

## Property Summary 物件概要書

### メゾンド・レクサスウェノビル

一棟売賃貸マンション

株式会社コスギ不動産  
事業開発部

# メゾンド・レクサスウエノビル

Property Summary

所在	(住居表示) 熊本市中央区南熊本4丁目8番14号
	(地番) 熊本市中央区南熊本四丁目8番10、8番11、8番12

交通	熊本バス、都市バス「春竹新道」バス停 徒歩約3分
----	--------------------------

価格	160,000,000円	(税込)
年収	20,752,800円	利回り 12.97% (満室時)

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	8番10
地積	公簿 486.40 m <sup>2</sup> (147.13坪)	種別	診療所・事務所・共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 1,094.45 m <sup>2</sup> (331.07坪)
道路		築年月日	平成2年5月2日
①	南側 幅員 約 22.04m 公道	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
②		利用状況	賃貸中
③		検査済証	

法令上の制限	都市計画	市街化区域	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	その他制限等	準防火地域、景観法、航空法		

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	春竹小学校	中学校	江原中学校
-----	-----	-------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	62.96%	100.00%	
	賃料収入	12,430,800円	20,548,800円	※定額水道料を含む
	その他収入	204,000円	204,000円	※屋上アンテナ・電柱使用料
	総収入	12,634,800円	20,752,800円	
	PM・BM費支出	1,345,410円	1,770,840円	
	固都税	1,242,290円	1,242,290円	
	その他支出			
	総支出	2,587,700円	3,013,130円	
NOI (純収入)	10,047,100円	17,739,670円		

備考	・テナント×2戸、1R×13戸、3LDK×3戸、2DK×3戸、3DK×3戸 計27戸 駐車場×11区画
	・402号室、404号室はリフォーム実施済

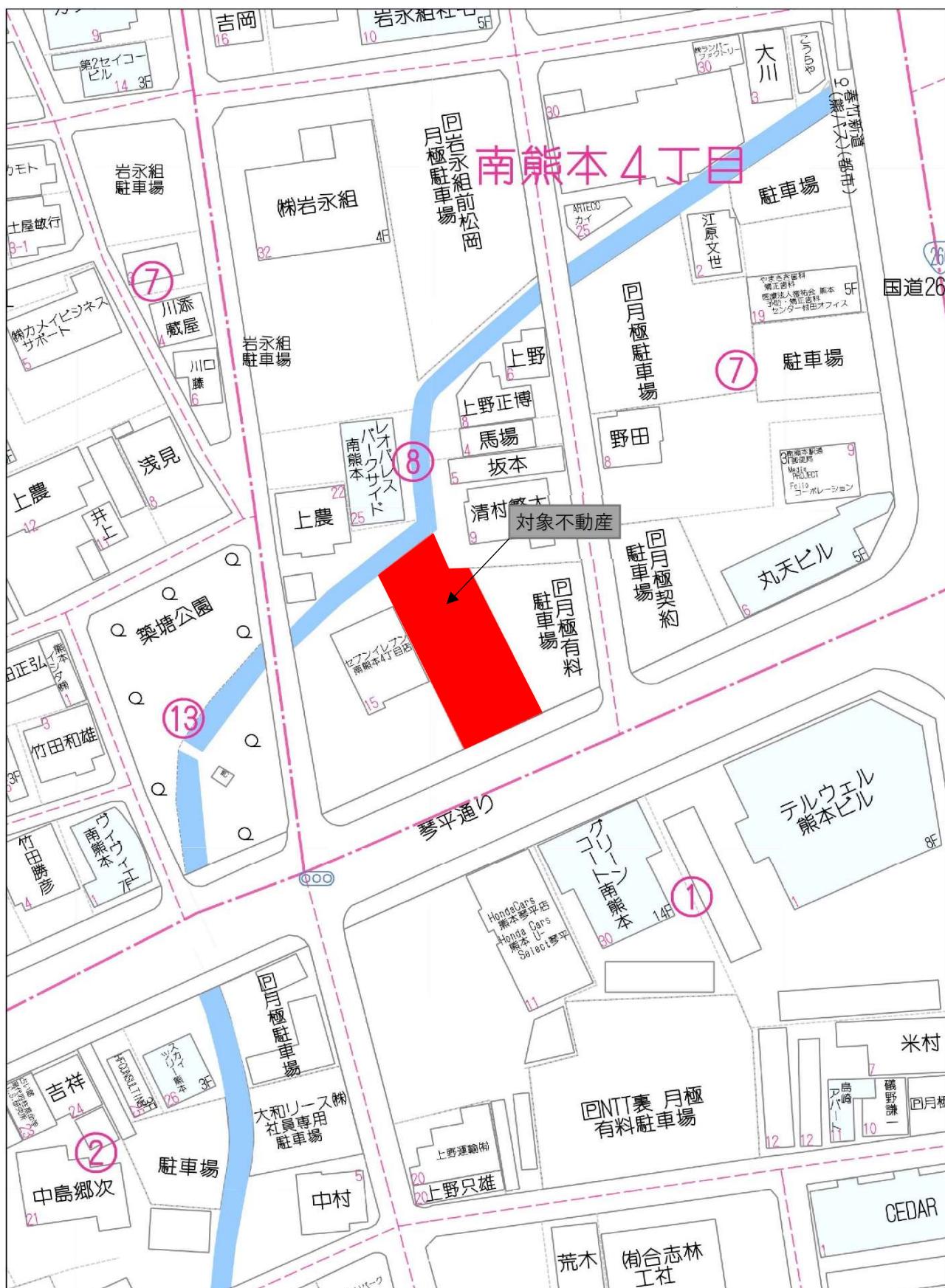
取引形態	専任媒介	情報公開	2025/12/16	担当	天野 裕介
------	------	------	------------	----	-------

