

Property Summary 物件概要書

GRANDTICエスポワール

一棟売賃貸アパート

株式会社コスギ不動産
事業開発部

GRANDTICエスピワール

Property Summary

所在	(住居表示) 熊本市北区榆木4丁目8-26 (地番) 熊本市北区榆木四丁目2058番12
----	---

交通	電鉄バス「榆木小入口」バス停 徒歩約1分
----	----------------------

価格

72,800,000円

(税込)

年収

4,188,000円

利回り

5.75% (満室時)

土地

地目	宅地
地積	公簿 198.43 m ² (60.02 坪)
権利	所有権

道路

①	南側 幅員 約 6.00m 公道
②	
③	

建物

家屋番号	2058番12
種別	共同住宅
延床面積	公簿 210.30 m ² (63.61 坪)
築年月日	令和6年9月10日
構造	木造合金メッキ鋼板ぶき陸屋根 2階建
利用状況	賃貸中
検査済証	

法令上の制限	都市計画	市街化区域	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%	容積率	150%
	その他制限等	法22条区域、航空法、景観法		

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	榆木小学校	中学校	楠中学校
-----	-----	-------	-----	------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	100.00%	100.00%	
	賃料収入	4,158,000 円	4,158,000 円	
	その他収入	30,000 円	30,000 円	
	総収入	4,188,000 円	4,188,000 円	
	PM・BM費支出	455,304 円	455,304 円	
	固都税	405,214 円	405,214 円	
	その他支出	30,000 円	30,000 円	
	総支出	890,518 円	890,518 円	
	NOI (純収入)	3,297,482 円	3,297,482 円	

備考	・1LDK×6戸 計6戸 敷地内駐車場×3区画	・屋上バルコニー付物件 (Grandticシリーズ)
	・劣化対策等級3級取得！	・現況有姿、契約不適合責任免責、実測無、管理条件付

取引形態： 媒介 情報公開： 2025/11/10 担当：

- 【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賃料に基づいており、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)をご請求致します。

GRANDTICエスピワール

Location

詳細図



GRANDTICエスポワール

Location

広域図



GRANDTICエスポワール

Rent roll

部屋No.	間取り	面積(m ²)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費	町費	駐車場	合計
1	101	1LDK	30.23 m ²	契約中	51,000 円	3,000 円	500 円	5,500 円 60,000 円
2	102	1LDK	30.23 m ²	契約中	51,000 円	3,000 円	400 円	5,500 円 59,900 円
3	103	1LDK	30.59 m ²	契約中	51,000 円	3,000 円	400 円	
4	201	1LDK	29.80 m ²	契約中	53,000 円	3,000 円	400 円	5,500 円 61,900 円
5	202	1LDK	30.23 m ²	契約中	53,000 円	3,000 円	400 円	
6	203	1LDK	30.59 m ²	契約中	53,000 円	3,000 円	400 円	5,500 円 56,400 円
合計				312,000 円	18,000 円	2,500 円	16,500 円	349,000 円

2025年10月時点

満室時想定年間収入	
賃料	3,744,000 円
共益費	216,000 円
町費	30,000 円
駐車場	198,000 円
合計	4,188,000 円

現状年間収入 (入居率 100.00%)	
賃料	3,744,000 円
共益費	216,000 円
町費	30,000 円
駐車場	198,000 円
合計	4,188,000 円

GRANDTICエスピワール

購入経費/建物管理費

購入経費

土地所有権移転登記費用	117,000 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	447,000 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	291,200 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
売買仲介手数料	2,468,400 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）	116,677 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 7,778,456 円
不動産取得税（建物）	669,332 円	(概算)	令和7年度 建物評価額 22,311,056 円
売買契約書 印紙代	30,000 円		
火災保険料			

売買価格

72,800,000 円

購入経費合計

4,139,609 円

総合計費

76,939,609 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	
電気料（共用）		円	
定期清掃費	6,600 円	79,200 円	(概算)
インターネット費用	6,534 円	78,408 円	(概算)
総括保険料	3,000 円	36,000 円	(概算)
消防点検費用	2,750 円	33,000 円	(概算)
定率管理手数料	19,058 円	228,696 円	定率5%（算出：満室時）
固都税（土地）	2,161 円	25,927 円	令和7年度
固都税（建物）	31,607 円	379,287 円	令和7年度
管理費合計	71,710 円	860,518 円	

