

菊池市旭志川辺
売買価格:49,500万円(表面利回り:4.65%)

リファ旭志

所在

(住居表示) 菊池市旭志川辺(以下未定)
(地番) 菊池市旭志川辺字上西原1930番1、外2筆

物件種別

一棟売賃貸マンション

価格

495,000,000 円 (税込)

年収
(満室時)

23,061,600 円

交通

産交バス「保育園前(菊池)」バス停 徒歩4分

利回り

4.65 % (満室時)

土 地

地目	雑種地・山林・畑				
地積	公簿	2,354 m ² （712.08 坪）			
権利	所有権				
道 路					
①	東 側	幅員	約	12.0m	公道
②	西 側	幅員	約	51.6m	公道
③	南 側	幅員	約	6.3m	公道

建 物

種別	共同住宅
延床面積	計画 1,538.52 m ² (465.40 坪)
築年月	令和8年2月13日
構造	鉄筋コンクリート造 6階建
間取り等	1LDK(40.00m ² ／全36戸)
建築確認番号	ACS 第240193号
利用状況	賃貸中

法令上の制限

用途地域

建蔽率

容積率

※都市計画区域外

その他制限等

景観法、航空法、盛土規制法、文化財保護法、
菊池市環境基本条例、特定施設届出地区

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

旭志小学校

中学校

旭志中学校

収支状況

項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
入居率	8.33%	100.00%	
賃料収入	1,966,800 円	23,061,600 円	
その他収入		円	
総収入	1,966,800 円	23,061,600 円	
PM・BM費支出	2,148,894 円	3,309,108 円	※概算
固定資産税	1,463,000 円	1,463,000 円	※概算
その他支出	456,000 円	456,000 円	※概算(電気・水道)
総支出	4,067,894 円	5,228,108 円	
NOI(純収入)	-2,101,094 円	17,833,492 円	

備考

- ・全36戸(1LDK:40.00m²×36戸) ・敷地内駐車場×36区画(付帯率100.0%)
- ・1927番3(地目:畑／地積:90m²)は農地転用後に売却(転用目的:駐車場)

取引形態:

専任媒介

情報更新:

