

リライズ渡鹿

【Before】



【After】



株式会社コスギ不動産リアルティ
ソリューション営業課

所 在	(住居表示)	熊本市中央区渡鹿5丁目15番69号
	(地番)	熊本市中央区渡鹿五丁目701番1
交 通	産交バス「渡鹿」バス停 徒歩約2分	

価 格

120,000,000円

(税込)

年 収	10,614,000円	利回り	8.84 % (満室時)
-----	-------------	-----	--------------

土 地				建 物	
地目	宅地			家屋番号	701番1
地積	公簿	582.06 m ² （ 176.07 坪）		種別	共同住宅
権利	所有権			延床面積	公簿 798.70 m ² （ 241.60 坪）
道 路				築年月日	平成3年3月27日
①	南側	幅員	約 公道	構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 3階建
②	東側	幅員	約 私道	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	第二種中高層住居専用地域
	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	私営	電気	九州電力
	下水	公共	ガス	プロパン

学校区	小学校	託麻原小学校	中学校	帯山中学校
-----	-----	--------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	84.00%	100.00%	
	賃料収入	8,316,000 円	9,876,000 円	※町費は含めない
	その他収入	618,000 円	738,000 円	※定額水道料
	総収入	8,934,000 円	10,614,000 円	
	PM・BM費支出	1,646,988 円	1,732,788 円	
	固都税	733,331 円	733,331 円	
	その他支出			
	総支出	2,380,319 円	2,466,119 円	
NOI (純収入)		6,553,681 円	8,147,881 円	

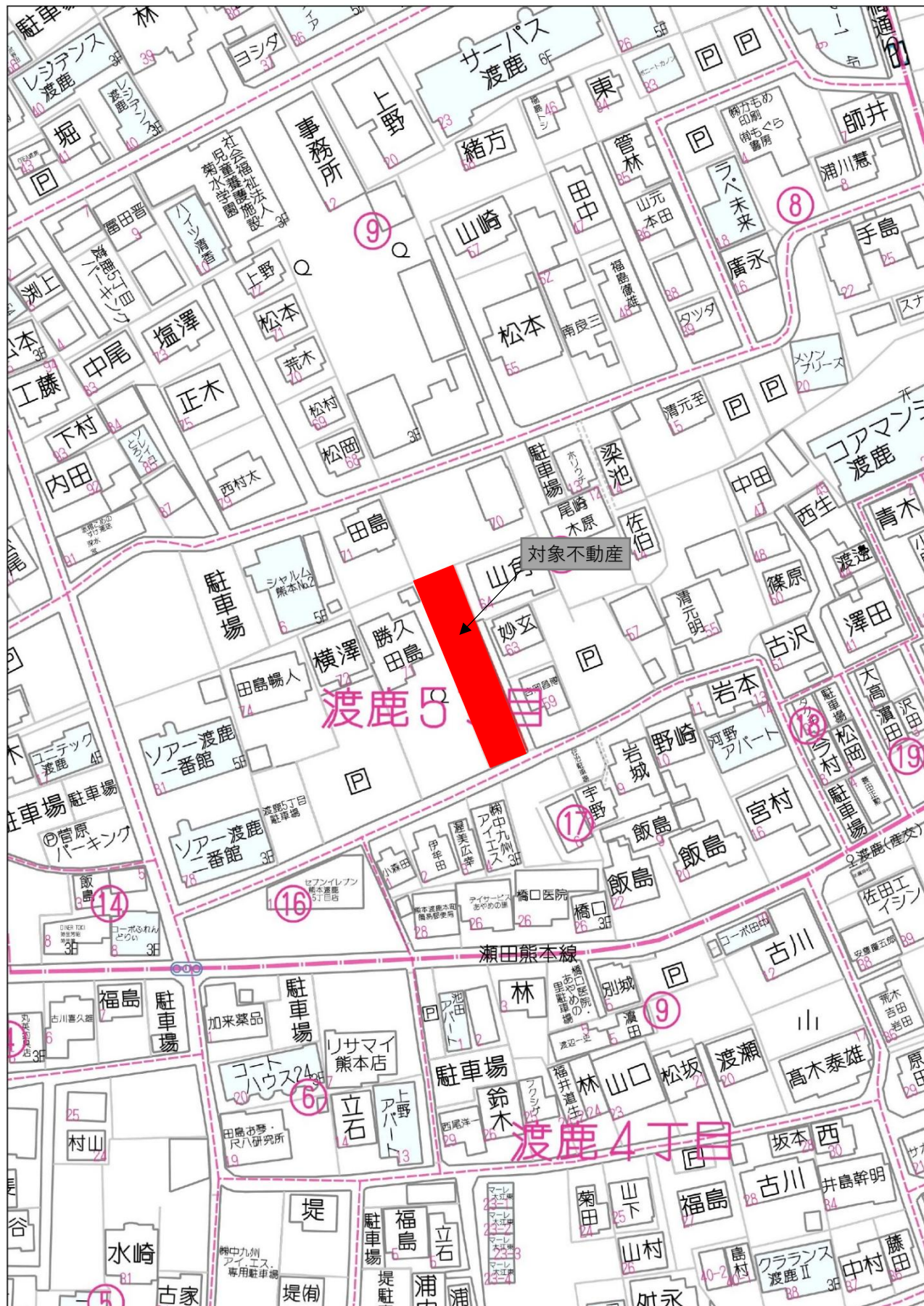
備考	・1DK×25戸 計25戸
	※別途太陽光の売電収入あり (2025年10月～2026年5月の平均売上額：23,515円)

