

菊池市隈府字堀木  
売買価格:59,800万円(表面利回り:5.23%)

## 仮称)菊池市隈府新築マンション

仮称) 菊池市隈府新築マンション

Property Summary  
物件概要書

所在	(住居表示) 菊池市隈府(以下未定) (地番) 菊池市隈府字堀木1045番2、外2筆	物件種別	一棟売賃貸マンション
価格	598,000,000 円 (税込)	年収 (満室時)	31,306,800 円
交通	産交バス「正観寺」バス停 徒歩8分	利回り	5.23 % (満室時)

土 地					建 物		
地目	宅 地				種別	共同住宅	
地積	公簿	1,489.14 m <sup>2</sup> ( 450.46 坪)				延床面積	計画 1,752.07 m <sup>2</sup> ( 530.00 坪)
権利	所有権				築年月日	令和8年2月末竣工予定	
道 路					構造	鉄筋コンクリート造 10階建	
①	北東側	幅員	約	16.0m	公道	建築確認番号	ACS 第240401号
②	北西側	幅員	約	8.5m	公道	利用状況	未完成(建築中)

法令上の制限	用途地域		建蔽率	容積率
	第二種住居地域		60%	200%
	その他制限等	景観法、航空法、盛土規制法、文化財保護法、特別用途地区、都市再生特別措置法、法22条区域		

設備	水道	公営	電気	九州電力
	下水	公共	ガス	プロパン

学校区	小学校	隈府小学校	中学校	菊池南中学校
-----	-----	-------	-----	--------

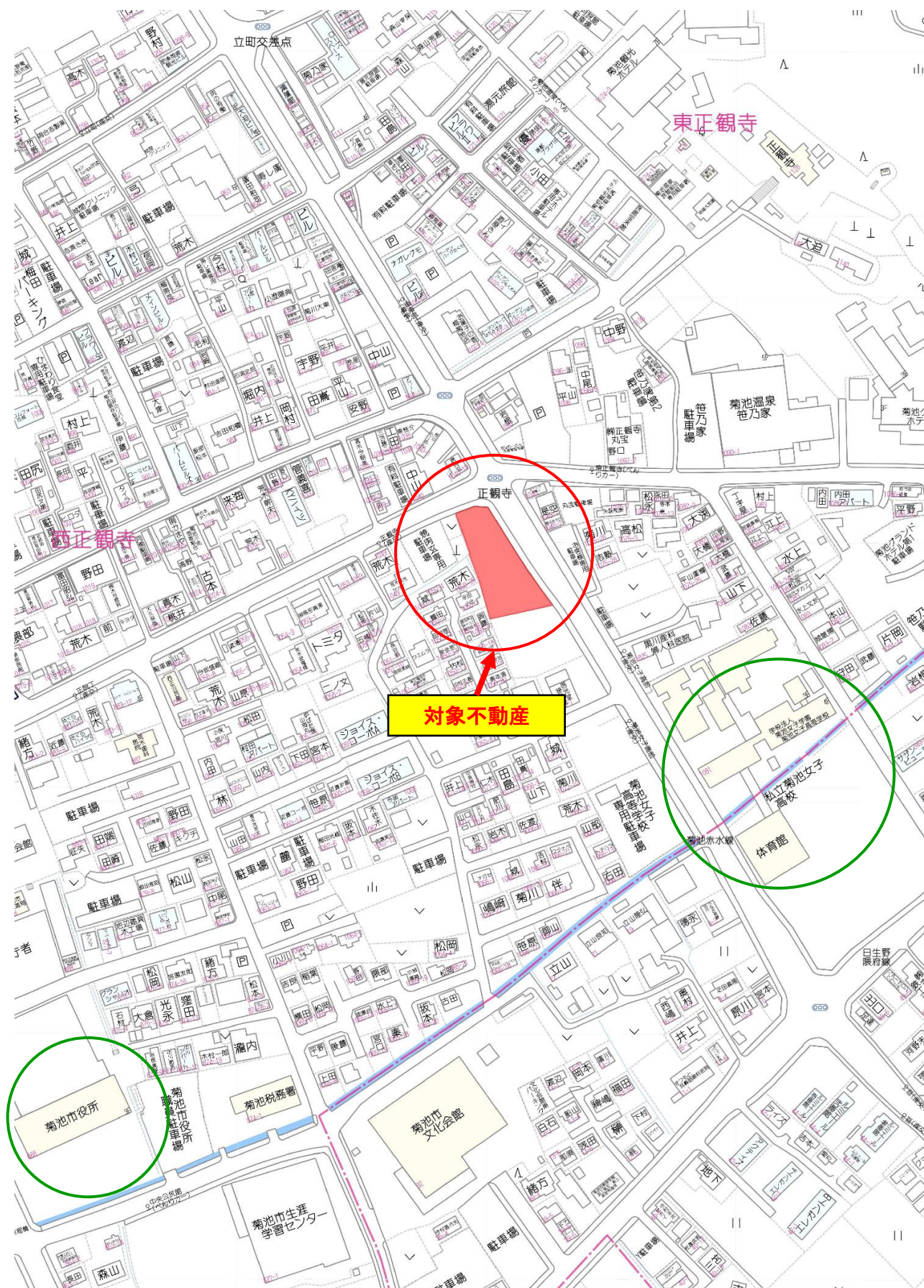
収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率		100.00%	
	賃料収入		31,306,800 円	
	その他収入		円	
	総収入	円	31,306,800 円	
	PM・BM費支出		3,100,680 円	※概算
	固定資産税		1,694,000 円	※概算
	その他支出		456,000 円	※概算(電気・水道)
	総支出	円	5,250,680 円	
	NOI(純収入)	円	26,056,120 円	

