

Property Summary 物件概要書

Arc-en-Ciel坪井

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

所在	(住居表示) 熊本市中央区坪井4丁目2番56号 (地番) 熊本市中央区坪井4丁目281番、282番、281番2、261番、260番			
交通	都市バス、電鉄バス「坪井横町」バス停 徒歩約3分			
価格	500,000,000円 (税込)			
年収	28,693,200円			
土地	利回り 5.73 % (満室時)			
地目	宅地			
地積	公簿 789.67 m ² (238.87 坪)			
権利	所有権			
道路	建物			
①	南側 幅員 約 5.00m	公道	家屋番号 282番	
②			種別 共同住宅	
③			延床面積 公簿 1,402.03 m ² (424.11 坪)	
			築年月日 平成31年2月15日	
			構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 12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 第一種住居地域	
	建ぺい率	60%	容積率 200%	
	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	黒髪小学校	中学校	桜山中学校
収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	97.05%	100.00%	
	賃料収入	26,302,800円	28,570,800円	
	その他収入	111,600円	122,400円	※町費
	総収入	26,414,400円	28,693,200円	
	PM・BM費支出	2,859,534円	2,984,268円	
	固都税	2,780,312円	2,780,312円	
	その他支出	111,600円	122,400円	※町費
	総支出	5,751,446円	5,886,980円	
	NOI (純収入)	20,662,954円	22,806,220円	
備考	・1R×24戸、2LDK×10戸 計34戸 敷地内駐車場×24区画			

取引形態：一般媒介 情報更新：2025/11/14 担当：二子石 翼

・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。

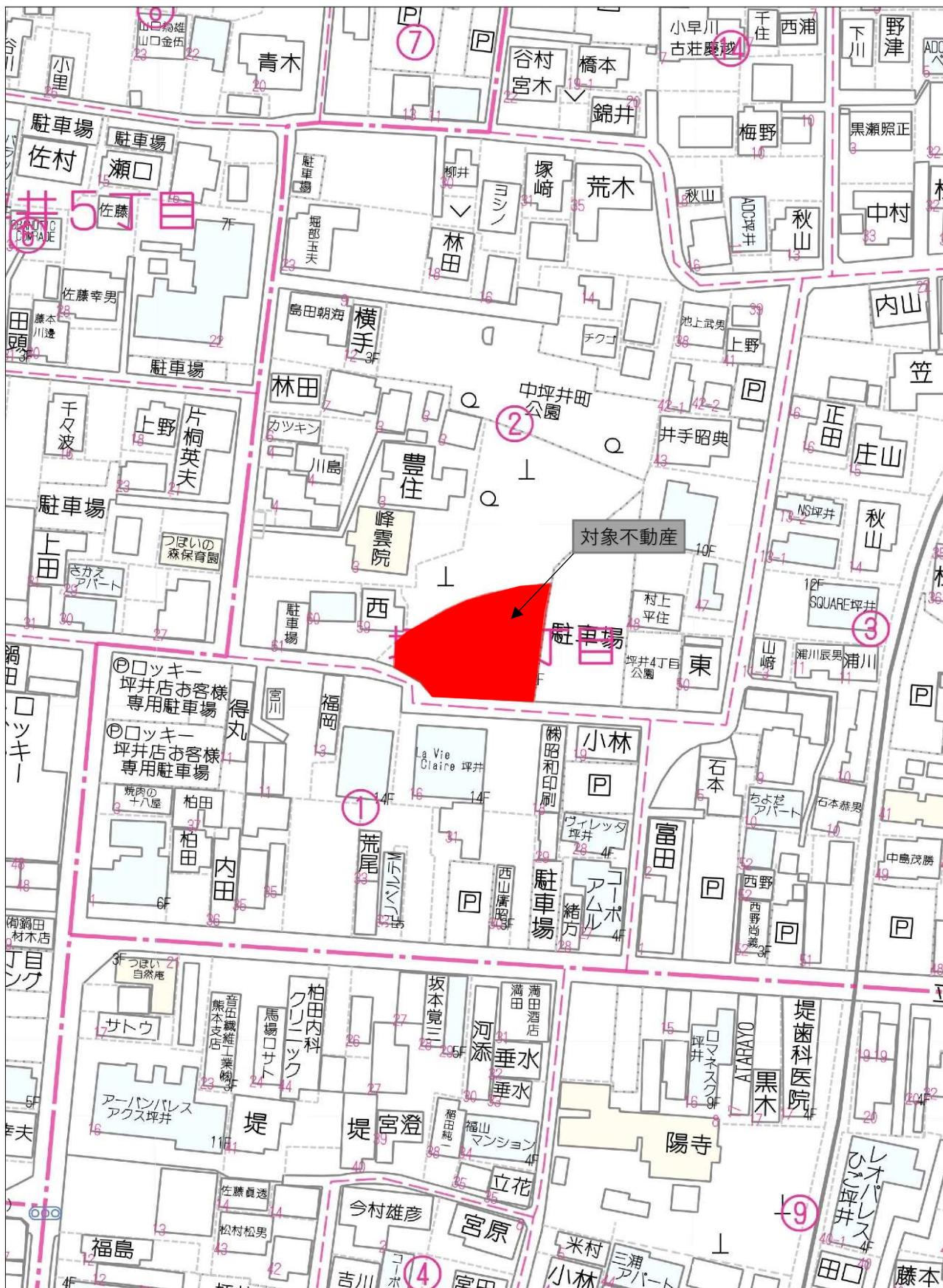
・不動産状況及び年間収支に関する情報は、売主より開示された資料及び本概要書作成時の資料に基づいており、弊社はその正確性・完全性を保証するものではありません。

