

クオーレ八代

一棟売賃貸アパート

所在

(住居表示)

八代市古閑中町 1561

(地番)

八代市古閑中町字井ノ免1561番

交通

まちバス「若宮団地前」バス停 徒歩約4分/JR鹿児島本線「八代」駅 車約10分

価 格

88,000,000円

(税込)

年 収

6,504,600円

利回り

7.39 % (満室時)

土 地

地目

宅地

地積

公簿 1,134.41 m² (343.15 坪)

権利

所有権

道 路

①

東側

幅員

約

②

③

建 物

家屋番号

1561番

種別

共同住宅

延床面積

公簿 527.91 m² (159.69 坪)

築年月日

平成29年1月9日

構造

木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建

利用状況

賃貸中

検査済証

法令上の制限

都市計画

非線引区域

用途地域

第1種中高層住居専用地域

建ぺい率

50%

容積率

150%

その他制限等

景観法、航空法

設備

水道

公営

電気

九州電力

下水

公共

ガス

プロパン

学区区

小学校

八千把小学校

中学校

第四中学校

収支状況

項目

現状稼働

満室稼働想定

備考

入居率

100.00%

100.00%

賃料収入

6,504,600 円

6,504,600 円

その他収入

総収入

6,504,600 円

6,504,600 円

PM・BM費支出

486,624 円

486,624 円

固都税

545,038 円

545,038 円

その他支出

総支出

1,031,662 円

1,031,662 円

NOI (純収入)