備考	・全39戸(1LDK:40.00m <sup>2</sup> ×38戸／2LDK:80.00m <sup>2</sup> ×1戸)
	・敷地内駐車場×43区画(付帯率110.2%) ・敷地内電柱有り

取引形態：	専任媒介	情報更新：	2025/11/4	担当：	上村 孝喜
-------	------	-------	-----------	-----	-------

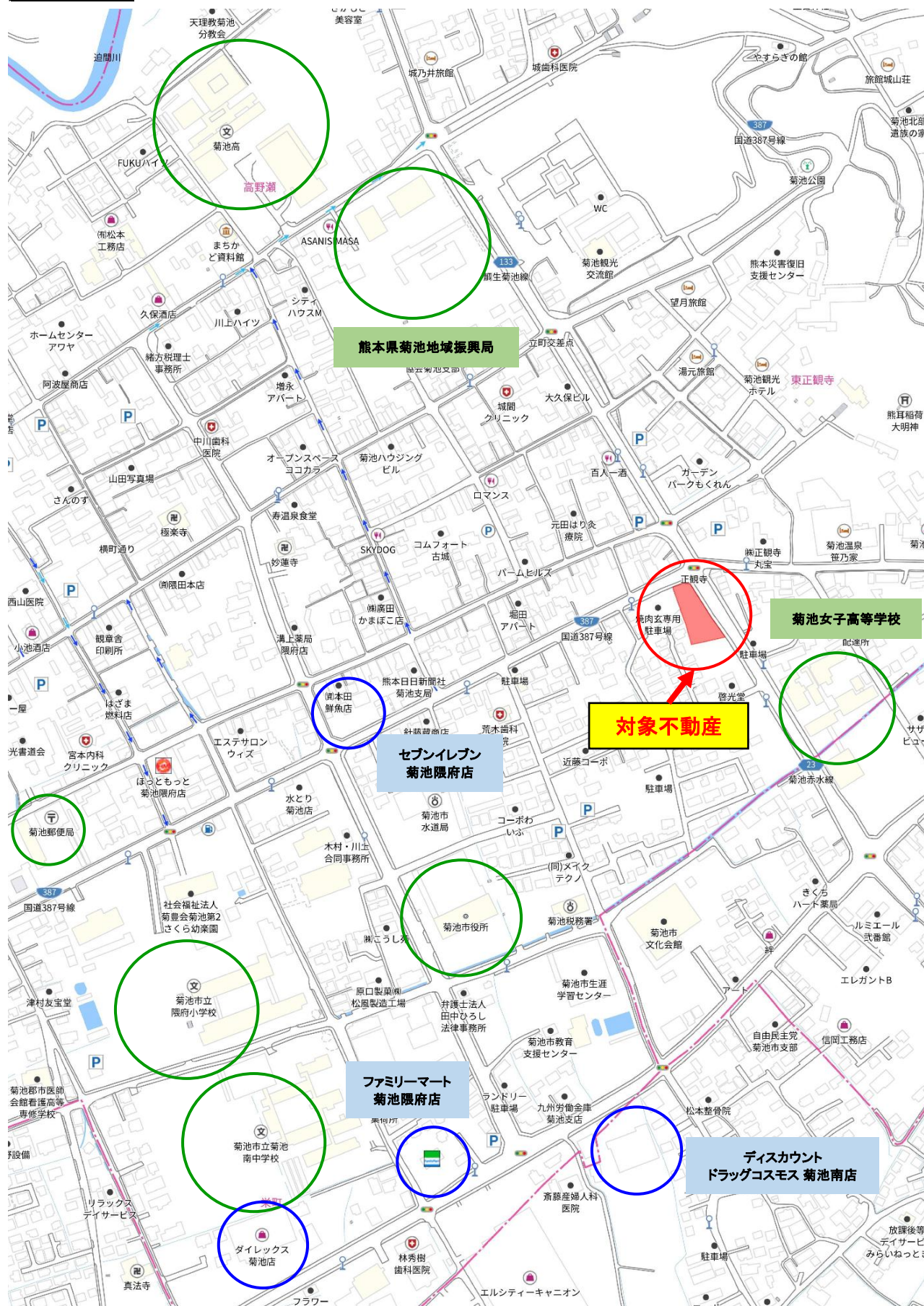
- 【注意事項】
- ・本書記載情報(売買価格を含む)は変更される場合があります。現状と異なる場合は、現状を優先するものとします。
  - ・移動状況及び年間収支に関する情報は、売主より開示された資料及び本概要書作成時の賃料に基づいており、弊社はその正確性・完全性を保証するものではありません。
  - ・当情報の取り扱いについては、情報漏洩防止の為、当社の許可なく不動産業者への紹介を不可・厳禁と致します。
  - ・当情報を基に直接間接を問わず、売主及び関係者へ接触した場合、損害賠償請求等の法的手段を講じます。

