

一棟売賃貸アパート
菊池郡大津町引水338-11

セブンピース

所在	(住居表示) 菊池郡大津町引水338-11 (地番) 菊池郡大津町大字引水字東鶴338番10、外2筆	物件種別	一棟売賃貸アパート
価格	128,000,000 円 (税込)	年収 (満室時)	6,554,400 円
交通	産交バス「大津町営住宅前」バス停 徒歩8分	利回り	5.12 % (満室時)

土 地		建 物	
地目	宅 地	種別	共同住宅
地積	公簿 387.32 m ² (117.16 坪)	延床面積	公簿 280.01 m ² (84.70 坪)
権利	所有権	築年月日	令和7年2月6日 新築
道 路		構造	木造 スレートぶき 2階建
①	北側 幅員 約 6.00m 公道	家屋番号	338番11
※道路は令和4年9月に大津町へ寄附(町道)		間取り	1LDK(全8戸)
		利用状況	賃貸中

法令上の制限	用途地域		建蔽率	容積率
	近隣商業地域		80%	300%
	その他制限等	景観法、航空法、盛土規制法		

設備	水道	公営	電気	九州電力
	下水	浄化槽	ガス	プロパン

学校区	小学校	大津小学校	中学校	大津中学校
-----	-----	-------	-----	-------

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		6,554,400 円	
	その他収入			
	総収入	円	6,554,400 円	
	PM・BM費支出		818,777 円	
	固都税		395,000 円	
	その他支出		48,000 円	概算(電気・水道)
	総支出	円	1,261,777 円	
	NOI(純収入)	円	5,292,623 円	

備考	・全8戸(1LDK/33.54㎡、36.25㎡) 敷地内駐車場×8区画(付帯率100.0%)
	・インターネット無料設備導入済
	・上記土地(2筆)の他に【公園】(地番:338番15/地積122㎡)の持分14分の2有り

取引形態：	媒介	情報更新：	2025/7/29	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。

対象不動産

部屋No.	間取り	面積 (㎡)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費		駐車料	合計
1	101	1LDK	33.54㎡	募集中	55,000 円	5,000 円		60,000 円
2	102	1LDK	36.25㎡	契約中	55,000 円	5,000 円		60,000 円
3	103	1LDK	36.25㎡	募集中	58,000 円	5,000 円		63,000 円
4	105	1LDK	33.54㎡	募集中	57,000 円	5,000 円		62,000 円
5	201	1LDK	33.54㎡	募集中	61,000 円	5,000 円		66,000 円
6	202	1LDK	36.25㎡	募集中	60,000 円	5,000 円		65,000 円
7	203	1LDK	36.25㎡	募集中	63,000 円	5,000 円		68,000 円
8	205	1LDK	33.54㎡	募集中	62,000 円	5,000 円		67,000 円
9	P001	駐車場	普通車	募集中			4,400 円	4,400 円
10	P002	駐車場	普通車	募集中			4,400 円	4,400 円
11	P003	駐車場	普通車	募集中			4,400 円	4,400 円
12	P004	駐車場	普通車	契約中			4,400 円	4,400 円
13	P005	駐車場	普通車	募集中			4,400 円	4,400 円
14	P006	駐車場	普通車	募集中			4,400 円	4,400 円
15	P007	駐車場	普通車	募集中			4,400 円	4,400 円
16	P008	駐車場	普通車	募集中			4,400 円	4,400 円
合計				471,000 円	40,000 円		35,200 円	546,200 円

満室時想定年間収入

賃 料	5,652,000 円
共益費	480,000 円
駐車料	422,400 円
合 計	6,554,400 円

現状年間収入(入居率12.50%)

賃 料	660,000 円
共益費	60,000 円
駐車料	52,800 円
合 計	772,800 円

購入経費

土地・建物所有権移転登記費用	630,000 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	512,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	4,290,000 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)	86,000 円	(概算)	固定資産評価額 (土地/概算) 5,716,610
不動産所得税(建物)	816,000 円	(概算)	固定資産評価額 (建物/概算) 27,200,000
火災保険料	441,210 円		あいおいニッセイ同和損保(5年一括払い) タフ・すまいの保険(Ⅲコース/水災なしプラン)

