

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：プリメゾン博多				
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区美野島3-5-3			
	地番	福岡県福岡市博多区美野島3-73			
交通	JR鹿児島本線 博多駅 徒歩15分				
地積	157.28 m ² (47.57 坪) 公簿				
価格	2億5000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第4種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約7m（公道）間口約14.6m				
道路負担					
現況	賃貸中		築年	平成01年 11月築	検済
建物	構造	鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根 8階			
	延床面積	751.11 m ² (227.21 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入14,369,376円 月額収入1,197,448円 表面 利回り 5.74% 満室想定

総戸数：27戸（1Rタイプ）

2016年 全室インターフォンリニューアル

2018年 エレベーターリニューアル

2011-2017 8室室内洗濯機置き場（防水パン）設置

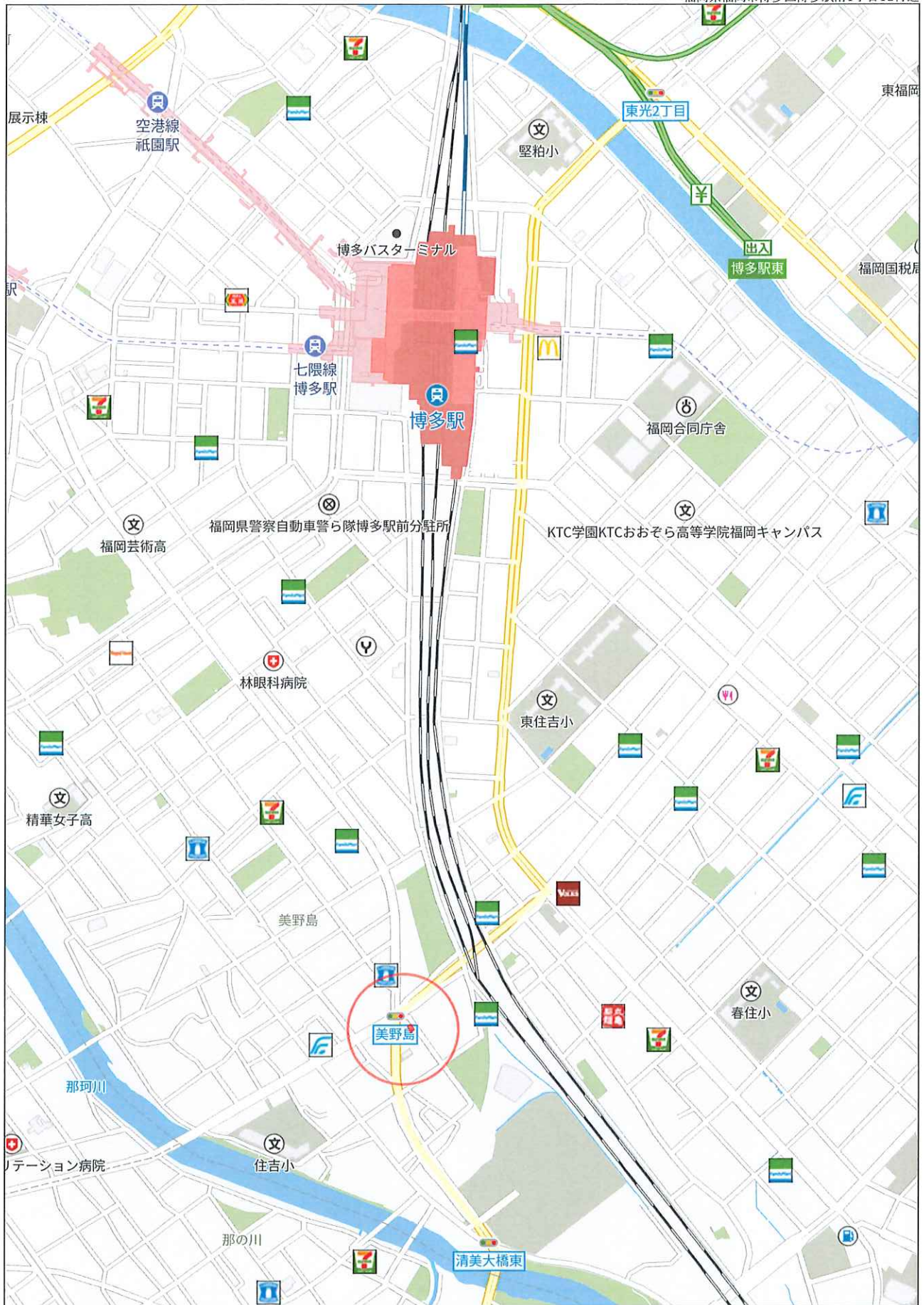
その他コインランドリー、自販機手数料、電気料金収入あり

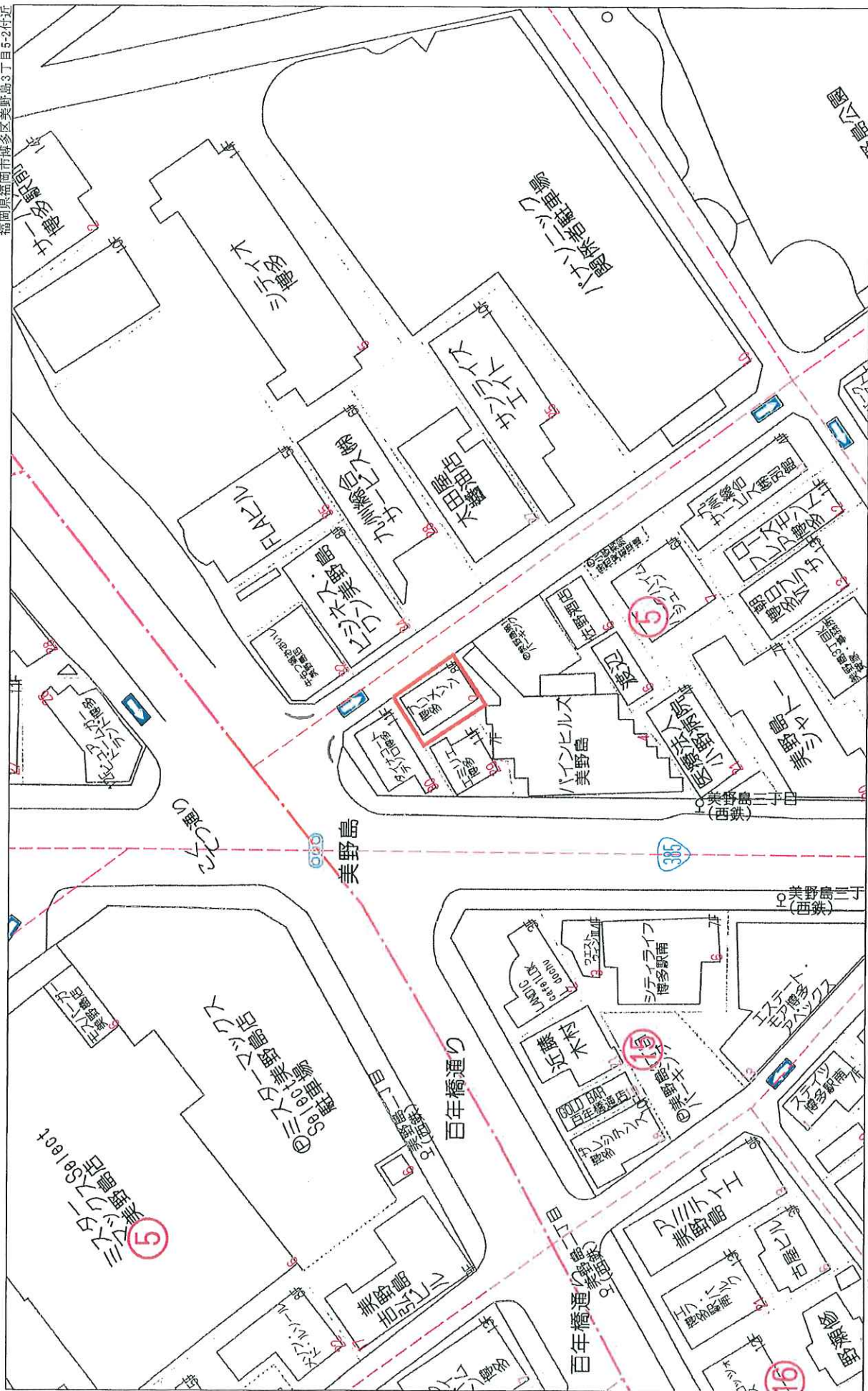
■ 各入居者へ9月分より賃料増額（総額45,000円/各戸）の通知を出しておりまして