2026/7/22

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。

詳細図

おぺんとうのヒライ
旭志店ジョイフル
熊本旭志店

国道325号線

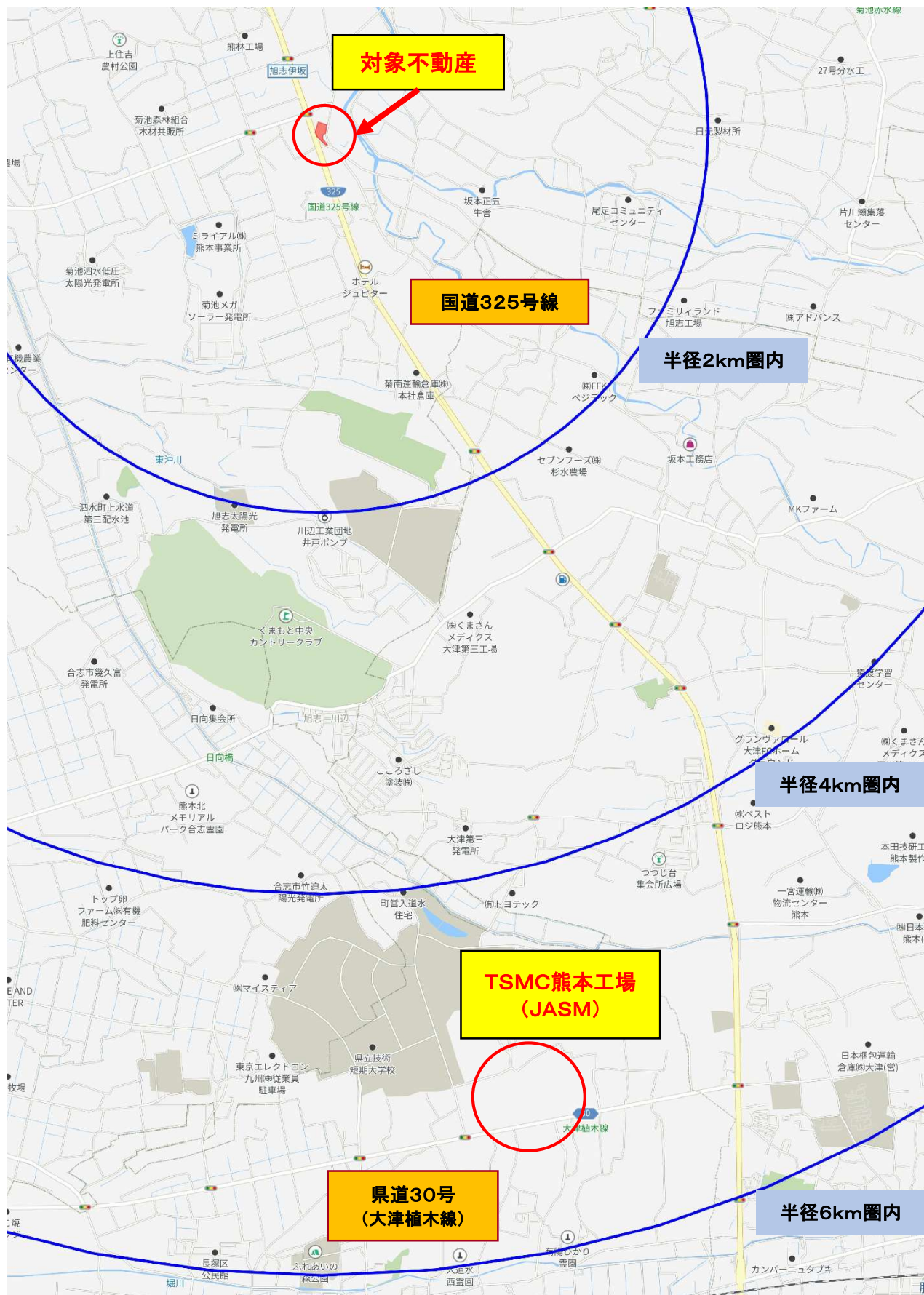
ファミリーマート
熊本菊池旭志店

対象不動産

道の駅・旭志

JA菊池地域
農業協同組合

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	1LDK	40.00 ㎡	募集中	45,500 円	4,000 円		49,500 円
2	102	1LDK	40.00 ㎡	募集中	44,500 円	4,000 円		48,500 円
3	103	1LDK	40.00 ㎡	募集中	44,500 円	4,000 円		48,500 円
4	105	1LDK	40.00 ㎡	募集中	44,500 円	4,000 円		48,500 円
5	106	1LDK	40.00 ㎡	募集中	44,500 円	4,000 円		48,500 円
6	107	1LDK	40.00 ㎡	募集中	45,500 円	4,000 円		49,500 円
7	201	1LDK	40.00 ㎡	募集中	46,000 円	4,000 円		50,000 円
8	202	1LDK	40.00 ㎡	募集中	45,000 円	4,000 円		49,000 円
9	203	1LDK	40.00 ㎡	募集中	45,000 円	4,000 円		49,000 円
10	205	1LDK	40.00 ㎡	募集中	45,000 円	4,000 円		49,000 円
11	206	1LDK	40.00 ㎡	募集中	45,000 円	4,000 円		49,000 円
12	207	1LDK	40.00 ㎡	募集中	46,000 円	4,000 円		50,000 円
13	301	1LDK	40.00 ㎡	募集中	46,500 円	4,000 円		50,500 円
14	302	1LDK	40.00 ㎡	募集中	45,500 円	4,000 円		49,500 円
15	303	1LDK	40.00 ㎡	募集中	45,500 円	4,000 円		49,500 円
16	305	1LDK	40.00 ㎡	募集中	45,500 円	4,000 円		49,500 円
17	306	1LDK	40.00 ㎡	募集中	45,500 円	4,000 円		49,500 円
18	307	1LDK	40.00 ㎡	募集中	46,500 円	4,000 円		50,500 円
19	401	1LDK	40.00 ㎡	募集中	47,000 円	4,000 円		51,000 円
20	402	1LDK	40.00 ㎡	募集中	46,000 円	4,000 円		50,000 円
21	403	1LDK	40.00 ㎡	募集中	46,000 円	4,000 円		50,000 円
22	405	1LDK	40.00 ㎡	募集中	46,000 円	4,000 円		50,000 円
23	406	1LDK	40.00 ㎡	募集中	46,000 円	4,000 円		50,000 円
24	407	1LDK	40.00 ㎡	募集中	47,000 円	4,000 円		51,000 円
25	501	1LDK	40.00 ㎡	募集中	47,500 円	4,000 円		51,500 円
26	502	1LDK	40.00 ㎡	募集中	46,500 円	4,000 円		50,500 円
27	503	1LDK	40.00 ㎡	募集中	46,500 円	4,000 円		50,500 円
28	505	1LDK	40.00 ㎡	募集中	46,500 円	4,000 円		50,500 円
29	506	1LDK	40.00 ㎡	募集中	46,500 円	4,000 円		50,500 円
30	507	1LDK	40.00 ㎡	募集中	47,500 円	4,000 円		51,500 円
31	601	1LDK	40.00 ㎡	契約中	48,000 円	4,000 円		52,000 円
32	602	1LDK	40.00 ㎡	募集中	47,000 円	4,000 円		51,000 円
33	603	1LDK	40.00 ㎡	契約中	47,000 円	4,000 円		51,000 円
34	605	1LDK	40.00 ㎡	契約中	47,000 円	4,000 円		51,000 円
35	606	1LDK	40.00 ㎡	募集中	47,000 円	4,000 円		51,000 円
36	607	1LDK	40.00 ㎡	募集中	48,000 円	4,000 円		52,000 円
	駐車場	33区画	募集中			@3,300円	108,900 円	108,900 円
	駐車場	3区画	契約中			@3,300円	9,900 円	9,900 円
合計				1,659,000 円	144,000 円		118,800 円	1,921,800 円