・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。

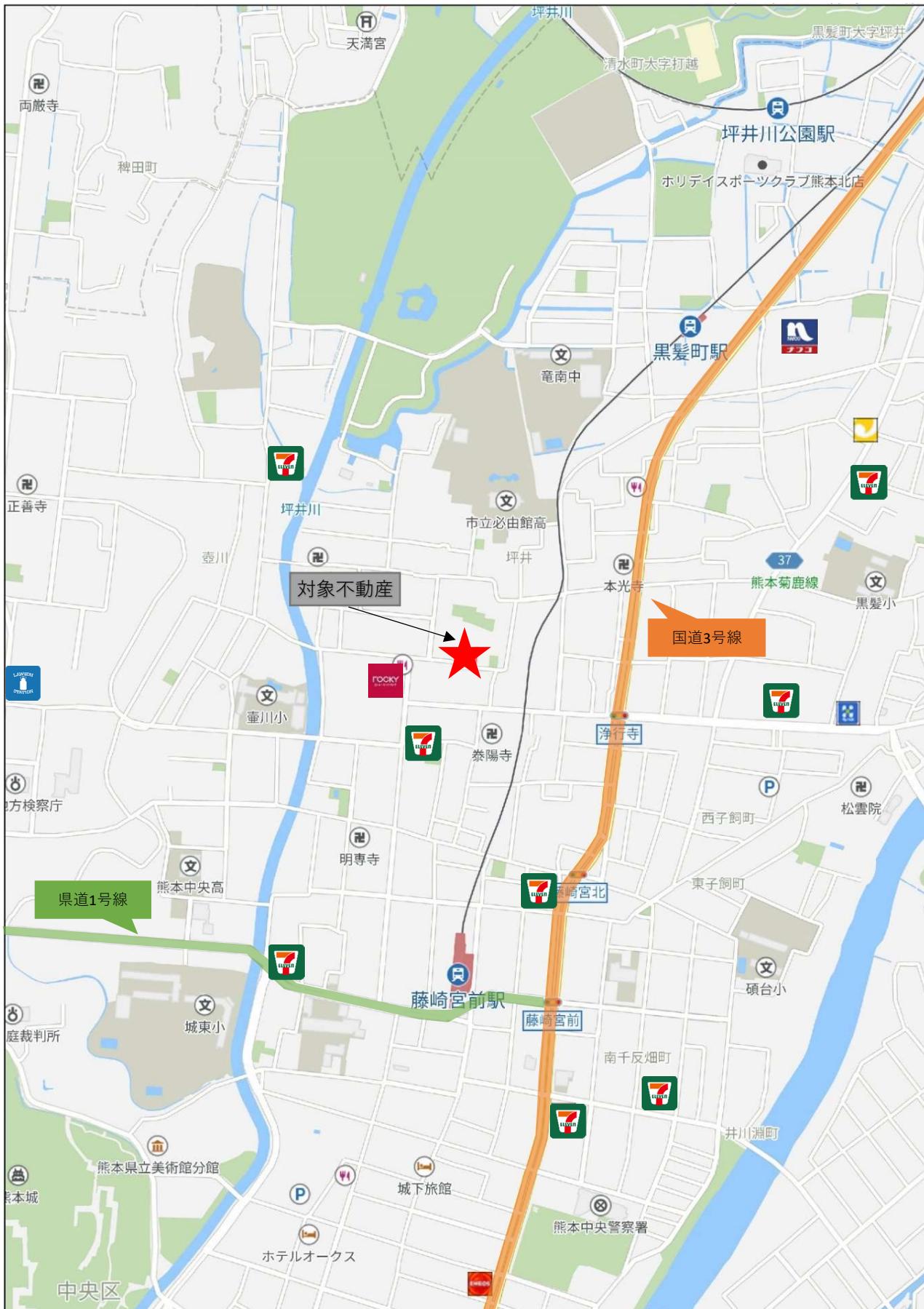
・当情報を基に直接間接を問わず、売主及び関係者へ接触した場合、損害賠償請求等の法的手段を講じます。

