

一棟売賃貸アパート
菊池郡大津町杉水3542-17

アーバンライフ杉水

所在

(住居表示) 菊池郡大津町杉水3542-17
(地番) 菊池郡大津町杉水3542番17

物件種別

一棟売賃貸アパート

価格

35,000,000 円 (税込)

年収
(満室時)

2,304,000 円

交通

産交バス「翔陽高校前」バス停 徒歩32分

利回り

6.58 % (満室時)

土 地

地目	宅 地
地積	公簿 238.54 m ² (72.15 坪)
権利	所有権
道 路	
①	北側 幅員 約 5.5m 公道
②	西側 幅員 約 5.5m 公道

建 物

種別	共同住宅
延床面積	公簿 149.04 m ² (45.08 坪)
築年月日	平成7年3月10日 新築
構造	木造 スレート葺 2階建
家屋番号	3542番17
間取り	2DK (全4戸)

法令上の制限

用途地域

無指定 (非線引き区域)

建蔽率

70%

容積率

200%

その他制限等

景観法、航空法、盛土規制法

設備

水道

公営

電気

九州電力

下水

浄化槽

ガス

プロパン

学校区

小学校

護川小学校

中学校

大津北中学校

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	2,196,000 円	2,304,000 円	
その他収入			
総収入	2,196,000 円	2,304,000 円	
PM・BM費支出	279,180 円	285,120 円	
固都税	43,200 円	43,200 円	
その他支出			
総支出	322,380 円	328,320 円	
NOI(純収入)	1,873,620 円	1,975,680 円	

備考

・全4戸(2DK:37.26㎡) ・敷地内駐車場6台(付帯率150%)

・現状有姿の公簿売買

取引形態：

媒介

情報更新：

2026/8/29

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。

地义



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	2DK	37.26㎡	契約中	37,000 円	2,000 円		39,000 円
2	102	2DK	37.26㎡	契約中	45,000 円	2,000 円		47,000 円
3	201	2DK	37.26㎡	契約中	37,000 円	2,000 円		39,000 円
4	202	2DK	37.26㎡	契約中	47,000 円	2,000 円		49,000 円
	P001	駐車場		契約中			3,000 円	3,000 円
	P002	駐車場		契約中			3,000 円	3,000 円
	P003	駐車場		契約中			3,000 円	3,000 円
	P004	駐車場		募集中			3,000 円	3,000 円
	P005	駐車場		募集中			3,000 円	3,000 円
	P006	駐車場		募集中			3,000 円	3,000 円
合計				166,000 円	8,000 円		18,000 円	192,000 円

満室時想定年間収入	
賃 料	1,992,000 円
共益費	96,000 円
駐車料	216,000 円
合 計	2,304,000 円

現状年間収入(入居率100.0%)	
賃 料	1,992,000 円
共益費	96,000 円
駐車料	108,000 円
合 計	2,196,000 円

※専有面積・間取図等は現況優先になります。

購入経費

土地・建物所有権移転登記費用	91,000 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	140,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)	
売買仲介手数料	1,221,000 円	(税込)	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)	37,000 円	(概算)	固定資産評価額 (土地/R8)	2,438,117
不動産所得税(建物)	81,000 円	(概算)	固定資産評価額 (建物/R8)	2,684,043
火災保険料	833,830 円	(5年一括)	あいおいニッセイ同和損保(5年一括払い) タフ・すまいの保険(フルサポートプラン)	

売買価格 35,000,000 円

購入経費合計 2,403,830 円

総合計費 37,403,830 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)
定率管理手数料	10,560 円	126,720 円	定率5%(算出:満室時賃料+共益費)
浄化槽管理費	13,200 円	158,400 円	下水道使用料
固定資産税(土地・建物)	3,600 円	43,200 円	
管理費合計	27,360 円	328,320 円	

※共用部の電気料金、消防設備点検費用が別途発生します。



