

菊池市隈府字堀木
売買価格:59,800万円(表面利回り:4.49%)

仮称)菊池市隈府新築マンション

所在	(住居表示) 菊池市隈府(以下未定) (地番) 菊池市隈府字堀木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)	26,866,800 円
----	--------------------	-------------	--------------

交通	産交バス「正観寺」バス停 徒歩8分	利回り	4.49 % (満室時)
----	-------------------	-----	--------------

土 地		建 物	
地目		共同住宅	
地積		計画 1,752.07 m ² (530.00 坪)	
権利		令和8年2月末竣工予定	
道 路		構造	
①	北東側 幅員 約 16.0m 公道	鉄筋コンクリート造 10階建	
②	北西側 幅員 約 8.5m 公道	建築確認番号 ACS 第240401号	
		利用状況 未完成(建築中)	

法令上の制限	用途地域	建蔽率	容積率
	第二種居住地域	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	隈府小学校	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		100.00%	
	賃料収入		26,866,800 円	
	その他収入		円	
	総収入	円	26,866,800 円	
	PM・BM費支出		2,864,988 円	※概算
	固定資産税		1,694,000 円	※概算
	その他支出		456,000 円	※概算(電気・水道)
	総支出	円	5,014,988 円	
NOI(純収入)	円	21,851,812 円		

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

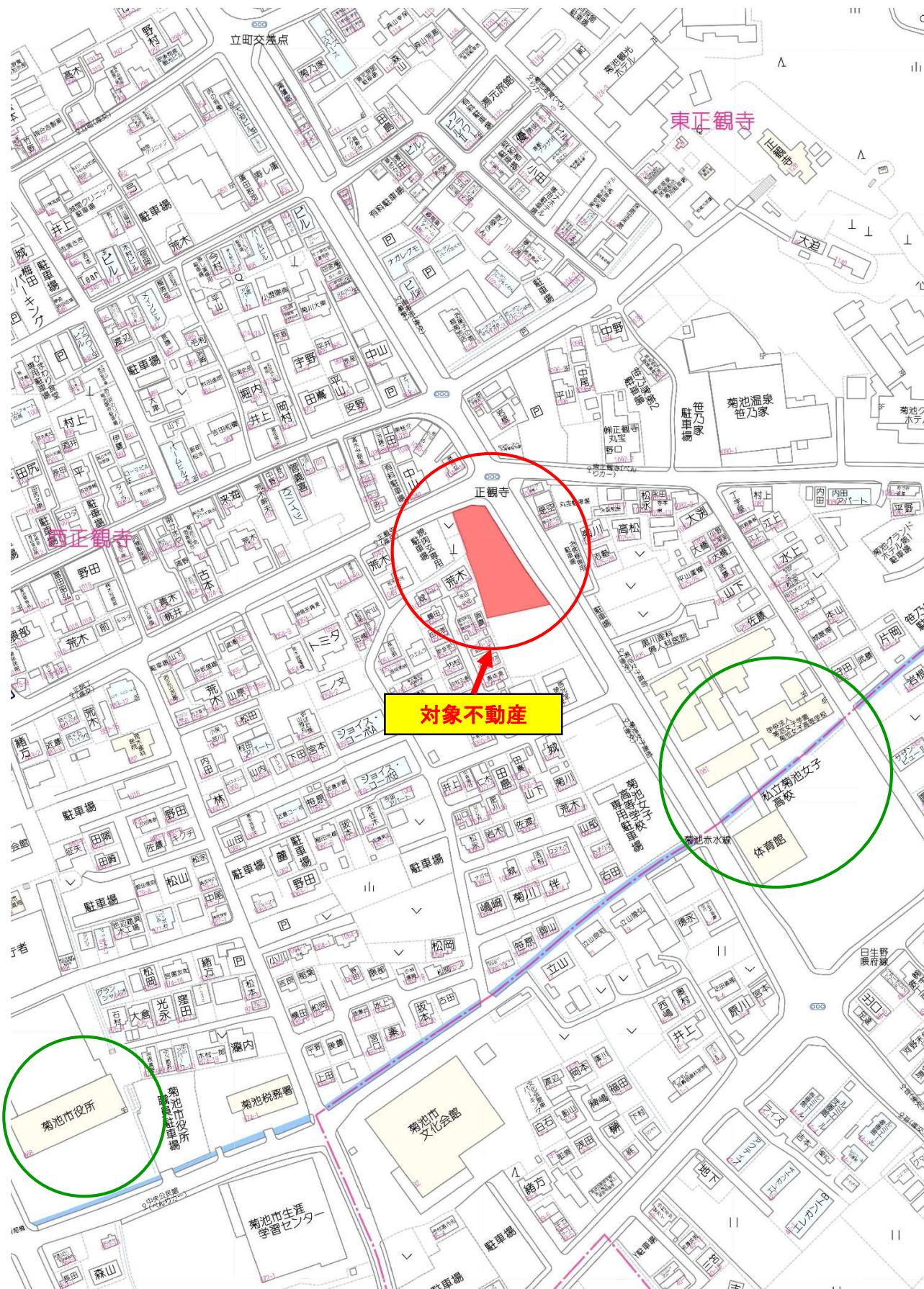
取引形態 :	専任媒介	情報更新 :	2026/2/12	担当 :	上村 孝喜
--------	------	--------	-----------	------	-------

