

アローハイム健軍東

一棟売賃貸マンション

所 在

(住居表示)

熊本市東区月出1丁目7-15

(地番)

熊本市東区月出一丁目2694番30

交 通

都市バス「油称」バス停 徒歩1分

価 格

215,000,000円

(税込)

年 収

16,518,000円

利回り

7.68 % (満室時)

土 地

建 物

地目

宅地

地積

公簿

515.30 m² (155.87 坪)

権利

所有権

家屋番号

2694番71

種別

共同住宅

延床面積

公簿 1,244.07 m² (376.33 坪)

築年月日

平成3年3月15日

構造

RC造コンクリート屋根 9階建

利用状況

賃貸中

検査済証

確認中

道 路

①

北側

幅員

約 8.00m

公道

②

③

法令上の制限

都市計画

市街化区域

用途地域

準工業地域

建ぺい率

60%

容積率

200%

その他制限等

法第22条区域、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

月出小学校

中学校

錦ヶ丘中学校

収支状況

項目

現状稼働

満室稼働想定

備考

入居率

94.11%

100.00%

賃料収入

14,838,000 円

15,726,000 円

その他収入

132,000 円

132,000 円

その他収入

462,000 円

660,000 円

総収入

15,432,000 円

16,518,000 円

PM・BM費支出

1,370,490 円

1,433,844 円

固都税

1,298,683 円

1,298,683 円

その他支出

660,000 円

660,000 円

総支出

3,329,173 円

3,392,527 円

NOI (純収入)

12,102,827 円

13,125,473 円

備考

3LDK×16戸、事務所×1戸(70.20㎡～77.00㎡)

敷地内駐車場11区画、敷地外駐車場11区画

取引形態：

一般媒介

情報公開：

2025/10/24

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



アローハイム健軍東

Rent roll

部屋No,	間取り	面積(㎡)	契約状況	月額賃料					
				賃料	共益費	ペット共益費	駐車場	合計	
1	101	テナント	92.79 ㎡	契約中	121,000 円				121,000 円
2	201	3LDK	70.20 ㎡	契約中	65,000 円	3,000 円	2,000 円		70,000 円
3	202	3LDK	70.20 ㎡	契約中	65,000 円	3,000 円			68,000 円
4	301	3LDK	70.20 ㎡	契約中	65,000 円	3,000 円			68,000 円
5	302	3LDK	70.20 ㎡	契約中	70,000 円				70,000 円
6	401	3LDK	70.20 ㎡	契約中	67,000 円	3,000 円	3,000 円		73,000 円
7	402	3LDK	70.20 ㎡	契約中	68,000 円	3,000 円			71,000 円
8	501	3LDK	70.20 ㎡	契約中	83,600 円				83,600 円
9	502	3LDK	70.20 ㎡	契約中	65,000 円	6,000 円			71,000 円
10	601	3LDK	70.20 ㎡	契約中	69,000 円	3,000 円	3,000 円		75,000 円
11	602	3LDK	70.20 ㎡	契約中	65,000 円	3,000 円			68,000 円
12	701	3LDK	70.20 ㎡	契約中	65,000 円	3,000 円			68,000 円
13	702	3LDK	70.20 ㎡	空室	70,000 円	4,000 円			74,000 円
14	801	3LDK	70.20 ㎡	契約中	70,000 円	7,000 円			77,000 円
15	802	3LDK	70.20 ㎡	契約中	70,000 円	3,000 円			73,000 円
16	901	3LDK	70.20 ㎡	契約中	69,000 円	3,000 円	3,000 円		75,000 円
17	902	3LDK	70.20 ㎡	契約中	73,000 円				73,000 円
1	P1	駐車場		契約中				5,500 円	5,500 円
2	P2	駐車場		契約中				込み	円
3	P3	駐車場		契約中				込み	円
4	P4	駐車場		契約中				5,500 円	5,500 円
5	P5	駐車場		契約中				込み	円
6	P6	駐車場		契約中				5,500 円	5,500 円
7	P7	駐車場		契約中				6,600 円	6,600 円
8	P8	駐車場		契約中				7,700 円	7,700 円
9	P9	駐車場		契約中				5,500 円	5,500 円
10	P10	駐車場		契約中				6,600 円	6,600 円
11	P11	駐車場		契約中				5,500 円	5,500 円
12	S002	駐車場		契約中				5,500 円	5,500 円
13	S003	敷地外駐車場		空				5,500 円	5,500 円
14	S005	敷地外駐車場		空				5,500 円	5,500 円
15	S009	敷地外駐車場		空				5,500 円	5,500 円
16	S010	敷地外駐車場		契約中				5,500 円	5,500 円
17	S012	敷地外駐車場		契約中				5,500 円	5,500 円
18	S013	敷地外駐車場		契約中				5,500 円	5,500 円
19	S019	敷地外駐車場		契約中				5,500 円	5,500 円
20	S021	敷地外駐車場		契約中				込み	円
21	S037	敷地外駐車場		契約中				込み	円
22	S038	敷地外駐車場		契約中				5,500 円	5,500 円
合計					1,220,600 円	47,000 円	11,000 円	97,900 円	1,376,500 円

2025/10/24時点

満室時想定年間収入	
賃料	14,647,200 円
共益費	564,000 円
ペット共益費	132,000 円
敷地内駐車場	580,800 円
敷地外駐車場	594,000 円
合計	16,518,000 円

現状年間収入 (入居率 94.1%)	
賃料	13,807,200 円
共益費	516,000 円
ペット共益費	132,000 円
敷地内駐車場	580,800 円
敷地外駐車場	396,000 円
合計	15,432,000 円

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	1,528,000 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	860,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	7,161,000 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7年度 土地評価額 円
不動産取得税 (建物)	2,291,795 円	(概算)	令和7年度 建物評価額 76,393,157 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	3,030,590 円	(概算)	あいおいニッセイ同和損保(5年一括)

売買価格

215,000,000 円

購入経費合計

14,931,385 円

総合計費

229,931,385 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	5,500 円	66,000 円	(概算)
EV定期保守	13,200 円	158,400 円	(概算)
インターネット利用料	22,660 円	271,920 円	(概算)
敷地外駐車場	55,000 円	660,000 円	(概算)
定率管理手数料	72,077 円	864,924 円	定率5%+税 (算出：満室時)
定率管理手数料(敷地外駐車場)	6,050 円	72,600 円	定率10%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	円	円	※確認中
固都税 (建物)	108,224 円	1,298,683 円	令和7年度
管理費合計	282,711 円	3,392,527 円	