個別対応中です。確定測量を実施中で、隣接地方々との立会が終了しましたので

これから境界確認の取り交わしの予定です。 物件ルート：売主⇒元付⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。





物件名：プリメゾン博多

物件価格： 250,000,000 円

【収入一覧】													
住戸番号	用途	状況	間取	面積		賃料	共益費	水町費	合 計				備考
									現況合計	満室想定	賃料見直し		
201	住居	賃貸中	1R	21.20 m ²	6.41 坪	29,900	3,000	2,500	35,400	35,400	45,000		
202	住居	賃貸中	1R	21.60 m ²	6.53 坪	35,000	3,000	2,500	40,500	40,500	45,000		
203	住居	賃貸中	1R	21.60 m ²	6.53 坪	30,000	3,000	2,500	35,500	35,500	45,000		
205	住居	空室	1R	22.20 m ²	6.71 坪	39,000	3,000	3,000	45,000	35,500	45,000	5/29退去済	
301	住居	賃貸中	1R	21.20 m ²	6.41 坪	28,000	3,000	2,500	33,500	33,500	45,000		
302	住居	賃貸中	1R	21.60 m ²	6.53 坪	32,000	3,000	2,500	37,500	37,500	45,000		
303	住居	賃貸中	1R	21.60 m ²	6.53 坪	35,000	3,000	2,500	40,500	40,500	45,000		
305	住居	賃貸中	1R	22.20 m ²	6.71 坪	29,900	3,000	2,500	35,400	35,400	45,000		
401	住居	賃貸中	1R	21.20 m ²	6.41 坪	32,000	3,000	2,500	37,500	37,500	45,000		
402	住居	賃貸中	1R	21.60 m ²	6.53 坪	35,000	3,000	2,500	40,500	40,500	45,000		
403	住居	賃貸中	1R	21.60 m ²	6.53 坪	39,500	3,000	2,500	45,000	45,000	45,000		
405	住居	賃貸中	1R	22.20 m ²	6.71 坪	29,900	3,000	2,500	35,400	35,400	45,000		
501	住居	賃貸中	1R	21.20 m ²	6.41 坪	29,900	3,000	2,500	35,400	35,400	45,000		
502	住居	賃貸中	1R	21.60 m ²	6.53 坪	37,000	3,000	2,500	42,500	42,500	45,000		
503	住居	空室	1R	21.60 m ²	6.53 坪	39,000	3,000	3,000	45,000	40,500	45,000	6/30退去済	
505	住居	賃貸中	1R	22.20 m ²	6.71 坪	35,000	3,000	2,500	40,500	40,500	45,000		
601	住居	賃貸中	1R	21.20 m ²	6.41 坪	29,900	3,000	2,500	35,400	35,400	45,000		
602	住居	賃貸中	1R	21.60 m ²	6.53 坪	29,900	3,000	2,500	35,400	35,400	45,000		
603	住居	賃貸中	1R	21.60 m ²	6.53 坪	30,000	3,000	2,500	35,500	35,500	45,000		
605	住居	賃貸中	1R	22.20 m ²	6.71 坪	31,000	3,000	2,500	36,500	36,500	45,000		
701	住居	賃貸中	1R	17.00 m ²	5.14 坪	29,900	3,000	2,500	35,400	35,400	45,000		
702	住居	賃貸中	1R	21.10 m ²	6.38 坪	39,500	3,000	2,500	45,000	45,000	45,000		
703	住居	賃貸中	1R	21.10 m ²	6.38 坪	30,000	3,000	2,500	35,500	35,500	45,000	8/18退去 予定	
705	住居	賃貸中	1R	18.40 m ²	5.56 坪	36,000	3,000	2,500	41,500	41,500	45,000		
801	住居	賃貸中	1R	23.40 m ²	7.07 坪	36,000	1,000	2,500	39,500	39,500	45,000		
802	住居	賃貸中	1R	22.80 m ²	6.89 坪	29,900	3,000	2,500	35,400	35,400	45,000		
P	駐車場	賃貸中	平置			16,500			16,500	16,500	16,500	タイムズ24時間 に賃貸中	
自動販売機						6,405			6,405	6,405	6,405	2022年 年間実績の月額平均	
コインランドリー						3,792			3,792	3,792	3,792	2022年 年間実績の月額平均	
光ファイバー電気使用料収入						751			751	751	751	2022年 年間実績の月額平均	
収入 合計								月額	1,027,648	1,013,648	1,197,448		
								年額	12,331,776	12,163,776	14,369,376		
								表面利回り	4.93%	4.87%	5.75%		

