

Property Summary 物件概要書

# Felice龍田A・B

一棟売賃貸アパート

株式会社コスギ不動産  
事業開発部

所在	(住居表示) 熊本市北区龍田7丁目31-47
	(地番) 熊本市北区龍田七丁目137番2、138番3 他2筆

交通	産交バス、電鉄バス「二里木」バス停 徒歩約8分 / JR豊肥本線「武藏塚」駅 車約6分
----	---

価格	118,000,000円	(税込)
年収	8,350,800円	利回り 7.07 % (満室時)

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	A 137番2の1
地積	公簿 846.61 m <sup>2</sup> (256.09坪)	B	137番2の2
権利	所有権	種別	共同住宅
道路		延床面積	公簿 A 364.70 m <sup>2</sup> (110.32坪) B 208.44 m <sup>2</sup> (63.05坪)
①	南東側 幅員 約	築年月日	平成28年1月18日
②		構造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
③		利用状況	賃貸中
		検査済証	

法令上の制限	都市計画	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%	容積率	150%
	その他制限等	法第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	龍田小学校	中学校	龍田中学校
-----	-----	-------	-----	-------

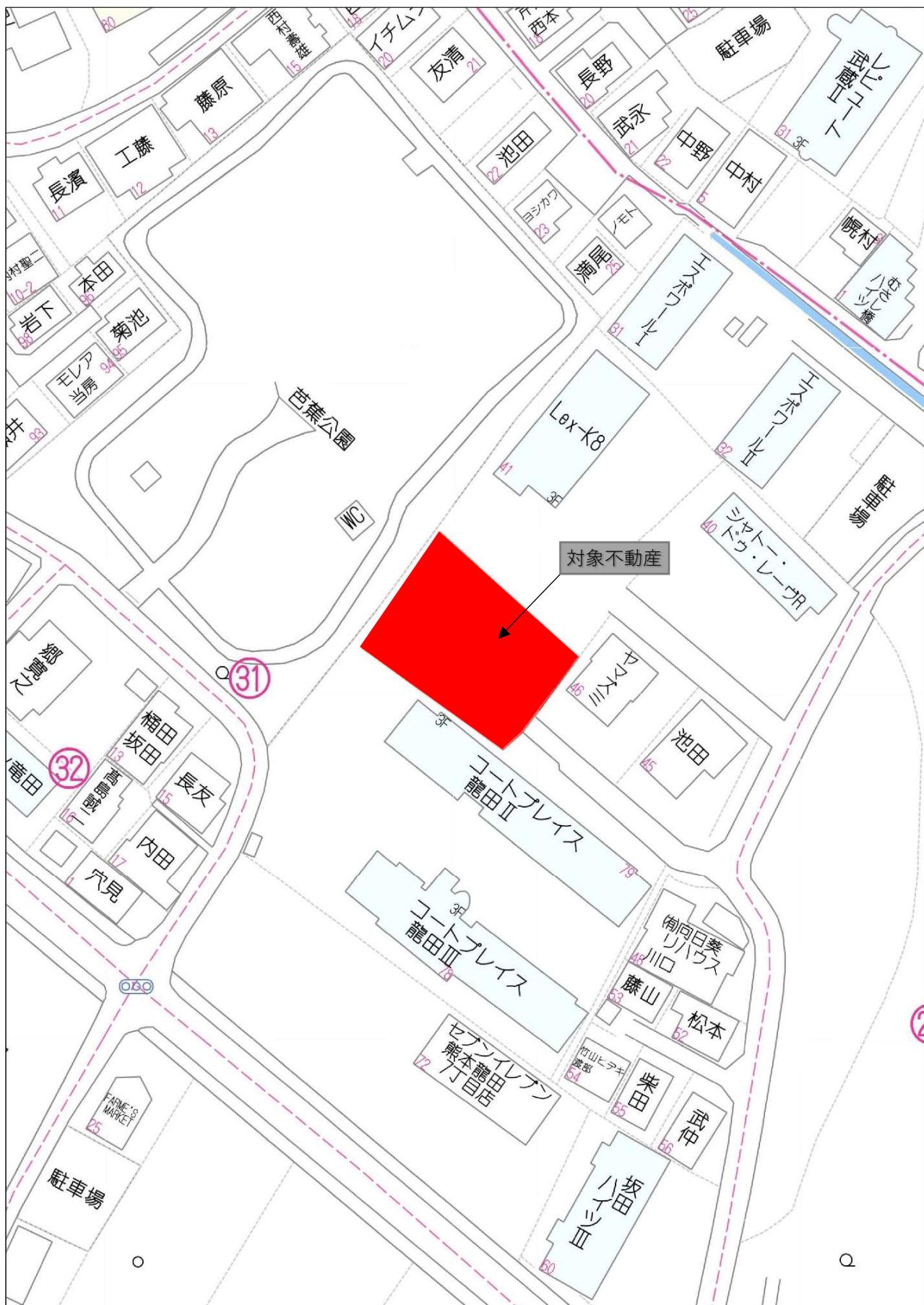
収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	87.50%	100.00%	
	賃料収入	7,290,000円	8,322,000円	
	その他収入	25,200円	28,800円	※町費
	総収入	7,315,200円	8,350,800円	
	PM・BM費支出	424,662円	481,416円	
	固都税	605,494円	605,494円	
	その他支出	25,200円	28,800円	※町費
	総支出	1,055,356円	1,115,710円	
	NOI(純収入)	6,259,844円	7,235,090円	

