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 Felice龍田A・B

HOSE

**Property Summary** 

낸다

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「武蔵塚」駅 車約6分

価 格

118,000,000円

(税込)

MOD

年 収

8,350,800円

利回り

7.07% (満室時)

|     |       | Party. |       |       |             |
|-----|-------|--------|-------|-------|-------------|
| 05  | 1     | 土 地    |       |       |             |
| 地目  |       | 5      | 宅地    |       | <i>(</i> =1 |
| 地積  | 公簿    | 846.6  | 61 m² | (256. | .09 坪)      |
| 権利  | HT    | 所      | 有権    |       |             |
| Gal |       | 道路     |       |       |             |
| 1   | 南東側   | 幅員     | 約     | CEI   | 私道          |
| 2   |       |        | HE    |       |             |
| 3   | KDSEI |        |       |       |             |
|     | 1     |        |       |       |             |

| 405EI |        | 建            | 物      |                         |
|-------|--------|--------------|--------|-------------------------|
| 家屋番号  | A<br>B | اللو الموسود |        |                         |
| 種別    |        | . Se         | 宅      |                         |
| 延床面積  | 公簿     | A<br>B       |        | (110.32 坪)<br>(63.05 坪) |
| 築年月日  |        | 3            | 平成28年1 | 月18日                    |
| 構造    |        |              | 金メッキ鋼  | 板ぶき 2階建                 |
| 利用状況  | 05E    | 110          | 賃貸中    | 7                       |
| 検査済証  |        |              |        | PE                      |

|        | 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 |  |  |
|--------|--------|-----------|--------|--------------|--|--|
| 法令上の制限 | 建ぺい率   | 60%       | 容積率    | 150%         |  |  |
| NO.    | その他制限等 | 法第22条区域、景 | 観法、航空法 | upSE         |  |  |
| HO     |        |           |        |              |  |  |

| <b>弘</b> 借 | 水道 | 公営 | 電気 | 九州電力 |
|------------|----|----|----|------|
| 設加         | 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 |
|-----|-----|-------|-----|-------|
|-----|-----|-------|-----|-------|

|          |  | E-11  |   |
|----------|--|---|---|
| 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   | here and a second   |
| 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   |   |
|          | 入居率<br>賃料収入<br>その他収入<br>総収入<br>PM・BM費支出<br>固都税<br>その他支出<br>総支出 | 入居率87.50%賃料収入7,290,000 円その他収入25,200 円総収入7,315,200 円PM・BM費支出424,662 円固都税605,494 円その他支出25,200 円総支出1,055,356 円 | 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 円総支出1,055,356 円1,115,710 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):178㎡(持分3分の1)、公衆用道路(138番6):104㎡(持分3分の1)

・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。

専任媒介 情報更新:

取引形態:

・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。

【注意事項】

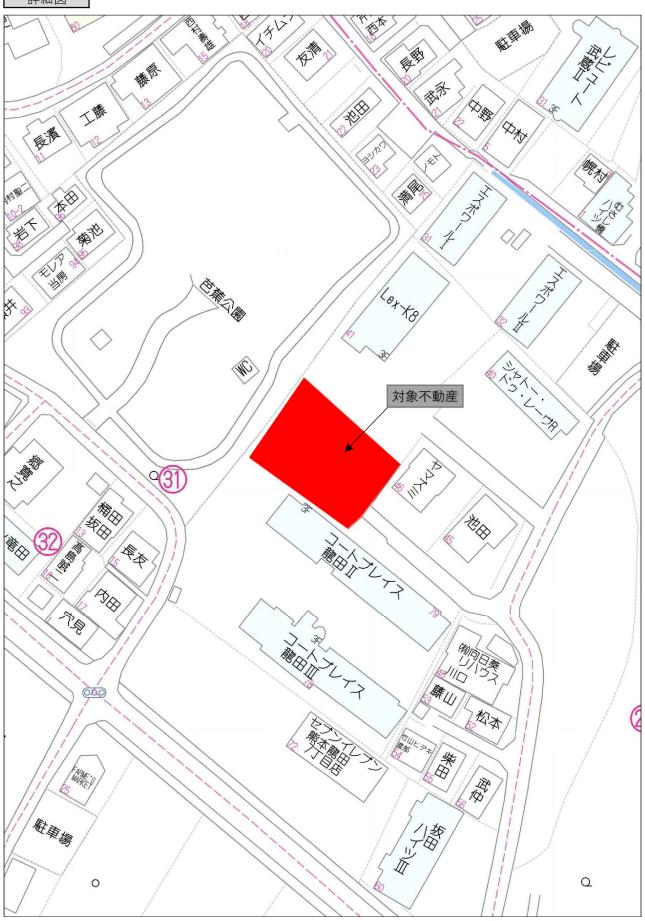
- ・当情報の取り扱いについては、情報漏洩防止の為、当社の許可なく不動産業者等への紹介を不可・厳禁と致します。
- ・当情報を基に直接間接を問わず、売主及び関係者へ接触した場合、損害賠償請求等の法的手段を講じます。

