

# ヴァンベール阿蘇

一棟売賃貸アパート

|    |        |                                   |
|----|--------|-----------------------------------|
| 所在 | (住居表示) | 阿蘇市一の宮町宮地4527番地1                  |
|    | (地番)   | 阿蘇市一の宮町宮地字東油町4527番1、4527番5、4527番6 |

|    |                                       |
|----|---------------------------------------|
| 交通 | JR豊肥本線「宮地」駅 徒歩約12分/産交バス「古神西」バス停 徒歩約5分 |
|----|---------------------------------------|

## 価格

85,000,000円

(税込)

|    |            |     |             |
|----|------------|-----|-------------|
| 年収 | 6,460,800円 | 利回り | 7.60% (満室時) |
|----|------------|-----|-------------|

| 土地 |                                       | 建物   |                                     |
|----|---------------------------------------|------|-------------------------------------|
| 地目 | 雑種地                                   | 家屋番号 | 4257番5                              |
| 地積 | 公簿 2,340.00 m <sup>2</sup> (707.85 坪) | 種別   | 共同住宅                                |
| 権利 | 所有権                                   | 延床面積 | 公簿 391.66 m <sup>2</sup> (118.47 坪) |
| 道路 |                                       | 築年月日 | 平成31年4月5日                           |
| ①  | 北側 幅員 約 公道                            | 構造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 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   | 都市計画区域外 | 用途地域 | 無指定 |
|        | 建ぺい率   | -       | 容積率  | -   |
|        | その他制限等 | 景観法     |      |     |

|    |    |     |    |      |
|----|----|-----|----|------|
| 設備 | 水道 | 公営  | 電気 | 九州電力 |
|    | 下水 | 浄化槽 | ガス | プロパン |

|    |     |        |     |        |
|----|-----|--------|-----|--------|
| 学区 | 小学校 | 一の宮小学校 | 中学校 | 一の宮中学校 |
|----|-----|--------|-----|--------|

| 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%     | ※駐車場のみ83.33% |
|           | 賃料収入        | 6,168,000 円 | 6,220,800 円 |              |
|           | その他収入       | 240,000 円   | 240,000 円   | ※定額水道料       |
|           | 総収入         | 6,408,000 円 | 6,460,800 円 |              |
|           | PM・BM費支出    | 596,640 円   | 736,392 円   |              |
|           | 固都税         | 782,715 円   | 782,715 円   |              |
|           | その他支出       |             |             |              |
|           | 総支出         | 1,379,355 円 | 1,519,107 円 |              |
| NOI (純収入) | 5,028,645 円 | 4,941,693 円 |             |              |