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

満室時想定年間収入	
賃料	19,908,000 円
共益費	1,728,000 円
駐車料	1,425,600 円
合計	23,061,600 円

現状年間収入(入居率8.33%) 2026/7/22時点	
賃料	1,704,000 円
共益費	144,000 円
駐車料	118,800 円
合計	1,966,800 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	510,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)	
建物表題登記費用	250,000 円	(概算)	土地家屋調査士	
建物所有権保存登記費用	745,000 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	1,980,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)	
売買仲介手数料	16,401,000 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)	510,000 円	(概算)	固定資産評価額 (土地／概算)	34,000,000
不動産所得税(建物)	5,586,000 円	(概算)	固定資産評価額 (建物／概算)	186,200,000
火災保険料	1,372,660 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 セレクト(水災なし)プラン	

売買価格 495,000,000 円

購入経費合計 27,354,660 円

総合計費 522,354,660 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)
水道料(共用)	3,000 円	36,000 円	(概算)
電気料(共用)	35,000 円	420,000 円	(概算)
定期清掃費	22,000 円	264,000 円	月2回(概算)
特別清掃費	5,500 円	66,000 円	2年に1回/機械洗浄・高圧洗浄(概算)
消防設備点検費	4,950 円	59,400 円	年1回(概算)
貯水槽清掃費	5,500 円	66,000 円	年1回(概算)
浄化槽維持管理費	58,630 円	703,560 円	保守点検・清掃業務(概算)
エレベーター保守点検費	27,500 円	330,000 円	POG契約(概算)
防犯カメラ	8,140 円	97,680 円	カメラ4台、レコーダー1台、モニター1台(概算)
マットレンタル費	2,200 円	26,400 円	4週に1回/EV内床(概算)
インターネット使用料	35,640 円	427,680 円	MAGMA(戸当たり税別900円/月)
定率管理手数料	105,699 円	1,268,388 円	定率5%(算出:満室時賃料+共益費+駐車料)
固定資産税(土地)	13,250 円	159,000 円	(概算)
固定資産税(建物)	108,667 円	1,304,000 円	新築住宅の軽減有り/5年間(概算)
管理費合計	435,676 円	5,228,108 円	



