

3DK

売アパート



●間取り詳細:DK6、和6、洋4.5 ●建物構造:木造 2階建 ●所在階:2階 ●使用部分面積:198.22㎡(59.96坪) ●土地面積:297.77㎡(90.07坪) ●建ぺい率:50% ●容積率:80% ●土地権利:所有権
●駐車場:有3台(軽自動車) ●特許:閑静な住宅街 ●設備:水洗、バス・トイレ別、押入、室外洗濯機置場、電気、プロパンガス、上水道、下水道、火災警報器(報知機)
●周辺施設:セブンイレブン早苗店約850m、ドラッグストアアモリ約600m、杏林病院約450m、ラ花高店約650m

早苗町収益アパート

1,200万円

■所在地:佐世保市早苗町426番地4 ■築年月:1980年01月(築44年)

有限会社古川不動産

長崎県知事(7)2838

〒859-3215 佐世保市早岐1-16-1 有限会社 古川不動産

<https://www.furukawa-fudousan.com/>

Tel.0956-38-0110 Fax.0956-38-1658

取引感様:仲介



コーポ早苗

	賃料	共益費	敷金	礼金	契約開始年月日	備考
101	¥33,000	¥2,000	¥99,000	¥0	令和6年1月1日	保証会社加入
102	¥32,000	¥2,000	¥99,000	¥0	令和3年12月1日	保証会社加入
201	¥33,000	¥2,000	¥99,000	¥0	平成29年1月6日	保証会社加入
202	¥43,000	¥0	¥129,000	¥0	平成22年4月15日	未加入・5か月滞納

合計 ¥141,000 ¥6,000 ¥426,000

年間 ¥1,692,000 ¥72,000 現状利回り≒14.7%

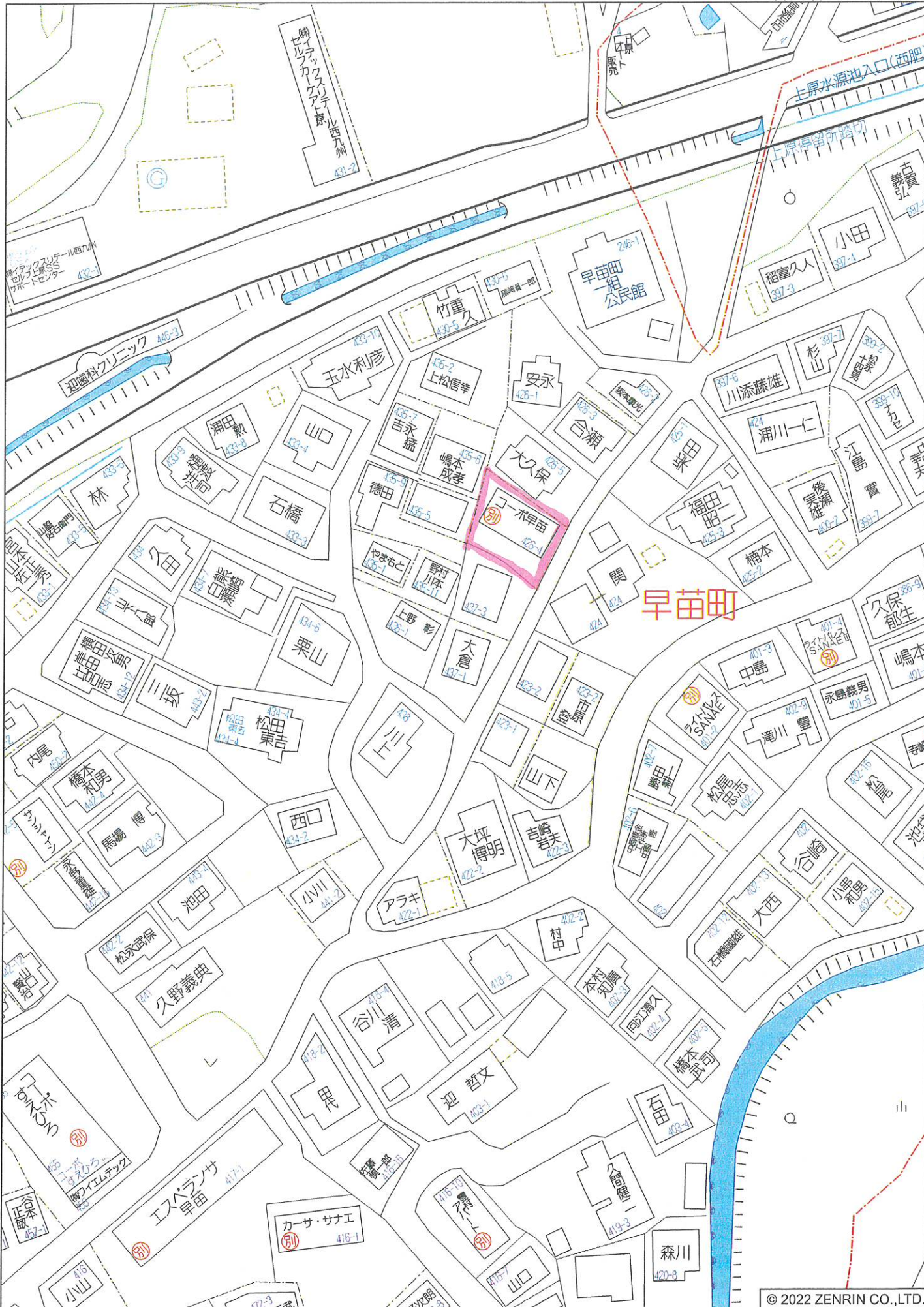
202の方の家賃を保護費の32,000円に修正すると、年間賃料は130,000円×12か月=1,560,000円

