

一棟売賃貸アパート
熊本市西区野中一丁目7番20号

エポック

所在

(住居表示) 熊本市西区野中一丁目7番20号
(地番) 熊本市西区野中一丁目102番1

物件種別

一棟売賃貸アパート

価格

41,000,000 円 (税込)

年収
(満室時)

2,580,000 円

交通

産交バス「野中」バス停 徒歩3分

利回り

6.29 % (満室時)

土地

地目	宅地
地積	公簿 470.59 m ² (142.35 坪)
権利	所有権
道路	
①	北側 幅員 2.60m 公道
②	

建物

種別	共同住宅
建築確認面積	計画 224.48 m ² (67.90 坪)
築年月日	平成9年3月2日 新築
構造	鉄骨造 スレート葺 2階建
家屋番号	102番1

法令上の制限

用途地域

第一種住居地域

建蔽率

60%

容積率

200%

その他制限等

法22条区域、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

白坪小学校

中学校

花陵中学校

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	2,580,000 円	2,580,000 円	
その他収入		円	
総収入	2,580,000 円	2,580,000 円	
PM・BM費支出	288,420 円	288,420 円	※概算
固都税	156,305 円	156,305 円	※概算
その他支出	12,000 円	12,000 円	※概算(電気)
総支出	456,725 円	456,725 円	
NOI(純収入)	2,123,275 円	2,123,275 円	

備考

・全4戸(2LDK) 敷地内駐車場×4区画(縦列区画:付帯率200%)

・土地については、102番1(対象地:470.59m²)を分筆、102番3(公衆用道路:2.80m²)及び102番2(宅地:524.59m²)の持分を取得予定 ※102番2も分筆予定

取引形態:

媒介

情報更新日:

2025/7/14

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。

広域図



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号	2LDK	56.12 ㎡	契約中	45,000 円	2,000 円			47,000 円
2	102号	2LDK	56.12 ㎡	契約中	56,000 円	込			56,000 円
3	201号	2LDK	56.12 ㎡	契約中	45,000 円	2,000 円			47,000 円
4	202号	2LDK	56.12 ㎡	契約中	51,000 円	1,000 円			52,000 円
5	P01	駐車場	縦列	契約中				5,000 円	5,000 円
6	P02	駐車場	縦列	契約中				5,000 円	5,000 円
7	P03	駐車場	縦列	102号				込	込
8	P04	駐車場	縦列	202号				3,000 円	3,000 円
合計					197,000 円	5,000 円		13,000 円	215,000 円

満室時想定年間収入

賃料	2,364,000 円
共益費	60,000 円
駐車場	156,000 円
合計	2,580,000 円

現状年間収入(入居率:100.00%)

賃料	2,364,000 円
共益費	60,000 円
駐車場	156,000 円
合計	2,580,000 円

購入経費

土地・建物所有権移転登記費用	388,000 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	164,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	1,419,000 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)	275,000 円	(概算)	固定資産評価額(R5) 18,329,480
不動産所得税(建物)	170,000 円	(概算)	固定資産評価額(R5) 5,644,912
火災保険料	682,500 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 プルサポートプラン

売買価格 41,000,000 円

購入経費合計 3,098,500 円

総合計費 44,098,500 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)
電気料(共用)	1,000 円	12,000 円	(概算)
定期清掃費	6,600 円	79,200 円	月2回(概算)
消防設備点検費	825 円	9,900 円	総合点検/年1回(概算)
インターネット利用料	4,840 円	58,080 円	J:COM
定率管理手数料	11,770 円	141,240 円	定率5%(算出:満室時賃料+共益費+駐車料)
固都税(土地)	5,029 円	60,343 円	
固都税(建物)	7,997 円	95,962 円	
管理費合計	38,060 円	456,725 円	



