

菊池市隈府字堀木  
売買価格:59,800万円(表面利回り:4.52%)

## パルテール隈府

所在

(住居表示) 菊池市限府1046-1  
(地番) 菊池市限府字堀木1045番2、外2筆

物件種別

一棟売賃貸マンション

価格

598,000,000 円 (税込)

年収  
(満室時)

27,067,200 円

交通

産交バス「正観寺」バス停 徒歩8分

利回り

4.52 % (満室時)

## 土地

地目	宅地		
地積	公簿	1,489.14 m <sup>2</sup>	(450.46 坪)
権利	所有権		
道路			
①	北東側	幅員 約 16.0m	公道
②	北西側	幅員 約 8.5m	公道

## 建物

種別	共同住宅		
延床面積	公簿	1,646.50 m <sup>2</sup>	(498.06 坪)
築年月日	令和8年2月14日		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建		
建築確認番号	ACS 第240401号		
利用状況	賃貸中		

法令上の制限	用途地域		建蔽率	容積率
	第二種住居地域		60%	200%
	その他制限等	景観法、航空法、盛土規制法、文化財保護法、特別用途地区、都市再生特別措置法、法22条区域		

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

限府小学校

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	56.41%	100.00%	
賃料収入	14,731,200 円	27,067,200 円	
その他収入		円	
総収入	14,731,200 円	27,067,200 円	
PM・BM費支出	2,197,536 円	2,876,016 円	※概算
固定資産税	1,694,000 円	1,694,000 円	※概算
その他支出	456,000 円	456,000 円	※概算(電気・水道)
総支出	4,347,536 円	5,026,016 円	
NOI(純収入)	10,383,664 円	22,041,184 円	