コーポ早苗

201

102

101



1. 202号室（家賃43,000円）5か月分滞納中。入居者から現状毎月1か月分の振込があっていますが、生活保護の方なので32,000円（生活保護課から出るMAX金額）に見直した方がよいです。この影響で滞納が増えています。この方は他の入居者と違って、車も止められていません。その事も考慮して家賃の見直しが必須です。
2. 102号も生活保護の方になります。
3. 旧耐震のアパートになります。
4. 2階201から1階101への騒音問題（子供の足音の影響）があり、これが理由で退去された事例があります。騒音を承知で現在、101の方が入居されています。
5. 洗濯機置き場は、ベランダになります。
6. 駐車場は、軽3台（現在、202号の駐車場なし）になります。
7. 前面道路が幅員2.5mの2項道路のため、建て替え時にセットバックが必要です。
8. 浸水区域（大人のひざ程度までつかる）になります。
9. 旧管理会社のときから202の方が入居しているため、室内の状況は不明です。間取図もありません。また、101・102・201それぞれ少しずつ間取りが違います。
10. 外壁塗装、軒天ボード貼り替え、瓦（下地のルーフィングのやり替えなど）などはリフォーム時期です。
11. 完了検査を受けていないため、検査済証がないです。昭和の戸建やアパートは、完了検査を受けていないものが多いです。
12. 管理料は5%と消費税

以上、コーポ早苗の留意点になります。

コーポ早苗 アパート 諸費用明細 (概算)

1. 所有権移転・抵当権 320,000円
(抵当権設定 1400万円)
(抵当権設定がない場合、名義変更費用：220,000円)
2. 不動産取得税 約190,000円
3. 仲介手数料 462,000円 (税込)
4. 印紙代 (売買契約書) 10,000円
5. 固定資産税 約71,800円
※年額です。日割精算しますので、標記より下がります。
6. 融資事務手数料 55,000円
7. ローン保証料 30万円から50万円

8. 火災保険 一括払いと分割払い
銀行はご融資期間を保険期間とする火災保険への加入をすすめます。ただし、1年ごとの更新払いも可能です。こちらの方が諸費用は軽減できます。地震保険をつけたり、水災を除外すると、保険料も大きく変動します。すでにご自宅をお持ちの場合は、その保険料が参考になると思います。