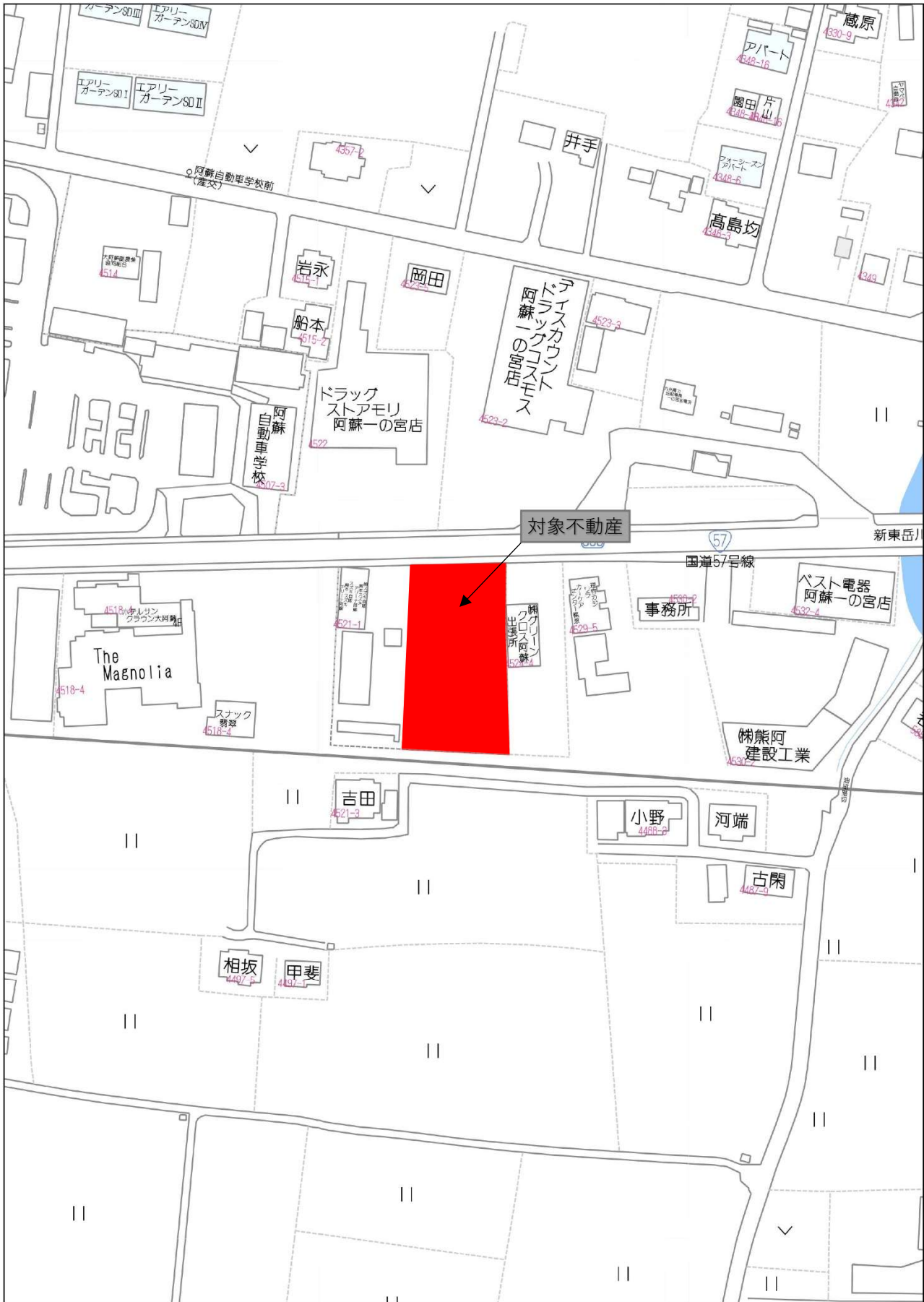
|    |                                   |
|----|-----------------------------------|
| 備考 | ・1K×10戸 駐車場×12区画                  |
|    | ※敷地の一部を隣接に月極駐車場として賃貸中 (月額33,000円) |

