

Arc-en-Ciel坪井

一棟売賃貸マンション

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

485,000,000円

(税込)

年 収

28,693,200円

利回り

5.91 % (満室時)

土 地

地目

宅地

地積

公簿

789.67 m² (238.87 坪)

権利

所有権

道 路

①

南側

幅員

約

5.00m

公道

②

③

建 物

家屋番号

282番

種別

共同住宅

延床面積

公簿

1,402.03 m²

(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

85.29%

100.00%

賃料収入

24,880,800 円

28,570,800 円

その他収入

100,800 円

122,400 円

※町費

総収入

24,981,600 円

28,693,200 円

PM・BM費支出

2,786,868 円

2,984,268 円

固都税

2,780,678 円

2,780,678 円

その他支出

122,400 円

122,400 円

※町費

総支出

5,689,946 円

5,887,346 円

NOI (純収入)

19,291,654 円

22,805,854 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：

2026/7/22

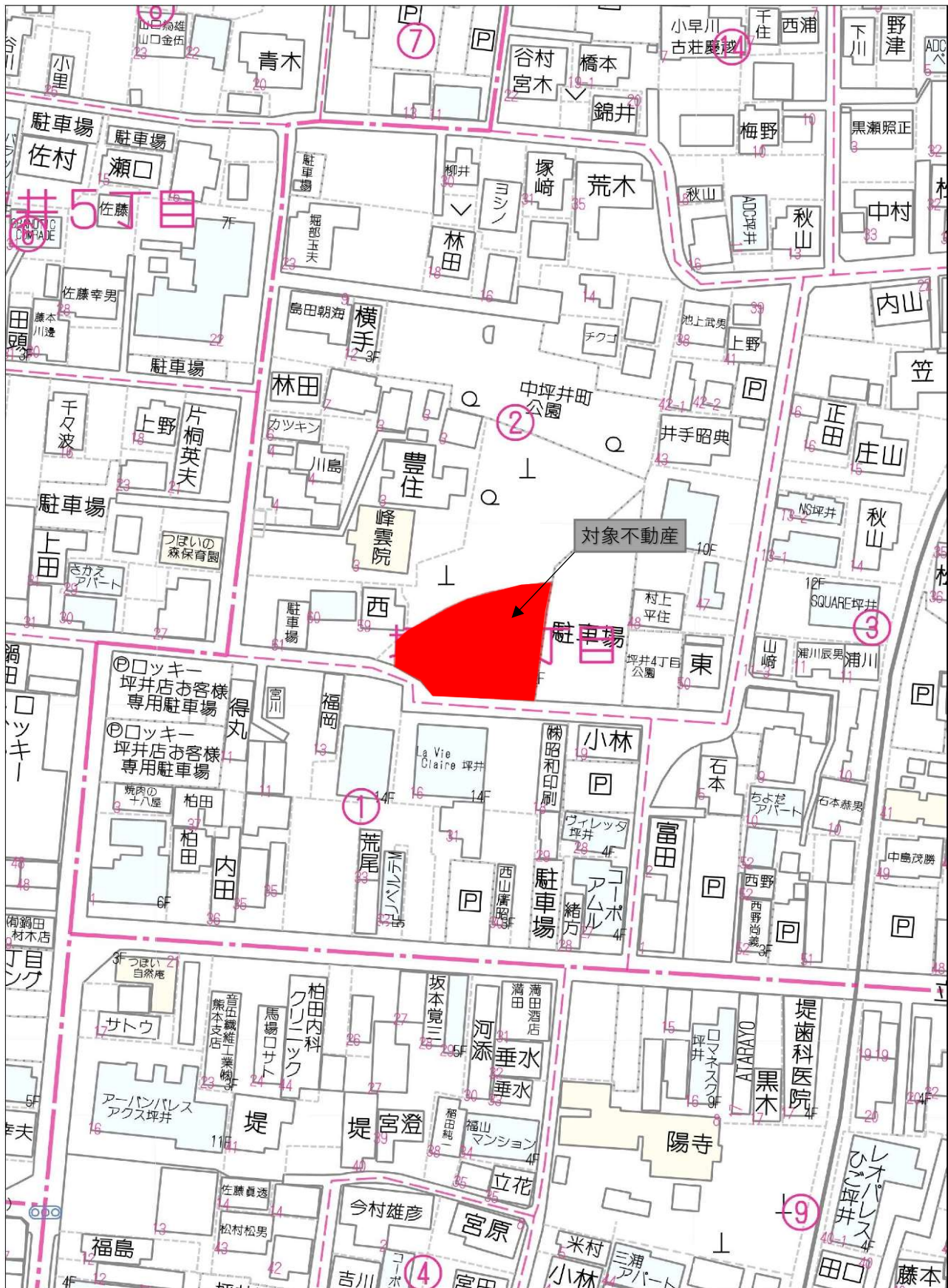
担当：

二子石 翼

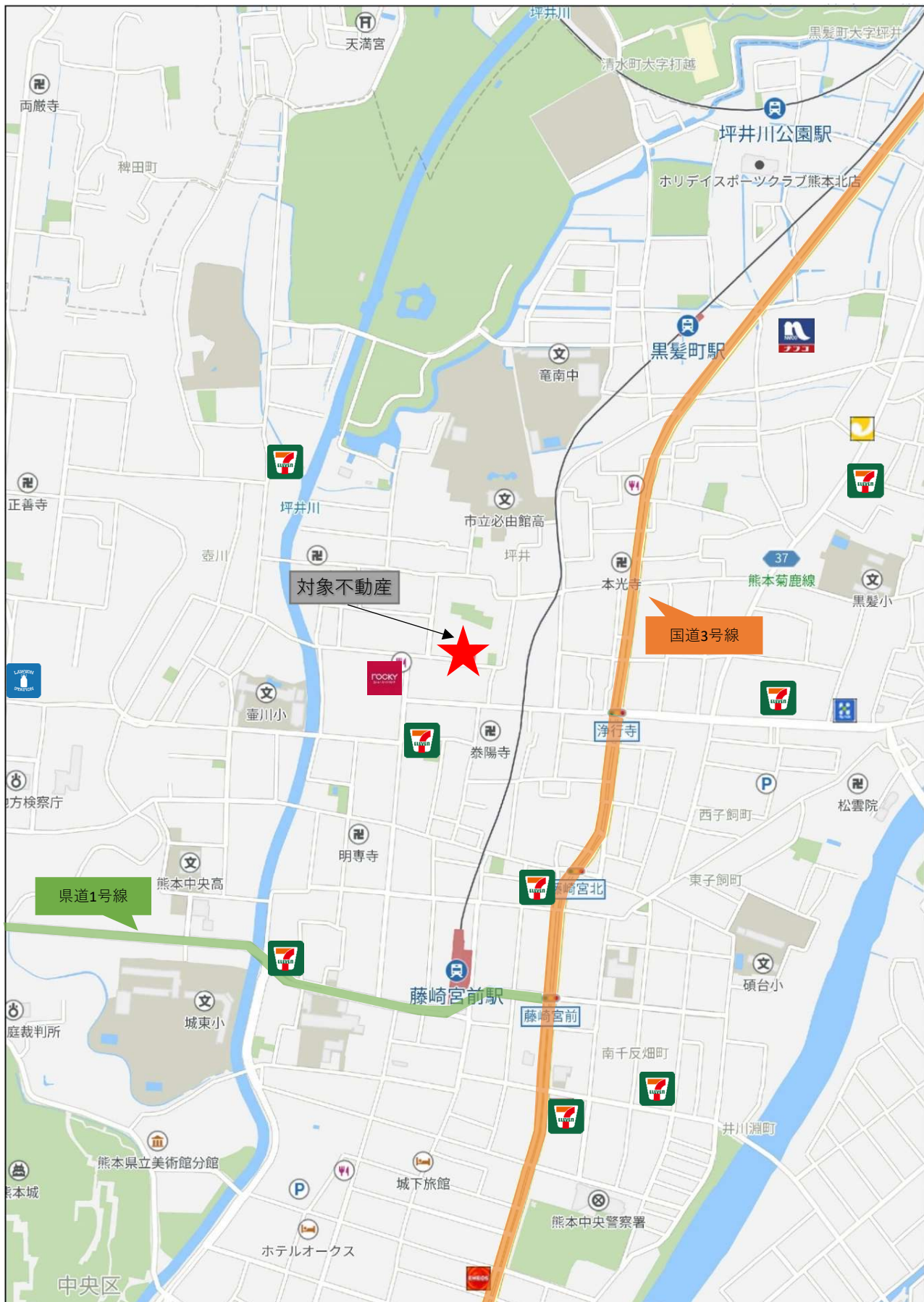
【注意事項】

- ・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 (㎡)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費	町費	駐車場	合計
1	0201	1R	30.1㎡	予約	49,000円	4,000円	300円	53,300円
2	0202	1R	30.1㎡	契約中	48,000円	4,000円	300円	52,300円
3	0203	1R	30.1㎡	契約中	48,000円	4,000円	300円	52,300円
4	0204	1R	30.1㎡	契約中	45,000円	4,000円	300円	49,300円
5	0301	1R	30.1㎡	空室	50,000円	4,000円	300円	54,300円
6	0302	1R	30.1㎡	契約中	49,000円	4,000円	300円	53,300円
7	0303	1R	30.1㎡	契約中	49,000円	4,000円	300円	53,300円
8	0304	1R	30.1㎡	空室	50,000円	4,000円	300円	54,300円
9	0401	1R	30.1㎡	契約中	50,000円	4,000円	300円	54,300円
10	0402	1R	30.1㎡	空室	50,000円	4,000円	300円	54,300円
