

ハウル桜町

一棟売賃貸マンション

所在	(住居表示)	熊本市中央区桜町2番36号
	(地番)	熊本市中央区桜町2番68

交通	産交バス、都市バス「洗馬橋」バス停 徒歩約1分/熊本市電B系統「西辛島町」電停 徒歩約3分
----	---

価格

280,000,000円 (税込)

年収	11,060,400円	利回り	3.95% (満室時)
----	-------------	-----	-------------

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	6番68
地積	公簿 270.97 m ² (81.96 坪)	種別	共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 590.02 m ² (178.48 坪)
道路		築年月日	平成11年3月26日
①	東側 幅員 約 11.15m 公道	構造	鉄骨造陸屋根 4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	600%
	その他制限等	防火地域、景観法、航空法		

設備	水道	私営	電気	九州電力
	下水	公共	ガス	都市ガス

学区	小学校	慶徳小学校	中学校	藤園中学校
----	-----	-------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	93.75%	100.00%	
	賃料収入	7,358,400 円	10,586,400 円	※オーナー使用分は含めない
	その他収入	276,000 円	474,000 円	※定額水道料
	総収入	7,634,400 円	11,060,400 円	
	PM・BM費支出	1,640,942 円	1,818,482 円	
	固都税	590,700 円	590,700 円	
	その他支出			
	総支出	2,231,642 円	2,409,182 円	
NOI (純収入)	5,402,758 円	8,651,218 円		

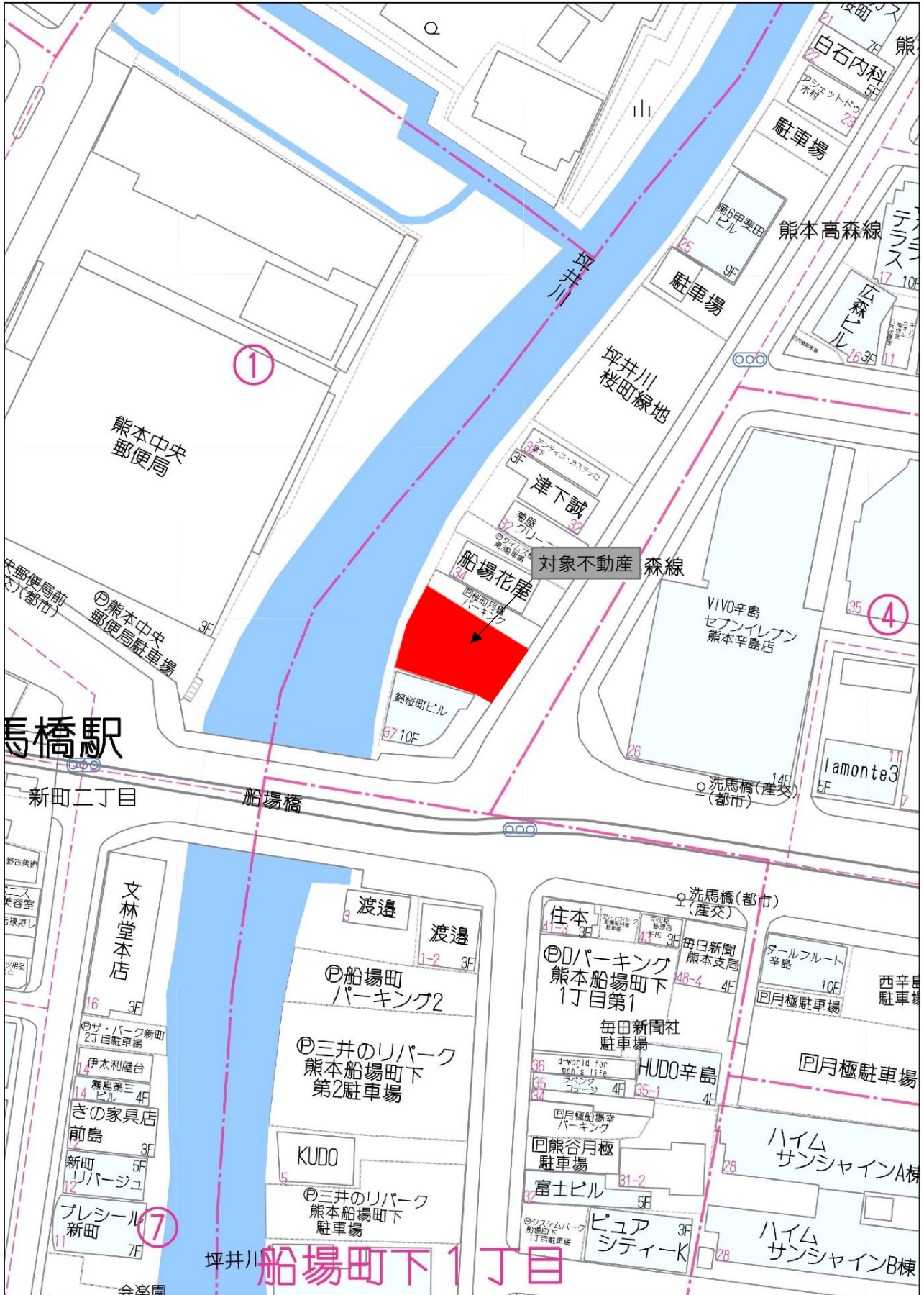
備考	・1DK×16戸 駐車場×1区画
	・平成23年防水施工完了 ・平成29年外壁全面塗装完了 ・防犯カメラ設置済