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。

〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

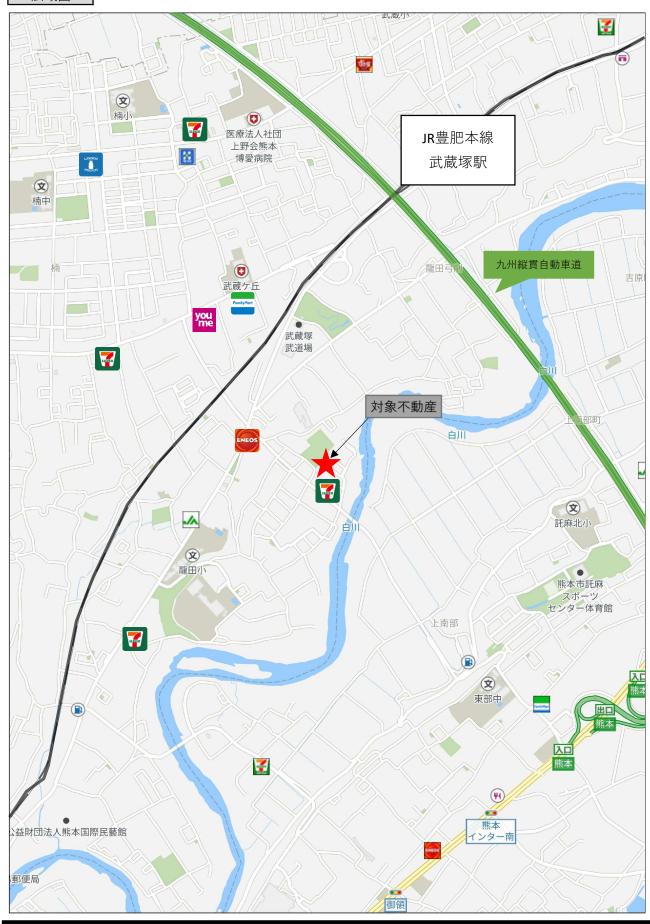
2025/10/14 担当: 上村 孝喜

## 詳細図



Felice龍田A・B Location

## 広域図



Felice龍田A・B Rent roll

|    |           | -63  | 51                   |        |                |         | HOST       |          |              |
|----|-----------|------|----------------------|--------|----------------|---------|------------|----------|--------------|
|    | 部屋No,     | 間取り  | 面積(㎡)                | 契約状況   | 賃料             | 共益費     | 月額賃料<br>町費 | 駐車場      | 合計           |
|    | 0001A     | 3LDK | 76.92 m <sup>2</sup> | 契約中    | 81,000 円       | 六並貝     | 300円       | 紅牛物      | 81,300 円     |
| 2  | 0002A     | 3LDK | 76.92 m²             | 契約中    | 80,000 円       | 3,500 円 | 300 円      | MOS      | 83,800 円     |
| 3  | 0003A     | 3LDK | 76.92 m²             | 契約中    | 80,000 円       | , , , , | 300円       |          | 80,300 円     |
| 4  | 0004A     | 3LDK | 76.92 m <sup>2</sup> | 予約     | 80,000 円       | 14      | 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 m²             | 契約中    | 79,000 円       |         | 300 円      | GEI      | 79,300 円     |
| 7  | 0002B     | 3LDK | 73.28 m²             | 契約中    | 78,000 円       |         | 300 円      | HOD      | 78,300 円     |
| 8  | 0003B     | 3LDK | 73.28 m²             | 契約中    | 79,000 円       | HOSE    | 300 円      |          | 79,300 円     |
| 14 | C. Carrie |      |                      |        | ·              | 1000    |            |          | KOSEI        |
| 1  | P001      | 駐車場  |                      | 契約中    | SEI            |         |            | 6,000 円  | 6,000 円      |
| 2  | P003      | 駐車場  | Tel Tel              | 契約中    |                |         | 405        | 6,000 円  | 6,000 円      |
| 3  | P005      | 駐車場  |                      | 契約中    |                | 6-1     |            | 6,000 円  | 6,000 円      |
| 4  | P007      | 駐車場  |                      | 契約中    | PS             | -SEI    |            | 3,500 円  | 3,500 円      |
| 5  | P008      | 駐車場  |                      | 契約中    |                |         |            | 3,500 円  | 3,500 円      |
| 6  | P009      | 駐車場  | 1                    | <br>予約 |                |         | GEI        | 3,500 円  | 3,500 円      |
| 7  | P010      | 駐車場  |                      | 契約中    |                |         | HED        | 3,500 円  | 3,500 円      |
| 8  | P011      | 駐車場  |                      | 契約中    | KOSE           | l.      |            | 3,000 円  | 3,000 円      |
| 9  | P012      | 駐車場  |                      | 契約中    | Park San Carlo |         |            | 2,500 円  | 2,500 円      |
