

Property Summary 物件概要書

ソレイユ須屋

一棟売賃貸アパート

株式会社コスギ不動産
事業開発部

ソレイユ須屋

Property Summary

所在	(住居表示) 合志市須屋1458番37
	(地番) 合志市須屋字陳ノ平1458番37

交通	乗合バス「東須屋」バス停 徒歩約3分
----	--------------------

価格	65,000,000円	(税込)
年収	4,368,000円	利回り 6.72 % (満室時)

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	1458番37
地積	公簿 483.00 m ² (146.10坪)	種別	共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 288.28 m ² (87.20坪)
道路		築年月日	平成17年11月11日
①	東側 幅員 約	構造	鉄骨造かわらぶき高床式 2階建
②		利用状況	賃貸中
③		検査済証	

法令上の制限	都市計画	市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%	容積率	80%
	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

学校区	小学校	西合志東小学校	中学校	西合志南中学校
-----	-----	---------	-----	---------

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		4,368,000円	
	その他収入			
	総収入	円	4,368,000円	
	PM・BM費支出		240,240円	
	固都税	231,282円	231,282円	
	その他支出			
	総支出	231,282円	471,522円	
	NOI (純収入)	-231,282円	3,896,478円	

備考	・2LDK+ロフト×3戸、3LDK+ロフト×1戸
----	--------------------------

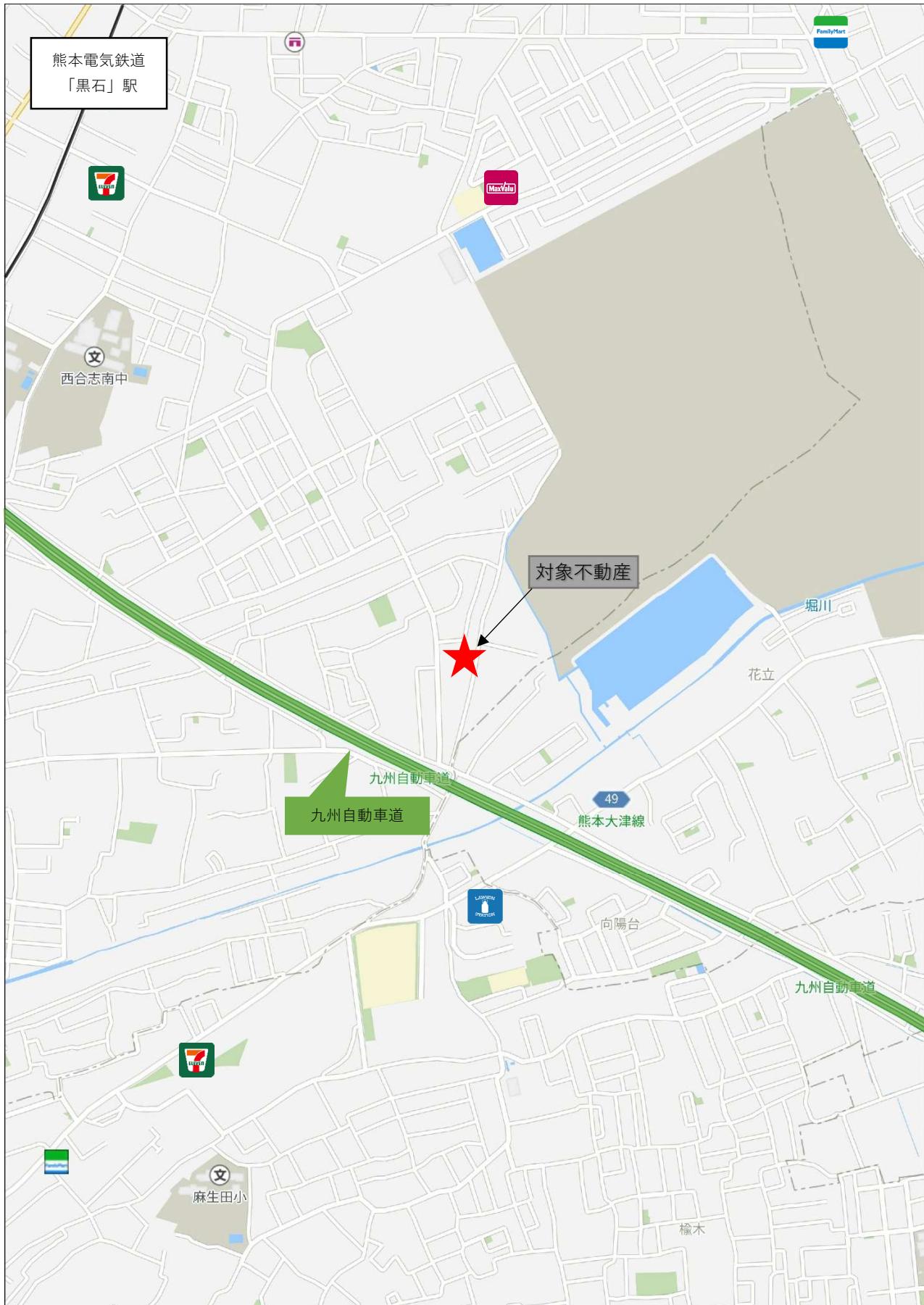
取引形態	専任媒介	情報公開	2026/2/11	担当	郷 健二郎
------	------	------	-----------	----	-------