詳細図





広域図



仮称) 菊池市限府新築マンション

Rent roll

部屋No.	間取り	面積 (㎡)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費		駐車料	合計
1	101	1LDK	40.00 ㎡		55,500 円	4,000 円		59,500 円
2	102	1LDK	40.00 ㎡		54,500 円	4,000 円		58,500 円
3	103	1LDK	40.00 ㎡		54,500 円	4,000 円		58,500 円
4	104	1LDK	40.00 ㎡		55,500 円	4,000 円		59,500 円
5	201	1LDK	40.00 ㎡		56,000 円	4,000 円		60,000 円
6	202	1LDK	40.00 ㎡		55,000 円	4,000 円		59,000 円
7	203	1LDK	40.00 ㎡		55,000 円	4,000 円		59,000 円
8	204	1LDK	40.00 ㎡		56,000 円	4,000 円		60,000 円
9	301	1LDK	40.00 ㎡		56,500 円	4,000 円		60,500 円
10	302	1LDK	40.00 ㎡		55,500 円	4,000 円		59,500 円
11	303	1LDK	40.00 ㎡		55,500 円	4,000 円		59,500 円
12	304	1LDK	40.00 ㎡		56,500 円	4,000 円		60,500 円
13	401	1LDK	40.00 ㎡		57,000 円	4,000 円		61,000 円
14	402	1LDK	40.00 ㎡		56,000 円	4,000 円		60,000 円
15	403	1LDK	40.00 ㎡		56,000 円	4,000 円		60,000 円
16	404	1LDK	40.00 ㎡		57,000 円	4,000 円		61,000 円
17	501	1LDK	40.00 ㎡		57,500 円	4,000 円		61,500 円
18	502	1LDK	40.00 ㎡		56,500 円	4,000 円		60,500 円
19	503	1LDK	40.00 ㎡		56,500 円	4,000 円		60,500 円
20	504	1LDK	40.00 ㎡		57,500 円	4,000 円		61,500 円
21	601	1LDK	40.00 ㎡		58,000 円	4,000 円		62,000 円
22	602	1LDK	40.00 ㎡		57,000 円	4,000 円		61,000 円
23	603	1LDK	40.00 ㎡		57,000 円	4,000 円		61,000 円
24	604	1LDK	40.00 ㎡		58,000 円	4,000 円		62,000 円
25	701	1LDK	40.00 ㎡		58,500 円	4,000 円		62,500 円
26	702	1LDK	40.00 ㎡		57,500 円	4,000 円		61,500 円
27	703	1LDK	40.00 ㎡		57,500 円	4,000 円		61,500 円
28	704	1LDK	40.00 ㎡		58,500 円	4,000 円		62,500 円
29	801	1LDK	40.00 ㎡		59,000 円	4,000 円		63,000 円
30	802	1LDK	40.00 ㎡		58,000 円	4,000 円		62,000 円
31	803	1LDK	40.00 ㎡		58,000 円	4,000 円		62,000 円
32	804	1LDK	40.00 ㎡		59,000 円	4,000 円		63,000 円
33	901	1LDK	40.00 ㎡		59,500 円	4,000 円		63,500 円
34	902	1LDK	40.00 ㎡		58,500 円	4,000 円		62,500 円
35	903	1LDK	40.00 ㎡		58,500 円	4,000 円		62,500 円
36	904	1LDK	40.00 ㎡		59,500 円	4,000 円		63,500 円
37	1001	2LDK	80.00 ㎡		140,000 円	4,000 円		144,000 円
38	1002	1LDK	40.00 ㎡		59,000 円	4,000 円		63,000 円
39	1003	1LDK	40.00 ㎡		60,000 円	4,000 円		64,000 円
	駐車場	43区画					@3,300円	141,900 円
合計				2,311,000 円	156,000 円		141,900 円	2,608,900 円