5,472,938 円

5,472,938 円

備考

取引形態：

専任媒介

情報更新：

2025/5/14

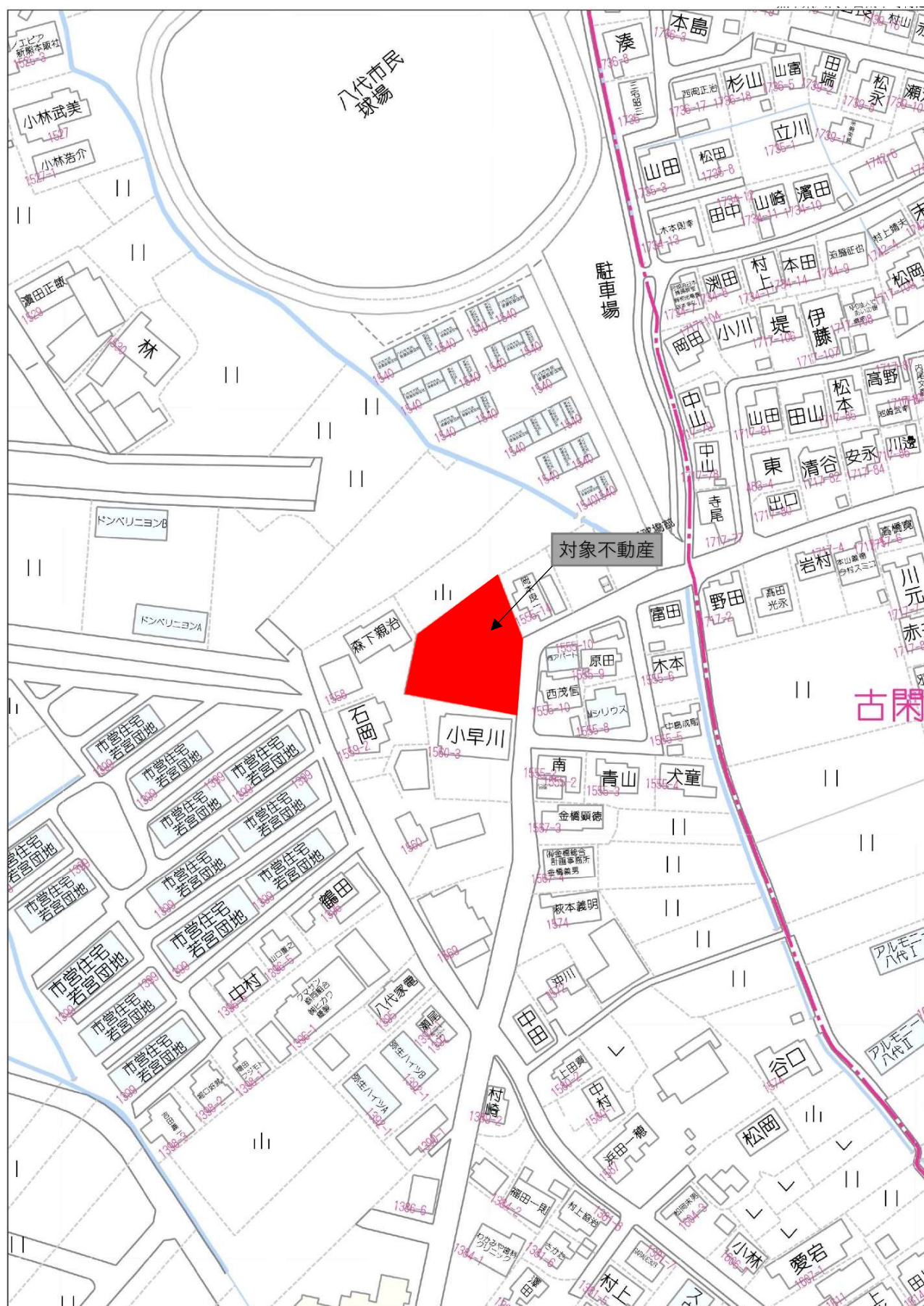
担当：

天野 裕介

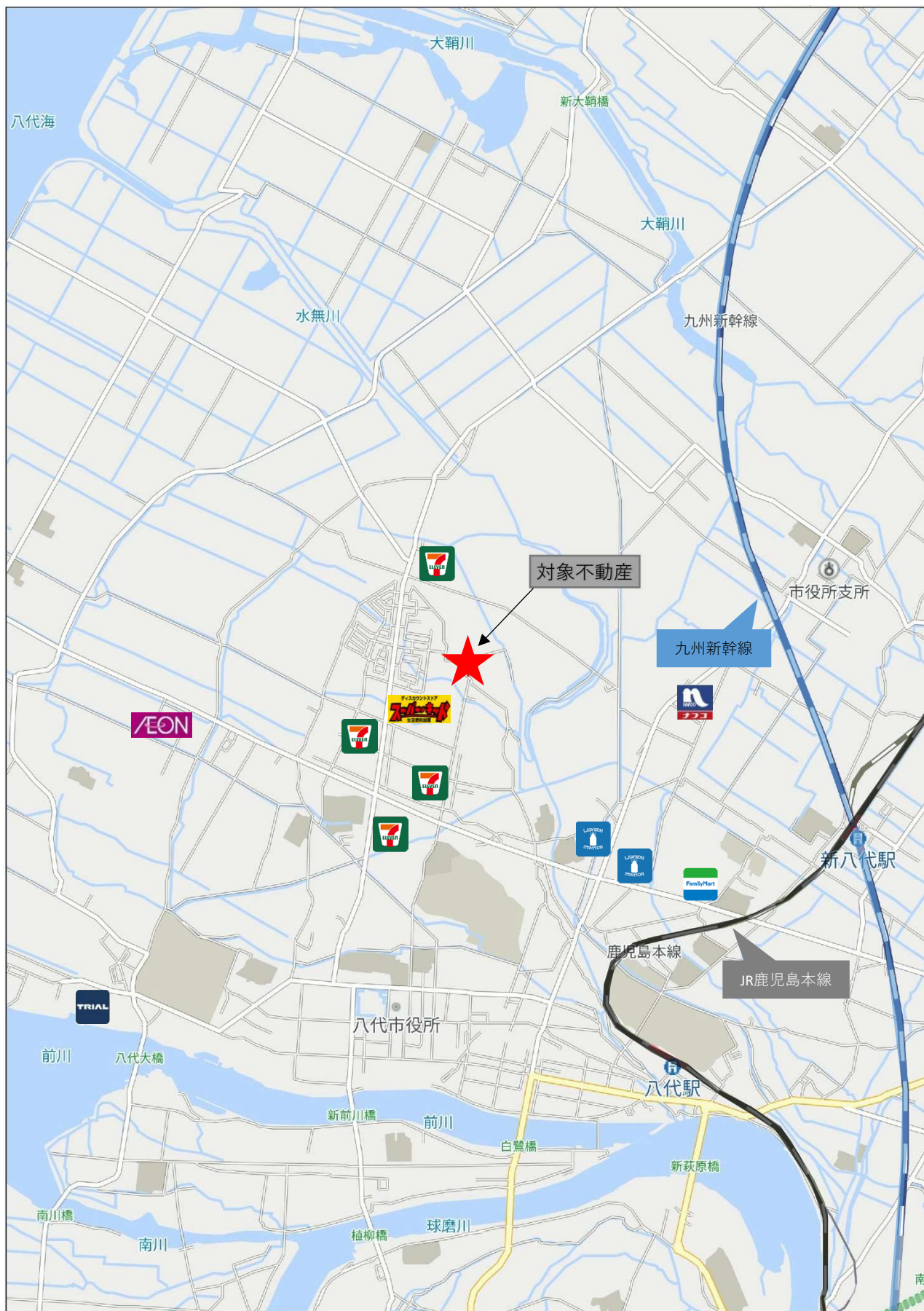
【注意事項】

- 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。
 - 不動産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資料に基づいており、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等への紹介を不可・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。
- また、紹介業者(コスギ不動産)を排除して、目的物件の売買を締結した場合、契約の成立報酬として相当額(法定仲介手数料)をご請求致します。