- 【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)を請求致します。

詳細図



広域図



ソレイユ須屋

Rent roll

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	201	2LDK	64.06 m ²	募集中	80,000 円	3,000 円	83,000 円
2	202	2LDK	64.06 m ²	募集中	80,000 円	3,000 円	83,000 円
3	203	2LDK	64.06 m ²	募集中	80,000 円	3,000 円	83,000 円
4	204	3LDK	96.08 m ²	募集中	90,000 円	3,000 円	93,000 円
1	P001			空		5,500 円	5,500 円
2	P002			空		5,500 円	5,500 円
3	P003			空		5,500 円	5,500 円
4	P004			空		5,500 円	5,500 円
合計				330,000 円	12,000 円	22,000 円	364,000 円

2026/2/11時点

満室時想定年間収入		現状年間収入 (入居率 00.00%)	
賃料	3,960,000 円	賃料	
共益費	144,000 円	共益費	
駐車場	264,000 円	駐車場	
合計	4,368,000 円	合計	円

購入経費

土地所有権移転登記費用	150,000 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	300,000 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	260,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
売買仲介手数料	2,211,000 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）	149,993 円	(概算)	令和6年度 土地評価額 9,999,549 円
不動産取得税（建物）	449,317 円	(概算)	令和6年度 建物評価額 14,977,240 円
売買契約書 印紙代	30,000 円		
火災保険料			

売買価格

65,000,000 円

購入経費合計

3,550,310 円

総合計費

68,550,310 円

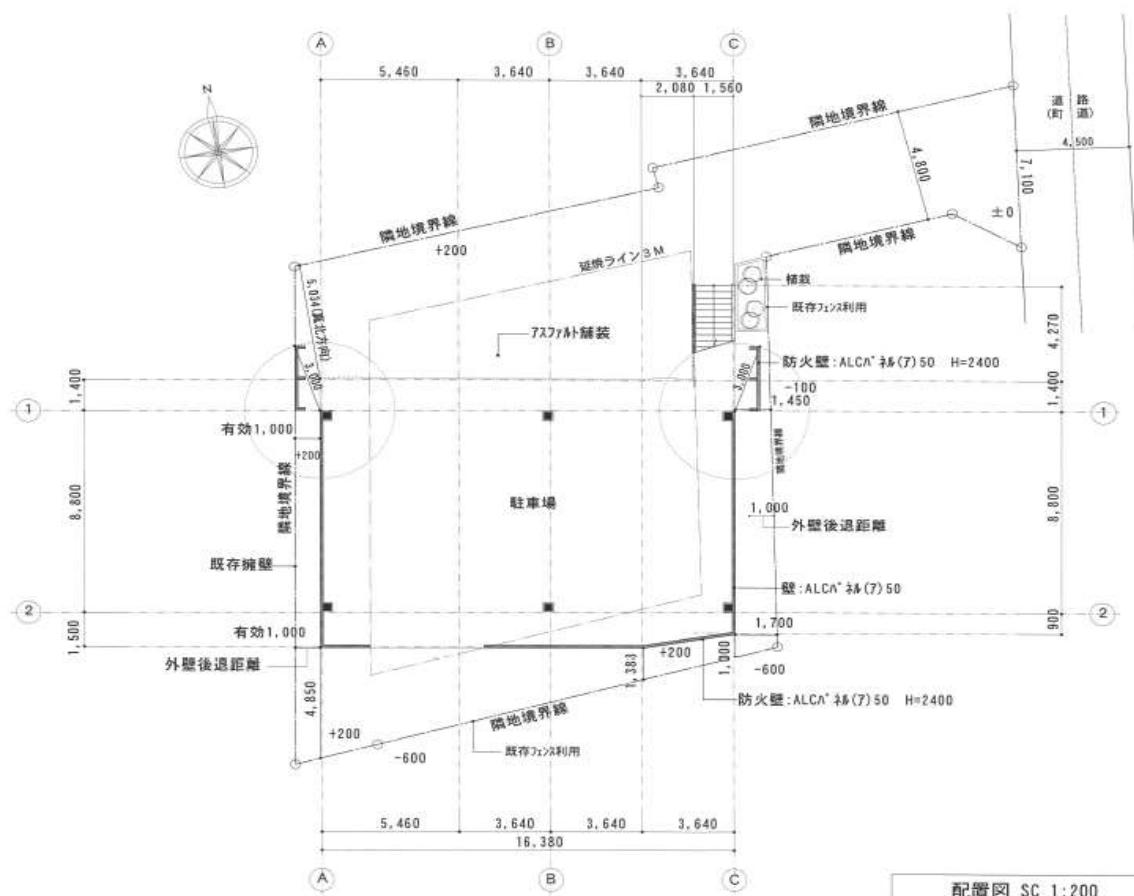
※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

