

一棟売賃貸アパート  
熊本県菊池市木柑子1727-2

LION HEART(ライオンハート)

## LION HEART(ライオンハート)

Property Summary  
物件概要書

所在	(住居表示) 菊池市木柑子1727-2 (地番) 菊池市木柑子字英1727番2、外2筆	物件種別	一棟売賃貸アパート
価格	128,000,000 円 (税込)	年収 (満室時)	6,562,800 円
交通	熊本電鉄バス「花房」バス停 徒歩7分	利回り	5.12 % (満室時)

土 地		建 物	
地目	宅地(1727番2)	種別	共同住宅
地積	公簿 647.77 m <sup>2</sup> ( 195.95 坪)	延床面積	公簿 247.26 m <sup>2</sup> ( 74.79 坪)
権利	所有権	築年月日	令和6年2月26日 新築
道 路		構造	木造 スレートぶき 2階建
①	西側 幅員 約 2.83m 私・公道	家屋番号	1727番2
※上記以外に公衆用道路:1727番1(74m <sup>2</sup> /持分3分の1)、1725番8(13m <sup>2</sup> /持分5分の1)を所有【計3筆】		間取り	1R+ロフト×10戸
		利用状況	賃貸中

法令上の制限	用途地域	建蔽率	容積率
	無指定	70%	200%
	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	浄化槽	ガス	プロパン

学校区	小学校	花房小学校	中学校	菊池南中学校
-----	-----	-------	-----	--------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	40.00%	100.00%	
	賃料収入	2,606,400 円	6,562,800 円	
	その他収入			
	総収入	2,606,400 円	6,562,800 円	
	PM・BM費支出	601,152 円	816,180 円	
	固都税	192,600 円	192,600 円	
	その他支出			
	総支出	793,752 円	1,008,780 円	
	NOI(純収入)	1,812,648 円	5,554,020 円	

備考	・全10戸(1階:21.87m <sup>2</sup> /2階:27.57m <sup>2</sup> ) 敷地内駐車場×11区画(うち3区画は縦列)
	・インターネット無料設備導入(MAGMA)

取引形態 :	媒介	情報更新 :	2025/11/13	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



詳細図



部屋No.	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費		駐車場	合計
1	101	1R+ロフト	21.87m <sup>2</sup>	募集中	47,000 円	3,000 円		50,000 円
2	102	1R+ロフト	21.87m <sup>2</sup>	契約中	46,000 円	3,000 円		49,000 円
3	103	1R+ロフト	21.87m <sup>2</sup>	募集中	46,000 円	3,000 円		49,000 円
4	105	1R+ロフト	21.87m <sup>2</sup>	募集中	46,000 円	3,000 円		49,000 円
5	106	1R+ロフト	21.87m <sup>2</sup>	募集中	47,000 円	3,000 円		50,000 円
6	201	1R+ロフト	27.57m <sup>2</sup>	契約中	49,000 円	3,000 円		52,000 円
7	202	1R+ロフト	27.57m <sup>2</sup>	募集中	48,000 円	3,000 円		51,000 円
8	203	1R+ロフト	27.57m <sup>2</sup>	契約中	48,000 円	3,000 円		51,000 円
9	205	1R+ロフト	27.57m <sup>2</sup>	募集中	48,000 円	3,000 円		51,000 円
10	206	1R+ロフト	27.57m <sup>2</sup>	契約中	49,000 円	3,000 円		52,000 円
11	P001	駐車場	普通車	募集中			3,300 円	3,300 円
12	P002	駐車場	普通車	募集中			3,300 円	3,300 円
13	P003	駐車場	縦列	募集中			5,500 円	5,500 円
14	P005	駐車場	縦列	募集中			5,500 円	5,500 円
15	P006	駐車場	縦列	募集中			5,500 円	5,500 円
16	P007	駐車場	普通車	契約中			3,300 円	3,300 円
17	P008	駐車場	普通車	契約中			3,300 円	3,300 円
18	P009	駐車場	普通車	募集中			3,300 円	3,300 円
19	P010	駐車場	普通車	契約中			3,300 円	3,300 円
20	P011	駐車場	普通車	契約中			3,300 円	3,300 円
21	P012	駐車場	普通車	募集中			3,300 円	3,300 円
合計				474,000 円	30,000 円		42,900 円	546,900 円

満室時想定年間収入	
賃料	5,688,000 円
共益費	360,000 円
駐車場	514,800 円
合計	6,562,800 円

現状年間収入(入居率 40.00%)	
賃料	2,304,000 円
共益費	144,000 円
駐車場	158,400 円
合計	2,606,400 円

## 購入経費

土地・建物所有権移転登記費用	501,000 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	512,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	4,290,000 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)	51,000 円	(概算)	固定資産評価額 土地(R6年度) 3,386,482
不動産所得税(建物)	675,000 円	(概算)	固定資産評価額 建物(概算) 22,500,000
火災保険料	493,030 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(IIIコース/フルサポート)

売買価格

128,000,000 円

購入経費合計

6,522,030 円

総合計費

134,522,030 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)	3,500 円	42,000 円	概算
インターネット料金	9,900 円	118,800 円	MAGMA(全10戸分/税込@990円)
定期清掃費	6,600 円	79,200 円	月2回
浄化槽維持管理料金	18,150 円	217,800 円	
定率管理手数料	29,865 円	358,380 円	定率5%(算出:満室時賃料+共益費+駐車料)
固都税(土地)	2,717 円	32,600 円	R6年度
固都税(建物)	13,333 円	160,000 円	概算(新築)
管理費合計	84,065 円	1,008,780 円	