- 【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。
  - ・不動産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等への紹介を不可・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。
  - ・また、紹介業者(コスギ不動産)を排除して、目的物件の売買を締結した場合、契約の成立報酬として相当額(法定仲介手数料)を請求致します。

# メゾンド・レクサスウェノビル

Location

詳細図



# メゾンド・レクサスウェノビル

Location

## 広域図



メゾンド・レクサスエノビル

Rent roll

部屋No.	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	契約状況	月額賃料					合計
				賃料	共益費	定額水道料	駐車場		
1	001F	テナント	117.60 m <sup>2</sup>	契約中	264,000 円				264,000 円
2	002F	テナント	85.93 m <sup>2</sup>	空室	220,000 円				220,000 円
3	203	1R	19.55 m <sup>2</sup>	契約中	29,000 円	3,000 円	3,000 円		35,000 円
4	301	1R	17.93 m <sup>2</sup>	契約中	32,000 円	3,000 円	3,000 円		38,000 円
5	302	1R	19.55 m <sup>2</sup>	契約中	32,000 円	3,000 円	3,000 円		38,000 円
6	303	1R	19.55 m <sup>2</sup>	契約中	30,000 円	3,000 円	3,000 円		36,000 円
7	304	1R	19.55 m <sup>2</sup>	契約中	29,000 円	3,000 円	3,000 円		35,000 円
8	305	1R	20.50 m <sup>2</sup>	空室	33,000 円	3,000 円	3,000 円		39,000 円
9	306	1R	20.50 m <sup>2</sup>	契約中	30,000 円	3,000 円	3,000 円		36,000 円
10	401	1R	.00 m <sup>2</sup>	オーナー使用	30,000 円	込み	込み		30,000 円
11	402	1R	19.55 m <sup>2</sup>	空室	38,000 円	3,000 円	3,000 円		44,000 円
12	403	1R	19.55 m <sup>2</sup>	空室	32,000 円	3,000 円	3,000 円		38,000 円
13	404	1R	19.55 m <sup>2</sup>	空室	35,000 円	3,000 円	3,000 円		41,000 円
14	405	1R	20.50 m <sup>2</sup>	空室	33,000 円	3,000 円	3,000 円		39,000 円
15	406	1R	21.00 m <sup>2</sup>	契約中	30,000 円	2,000 円	3,000 円		35,000 円
16	501	3LDK	53.31 m <sup>2</sup>	契約中	57,800 円	6,500 円	4,800 円		69,100 円
17	502	2DK	39.69 m <sup>2</sup>	契約中	55,000 円	4,000 円	4,300 円		63,300 円
18	503	3DK	47.00 m <sup>2</sup>	契約中	47,000 円	3,000 円	4,300 円		54,300 円
19	601	3LDK	53.31 m <sup>2</sup>	空室	55,000 円	4,000 円	4,800 円		63,800 円
20	602	2DK	39.69 m <sup>2</sup>	契約中	45,000 円	4,000 円	3,000 円		52,000 円
21	603	3DK	47.00 m <sup>2</sup>	契約中	43,000 円	3,000 円	4,000 円		50,000 円
22	701	3LDK	53.31 m <sup>2</sup>	空室	55,000 円	4,000 円	4,800 円		63,800 円
23	702	2DK	39.69 m <sup>2</sup>	契約中	40,000 円	4,000 円	3,000 円		47,000 円
24	703	3DK	46.98 m <sup>2</sup>	空室	55,000 円	4,000 円	4,300 円		63,300 円
25	801	3LDK	53.31 m <sup>2</sup>	契約中	50,000 円	4,000 円	4,000 円		58,000 円
26	802	2DK	39.69 m <sup>2</sup>	空室	40,000 円	4,000 円	3,000 円		-
27	803	3DK	46.98 m <sup>2</sup>	契約中	52,000 円	4,000 円	4,000 円		60,000 円
1	P001			契約中				込み	円
2	P002			オーナー使用				8,800 円	8,800 円
3	P003			オーナー使用				8,800 円	8,800 円
4	P004			契約中				8,800 円	8,800 円
5	P005			空				8,800 円	8,800 円
6	P006			契約中				8,800 円	8,800 円
7	P007			空				8,800 円	8,800 円
8	P008			中止				-	-
9	P009			契約中				込み	円
10	P010			契約中				込み	円
11	P011			契約中				込み	円
12	S001			中止				-	-