11	0403	1R	30.1㎡	契約中	50,000円	4,000円	300円	54,300円
12	0404	1R	30.1㎡	契約中	51,000円	4,000円	300円	55,300円
13	0501	1R	30.1㎡	空室	50,000円	4,000円	300円	54,300円
14	0502	1R	30.1㎡	契約中	51,000円	4,000円	300円	55,300円
15	0503	1R	30.1㎡	契約中	51,000円	4,000円	300円	55,300円
16	0504	1R	30.1㎡	契約中	51,000円	4,000円	300円	55,300円
17	0601	1R	30.1㎡	契約中	52,000円	4,000円	300円	56,300円
18	0602	1R	30.1㎡	契約中	51,000円	4,000円	300円	55,300円
19	0603	1R	30.1㎡	契約中	49,000円	4,000円	300円	53,300円
20	0604	1R	30.1㎡	契約中	52,000円	4,000円	300円	56,300円
21	0701	1R	30.1㎡	契約中	53,000円	4,000円	300円	57,300円
22	0702	1R	30.1㎡	契約中	51,000円	4,000円	300円	55,300円
23	0703	1R	30.1㎡	契約中	52,000円	4,000円	300円	56,300円
24	0704	1R	30.1㎡	契約中	53,000円	4,000円	300円	57,300円
25	0801	2LDK	60.2㎡	契約中	83,000円	4,000円	300円	87,300円
26	0802	2LDK	60.2㎡	契約中	85,000円	4,000円	300円	89,300円
27	0901	2LDK	60.2㎡	契約中	81,000円	4,000円	300円	85,300円
28	0902	2LDK	60.2㎡	契約中	81,000円	4,000円	300円	85,300円
29	1001	2LDK	60.2㎡	契約中	82,000円	4,000円	300円	86,300円
30	1002	2LDK	60.2㎡	契約中	82,000円	4,000円	300円	86,300円
31	1101	2LDK	60.2㎡	契約中	87,000円	4,000円	300円	91,300円
32	1102	2LDK	60.2㎡	契約中	95,000円	4,000円	300円	99,300円
33	1201	2LDK	60.2㎡	契約中	86,000円	4,000円	300円	90,300円
34	1202	2LDK	60.2㎡	契約中	92,000円	4,000円	300円	96,300円
1	P001	駐車場		契約中			6,600円	6,600円
2	P002	駐車場		契約中			7,700円	7,700円
3	P003	駐車場		契約中			7,700円	7,700円
4	P004	駐車場		契約中			7,700円	7,700円
5	P005	駐車場		契約中			7,700円	7,700円