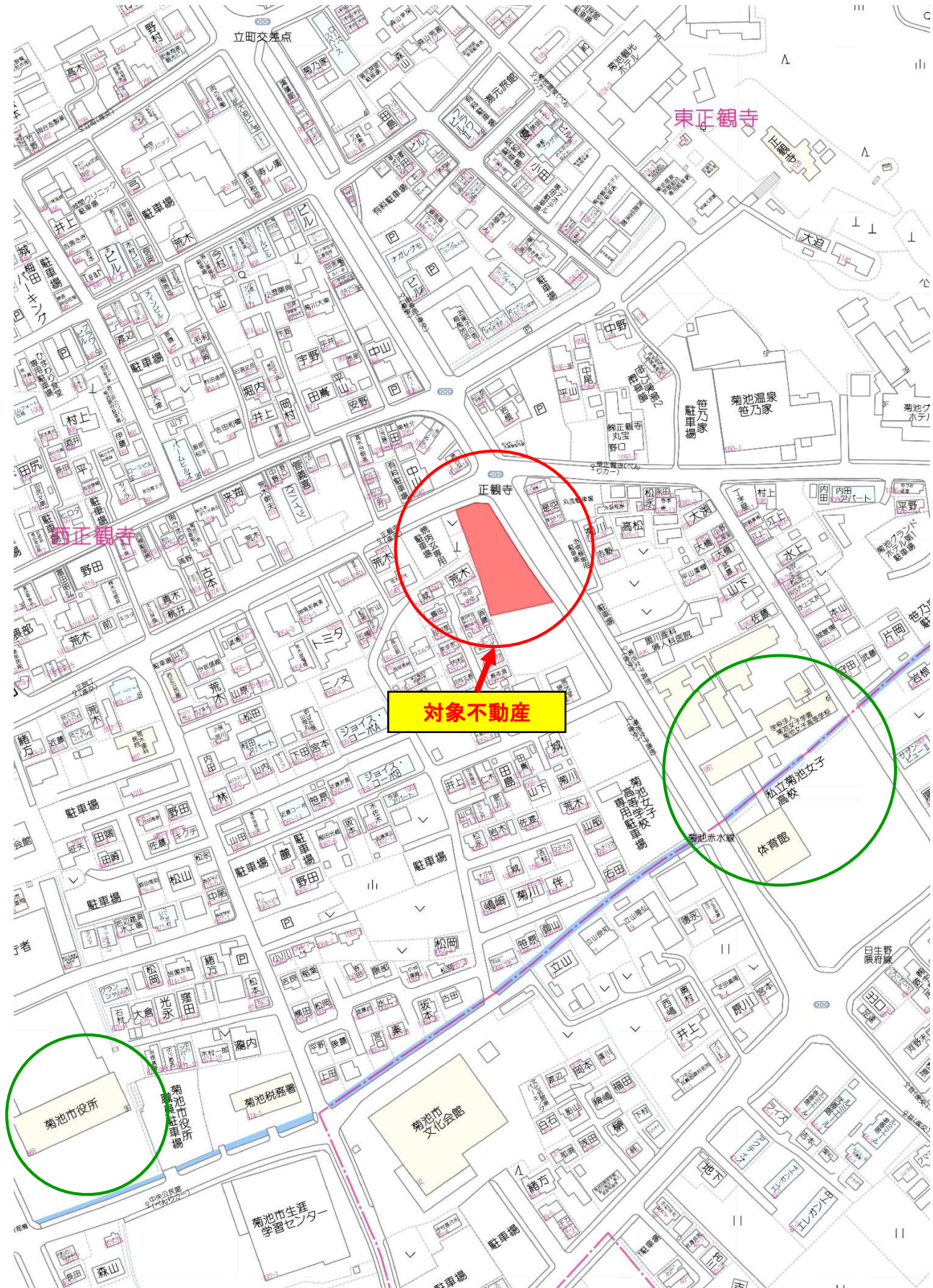
備考

- ・全39戸(1LDK:40.00m<sup>2</sup>×38戸/2LDK:80.00m<sup>2</sup>×1戸)
- ・敷地内駐車場×43区画(付帯率110.2%) ・敷地内電柱有り

