

戒能アパート

満室時想定利回り16.93%！現況利回り8.86%！



物件種目	一棟収益アパート			
価 格	1,800万円			
表面利回り	16.93%			
物 件 所 在 地	愛媛県松山市鴨川三丁目8-10			
校 区	久 枝	小 学 校	鴨 川	中 学 校
土地面積	326.62	㎡	ほかに	0.00
	98.8	坪	私道面積	0.00
建 物	構造・規模	木 造 スレート 葺 2 階建		
	面 積	1階	122.50	㎡
		2階	122.50	㎡
		合計	245.00	㎡
土地権利	所有権		施工会社	-
築年月	昭和49年7月		種 類	共同住宅
都市計画	市街化区域		用途地域	第一種低層住居専用地域
建ぺい率	50	%	容積率	80 %
他の法令上の制限	-			
現 況	賃貸中		引渡日	相談
総戸数	8戸		駐 車 場	有 (4台)
接道状況 (角地・間口)	北側	私道	幅員 約4m	接道 -
設 備	上水	公営水道		下水 浄化槽
	電気	四国電力		ガス プロパンガス
その他設備	-			
備 考	賃料月額	¥254,000	年額	3,048,000円
	自主管理 1DK×4戸、3K×4戸			

公益社団法人 全日本不動産協会 物件資料作成シート



免許番号 愛媛県知事(1)第5738号
商 号 株式会社Leap不動産

住 所 790-0844
愛媛県松山市道後一万グランドロッソ
道後一万101号
電話番号 089-954-4508
F A X 089-954-4504

定休日 日曜・祝日
日曜・祝日
■取引態様 ■報酬形態
一般媒介 分かれ
※休日もご対応可能です
担当者 阿部 (090-6060-6780)

レントロール

令和05年9月7日

部屋No	用途	入居状況	契約面積	月額賃料(現況)				敷金	月額賃料(満室)				備考
				賃料(税込)	共益費	駐車場	合計		賃料(税込)	共益費	駐車場	合計	
東棟													
101		空室											
102		入居中		¥23,000	¥3,000	¥3,000	¥29,000		¥23,000	¥3,000	¥3,000	¥29,000	
201		入居中		¥32,000	込		¥32,000		¥32,000	込		¥32,000	
202		空室							¥23,000	¥3,000		¥26,000	
西棟													
101		空室							¥30,000	¥3,000		¥33,000	
102		入居中		¥25,000	込	¥3,000	¥28,000		¥25,000	込	¥3,000	¥28,000	
201		空室							¥30,000	¥3,000		¥33,000	
202		入居中		¥41,000	込	¥3,000	¥44,000		¥41,000	込	¥3,000	¥44,000	
合計				¥121,000	¥3,000	¥9,000	¥133,000	¥0	¥227,000	¥15,000	¥12,000	¥254,000	

現況年間収入	¥1,596,000
満室想定年間収入	¥3,048,000
稼働率(賃料ベース)	52%
物件価格	¥18,000,000
表面利回り(現況)	8.87%
表面利回り(満室想定)	16.93%
NET利回り(現況)	6.90%
NET利回り(満室想定)	14.97%

年間経費		
項目	備考	金額
PMfee(賃貸管理費)	集金賃料の5%(税込)	¥152,400
共用部電気代		¥6,600
共用部水道代		¥4,500
浄化槽(管理料)		¥102,600
浄化槽(清掃)		¥87,891
合計		¥353,991

※満室想定時(現状は自主管理)