

## ユーウェリナ大津A棟・B棟

一棟売賃貸アパート

## ユーウェリナ大津A棟・B棟

Property Summary

所在 (住居表示) 菊池郡大津町大字岩坂430番地  
(地番) 菊池郡大津町大字岩坂字葉柳430番地

交通 産交バス「下岩坂」バス停 徒歩約2分/JR豊肥本線「肥後大津」駅 徒歩約45分

価格 100,500,000円 (税込)

年収 6,298,800円

利回り 6.26 % (満室時)

## 土地

地目	宅地
地積	公簿 768.19 m <sup>2</sup> (232.37 坪)
権利	所有権

## 道路

①	南側	幅員 約 8.50m	公道
②			
③			

## 建物 (各棟)

家屋番号	①	430番の1
	②	430番の2
種別	共同住宅	
延床面積	公簿	158.37 m <sup>2</sup> (47.90 坪)
		158.37 m <sup>2</sup> (47.90 坪)
築年月日	令和6年7月23日	
構造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	
利用状況	賃貸中	
検査済証		

法令上の制限	都市計画	非線引区域	用途地域	無指定
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他制限等	航空法、景観法		

設備	水道	公営	電気	九州電力
	下水	公共下水	ガス	プロパン

学校区	小学校	大津南小学校	中学校	大津中学校
-----	-----	--------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考	
	入居率		62.50%	100.00%	
賃料収入		3,818,400 円	6,298,800 円		
その他収入					
総収入		3,818,400 円	6,298,800 円		
PM・BM費支出		636,996 円	773,412 円		
固都税		424,060 円	424,060 円		
その他支出					
総支出		1,061,056 円	1,197,472 円		
NOI (純収入)		2,757,344 円	5,101,328 円	実質利回り	5.07 % (満室時)

## 備考

- ・1LDK×8戸 ・敷地内駐車場 (全2台確保) : 12区画 (並列2台) + 2区画 (縦列2台)
- ・省令準耐火構造 ・インターネット無料設備導入済

## 【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



航空写真



広域図



# ユーウェリナ大津A棟・B棟

Rent roll

部屋No.	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	契約状況	月額賃料			合計	
				賃料	共益費	駐車場		
1	A-101	1LDK	37.23 m <sup>2</sup>	契約中	57,000 円	2,500 円		59,500 円
2	A-102	1LDK	37.23 m <sup>2</sup>	契約中	55,000 円	2,500 円		57,500 円
3	A-201	1LDK	39.43 m <sup>2</sup>	契約中	58,000 円	2,500 円		60,500 円
4	A-202	1LDK	39.43 m <sup>2</sup>	空室	60,000 円	2,500 円		62,500 円
5	B-101	1LDK	37.23 m <sup>2</sup>	契約中	57,000 円	2,500 円		59,500 円
6	B-102	1LDK	37.23 m <sup>2</sup>	空室	57,000 円	2,500 円		59,500 円
7	B-201	1LDK	39.43 m <sup>2</sup>	契約中	60,000 円	2,500 円		62,500 円
8	B-202	1LDK	39.43 m <sup>2</sup>	空室	58,000 円	2,500 円		60,500 円
1	P001	駐車場	並列2台	空		3,300 円	5,500 円	
2	P002	駐車場		空		2,200 円		
3	P003	駐車場	並列2台	空		3,300 円	5,500 円	
4	P005	駐車場		空		2,200 円		
5	P006	駐車場	並列2台	契約中		3,300 円	5,500 円	
6	P007	駐車場		空		2,200 円		
7	P008	駐車場	並列2台	空		3,300 円	3,300 円	
8	P010	駐車場		空		2,200 円	2,200 円	
9	P011	駐車場	並列2台	空		3,300 円	5,500 円	
10	P012	駐車場		空		2,200 円		
11	P013	駐車場	並列2台	契約中		3,300 円	6,600 円	
12	P014	駐車場		契約中		3,300 円		
13	P015	駐車場	縦列2台	契約中		4,400 円	4,400 円	
14	P016	駐車場		契約中				
15	P017	駐車場	縦列2台	契約中		4,400 円	4,400 円	
16	P018	駐車場		契約中				
合計					462,000 円	20,000 円	42,900 円	524,900 円

2026/3/18時点

満室時想定年間収入	
賃料	5,544,000 円
共益費	240,000 円
駐車場	514,800 円
<b>合計</b>	<b>6,298,800 円</b>

現状年間収入 (入居率 62.50%)	
賃料	3,444,000 円
共益費	150,000 円
駐車場	224,400 円
<b>合計</b>	<b>3,818,400 円</b>

購入経費

土地所有権移転登記費用	35,000 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	560,000 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	402,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	3,382,500 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)	34,800 円	(概算)	概算 土地評価額 2,320,000 円
不動産取得税 (建物)	839,100 円	(概算)	概算 建物評価額 27,970,000 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	700,000 円	(概算)	

