローン月額	133,747 円	年間収支(※2)	53,701 円
月間収支	4,475 円	表面利回	5.92%
年間収支	53,701 円	実質利回	4.42%

※内容につきましては、
 正確な内容では有りません
 あくまでも目線、参考としてご確認、
 ご利用頂けますと嬉しく思います。
 今後とも宜しくお願い致します。