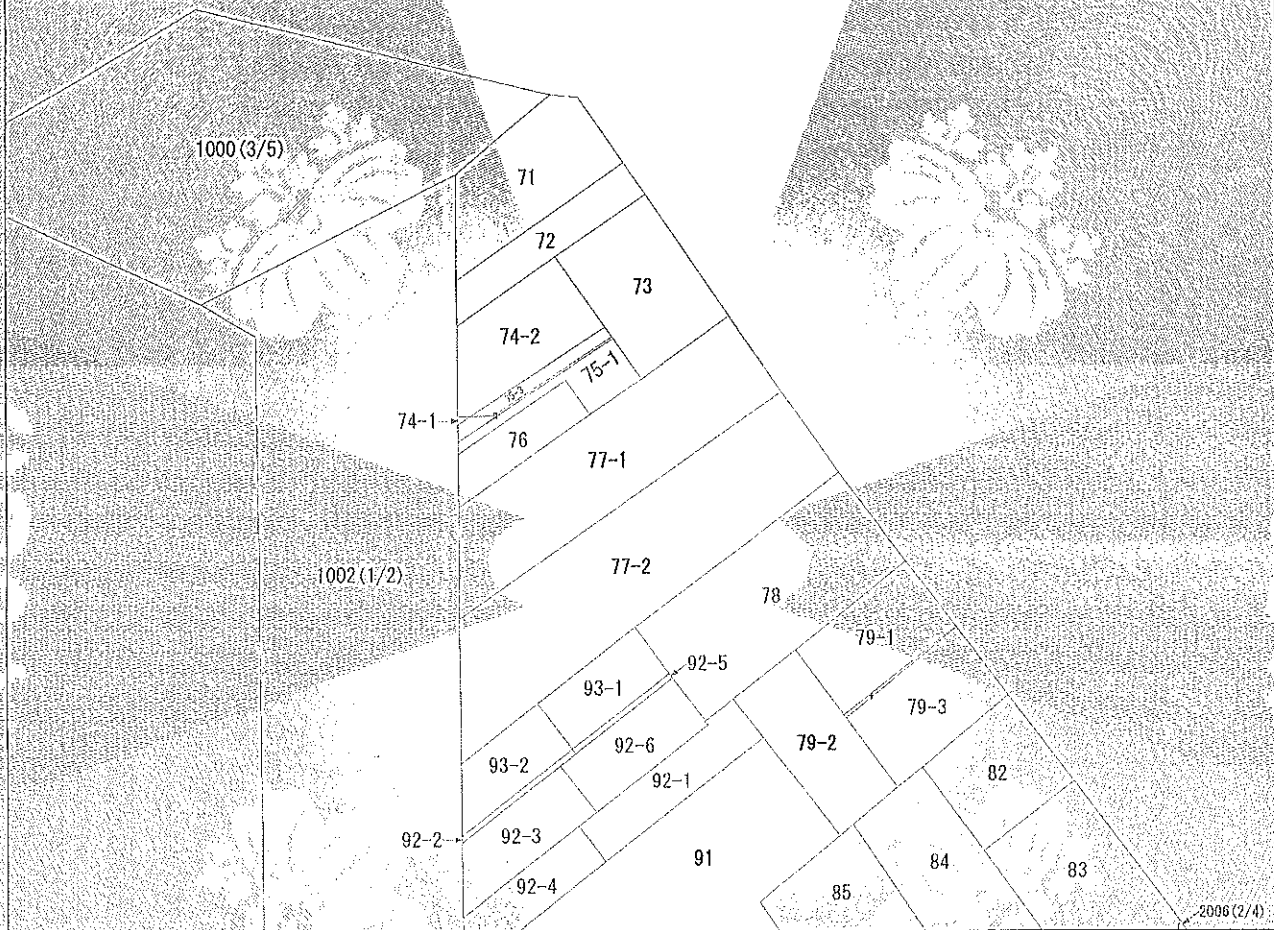
【支出一覧】		現況合計		満室想定	賃料見直し
管理委託料5%（税込）	住居部分賃料・共益費の5%	月額	51,382	50,682	59,872
		年額	616,589	608,189	718,469
固定資産税・都市計画税	2023年実績	月額	66,417	66,417	66,417
		年額	797,004	797,004	797,004
共用部分電気料金・電力料金（税込）	2022年実績	月額	41,931	41,931	41,931
		年額	503,172	503,172	503,172
水道料金（税込）	2022年実績	月額	48,433	48,433	48,433
		年額	581,196	581,196	581,196
定期清掃費（税込）	例年実績	月額	11,000	11,000	11,000
		年額	132,000	132,000	132,000
エレベーター点検費（POG）（税込）	例年実績	月額	16,500	16,500	16,500
		年額	198,000	198,000	198,000
支 出 合 計		月額	235,663	234,963	244,153
		年額	2,827,961	2,819,561	2,929,841
		経費率	22.93%	23.18%	20.39%