6	P006	駐車場	契約中				7,700円	7,700 円
7	P007	駐車場	空				7,700円	7,700 円
8	P008	駐車場	契約中				8,800円	8,800 円
9	P009	駐車場	契約中				8,800円	8,800 円
10	P010	駐車場	契約中				8,800円	8,800 円
11	P011	駐車場	契約中				7,700円	7,700 円
12	P012	駐車場	契約中				7,700円	7,700 円
13	P013	駐車場	契約中				7,700円	7,700 円
14	P014	駐車場	契約中				7,700円	7,700 円
15	P015	駐車場	空				7,700円	7,700 円
16	P016	駐車場	契約中				7,700円	7,700 円
17	P017	駐車場	契約中				7,700円	7,700 円
18	P018	駐車場	空				7,700円	7,700 円
19	P019	駐車場	契約中				6,600円	6,600 円
20	P020	駐車場	契約中				7,700円	7,700 円
21	P021	駐車場	契約中				7,700円	7,700 円
22	P022	駐車場	空				7,700円	7,700 円
23	P023	駐車場	空				7,700円	7,700 円
24	P024	駐車場	契約中				7,700円	7,700 円
合計				2,059,000 円	136,000 円	10,200 円	185,900 円	2,391,100 円

満室時想定年間収入	
賃料	24,708,000 円
共益費	1,632,000 円
町費	122,400 円
駐車場	2,230,800 円
合計	28,693,200 円

2026/7/22時点 現状年間収入（入居率 85.29%）	
賃料	21,720,000 円
共益費	1,392,000 円
町費	104,400 円
駐車場	1,768,800 円
合計	24,985,200 円

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	1,940,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	16,071,000 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7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7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

485,000,000 円

購入経費合計

29,058,506 円

総合計費

514,058,506 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)	10,545 円	126,534 円	令和7年度
固都税 (建物)	221,179 円	2,654,144 円	令和7年度
管理費合計	490,612 円	5,887,346 円	