部屋No,	間取り	面積 (㎡)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費		駐車料	合計

満室時想定年間収入	
賃料	27,732,000 円
共益費	1,872,000 円
駐車料	1,702,800 円
合計	31,306,800 円

現状年間収入 (未完成)	
賃料	
共益費	
駐車料	
合計	円

購入経費

土地所有権移転登記費用	671,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)
建物表題登記費用	250,000 円	(概算)	土地家屋調査士
建物所有権保存登記費用	849,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)
抵当権設定登記費用	2,392,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	19,800,000 円		報酬規程による(売上代金×3%+6万円+消費税)
不動産所得税(土地)	671,000 円	(概算)	固定資産評価額 (土地/概算) 44,700,000
不動産所得税(建物)	6,363,000 円	(概算)	固定資産評価額 (建物/概算) 212,100,000
火災保険料	1,560,110 円		あいおいニッセイ同和損保(保険期間:5年) タフ・すまいの保険 セレクト(水災なし)プラン

売買価格 598,000,000 円

購入経費合計 32,556,110 円

総合計費

630,556,110 円

※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

また、上記諸費用はシミュレーションによる概算表記でございます。実際の諸費用と変動する可能性もございますのでご注意ください。

建物管理費

費目	(月額)	(年額)	(備考)
水道料(共用)	3,000 円	36,000 円	(概算)
電気料(共用)	35,000 円	420,000 円	(概算)
定期清掃費	27,500 円	330,000 円	月2回(概算)
特別清掃費	7,700 円	92,400 円	2回に1回/機械洗浄・高圧洗浄(概算)
消防設備点検費	11,000 円	46,200 円	機器・総合点検/年2回(概算)
貯水槽清掃費	6,050 円	59,400 円	年1回(概算)
エレベーター保守点検費	30,800 円	369,600 円	POG契約(概算)
マットレンタル費	2,200 円	26,400 円	4週に1回/EV内床(概算)
インターネット使用料	38,610 円	463,320 円	MAGMA(戸当たり税別900円/月)
定率管理手数料	142,780 円	1,713,360 円	定率5%(算出:満室時賃料+共益費+駐車料)
固定資産税(土地)	17,417 円	209,000 円	(概算)
固定資産税(建物)	123,750 円	1,485,000 円	新築住宅の軽減有り/5年間(概算)
管理費合計	445,807 円	5,250,680 円	