備考	・A棟:3LDK×5戸、B棟×3LDK×3戸 計8戸 / 駐車場×13区画
	・公衆用道路(138番5):178m <sup>2</sup> (持分3分の1)、公衆用道路(138番6):104m <sup>2</sup> (持分3分の1)

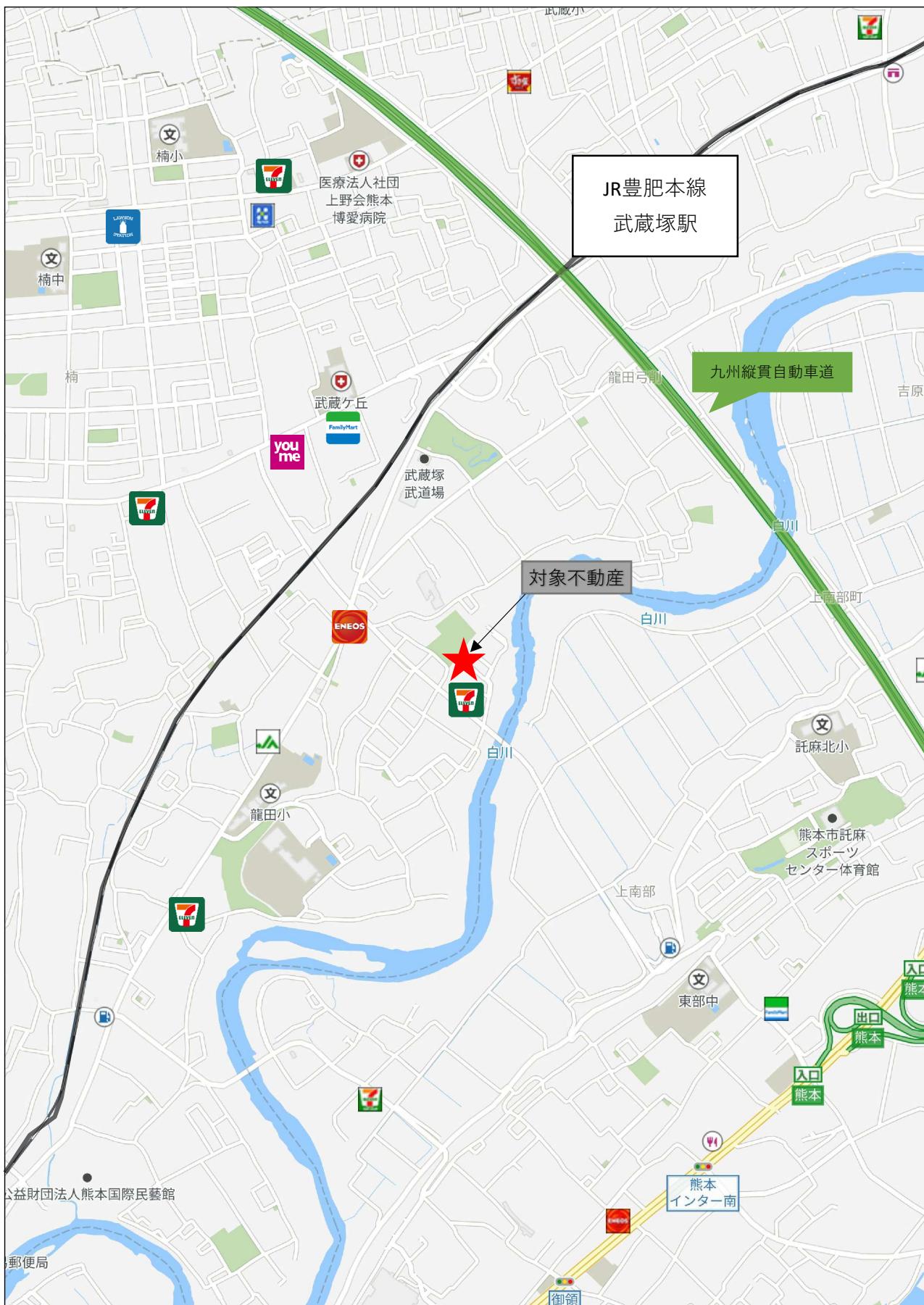
取引形態 :	専任媒介	情報更新 :	2026/1/13	担当 :	上村 孝喜
--------	------	--------	-----------	------	-------