取引形態： 専任媒介 情報公開： 2026/10/8 担当： 古閑 慎一郎

【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



リライズ渡鹿

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	定額水道料	合計
1	101	1DK	28.75㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
2	102	1DK	28.75㎡	空室	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
3	103	1DK	28.75㎡	空室	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
4	104	1DK	28.75㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
5	105	1DK	28.75㎡	空室	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
6	106	1DK	27.72㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
7	107	1DK	34.02㎡	契約中	32,000 円	3,500 円		2,500 円	38,000 円
8	201	1DK	28.75㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
9	202	1DK	28.75㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
10	203	1DK	28.75㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
11	204	1DK	28.75㎡	契約中	32,000 円			2,000 円	34,000 円
12	205	1DK	28.75㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
13	206	1DK	28.75㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
14	207	1DK	29.45㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
15	208	1DK	27.72㎡	契約中	29,000 円	3,500 円		2,500 円	35,000 円
16	209	1DK	34.02㎡	契約中	34,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	40,100 円
17	301	1DK	29.45㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
18	302	1DK	29.45㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
19	303	1DK	29.45㎡	予約	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
20	304	1DK	29.45㎡	契約中	26,500 円	3,500 円	100 円	2,500 円	32,600 円
21	305	1DK	29.45㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
22	306	1DK	29.45㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
23	307	1DK	29.45㎡	契約中	35,000 円		100 円	2,000 円	37,100 円
24	308	1DK	29.45㎡	契約中	29,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	35,100 円
25	309	1DK	34.02㎡	契約中	32,000 円	3,500 円	100 円	2,500 円	38,100 円
合計					742,500 円	80,500 円	2,200 円	61,500 円	886,700 円

2026/10/08時点

満室時想定年間収入

賃料	8,910,000 円
共益費	966,000 円
町費	26,400 円
定額水道料	738,000 円
合計	10,640,400 円

現状年間収入 (入居率 84.00%)

賃料	7,518,000 円
共益費	798,000 円
町費	21,600 円
定額水道料	618,000 円
合計	8,955,600 円

 熊本県知事(1)第5550号  コスギ不動産リアルティ

〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺 3 丁目15-10

購入経費

土地所有権移転登記費用	366,000 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	768,000 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	480,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)	
売買仲介手数料	4,026,000 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)	365,214 円	(概算)	令和8年度 土地評価額	24,347,569 円
不動産取得税 (建物)	1,150,898 円	(概算)	令和8年度 建物評価額	38,363,255 円
売買契約書 印紙代	60,000 円			
火災保険料				

売買価格 120,000,000 円

購入経費合計 7,216,111 円

総合計費

127,216,111 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)	31,507 円	378,084 円	(概算)
電気料 (共用)	9,877 円	118,524 円	(概算)
町費	2,200 円	26,400 円	※満室時 (概算)
共用部清掃業務	19,800 円	237,600 円	月4回 (概算)
消防設備点検業務 (総合点検)	3,850 円	46,200 円	年1回 (概算)
環境衛生管理業務 (貯水槽清掃)	3,850 円	46,200 円	年1回 (概算)
インターネット利用料	30,250 円	363,000 円	(概算)
定率管理手数料	45,265 円	543,180 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	6,763 円	81,157 円	令和8年度
固都税 (建物)	54,348 円	652,174 円	令和8年度
管理費合計	207,710 円	2,492,519 円	