また、紹介業者(コスキ不動産)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。

詳細図



広域図



Arc-en-Ciel坪井

Rent roll

部屋No.	間取り	面積(m ²)	契約状況	月額賃料				合計
				賃料	共益費	町費	駐車場	
1	201	1R	30.10 m ²	契約中	49,000 円	4,000 円	300 円	53,300 円
2	202	1R	30.10 m ²	契約中	48,000 円	4,000 円	300 円	52,300 円
3	203	1R	30.10 m ²	契約中	48,000 円	4,000 円	300 円	52,300 円
4	204	1R	30.10 m ²	契約中	45,000 円	4,000 円	300 円	49,300 円
5	301	1R	30.10 m ²	契約中	50,000 円	4,000 円	300 円	54,300 円
6	302	1R	30.10 m ²	契約中	49,000 円	4,000 円	300 円	53,300 円
7	303	1R	30.10 m ²	契約中	49,000 円	4,000 円	300 円	53,300 円
8	304	1R	30.10 m ²	契約中	50,000 円	4,000 円	300 円	54,300 円
9	401	1R	30.10 m ²	契約中	52,000 円	4,000 円	300 円	56,300 円
10	402	1R	30.10 m ²	契約中	50,000 円	4,000 円	300 円	54,300 円
11	403	1R	30.10 m ²	契約中	50,000 円	4,000 円	300 円	54,300 円
12	404	1R	30.10 m ²	空室	51,000 円	4,000 円	300 円	55,300 円
13	501	1R	30.10 m ²	契約中	46,000 円	4,000 円	300 円	50,300 円
14	502	1R	30.10 m ²	契約中	51,000 円	4,000 円	300 円	55,300 円
15	503	1R	30.10 m ²	契約中	51,000 円	4,000 円	300 円	55,300 円
16	504	1R	30.10 m ²	空室	52,000 円	4,000 円	300 円	56,300 円
17	601	1R	30.10 m ²	契約中	52,000 円	4,000 円	300 円	56,300 円
18	602	1R	30.10 m ²	契約中	51,000 円	4,000 円	300 円	55,300 円
19	603	1R	30.10 m ²	契約中	49,000 円	4,000 円	300 円	53,300 円
20	604	1R	30.10 m ²	空室	52,000 円	4,000 円	300 円	56,300 円
21	701	1R	30.10 m ²	契約中	53,000 円	4,000 円	300 円	57,300 円
22	702	1R	30.10 m ²	契約中	63,000 円	4,000 円	300 円	67,300 円
23	703	1R	30.10 m ²	契約中	52,000 円	4,000 円	300 円	56,300 円
24	704	1R	30.10 m ²	契約中	53,000 円	4,000 円	300 円	57,300 円
25	801	2LDK	60.20 m ²	契約中	83,000 円	4,000 円	300 円	87,300 円
26	802	2LDK	60.20 m ²	契約中	85,000 円	4,000 円	300 円	89,300 円
27	901	2LDK	60.20 m ²	契約中	81,000 円	4,000 円	300 円	85,300 円
28	902	2LDK	60.20 m ²	契約中	81,000 円	4,000 円	300 円	85,300 円
29	1001	2LDK	60.20 m ²	契約中	82,000 円	4,000 円	300 円	86,300 円
30	1002	2LDK	60.20 m ²	契約中	82,000 円	4,000 円	300 円	86,300 円
31	1101	2LDK	60.20 m ²	契約中	87,000 円	4,000 円	300 円	91,300 円
32	1102	2LDK	60.20 m ²	契約中	95,000 円	4,000 円	300 円	99,300 円
33	1201	2LDK	60.20 m ²	契約中	86,000 円	4,000 円	300 円	90,300 円
34	1202	2LDK	60.20 m ²	契約中	92,000 円	4,000 円	300 円	96,300 円