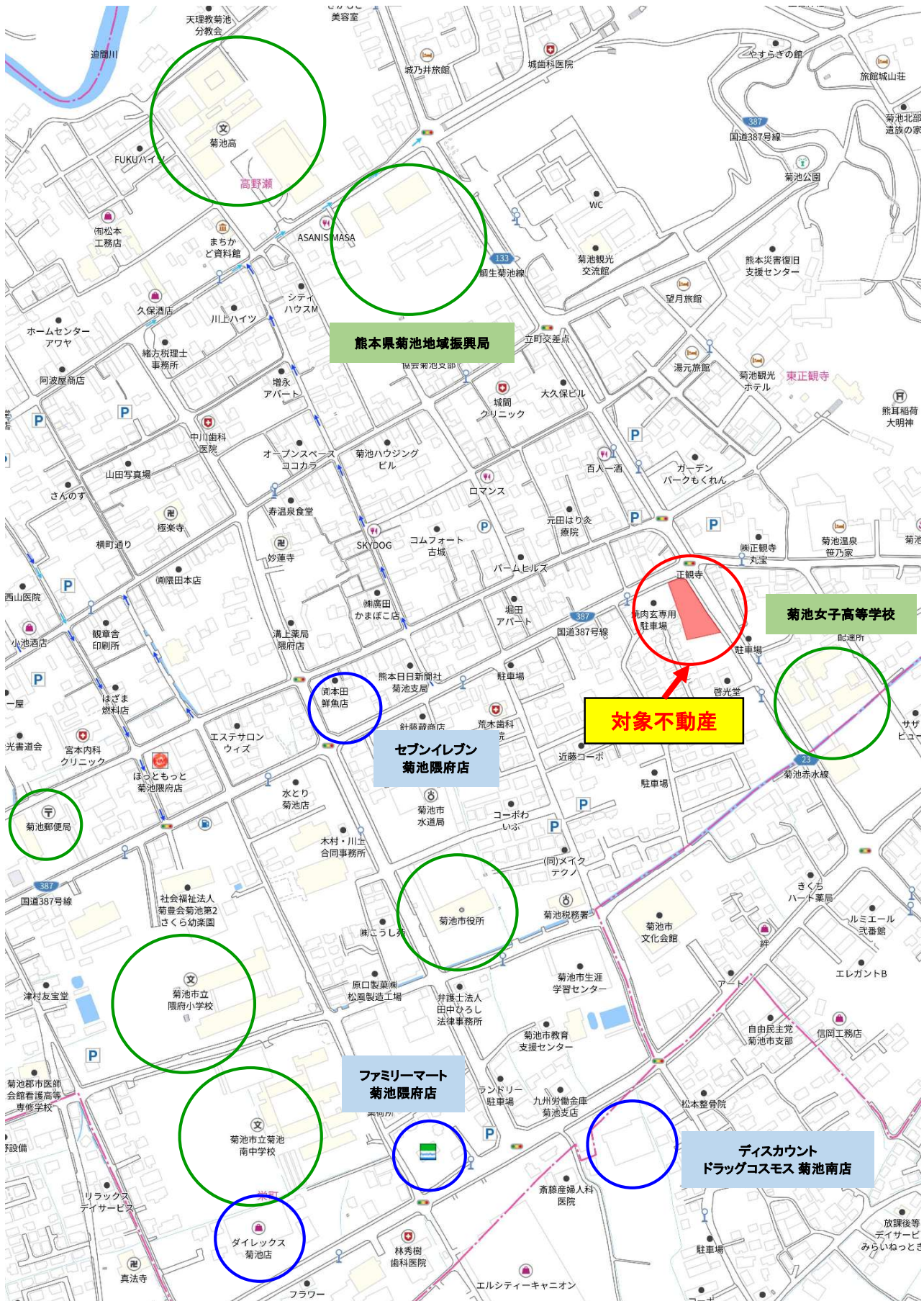
取引形態： 専任媒介 情報更新： 2026/4/16 担当： 上村 孝喜

- 【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



広域図



パルテール隈府

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	0101	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	45,500 円	4,000 円	49,500 円
2	0102	1LDK	40m <sup>2</sup>	予約	44,500 円	4,000 円	48,500 円
3	0103	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	44,500 円	4,000 円	48,500 円
4	0105	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	45,500 円	4,000 円	49,500 円
5	0201	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	46,000 円	4,000 円	50,000 円
6	0202	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	45,000 円	4,000 円	49,000 円
7	0203	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	45,000 円	4,000 円	49,000 円
8	0205	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	50,000 円	込み	50,000 円
9	0301	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	46,500 円	4,000 円	50,500 円
10	0302	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	45,500 円	4,000 円	49,500 円
11	0303	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	45,500 円	4,000 円	49,500 円
12	0305	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	46,500 円	4,000 円	50,500 円
13	0401	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	47,000 円	4,000 円	51,000 円
14	0402	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	46,000 円	4,000 円	50,000 円
15	0403	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	46,000 円	4,000 円	50,000 円
16	0405	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	47,000 円	4,000 円	51,000 円
17	0501	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	47,500 円	4,000 円	51,500 円
18	0502	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	46,500 円	4,000 円	50,500 円
19	0503	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	46,500 円	4,000 円	50,500 円
20	0505	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	47,500 円	4,000 円	51,500 円
21	0601	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	48,000 円	4,000 円	52,000 円
22	0602	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	47,000 円	4,000 円	51,000 円
23	0603	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	47,000 円	4,000 円	51,000 円
24	0605	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	48,000 円	4,000 円	52,000 円
25	0701	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	56,500 円	込み	56,500 円
26	0702	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	47,500 円	4,000 円	51,500 円
27	0703	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	47,500 円	4,000 円	51,500 円
28	0705	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	48,500 円	4,000 円	52,500 円
29	0801	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	49,000 円	4,000 円	53,000 円
30	0802	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	48,000 円	4,000 円	52,000 円
31	0803	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	48,000 円	4,000 円	52,000 円
32	0805	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	49,000 円	4,000 円	53,000 円
33	0901	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	49,500 円	4,000 円	53,500 円
34	0902	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	48,500 円	4,000 円	52,500 円
35	0903	1LDK	40m <sup>2</sup>	空室	48,500 円	4,000 円	52,500 円
36	0905	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	49,500 円	4,000 円	53,500 円
37	1001	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	60,000 円	4,000 円	64,000 円
38	1002	1LDK	40m <sup>2</sup>	契約中	65,000 円	4,000 円	69,000 円
39	1003	2LDK	80m <sup>2</sup>	予約	140,000 円	4,000 円	144,000 円
1	P001	駐車場		契約中		込み	円
2	P002	駐車場		空		3,300 円	3,300 円
3	P003	駐車場		空		3,300 円	3,300 円

4	P004	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
5	P005	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
6	P006	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
7	P007	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
8	P008	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
9	P009	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
10	P010	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
11	P011	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
12	P012	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
13	P013	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
14	P014	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
15	P015	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
16	P016	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
17	P017	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
18	P018	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
19	P019	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
20	P020	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
21	P021	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
22	P022	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
23	P023	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
24	P024	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
25	P025	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
26	P026	駐車場	予約	3,300 円	3,300 円
27	P027	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
28	P028	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
29	P029	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
30	P030	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
31	P031	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
32	P032	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
33	P033	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
34	P034	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
35	P035	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
36	P036	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
37	P037	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
38	P038	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
39	P039	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
40	P040	駐車場	契約中	3,300 円	3,300 円
41	P041	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
42	P042	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
43	P043	駐車場	空	3,300 円	3,300 円
合計				1,969,000 円	2,255,600 円

満室時想定年間収入	
賃料	23,628,000 円
共益費	1,776,000 円
駐車場	1,663,200 円
合計	27,067,200 円

現状年間収入 (入居率 56.41%)	
賃料	12,900,000 円
共益費	960,000 円
駐車場	871,200 円
合計	14,731,200 円





購入経費

土地所有権移転登記費用	671,000 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	849,000 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	2,392,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	19,800,000 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)	671,000 円	(概算)	固定資産評価額 (土地/概算) 44,700,000
不動産所得税(建物)	6,363,000 円	(概算)	固定資産評価額 (建物/概算) 212,100,000
火災保険料	1,560,110 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 598,000,000 円

購入経費合計 32,556,110 円

総合計費

630,556,110 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	27,500 円	330,000 円	月2回(概算)
特別清掃費	7,700 円	92,400 円	2回に1回/機械洗浄・高圧洗浄(概算)
消防設備点検費	11,000 円	46,200 円	機器・総合点検/年2回(概算)
貯水槽清掃費	6,050 円	59,400 円	年1回(概算)
エレベーター保守点検費	30,800 円	369,600 円	POG契約(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	38,610 円	463,320 円	MAGMA(戸当たり税別900円/月)
定率管理手数料	124,058 円	1,488,696 円	定率5%(算出:滴室時賃料+共益費+駐車料)
固定資産税(土地)	17,417 円	209,000 円	(概算)
固定資産税(建物)	123,750 円	1,485,000 円	新築住宅の軽減有り/5年間(概算)
管理費合計	427,085 円	5,026,016 円	