【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。

仮称)菊池市隈府新築マンション

Location

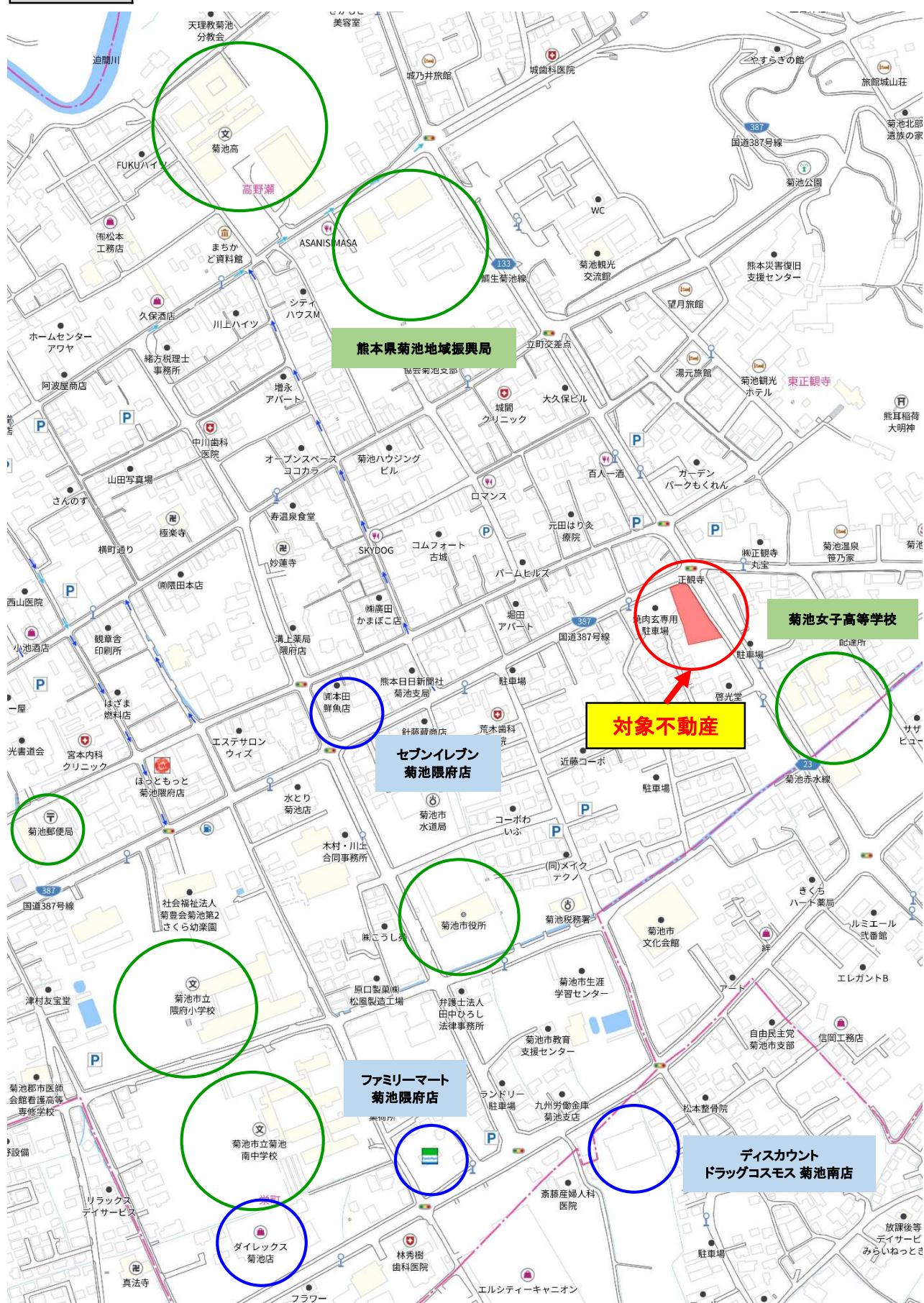
詳細図



仮称)菊池市隈府新築マンション

Location

広域図



仮称)菊池市隈府新築マンション

Rent roll

部屋No.	間取り	面積(m ²)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費		駐車料	合計
1	101	1LDK	40.00 m ²	募集中	45,500 円	4,000 円		49,500 円
2	102	1LDK	40.00 m ²	募集中	44,500 円	4,000 円		48,500 円
3	103	1LDK	40.00 m ²	募集中	44,500 円	4,000 円		48,500 円
4	105	1LDK	40.00 m ²	募集中	45,500 円	4,000 円		49,500 円
5	201	1LDK	40.00 m ²	募集中	46,000 円	4,000 円		50,000 円
6	202	1LDK	40.00 m ²	募集中	45,000 円	4,000 円		49,000 円
7	203	1LDK	40.00 m ²	募集中	45,000 円	4,000 円		49,000 円
8	205	1LDK	40.00 m ²	募集中	46,000 円	4,000 円		50,000 円
9	301	1LDK	40.00 m ²	募集中	46,500 円	4,000 円		50,500 円
10	302	1LDK	40.00 m ²	募集中	45,500 円	4,000 円		49,500 円
11	303	1LDK	40.00 m ²	募集中	45,500 円	4,000 円		49,500 円
12	305	1LDK	40.00 m ²	募集中	46,500 円	4,000 円		50,500 円
13	401	1LDK	40.00 m ²	募集中	47,000 円	4,000 円		51,000 円
14	402	1LDK	40.00 m ²	募集中	46,000 円	4,000 円		50,000 円
15	403	1LDK	40.00 m ²	募集中	46,000 円	4,000 円		50,000 円
16	405	1LDK	40.00 m ²	募集中	47,000 円	4,000 円		51,000 円
17	501	1LDK	40.00 m ²	募集中	47,500 円	4,000 円		51,500 円
18	502	1LDK	40.00 m ²	募集中	46,500 円	4,000 円		50,500 円
19	503	1LDK	40.00 m ²	募集中	46,500 円	4,000 円		50,500 円
20	505	1LDK	40.00 m ²	募集中	47,500 円	4,000 円		51,500 円
21	601	1LDK	40.00 m ²	募集中	48,000 円	4,000 円		52,000 円
22	602	1LDK	40.00 m ²	募集中	47,000 円	4,000 円		51,000 円
23	603	1LDK	40.00 m ²	募集中	47,000 円	4,000 円		51,000 円
24	605	1LDK	40.00 m ²	募集中	48,000 円	4,000 円		52,000 円
25	701	1LDK	40.00 m ²	募集中	48,500 円	4,000 円		52,500 円
26	702	1LDK	40.00 m ²	募集中	47,500 円	4,000 円		51,500 円
27	703	1LDK	40.00 m ²	募集中	47,500 円	4,000 円		51,500 円
28	705	1LDK	40.00 m ²	募集中	48,500 円	4,000 円		52,500 円
29	801	1LDK	40.00 m ²	募集中	49,000 円	4,000 円		53,000 円
30	802	1LDK	40.00 m ²	募集中	48,000 円	4,000 円		52,000 円
31	803	1LDK	40.00 m ²	募集中	48,000 円	4,000 円		52,000 円
32	805	1LDK	40.00 m ²	募集中	49,000 円	4,000 円		53,000 円
33	901	1LDK	40.00 m ²	募集中	49,500 円	4,000 円		53,500 円
34	902	1LDK	40.00 m ²	募集中	48,500 円	4,000 円		52,500 円
35	903	1LDK	40.00 m ²	募集中	48,500 円	4,000 円		52,500 円
36	905	1LDK	40.00 m ²	募集中	49,500 円	4,000 円		53,500 円
37	1001	1LDK	40.00 m ²	予約	60,000 円	4,000 円		64,000 円
38	1002	1LDK	40.00 m ²	募集中	49,000 円	4,000 円		53,000 円
39	1003	2LDK	80.00 m ²	予約	140,000 円	4,000 円		144,000 円

仮称)菊池市隈府新築マンション

Rent roll

部屋No.	間取り	面積(m ²)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費		駐車料	合計
1	P001	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
2	P002	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
3	P003	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
4	P004	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
5	P005	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