1	P001	契約中			6,600 円	6,600 円
2	P002	空			7,700 円	7,700 円
3	P003	契約中			7,700 円	7,700 円
4	P004	空			7,700 円	7,700 円
5	P005	契約中			7,700 円	7,700 円
6	P006	契約中			7,700 円	7,700 円
7	P007	契約中			7,700 円	7,700 円
8	P008	契約中			8,800 円	8,800 円
9	P009	契約中			8,800 円	8,800 円
10	P010	契約中			8,800 円	8,800 円
11	P011	契約中			7,700 円	7,700 円
12	P012	契約中			7,700 円	7,700 円
13	P013	契約中			7,700 円	7,700 円
14	P014	契約中			7,700 円	7,700 円
15	P015	契約中			7,700 円	7,700 円
16	P016	契約中			7,700 円	7,700 円
17	P017	契約中			7,700 円	7,700 円
18	P018	契約中			7,700 円	7,700 円
19	P019	空			6,600 円	6,600 円
20	P020	契約中			込み	円
21	P021	契約中			込み	円
22	P022	契約中			12,100 円	12,100 円
23	P023	契約中			7,700 円	7,700 円
24	P024	契約中			7,700 円	7,700 円
		合計	2,070,000 円	136,000 円	10,200 円	174,900 円 2,391,100 円

満室時想定年間収入	
賃料	24,840,000 円
共益費	1,632,000 円
町費	122,400 円
駐車場	2,098,800 円
合計	28,693,200 円

現状年間収入 (入居率 91.17%)	
賃料	22,980,000 円
共益費	1,488,000 円
町費	111,600 円
駐車場	1,834,800 円
合計	26,414,400 円

2025/11/14時点

購入経費

土地所有権移転登記費用	804,000 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	3,123,000 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	2,000,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
売買仲介手数料	16,566,000 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）	803,130 円	(概算)	令和6年度 土地評価額 53,541,993 円
不動産取得税（建物）	4,683,786 円	(概算)	令和6年度 建物評価額 156,126,199 円
火災保険料	1,633,590 円		あいおいニッセイ同和損保 タフ・すまいの保険

売買価格	500,000,000 円	購入経費合計	29,613,506 円
総合計費		529,613,506 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）	1,500 円	18,000 円	(概算)
電気料（共用）	19,000 円	228,000 円	(概算)
共用部清掃業務	17,600 円	211,200 円	(概算)
消防設備点検	5,500 円	66,000 円	(概算)
昇降機保守点検	35,200 円	422,400 円	(概算)
インターネット利用料	22,440 円	269,280 円	(概算)
防犯カメラレンタル料	16,500 円	198,000 円	(概算)
町費	10,200 円	122,400 円	※満室時
定率管理手数料	130,949 円	1,571,388 円	定率5%+税（算出：満室時）
固都税（土地）	10,514 円	126,168 円	令和6年度
固都税（建物）	221,179 円	2,654,144 円	令和6年度
管理費合計	490,582 円	5,886,980 円	

Arc-en-Ciel坪井

photo





