Property Summary　物件概要書

ミライズ福

一棟売賃貸店舗付き住宅

株式会社コスギ不動産
事業開発部

ミライズ福

Property Summary

所　在	（住居表示）	熊本市中央区白山2丁目11番24号
	（地番）	熊本市中央区白山二丁目11番19
交　通	都市バス「白山町」バス停　徒歩約1分	

価　格	80,000,000円	（税込）	
年　収	3,960,000円	利回り	4.95 %（満室時）

土　地		建　物	
地目	宅地	家屋番号	11番19の1、11番19の2
地積	公簿　260.68 ㎡（78.85 坪）	種別	店舗・居宅
権利	所有権敷地権	延床面積	公簿　411.79 ㎡（124.56 坪）
道　路		築年月日	平成4年11月8日
①	北側　幅員　約　公道	構造	鉄骨造スレート葺　3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	近隣商業地域
	建ぺい率	80%	容積率	300%
	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	都市ガス

学校区				
	小学校	白山小学校	中学校	出水中学校

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	3,960,000 円	3,960,000 円	
	その他収入			
	総収入	3,960,000 円	3,960,000 円	
	PM・BM費支出	244,200 円	244,200 円	
	固都税	472,483 円	472,483 円	※確認中
	その他支出			
	総支出	716,683 円	716,683 円	
	NOI（純収入）	3,243,317 円	3,243,317 円	

備考	
	・テナント×1戸

取引形態 ：　一般媒介　情報公開 ：　2025/8/18　担当 ：　益崎　清治

【注意事項】

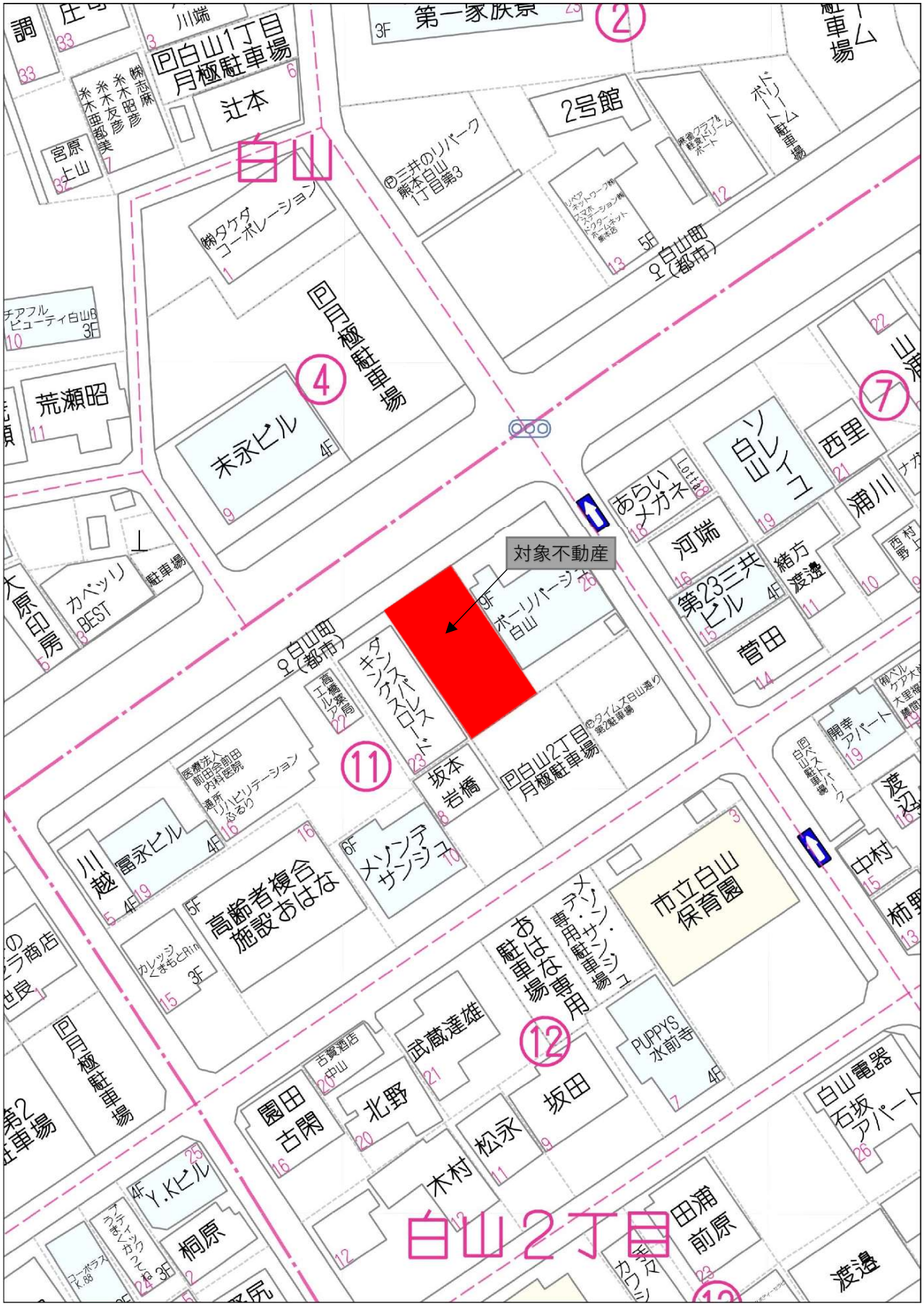
・本書記載情報（売買価格を含む）は変更される場合があります。現状と異なる場合は、現状を優先するものとします。
・不動産状況及び年間収支に関する情報は、売主より開示された資料及び本概要書作成時の賃料に基づいており、弊社はその正確性・完全性を保証するものではありません。
・当情報の取り扱いについては、情報漏洩防止の為、当社の許可なく不動産業者等への紹介を不可・厳禁と致します。
・当情報を基に直接間接を問わず、売主及び関係者へ接触した場合、損害賠償請求等の法的手段を講じます。
また、紹介業者（コスギ不動産）を排除して、目的物件の売買を締結した場合、契約の成立報酬として相当額（法定仲介手数料）をご請求致します。