【利益】		現況合計	満室想定	賃料見直し
利益	収入合計 - 支出合計	月額	791,985	778,685
		年額	9,503,815	9,344,215
		ネット利回り	3.80%	3.74%

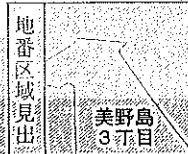
※本、収支試算は想定を含む試算であり、経費は一部概算を含みます。お引き渡しまでの間の収入の変動、実際の経費が異なる場合がありますので予め、ご了承ください。

1 79-4
u 75-2

N



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所 在	福岡市博多区美野島三丁目				地 番	73番				
出 力 縮	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
作 成 年月日	昭和48年6月16日			備 付 年月日 (原図)				補 記 事 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年3月15日
福岡法務局

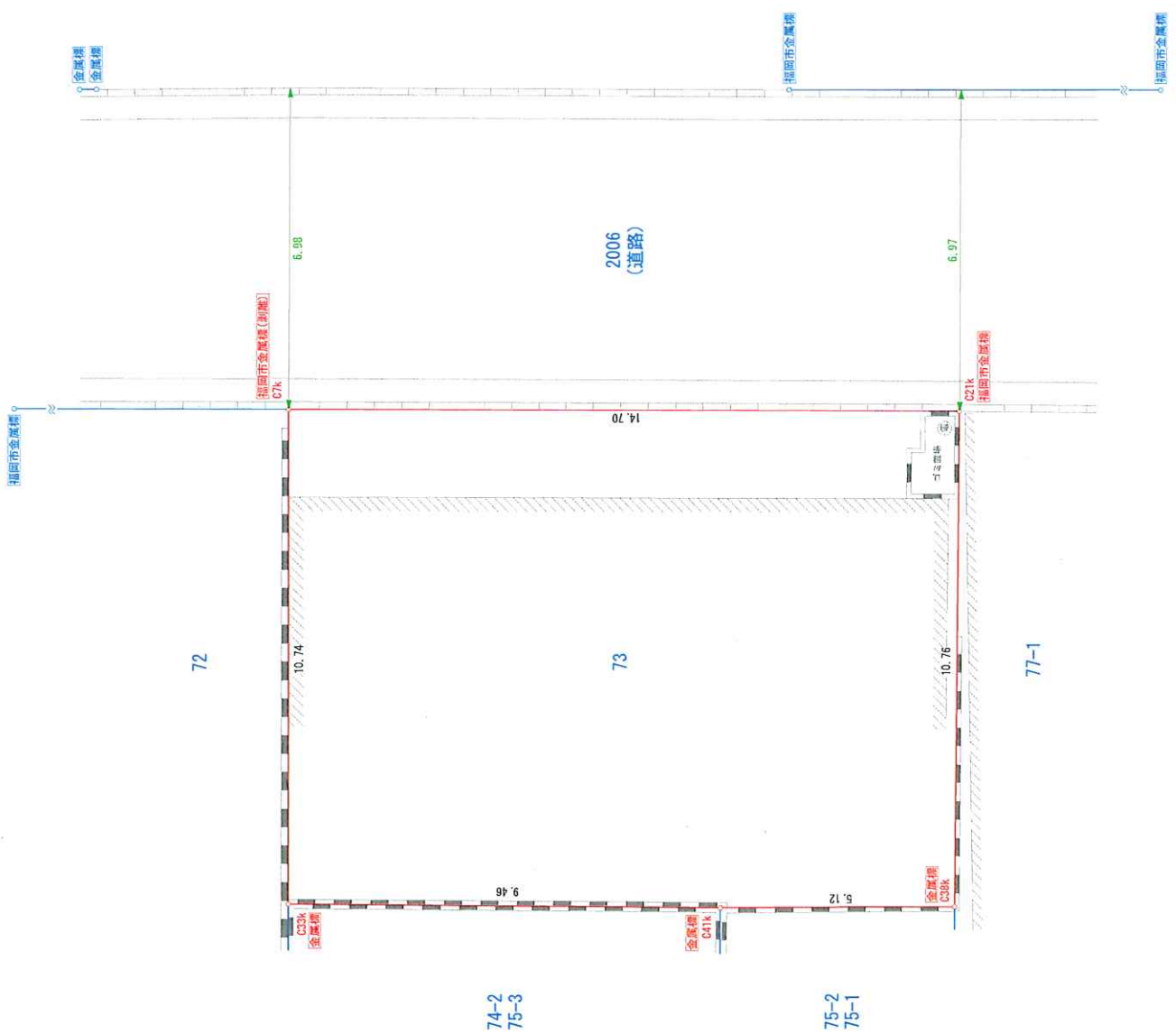
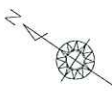
地図整理番号：M57152