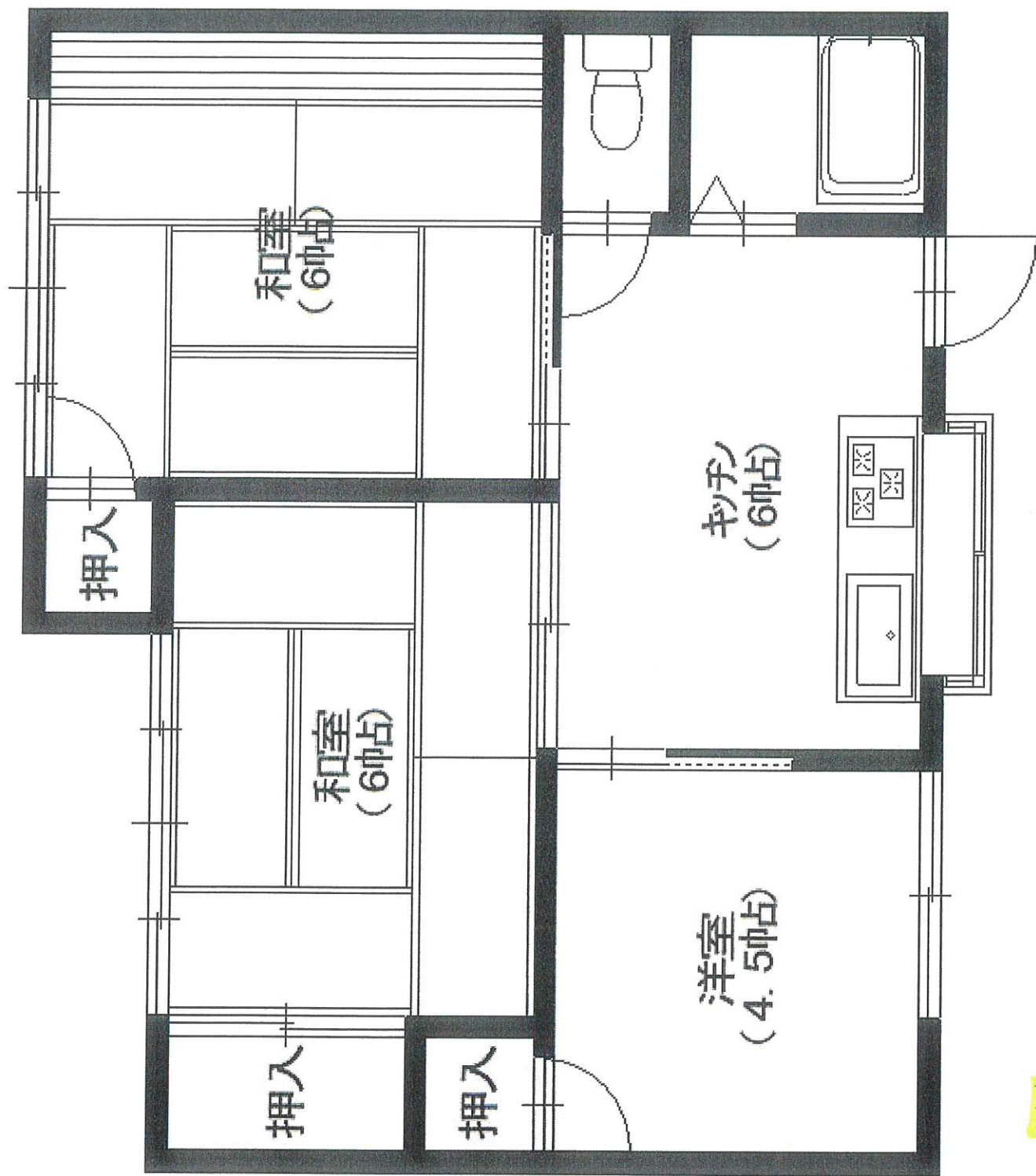
☆当該物件について中古アパートのため、契約不適合責任は免責
つまり、売却後にシロアリ・雨漏り・床が弱い・電気設備・給排水設備等に不具合が生じてても責任を負いませんということです。