取引形態： 一般媒介 情報公開： 2026/4/16 担当： 二子石 翼

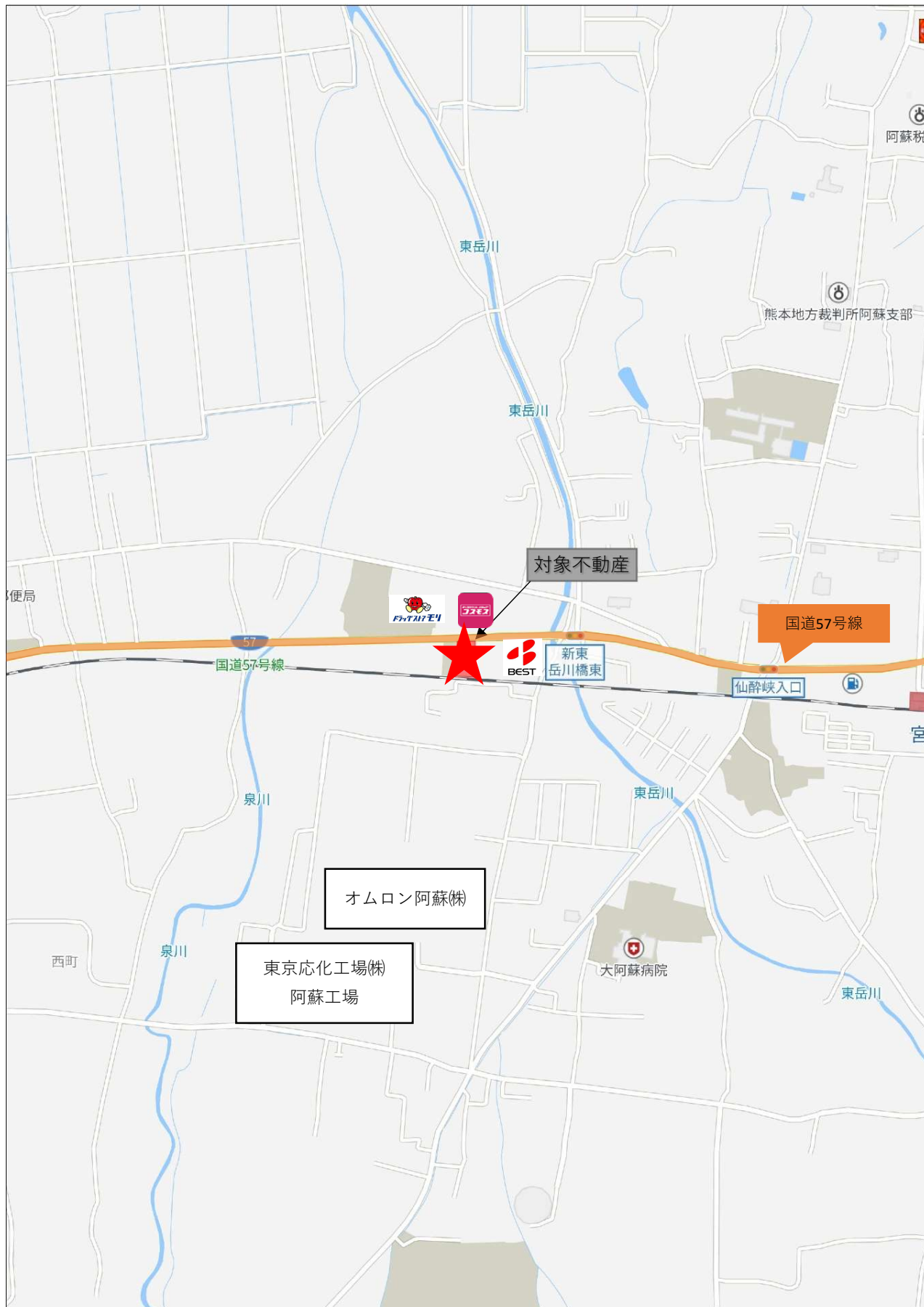
## 【注意事項】

- ・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



# ヴァンペール阿蘇

Rent roll

| 部屋No. | 間取り  | 面積 (㎡) | 契約状況    | 月額賃料   |           |          |          |          |           |
|-------|------|--------|---------|--------|-----------|----------|----------|----------|-----------|
|       |      |        |         | 賃料     | 共益費       | 定額水道料    | 駐車場      | 合計       |           |
| 1     | 101  | 1K     | 33.12 ㎡ | オーナー管理 | 44,000 円  | 2,000 円  | 2,000 円  |          | 48,000 円  |
| 2     | 102  | 1K     | 33.12 ㎡ | オーナー管理 | 43,000 円  | 2,000 円  | 2,000 円  |          | 47,000 円  |
| 3     | 103  | 1K     | 33.12 ㎡ | オーナー管理 | 43,000 円  | 2,000 円  | 2,000 円  |          | 47,000 円  |
| 4     | 105  | 1K     | 33.12 ㎡ | オーナー管理 | 43,000 円  | 2,000 円  | 2,000 円  |          | 47,000 円  |
| 5     | 106  | 1K     | 33.12 ㎡ | 契約中    | 44,000 円  | 2,000 円  | 2,000 円  |          | 48,000 円  |
| 6     | 201  | 1K     | 33.12 ㎡ | 契約中    | 45,000 円  | 2,000 円  | 2,000 円  |          | 49,000 円  |
| 7     | 202  | 1K     | 33.12 ㎡ | オーナー管理 | 44,000 円  | 2,000 円  | 2,000 円  |          | 48,000 円  |
| 8     | 203  | 1K     | 33.12 ㎡ | 契約中    | 44,000 円  | 2,000 円  | 2,000 円  |          | 48,000 円  |
| 9     | 205  | 1K     | 33.12 ㎡ | オーナー管理 | 44,000 円  | 2,000 円  | 2,000 円  |          | 48,000 円  |
| 10    | 206  | 1K     | 33.12 ㎡ | 契約中    | 45,000 円  | 2,000 円  | 2,000 円  |          | 49,000 円  |
|       |      |        |         |        |           |          |          |          |           |
| 1     | P001 | 駐車場    |         | オーナー管理 |           |          |          | 2,200 円  | 2,200 円   |
| 2     | P002 | 駐車場    |         | オーナー管理 |           |          |          | 2,200 円  | 2,200 円   |
| 3     | P003 | 駐車場    |         | オーナー管理 |           |          |          | 2,200 円  | 2,200 円   |
| 4     | P004 | 駐車場    |         | オーナー管理 |           |          |          | 2,200 円  | 2,200 円   |
| 5     | P005 | 駐車場    |         | 契約中    |           |          |          | 2,200 円  | 2,200 円   |
| 6     | P006 | 駐車場    |         | 契約中    |           |          |          | 2,200 円  | 2,200 円   |
| 7     | P007 | 駐車場    |         | 契約中    |           |          |          | 2,200 円  | 2,200 円   |
| 8     | P008 | 駐車場    |         | オーナー管理 |           |          |          | 2,200 円  | 2,200 円   |