(1/1)

登記官

井ノ口忠明





求積表

測点名	地番	73番	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
C7k	境界標		64322.922	-53831.224	-6.179	332623.135096
C21k	境界標		64310.715	-53832.033	-18.153	977049.510449
C38k	境界標		64304.769	-53832.011	-1.711	92106.570821
C41k	境界標		64303.004	-53834.897	12.125	-452748.126125
C33k	境界標		64316.894	-53840.124	13.918	-749346.845832
倍面積						-315.749891
面積						157.874955
地積						157.87

現況平面図

名称	福岡市博多区美野島三丁目 7 3 番		
所在	縮尺	作成日	令和6年5月28日
作成者	福岡市中央区長浜二丁目4番1号 土地家屋調査士 安河内 哲 TEL 092-781-1112		

副

確認通知書(建築物)

※確認通知欄	この申請書及び添付図書に記載の建築物の計画は、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の2第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合することを確認しました。 確認番号 第 博特 199 号 確認年月日 昭和 63. 9. 月 - 2 日 建築主事 佐土原孟 建築主			
1. 建築主住所氏名	広島市中央区大野町3丁目6番195 (株)小松ビル 代表取締役 小松卓己 電話 (082) 245-0171			
2. 代理者資格住所氏名建築士事務所名	(1級)建築士(大臣)登録第103272号 福岡市南区野間4丁目1-35-512 小野建築設計事務所 小野正博 (1級)建築士事務所(福岡県知事登録第1-631474号) 電話 551-2337			
3. 設計者資格住所氏名建築士事務所名	(1級)建築士(大臣)登録第103272号 福岡市南区野間4丁目1-35-512 小野建築設計事務所 小野正博 (1級)建築士事務所(福岡県知事登録第1-631474号) 電話 551-2337			
4. 建築設備に関し意見を聴いた者の住所氏名勤務先名	電話 526-1110			
5. 工事監理者資格住所氏名建築士事務所名	(1級)建築士(大臣)登録第103272号 福岡市南区野間4丁目1-35-512 小野建築設計事務所 小野正博 (1級)建築士事務所(福岡県知事登録第1-631474号) 電話 551-2337			
6. 工事施工者住所氏名	建設業の許可 大臣 知事 第 号 電話 番 未定			
7. 確認の特例	1 建築基準法第6条の2第1項の規定による確認の特例の適用の有無 適用があるときは建築基準法施行令第13条の2各号に掲げる建築物の区分 2 建築基準法施行令第3条の2第1号又は第2号に掲げる住宅に該当するときは、当該住宅に係る型式指定番号 第 号			
8. 敷地の位置	イ. 地名地番 福岡市博多区美野島3丁目73番 ロ. 用途地域 1. 住専・住居・近商(商)準工・工・専・なし ハ. 防火地域 防火、(準)防火、指定なし 第22条			
9. 主要用途	共同住宅		10. 工事種別	(新築) 増築、改築、移転用途変更、大規模の修繕大規模の模様替
11. 敷地面積	申請部分	申請以外の部分	合計	※ 14. 敷地面積との比
12. 建築面積	116.66 m ²	0 m ²	116.66	建ぺい率
13. 延べ面積	790.29 (51.49)	0 (0)	790.29 (51.49)	容積率
15. 工事着手予定日	昭和 63 年 7 月 1 日		16. 工事完了予定日	昭和 64 年 3 月 31 日
17. その他必要な事項				
18. 建築物別概要(第1号)	イ. 用途 共同住宅 ロ. 工事種別 新築 ハ. 構造 鉄筋コンクリート造 ニ. 屋根 ゴムアスファルト防水 ホ. 外壁 45丁掛タイル貼 ヘ. 軒裏 コンクリート打放し吹付 階別 7階 8階 PH 合計 ト. 申請部分 90 m ² 28 63 m ² 13 9 m ² 75 790 m ² 29 チ. 柱の小径 リ. 構架材間の垂直距離 ヌ. 階の高さ 2.670 2.850 ル. 居室の高さ 2.575 2.400 タ. 建築設備の種類 暖冷房、消火栓、浄化槽、昇降機、避雷針 電気給排水設備 ヨ. 便所の種類 (水洗)処理区域、水洗(浄化槽)、簡便(汲取)、改良便槽、汲取便槽			
19. 備考				