☆境界標の設置 (境界の確定を含む) を致しません。



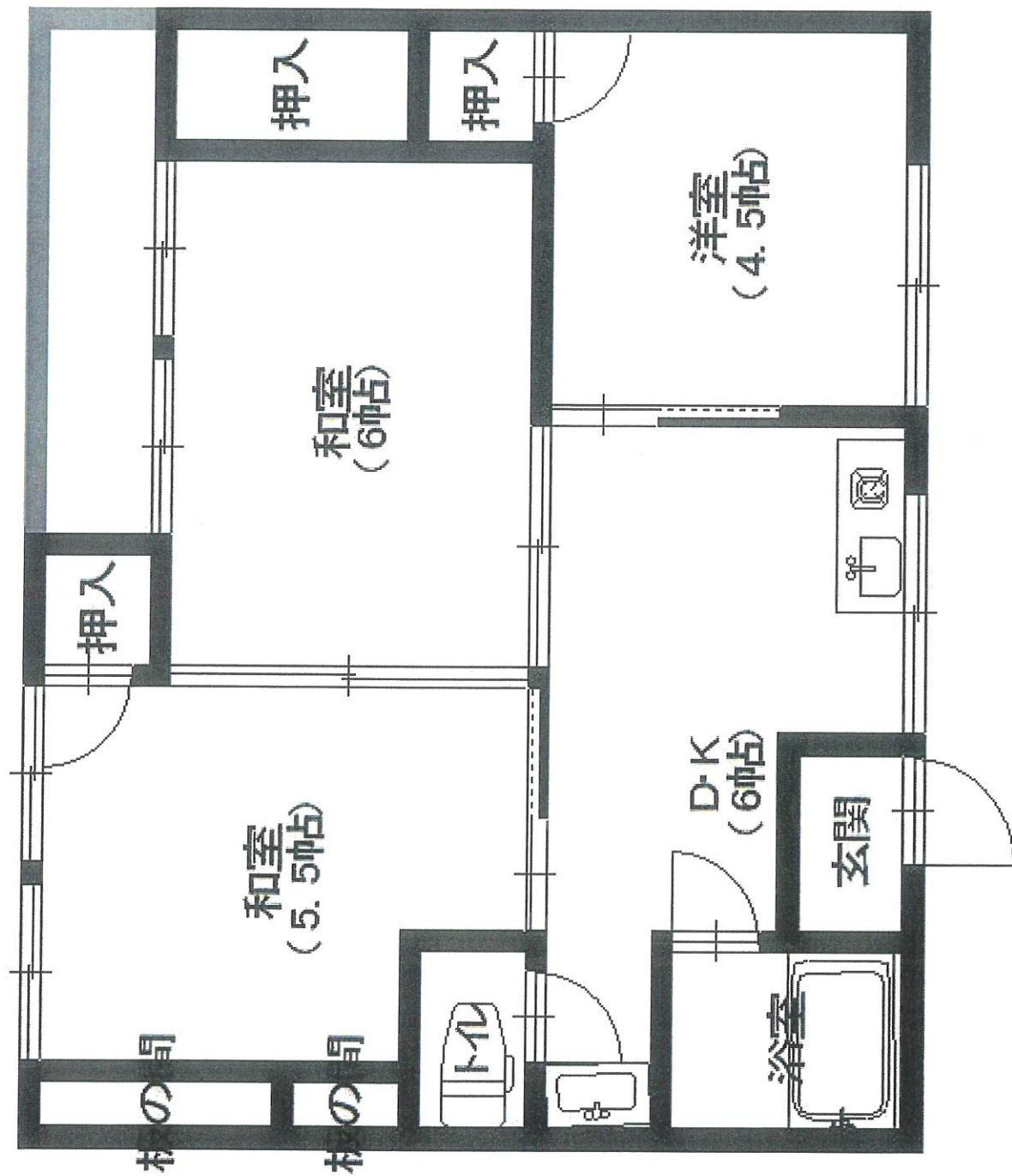
物件番号：5414

101



物件番号 : 5793

102



物件番号 : 4455

10/