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。

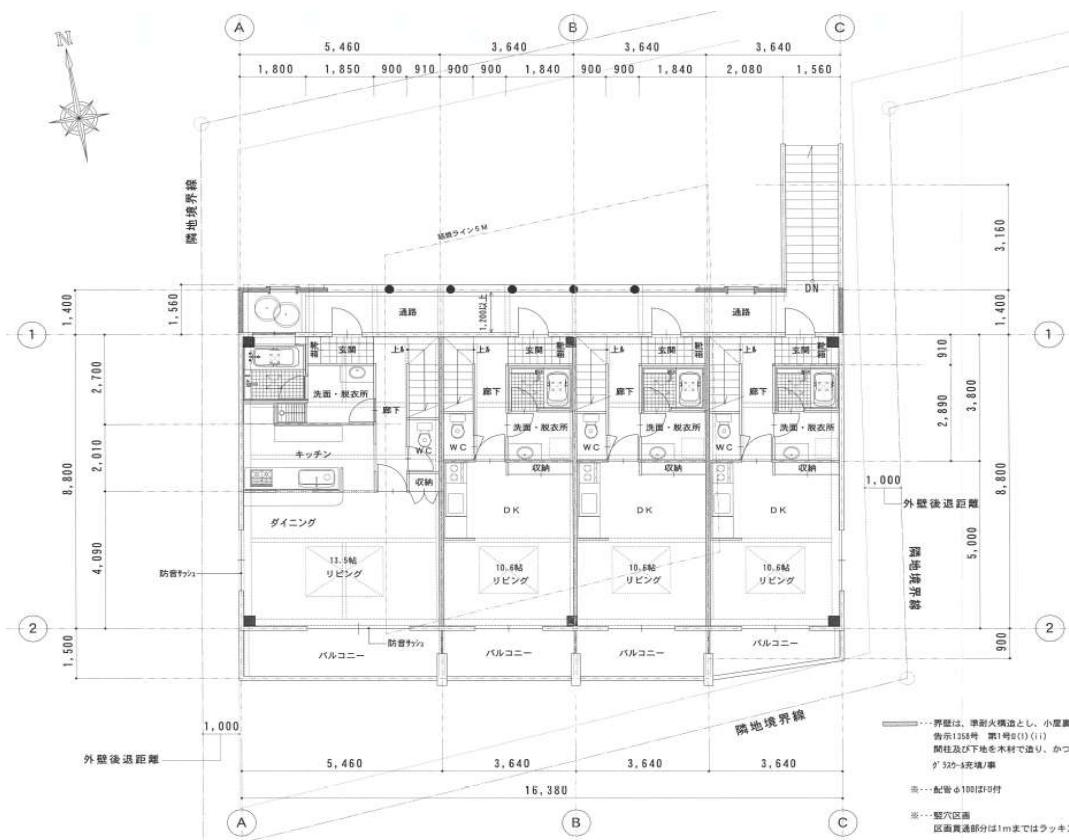
建物管理費

	(月額)	(年額)	(備考)
水道料（共用）		円	※確認中
電気料（共用）		円	※確認中
定率管理手数料	20,020 円	240,240 円	定率5%+税（算出：満室時）
固都税（土地）	1,800 円	21,601 円	令和6年度
固都税（建物）	17,473 円	209,681 円	令和6年度
管理費合計	39,294 円	471,522 円	