| 10 | P013      | 駐車場  | H05                  | 契約中    |                |         |            | 3,000 円  | 3,000 円      |
| 11 | P014      | 駐車場  |                      | 契約中    |                | H051    |            | 2,500 円  | 2,500 円      |
| 12 | P015      | 駐車場  |                      | 契約中    | 23             | ,       |            | 2,500 円  | 2,500 円      |
| 13 | P016      | 駐車場  |                      | 予約     | 0)             |         |            | 2,500 円  | 2,500 円      |
|    |           |      | GEI                  |        |                |         | KR         | 551      |              |
|    |           | ME   |                      | 合計     | 642,000 円      | 3,500 円 | 2,400 円    | 48,000 円 | 695,900 円    |
| 35 |           |      |                      |        |                | RES     |            |          | 2025/10/14時占 |

2025/10/14時点

| 満室時想定年間収入 |             |  |  |  |  |
|-----------|-------------|--|--|--|--|
| <b>.</b>  | 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 |  |  |  |  |

HOSE

KOS

(aSEI

|     |                  |      | E     |             |
|-----|------------------|------|-------|-------------|
|     | 現状年間収入           | (入居率 | 87.50 | %)          |
| _   | 賃料               |      |       | 6,744,000 円 |
| īī. | 共益費              |      |       | 42,000 F    |
|     | 町費               |      | (E)   | 25,200 円    |
|     | 駐車場              | HE   |       | 504,000 円   |
|     | 合計               |      |       | 7,315,200 円 |
| _   | Section Comments |      |       |             |

HOSE

HOSE

HOSEI

GEI

## 購入経費

| Market      | GE          | 1     |                          |
|-------------|-------------|-------|--------------------------|
| 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 | 8-0   | 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 | KOSE, | 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

HOSEI

MOD

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。

HUSEI

|         | FC-      | E. Carlotte |                  |
|---------|----------|-------------|------------------|
| 建物管理費   |          |             | KAZEI            |
|         | (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 | KOS              |
| 40SEI   |          | 1           | uS <sup>EI</sup> |
| 40/     |          |             |                  |

HOSEI

HOSE

(IDSE)

HOSEI

GEI

KOSEI

HOSE

HOSEI

134

KOSEI

HOSE

HOSE

HOSEI

Felice龍田A・B photo



Felice龍田A棟



Felice龍田B棟









Felice龍田A・B photo





































Felice龍田A · B photo





































