

ハウスセーラム

一棟売賃貸マンション

ハウスセーラム

Property Summary

所 在	(住居表示)	熊本市中央区帯山1丁目40番11号
	(地番)	熊本市中央区帯山一丁目2071番1

交 通	産交バス、熊本バス、都市バス「東水前寺」バス停 徒歩約4分
-----	-------------------------------

価 格	72,200,000円 (税込)
-----	------------------

年 収	5,541,000円	利回り	7.67 % (満室時)
-----	------------	-----	--------------

土 地				建 物			
地目	宅地			家屋番号	2071番1		
地積	公簿	234.71 m ² （ 70.99 坪）		種別	共同住宅		
権利	所有権			延床面積	公簿	271.58 m ² （ 82.15 坪）	
道 路				築年月日	平成9年2月13日		
①	東側	幅員	約	公道	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建	
②	北側	幅員	約	公道	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	公営	電気	九州電力
	下水	公共	ガス	プロパン

学区区	小学校	帯山西小学校	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	80.00%	100.00%	※駐車場は69.23%
	賃料収入	4,054,200 円	5,211,000 円	※定額水道料と町費を含む
	その他収入	330,000 円	330,000 円	※アンテナ設置料
	総収入	4,384,200 円	5,541,000 円	
	PM・BM費支出	771,762 円	798,783 円	
	固都税	343,927 円	343,927 円	
	その他支出			
	総支出	1,115,689 円	1,142,710 円	
	NOI (純収入)	3,268,511 円	4,398,290 円	満室時想定利回り 6.09%

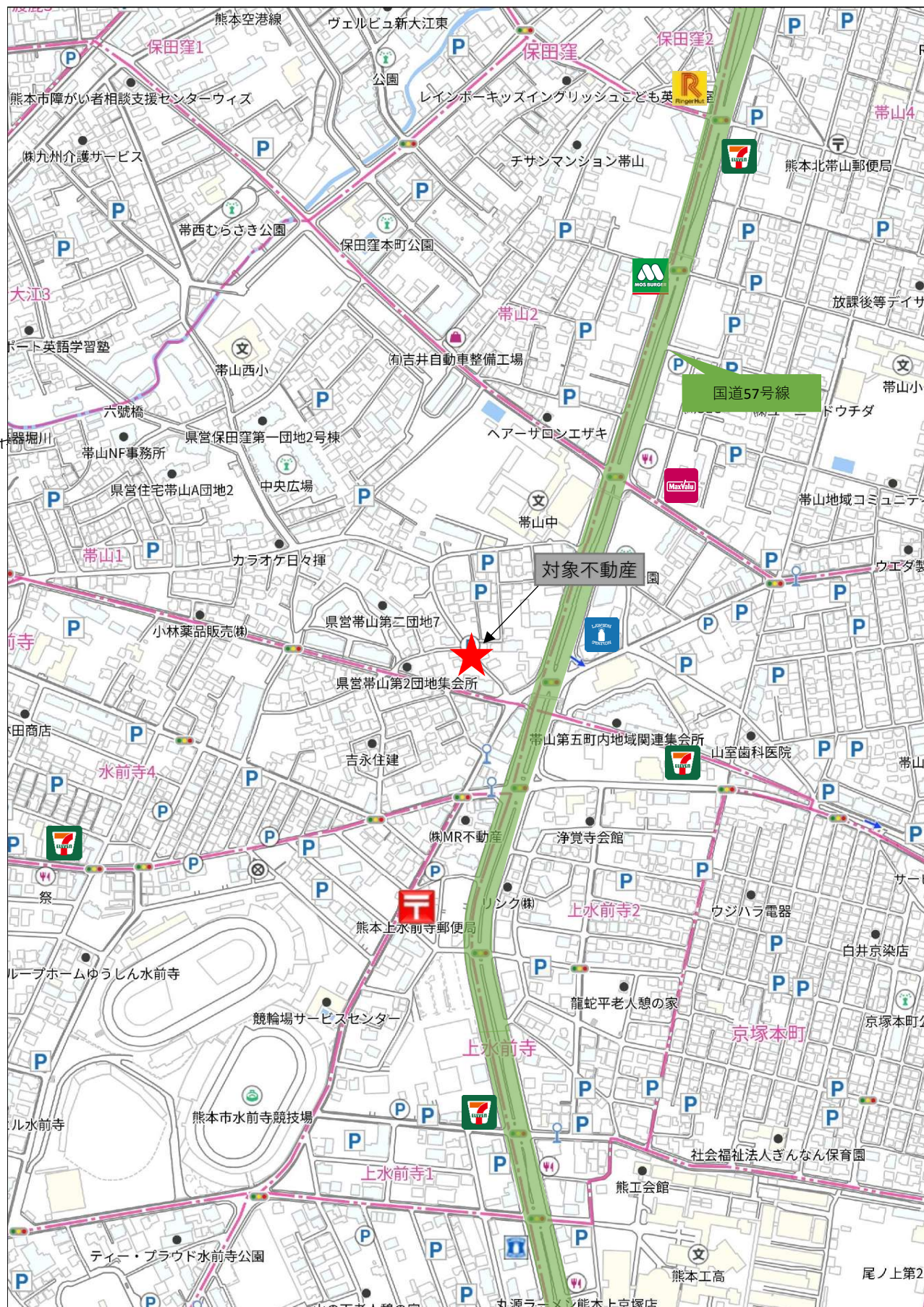
備考	・1K×9戸、2K×1戸 計10戸 駐車場×7区画
----	---------------------------