合計	1,491,800 円	83,500 円	84,300 円	52,800 円			1,665,400 円

2025/1/7時点

満室時想定年間収入	
賃料	17,901,600 円
共益費	1,002,000 円
定額水道料	1,011,600 円
駐車場	633,600 円
屋上アンテナ	198,000 円
電柱使用料	6,000 円
合計	20,752,800 円

現状年間収入 (入居率 62.96%)	
賃料	10,749,600 円
共益費	630,000 円
定額水道料	628,800 円
駐車場	422,400 円
屋上アンテナ	198,000 円
電柱使用料	6,000 円
合計	12,634,800 円

※オーナー使用、オーナー管理を含める

# メゾンド・レクサスウェノビル

購入経費/建物管理費

## 購入経費

土地所有権移転登記費用	728,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
建物所有権移転登記費用	1,289,000 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	640,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
売買仲介手数料	5,346,000 円		報酬規程による（売上代金 × 3% + 6万円 + 消費税）
不動産取得税（土地）	727,360 円	(概算)	令和6年度 土地評価額 48,490,674 円
不動産取得税（建物）	1,932,569 円	(概算)	令和6年度 建物評価額 64,418,952 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料			

売買価格

160,000,000 円

購入経費合計

10,722,929 円

総合計費

170,722,929 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

	(月額)	(年額)	(備考)
水道料（共用）		円	※確認中
電気料（共用）		円	※確認中
エレベーター保守	31,900 円	382,800 円	(概算)
インターネット利用料	26,125 円	313,500 円	(概算)
定率管理手数料	89,545 円	1,074,540 円	定率5%+税（算出：満室時）
固都税（土地）	12,264 円	147,169 円	令和6年度
固都税（建物）	91,260 円	1,095,121 円	令和6年度
管理費合計	251,094 円	3,013,130 円	

# メゾンド・レクサスウエノビル

外観

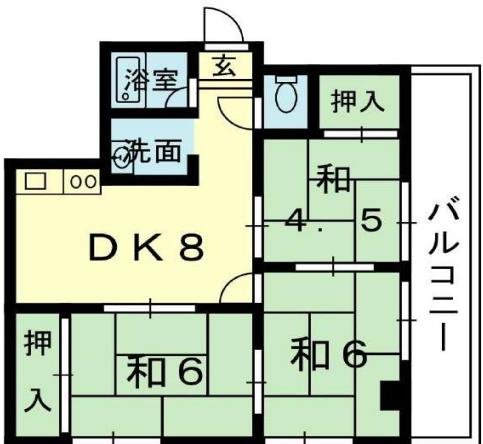






# メゾンド・レクサスウェノビル

3LDK



# メゾンド・レクサスウェノビル

2DK



# メゾンド・レクサスウェノビル

photo