売買価格 128,000,000 円

購入経費合計 6,775,210 円

総合計費

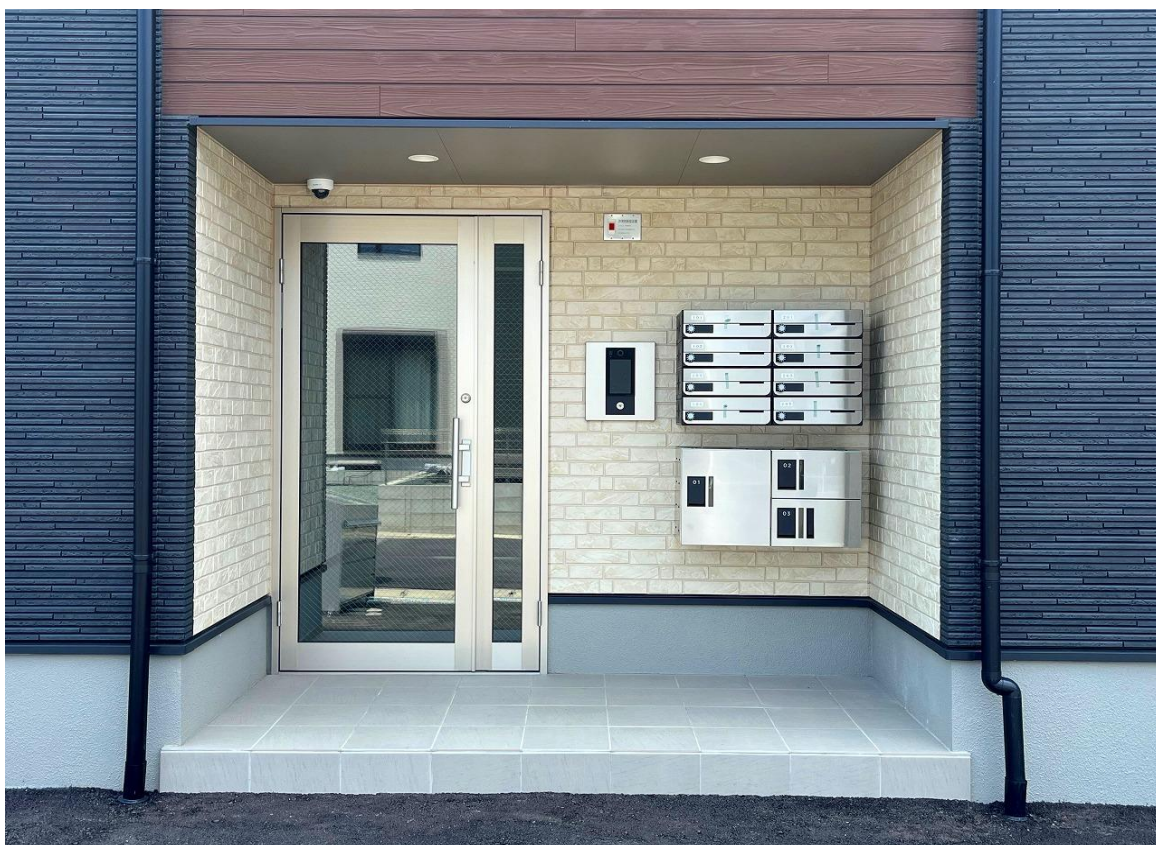
134,775,210 円

※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)	1,000 円	12,000 円	概算
電気料(共用)	3,000 円	36,000 円	概算
インターネット料金	8,360 円	100,320 円	ギガプライス
防犯カメラ費	8,580 円	102,960 円	ギガプライス
定期清掃費	8,000 円	96,000 円	月2回
合併浄化槽清掃料	7,824 円	93,888 円	年1回/16人槽
合併浄化槽点検料	4,686 円	56,232 円	月1回
定率管理手数料	29,865 円	358,380 円	税別5%(満室時賃料合計)
消防設備点検費	917 円	11,000 円	年1回
固都税(土地)	1,167 円	14,000 円	概算
固都税(建物)	31,750 円	381,000 円	概算
管理費合計	105,148 円	1,261,777 円	







1号type (5号typeは反転)



2号type (3号typeは反転)