熊本県知事(1)第5549号　KOSGI コスギ不動産
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

ミライズ福

Location

詳細図



熊本県知事(1)第5549号 KOSGI コスギ不動産

〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

ミライズ福

Location

広域図

熊本県知事(1)第5549号 KOSGI コスギ不動産
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

ミライズ福

Rent roll

	部屋No,	間取り	面積(㎡)	契約状況	月額賃料			
					賃料	共益費	駐車場	合計
1	101	テナント	148.03 ㎡	契約中	330,000 円			330,000 円
				合計	**330,000 円**	**円**	**円**	**330,000 円**

2025/8/18時点

満室時想定年間収入	
賃料	3,960,000 円
合計	**3,960,000 円**

現状年間収入　（入居率　100.00%）	
賃料	3,960,000 円
合計	**3,960,000 円**

熊本県知事(1)第5549号 KOSGI コスギ不動産
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

購入経費

土地所有権移転登記費用	474,000 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	305,000 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	320,000 円	（概算）	登記免許税（別途 司法書士報酬等）	
売買仲介手数料	2,706,000 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）	473,134 円	（概算）	令和7年度 土地評価額	31,542,280 円
不動産取得税（建物）	457,160 円	（概算）	令和7年度 建物評価額	15,238,650 円
売買契約書　印紙代				
火災保険料				

売買価格	**80,000,000 円**	購入経費合計	**4,735,294 円**

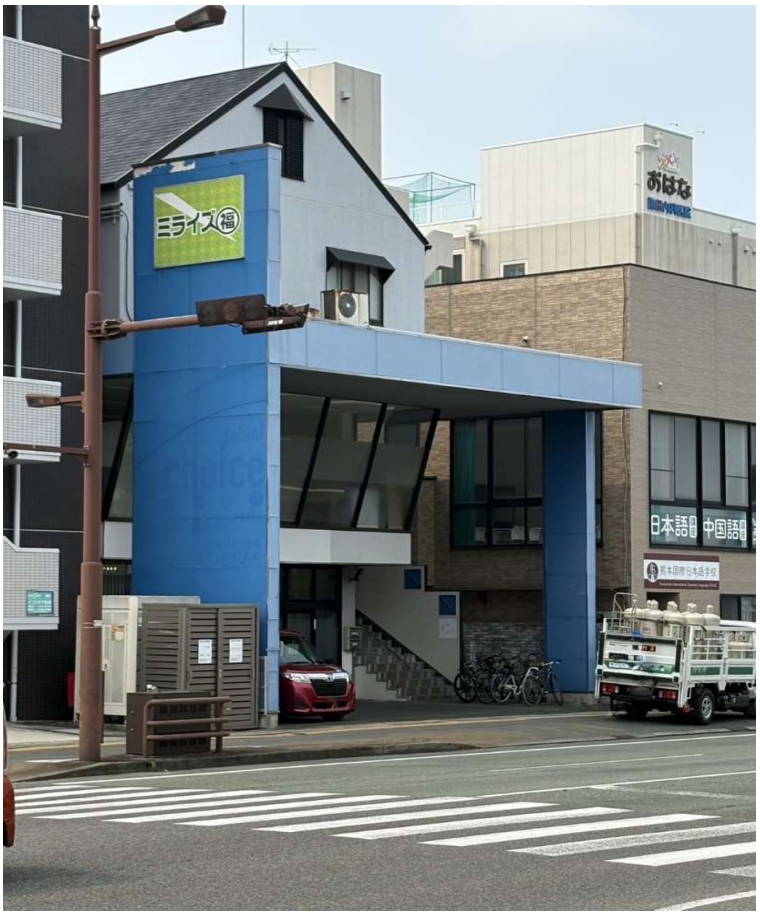
総合計費	**84,735,294 円**

※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
定期清掃費		円	月4回（概算）
消防用設備点検費	2,200 円	26,400 円	（概算）
定率管理手数料	18,150 円	217,800 円	定率5%+税（算出：満室時）
固都税（土地）	17,786 円	213,428 円	令和7年度
固都税（建物）	21,588 円	259,055 円	令和7年度
管理費合計	**59,724 円**	**716,683 円**	

熊本県知事(1)第5549号 KOSGI コスギ不動産
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

ミライズ福

photo