取引形態： 一般媒介 情報公開： 2026/5/15 担当： 上村 孝喜

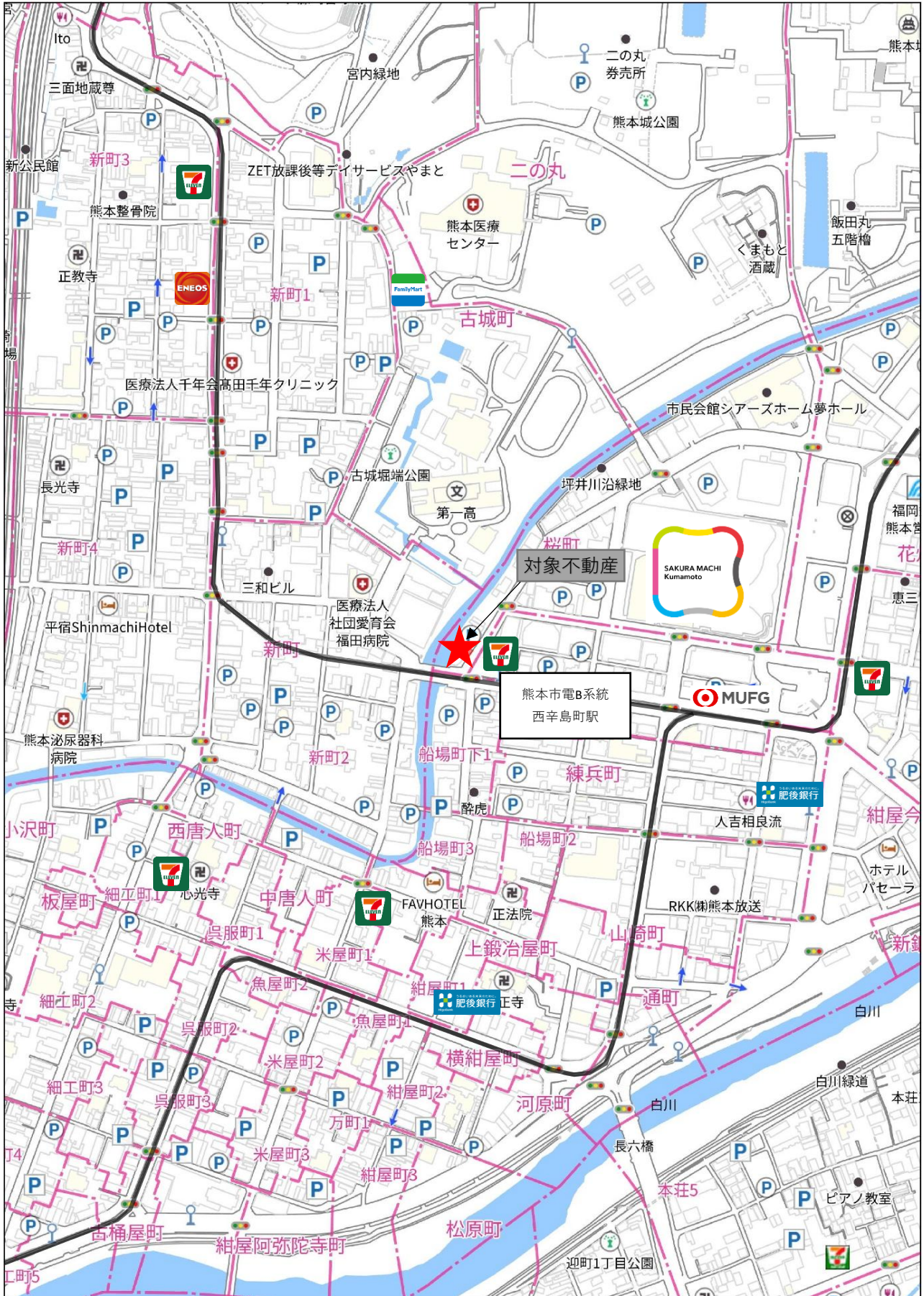
【注意事項】

- 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



ハウル桜町

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	定額水道料	駐車場	合計	
1	0101	1DK	31.68m ²	契約中	52,000円	2,000円	3,000円		57,000円
2	0102	1K	31.68m ²	オーナー使用	52,000円	2,000円	3,300円		57,300円
3	0103	1DK	31.68m ²	オーナー使用	52,000円	2,000円	3,300円		57,300円
4	0105	1DK	31.68m ²	契約中	55,000円			込み	55,000円
5	0201	1DK	31.68m ²	契約中	57,200円	2,000円	2,000円		61,200円
6	0202	1DK	31.68m ²	契約中	52,000円	2,000円	3,000円		57,000円
7	0203	1K	31.68m ²	オーナー使用	52,000円	2,000円	3,300円		57,300円
8	0205	1DK	31.68m ²	契約中	58,000円			込み	58,000円
9	0301	1DK	31.68m ²	契約中	52,000円	2,000円	3,000円		57,000円
10	0302	1DK	31.68m ²	契約中	47,000円	0円	2,000円		49,000円
11	0303	1DK	31.68m ²	契約中	51,000円	2,000円	2,000円		55,000円
12	0305	1DK	31.68m ²	契約中	52,000円	2,000円	3,000円		57,000円
13	0401	1DK	31.68m ²	契約中	52,000円	2,000円	2,000円		56,000円
14	0402	1DK	31.68m ²	契約中	57,000円	2,000円	3,000円		62,000円
15	0403	1DK	31.68m ²	オーナー使用	52,000円	2,000円	3,300円		57,300円
16	0405	1DK	31.68m ²	空室	51,000円	2,000円	3,300円		56,300円