売買価格

100,500,000 円

購入経費合計

6,013,400 円

総合計費

106,513,400 円

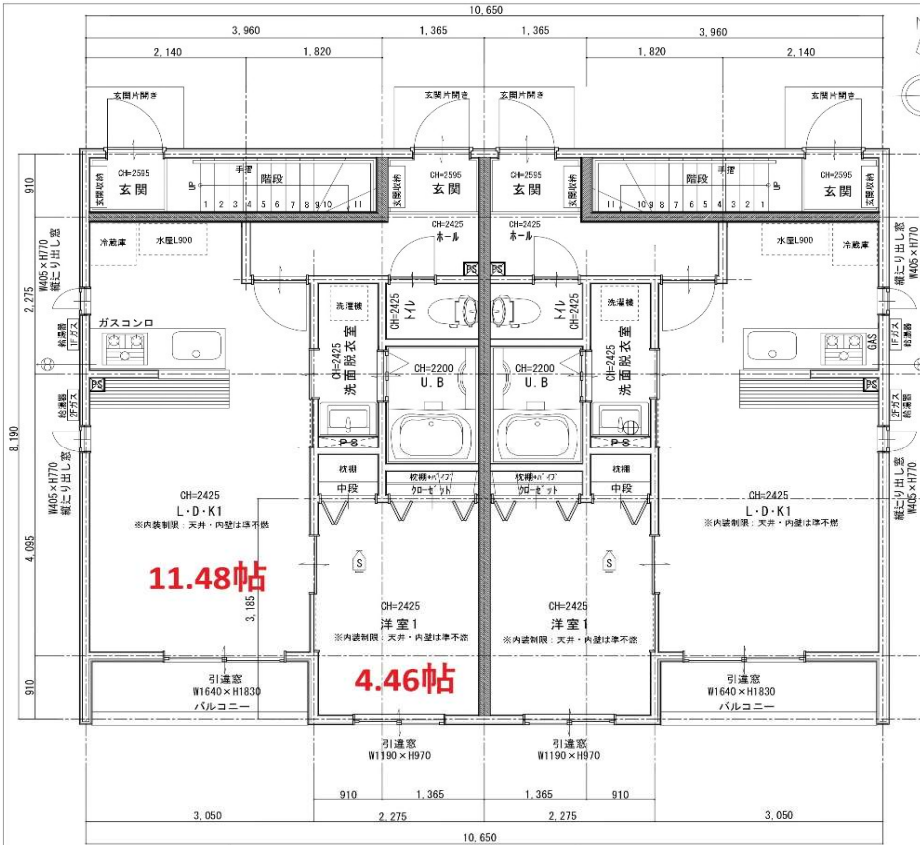
※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

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)	3,400 円	40,800 円	概算
電気料 (共用)	10,000 円	120,000 円	概算
定期清掃費	11,000 円	132,000 円	月2回 (概算)
インターネット設備費	9,350 円	112,200 円	-
消防用設備総合点検費	1,832 円	21,984 円	年1回 (概算)
定率管理手数料	28,869 円	346,428 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	2,707 円	32,480 円	概算
固都税 (建物)	32,632 円	391,580 円	概算
<b>管理費合計</b>	<b>99,789 円</b>	<b>1,197,472 円</b>	

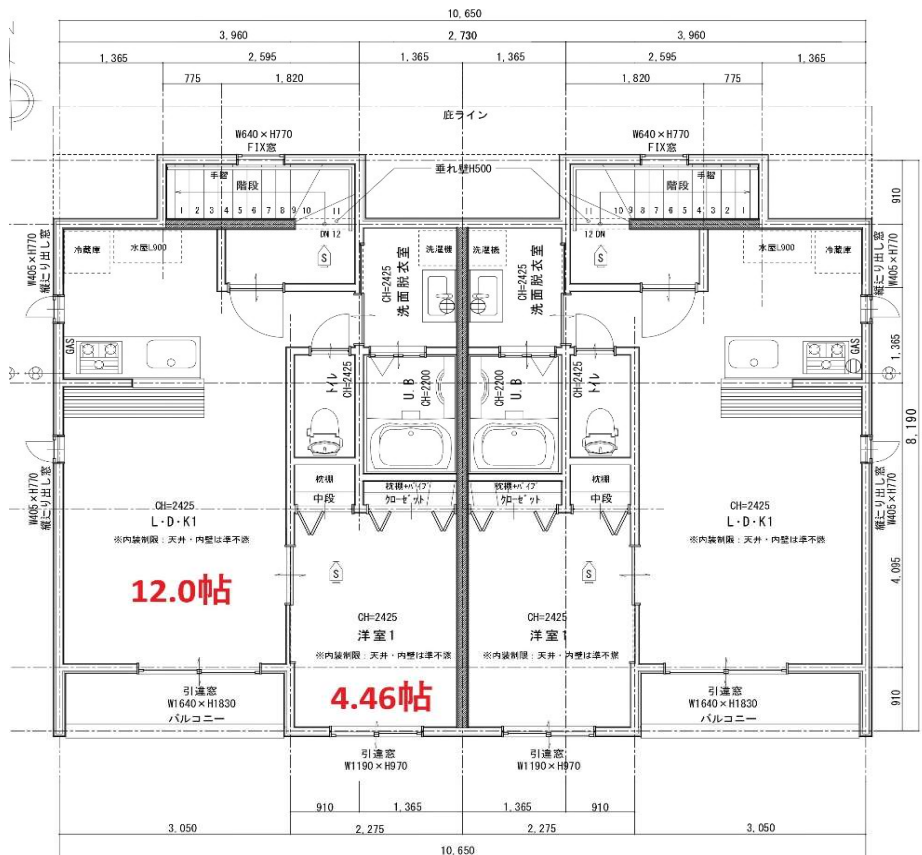




1階平面図

1階平面図 S=1/60

境界部分を示す  
 基準り  
 右書ホド12.5  
 ※本図が535-820K以下は25mm以下



2階平面図

2階平面図 S=1/60

消防無窓階計算  
 必要開口1階：40.008/30 = 1.3336  
 設計開口  
 南A-1 1.60×1.80×1/2×1ヶ所=1.44 ※OK