詳細図



広域図



部屋No.	間取り	面積(m ²)	契約状況	月額賃料			
				賃料	共益費	駐車場	合計
1	101		契約中	48,000 円	1,500 円	2,750 円	52,250 円
2	102		契約中	50,250 円			50,250 円
3	103		契約中	46,000 円	1,500 円		47,500 円
4	105		契約中	46,000 円	1,500 円	5,500 円	53,000 円
5	106		契約中	48,000 円	1,500 円	4,400 円	53,900 円
6	201		契約中	53,000 円	1,500 円	4,400 円	58,900 円
7	202		契約中	52,000 円	1,200 円	5,500 円	58,700 円
8	203		契約中	48,000 円	1,200 円	5,500 円	54,700 円
9	205		契約中	51,000 円	1,500 円	2,750 円	55,250 円
10	206		契約中	51,000 円	1,500 円	4,400 円	56,900 円
1	駐車場		空			4,000 円	4,000 円
合計				493,250 円	12,900 円	39,200 円	545,350 円

2025/5/14時点

満室時想定年間収入	
賃料	5,919,000 円
共益費	154,800 円
駐車場	470,400 円
合計	6,544,200 円

現状年間収入 (入居率 100.00%)	
賃料	5,919,000 円
共益費	154,800 円
駐車場	422,400 円
合計	6,496,200 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	232,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
建物所有権移転登記費用	630,000 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	352,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	2,970,000 円		報酬規程による (売上代金×3%+6万円+消費税)
不動産取得税 (土地)	231,879 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 15,458,605 円
不動産取得税 (建物)	944,655 円	(概算)	令和7年度 建物評価額 31,488,507 円
売買契約書 印紙代	30,000 円		
火災保険料	1,126,450 円		東京海上日動火災保険株式会社 住まいの保険

売買価格

88,000,000 円

購入経費合計

6,516,984 円

総合計費

94,516,984 円

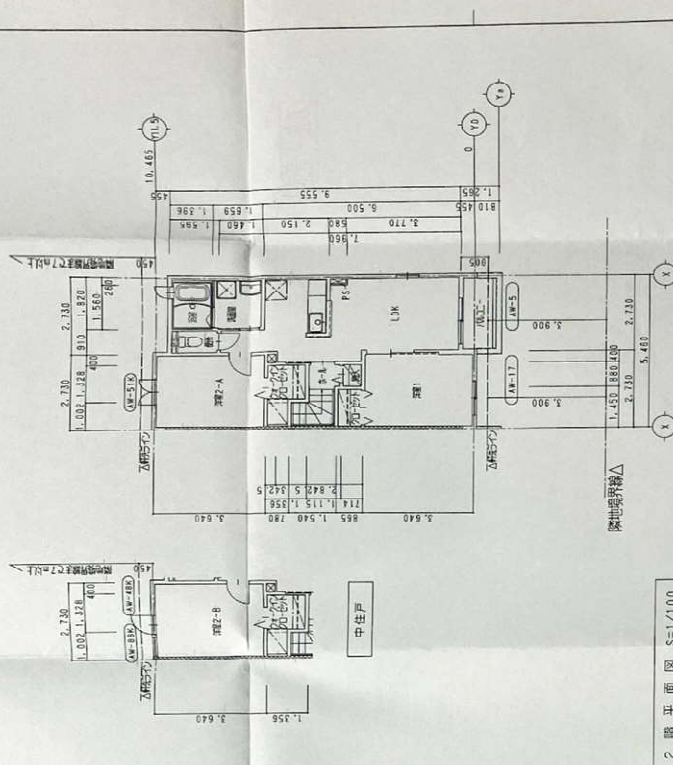
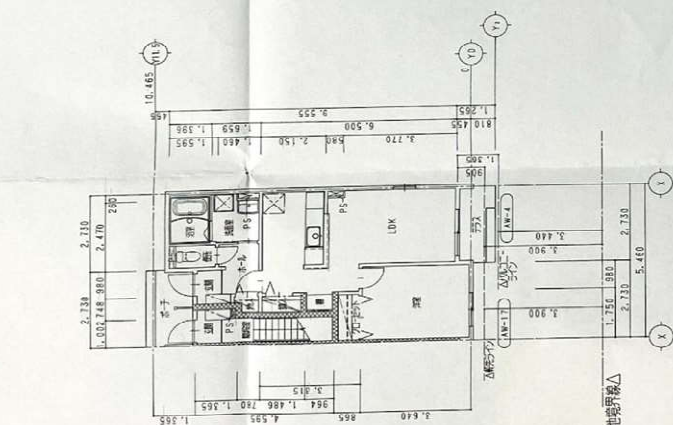
※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

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

	(月額)	(年額)	(備考)
水道料 (共用)	920 円	11,040 円	月1回 (2022年10月～2023年9月までの月額平均額)
電気料 (共用)	1,080 円	12,960 円	月1回 (2022年10月～2023年9月までの月額平均額)
定期清掃費	8,800 円	105,600 円	月4回 (概算)
定率管理手数料	29,752 円	357,024 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	3,435 円	41,222 円	令和7年度
固都税 (建物)	41,985 円	503,816 円	令和7年度
管理費合計	85,972 円	1,031,662 円	

熊本県知事(1)第5549号 **KOSGI** コスギ不動産
 〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

[illegible]

