

一棟売賃貸アパート
熊本市中央区九品寺四丁目18番1号

フェリーチェ九品寺

所在	(住居表示) 熊本市中央区九品寺四丁目18番1号 (地番) 熊本市中央区九品寺四丁目18番1	物件種別	一棟売賃貸アパート
価格	35,000,000 円 (税込)	年収 (満室時)	3,252,000 円
交通	熊本バス「建設会館前」バス停 徒歩2分	利回り	9.29 % (満室時)

土 地					建 物		
地目	宅 地				種別	共同住宅	
地積	公簿	97.85 m ² (29.59 坪)				延床面積	公簿 161.37 m ² (48.81 坪)
権利	所有権				築年月日	昭和60年4月8日 新築	
道 路					構造	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 3階建	
①	東側	幅員	約 6.0m	公道	家屋番号	18番1	
②	南側	幅員	約 4.0m	公道	間取り	1K(16.94m ² ・21.62m ²)×9戸	
③	北側	幅員	約 4.0m	公道	利用状況	賃貸中(満室)	

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	準防火地域、景観法、航空法、文化財保護法		

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	白川小学校	中学校	白川中学校
-----	-----	-------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	77.77%	100.00%	
	賃料収入	2,484,000 円	3,252,000 円	
	その他収入			
	総収入	2,484,000 円	3,252,000 円	
	PM・BM費支出	678,060 円	717,660 円	
	固都税	80,669 円	80,669 円	R6年度実績
	その他支出			
	総支出	758,729 円	798,329 円	
	NOI(純収入)	1,725,271 円	2,453,671 円	

備考	・インターネット無料設備導入済

取引形態：	媒介	情報更新：	2025/3/18	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



部屋No.	間取り	面積(㎡)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費	定額水道料		合計
1	101	1K	16.94㎡	契約中	24,000 円	2,000 円	2,000 円	28,000 円
2	102	1K	16.94㎡	契約中	28,000 円	込み	込み	28,000 円
3	103	1K	21.62㎡	契約中	24,000 円	3,000 円	2,000 円	29,000 円
4	201	1K	16.94㎡	契約中	24,000 円	3,000 円	2,000 円	29,000 円
5	202	1K	16.94㎡	契約中	25,000 円	3,000 円	2,000 円	30,000 円
6	203	1K	21.62㎡	募集中	27,000 円	3,000 円	2,000 円	32,000 円
7	301	1K	16.94㎡	契約中	27,000 円	2,000 円	2,000 円	31,000 円
8	302	1K	16.94㎡	契約中	27,000 円	3,000 円	2,000 円	32,000 円
9	303	1K	21.62㎡	募集中	27,000 円	3,000 円	2,000 円	32,000 円
合計				233,000 円	22,000 円	16,000 円	円	271,000 円

満室時想定年間収入	
賃 料	2,796,000 円
共益費	264,000 円
定額水道料	192,000 円
合 計	3,252,000 円

現状年間収入(入居率77.77%)	
賃 料	2,148,000 円
共益費	192,000 円
定額水道料	144,000 円
合 計	2,484,000 円

購入経費

土地・建物所有権移転登記費用	175,000 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	140,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)	
売買仲介手数料	1,221,000 円	(税込)	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)	107,000 円	(概算)	固定資産評価額 (土地／R6年度)	7,081,795
不動産所得税(建物)	103,000 円	(概算)	固定資産評価額 (建物／R6年度)	3,422,583
火災保険料	595,350 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(Ⅲ フルサポートプラン)	

売買価格 35,000,000 円

購入経費合計 2,341,350 円

総合計費

37,341,350 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)
電気料(共用)	8,300 円	99,600 円	R6.1～R6.7の実績平均(電灯+動力)
水道料(専用・共用)	15,700 円	188,400 円	R6.1～R6.7の実績平均
インターネット料金	9,405 円	112,860 円	MAGMA
定期清掃費	7,700 円	92,400 円	月2回
消防設備点検費	1,375 円	16,500 円	年1回
貯水槽清掃費	3,300 円	39,600 円	年1回
定率管理手数料	14,025 円	168,300 円	定率5%(算出:満室時賃料+共益費+駐車料)
固定資産税(土地・建物)	6,722 円	80,669 円	R6年度
管理費合計	66,527 円	798,329 円	