取引形態：	専任媒介	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。

広域図



詳細図



ハウスセーラム

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	町費	駐車場	合計
1	0201	1K	26.32㎡	契約中	35,000円	3,000円	3,000円	250円	41,250円
2	0202	1K	26.32㎡	契約中	33,000円	2,000円	2,500円		37,500円
3	0203	1K	26.32㎡	契約中	30,000円	2,000円	2,200円		34,200円
4	0204	1K	26.32㎡	契約中	31,000円	1,000円	3,000円		35,000円
5	0301	1K	26.32㎡	契約中	40,000円	込み	2,000円		42,000円
6	0302	1K	22.68㎡	空室	33,000円	3,000円	3,000円	250円	39,250円
7	0303	1K	26.32㎡	契約中	30,000円	2,000円	2,000円		34,000円
8	0304	1K	26.32㎡	空室	30,000円	3,000円	3,000円	250円	36,250円
9	0401	1K	20.16㎡	契約中	31,000円	5,000円	3,000円	250円	39,250円
10	0402	2K	34.74㎡	契約中	42,000円	3,000円	3,000円	250円	48,250円
1	P001	駐車場		空				5,500円	5,500円
2	P002	駐車場		契約中				7,700円	7,700円
3	P003	駐車場		空				7,700円	7,700円
4	P004	駐車場		契約中				6,600円	6,600円
5	P005	駐車場		空				7,700円	7,700円
6	P006	駐車場		契約中				6,600円	6,600円
7	P007	駐車場		契約中				5,500円	5,500円
合計					335,000円	24,000円	26,700円	1,250円	434,250円

2026/7/22時点

満室時想定年間収入	
賃料	4,020,000円
共益費	288,000円
定額水道料	320,400円
町費	15,000円
駐車場	567,600円
合計	5,211,000円

現状年間収入 (入居率 80.00%)	
賃料	3,264,000円
共益費	216,000円
定額水道料	248,400円
町費	9,000円
駐車場	316,800円
合計	4,054,200円

購入経費

土地所有権移転登記費用	251,000 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	345,000 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	288,800 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	2,448,600 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)	250,167 円	(概算)	令和6年度 土地評価額 16,677,788 円
不動産取得税 (建物)	516,824 円	(概算)	令和6年度 建物評価額 17,227,462 円
売買契約書 印紙代	30,000 円		
火災保険料	425,070 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 72,200,000 円

購入経費合計 4,555,461 円

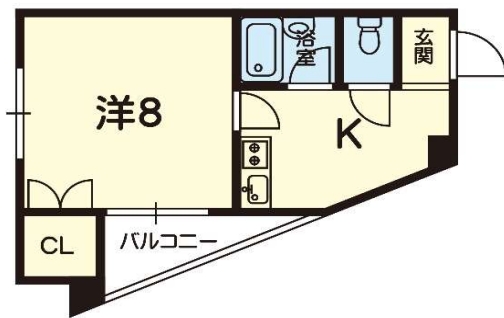
総合計費

76,755,461 円

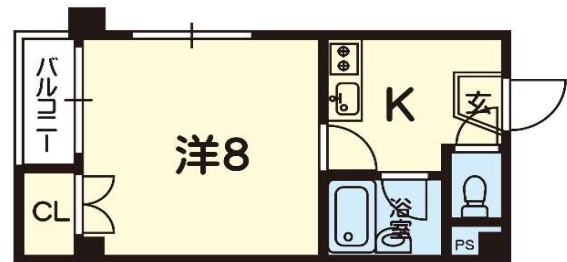
※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

建物管理費

	(月額)	(年額)	(備考)
水道料 (共用)	22,011 円	264,135 円	2023年1月～2023年12月の平均額 (概算)
電気料 (共用)	1,598 円	19,176 円	2023年6月～2024年5月の平均額 (概算)
定期清掃費	4,400 円	52,800 円	(概算)
インターネット利用料	14,960 円	179,520 円	J:COM (概算)
町費	1,250 円	15,000 円	※満室時 (概算)
定率管理手数料	22,346 円	268,152 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	4,255 円	51,061 円	令和6年度
固都税 (建物)	24,406 円	292,866 円	令和6年度
管理費合計	95,226 円	1,142,710 円	



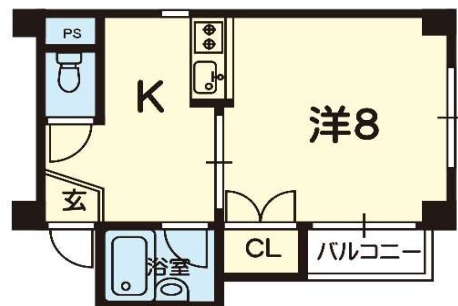
Aタイプ



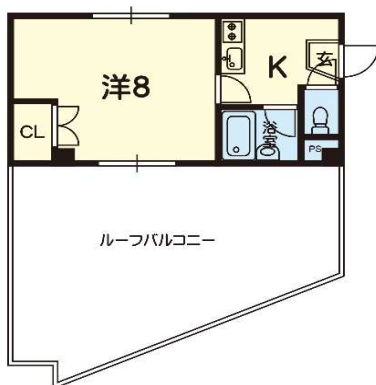
Bタイプ



Cタイプ



Dタイプ



Eタイプ



Fタイプ