6	P006	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
7	P007	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
8	P008	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
9	P009	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
10	P010	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
11	P011	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
12	P012	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
13	P013	駐車場	予約				3,300 円	3,300 円
14	P014	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
15	P015	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
16	P016	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
17	P017	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
18	P018	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
19	P019	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
20	P020	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
21	P021	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
22	P022	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
23	P023	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
24	P024	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
25	P025	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
26	P026	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
27	P027	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
28	P028	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
29	P029	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
30	P030	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
31	P031	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
32	P032	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
33	P033	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
34	P034	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
35	P035	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
36	P036	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
37	P037	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
38	P038	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
39	P039	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円

部屋No.	間取り	面積(m ²)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費		駐車料	合計
40	P040	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
41	P041	駐車場	予約				3,300 円	3,300 円
42	P042	駐車場	予約				3,300 円	3,300 円
43	P043	駐車場	募集中				3,300 円	3,300 円
合計				1,941,000 円	156,000 円		141,900 円	2,238,900 円

満室時想定年間収入

賃料	23,292,000 円
共益費	1,872,000 円
駐車料	1,702,800 円
合計	26,866,800 円

現状年間収入(未完成)

賃料	
共益費	
駐車料	
合計	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・高压洗浄(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	123,139 円	1,477,668 円	定率5%(算出:満室時賃料+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	426,166 円	5,014,988 円	