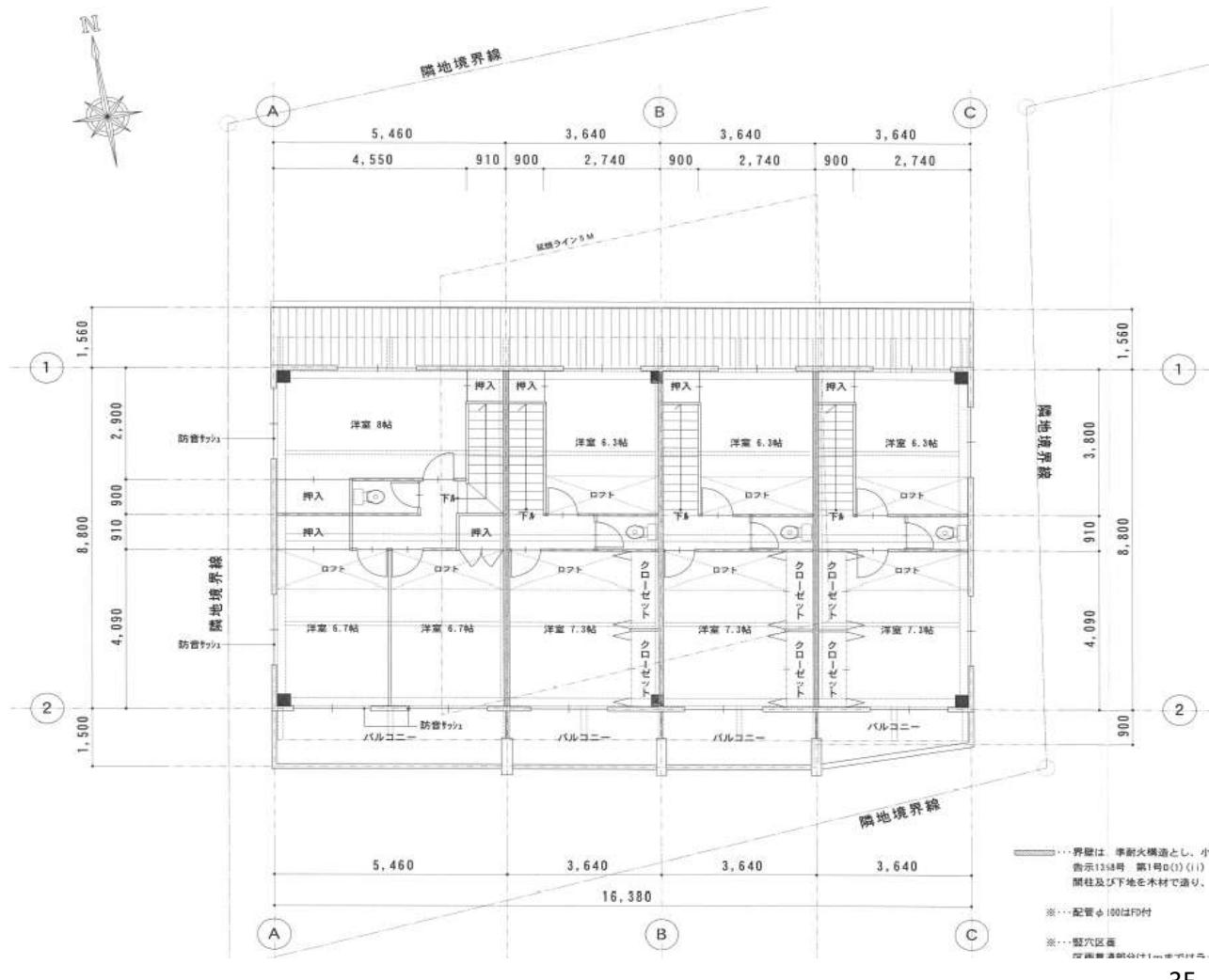




1F 駐車場



2F



3F