- 【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。
  - ・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)を請求致します。

## 詳細図



## 広域図



# Felice龍田A・B

Rent roll

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	町費	駐車場	合計
1	0001A	3LDK	76.92 m <sup>2</sup>	契約中	81,000 円		300 円	81,300 円
2	0002A	3LDK	76.92 m <sup>2</sup>	契約中	80,000 円	3,500 円	300 円	83,800 円
3	0003A	3LDK	76.92 m <sup>2</sup>	契約中	80,000 円		300 円	80,300 円
4	0004A	3LDK	76.92 m <sup>2</sup>	空室	80,000 円		300 円	80,300 円
5	0005A	3LDK	76.92 m <sup>2</sup>	契約中	85,000 円		300 円	85,300 円
6	0001B	3LDK	73.28 m <sup>2</sup>	契約中	79,000 円		300 円	79,300 円
7	0002B	3LDK	73.28 m <sup>2</sup>	契約中	78,000 円		300 円	78,300 円
8	0003B	3LDK	73.28 m <sup>2</sup>	契約中	79,000 円		300 円	79,300 円
1	P001	駐車場		契約中				6,000 円
2	P003	駐車場		契約中				6,000 円
3	P005	駐車場		契約中				6,000 円
4	P007	駐車場		契約中				3,500 円
5	P008	駐車場		契約中				3,500 円
6	P009	駐車場	空					3,500 円
7	P010	駐車場		契約中				3,500 円
8	P011	駐車場		契約中				3,000 円
9	P012	駐車場		契約中				2,500 円
10	P013	駐車場		契約中				3,000 円
11	P014	駐車場		契約中				2,500 円
12	P015	駐車場		契約中				2,500 円
13	P016	駐車場	空					2,500 円
合計				642,000 円	3,500 円	2,400 円	48,000 円	695,900 円

2026/1/13時点

満室時想定年間収入	
賃料	7,704,000 円
共益費	42,000 円
町費	28,800 円
駐車場	576,000 円
合計	8,350,800 円

現状年間収入 (入居率 87.50%)	
賃料	6,744,000 円
共益費	42,000 円
町費	25,200 円
駐車場	504,000 円
合計	7,315,200 円

## 購入経費

土地所有権移転登記費用	235,000 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	652,000 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	472,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
売買仲介手数料	3,960,000 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）	234,579 円	(概算)	令和6年度 土地評価額 15,638,579 円
不動産取得税（建物）	976,532 円	(概算)	令和6年度 建物評価額 32,551,058 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	1,580,480 円		あいおいニッセイ同和損保 タフ・すまいの保険

売買価格

118,000,000 円

購入経費合計

8,170,590 円

総合計費

126,170,590 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）	990 円	11,880 円	(概算)
電気料（共用）	986 円	11,832 円	(概算)
町費	2,400 円	28,800 円	※満室時（概算）
定率管理手数料	38,142 円	457,704 円	定率5%+税（算出：満室時）
固都税（土地）	4,344 円	52,127 円	令和6年度
固都税（建物）	46,114 円	553,367 円	令和6年度
管理費合計	92,976 円	1,115,710 円	



Felice龍田A棟



Felice龍田B棟



# Felice龍田A・B

photo