1	P001	駐車場		契約中				12,000円	12,000円
合計					844,200円	26,000円	39,500円	12,000円	921,700円

2026/5/15時点

満室時想定年間収入	
賃料	10,130,400円
共益費	312,000円
定額水道料	474,000円
駐車場	144,000円
合計	11,060,400円

現状年間収入 (入居率 93.75%)	
賃料	7,022,400円
共益費	192,000円
定額水道料	276,000円
駐車場	144,000円
合計	7,634,400円

※オーナー使用分は含めない

購入経費

土地所有権移転登記費用	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	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	1,120,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	9,306,000 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)	円	(概算)	令和〇年度 土地評価額 円
不動産取得税 (建物)	円	(概算)	令和〇年度 建物評価額 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料			

売買価格

280,000,000 円

購入経費合計

10,486,000 円

総合計費

290,486,000 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)	44,021 円	528,255 円	
電気料 (共用)	8,658 円	103,895 円	
定期清掃費	11,000 円	132,000 円	月4回 (概算)
インターネット使用料	15,840 円	190,080 円	(概算)
火災・防犯カメラ	16,500 円	198,000 円	(概算)
消防設備点検	3,500 円	42,000 円	年1回 (概算)
貯水槽清掃	3,500 円	42,000 円	年1回 (概算)
定率管理手数料	48,521 円	582,252 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税	49,225 円	590,700 円	令和6年度
管理費合計	200,765 円	2,409,182 円	