(注意) 申請建築物が、2以上の場合は、建築物ごと(延べ面積が10平方メートル以内のものを除く。)に「第1号様式建築物別概要追加書類」に必要な事項を記載して添えて下さい。※印のある欄は記入しないで下さい。
2, 3, 5欄は、代理者、設計者又は工事監理者が建築士事務所に属しているときは、その名称を書き、住所はその事務所の所在地を書いて下さい。4欄は、建築士法(昭和25年法律第202号)第20条第3項に規定する場合(設計に係る場合に限る。)に、同項に定める資格を有する者について記入し、住所は、その者が勤務しているときは、勤務先の所在地を書いて下さい。5, 6欄は、未定の場合は、後で定まってから工事着手前に届け出て下さい。7欄、8欄、10欄及び18欄の「ヨ」は該当するのを○で囲んで下さい。9欄は、できるだけ具体的に書いて下さい。容積地区内又は特定街区内においては、13欄の「()」の中に自動車庫その他のもっぱら自動車の停留又は駐車のための施設(誘導車路、機庫場所及び乗降場を含む。)の用途に供する部分の床面積を書いて下さい。18欄の「チ」及び「リ」は本造の場合のみ記入して下さい。18欄の「タ」は、別紙にその概要を記して添えて下さい。数字は算用数字を用い、単位はメートル法を用いて下さい。ここに書きあらわせない事項で特に確認を受けようとする事項は17欄又は別紙に記明して添えて下さい。
申請建築物が高床式住宅(豪雪地において積雪対策のため通常より床を高くした住宅をいう。)である場合には、床面積の算定において床下部分の面積を除くものとし、19欄に、高床式住宅である旨及び床下部分の面積を記入して下さい。

第1号様式副本



証

明

原

下記のとおり建築基法第7条第3項の規定による検査済証交付済みである事を証明願います。

平成
昭和 7. 5 月 26 日

福岡市長殿

願出人住所 福岡市早良区西原4-3-10

氏名 佐藤 寛
TEL 092-852-1055

建築主住所 広島市中区大田町3丁目6番19号
氏名 (株) 小松セイル
代表取締役 小松卓己
建築物の位置 福岡市博多区美野島3丁目73
建築物の用途 共同住宅
工事種別 新築
建築物の構造 鉄筋コンクリート造 8階建
規模・面積 建築面積 116.66 m² 延べ面積 790.29 m²

確認年月日 昭和43年9月2日 博特第199号
検査済証交付年月日 平成元年11月29日 博特第368号

上記のとおり相違ない事を証明する。

平成
昭和 7 年 5 月 26 日

建築主事 大津 真久