| 9     | P009 | 駐車場    |         | 空      |           |          |          | 2,200 円  | 2,200 円   |
| 10    | P010 | 駐車場    |         | 契約中    |           |          |          | 2,200 円  | 2,200 円   |
| 11    | P011 | 駐車場    |         | オーナー管理 |           |          |          | 2,200 円  | 2,200 円   |
| 12    | P012 | 駐車場    |         | 空      |           |          |          | 2,200 円  | 2,200 円   |
|       |      | 月極駐車場  |         | 契約中    |           |          |          | 33,000 円 | 33,000 円  |
| 合計    |      |        |         |        | 439,000 円 | 20,000 円 | 20,000 円 | 59,400 円 | 538,400 円 |

2026/4/16時点

| 満室時想定年間収入 |                    |
|-----------|--------------------|
| 賃料        | 5,268,000 円        |
| 共益費       | 240,000 円          |
| 定額水道料     | 240,000 円          |
| 駐車場       | 316,800 円          |
| 月極駐車場     | 396,000 円          |
| <b>合計</b> | <b>6,064,800 円</b> |

| 現状年間収入 (入居率 100.00%) |                    |
|----------------------|--------------------|
| 賃料                   | 5,268,000 円        |
| 共益費                  | 240,000 円          |
| 定額水道料                | 240,000 円          |
| 駐車場                  | 264,000 円          |
| 月極駐車場                | 396,000 円          |
| <b>合計</b>            | <b>6,012,000 円</b> |

※駐車場のみ83.33%

## 購入経費

|             |             |      |                           |
|-------------|-------------|------|---------------------------|
| 土地所有権移転登記費用 | 430,000 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 | 546,000 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   | 340,000 円   | (概算) | 登記免許税 (別途 司法書士報酬等)        |
| 売買仲介手数料     | 2,871,000 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) | 429,624 円   | (概算) | 令和7年度 土地評価額 28,641,600 円  |
| 不動産取得税 (建物) | 818,001 円   | (概算) | 令和7年度 建物評価額 27,266,691 円  |
| 売買契約書 印紙代   | 30,000 円    |      |                           |
| 火災保険料       |             |      |                           |

売買価格

85,000,000 円

購入経費合計

5,464,625 円

総合計費

90,464,625 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             |
| 定期清掃費    |           | 円           | ※確認中             |
| 浄化槽管理料   | 42,900 円  | 257,400 円   | 2か月に1回 (概算)      |
| 定率管理手数料  | 39,916 円  | 478,992 円   | 定率7%+税 (算出: 満室時) |
| 固都税 (土地) | 33,415 円  | 400,982 円   | 令和7年度            |
| 固都税 (建物) | 31,811 円  | 381,733 円   | 令和7年度            |
| 管理費合計    | 148,042 円 | 1,519,107 円 |                  |

