

Property Summary 物件概要書

ノーブルハウス熊本

一棟売賃貸マンション

株式会社コスギ不動産
事業開発部

所在	(住居表示)	熊本市東区御領7丁目1番43号 (共同住宅)、1番39号 (車庫・事務所)
	(地番)	熊本市東区御領七丁目12番4、12番1

交通	産交バス「インターチェンジ前」バス停 徒歩約5分
----	--------------------------

価格

285,000,000円

(税込)

年収	26,136,600円	利回り	9.17% (満室時)
----	-------------	-----	-------------

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	①12番4 ②12番1
地積	公簿 1,871.98 m ² (566.27 坪)	種別	①共同住宅 ②車庫・事務所
権利	所有権	延床面積	①公簿 2,242.95 m ² (678.49 坪) ②公簿 171.48 m ² (51.87 坪)
道路		築年月日	①平成5年3月19日 ②昭和53年10月10日
①	東側 幅員 約 公道	構造	①RC造コンクリート屋根 7階建 ②鉄骨造スレート葺 平屋建
②		利用状況	①賃貸中 ②オーナー使用中
③		検査済証	

法令上の制限	都市計画	市街化区域	用途地域	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	託麻西小学校	中学校	東部中学校
-----	-----	--------	-----	-------

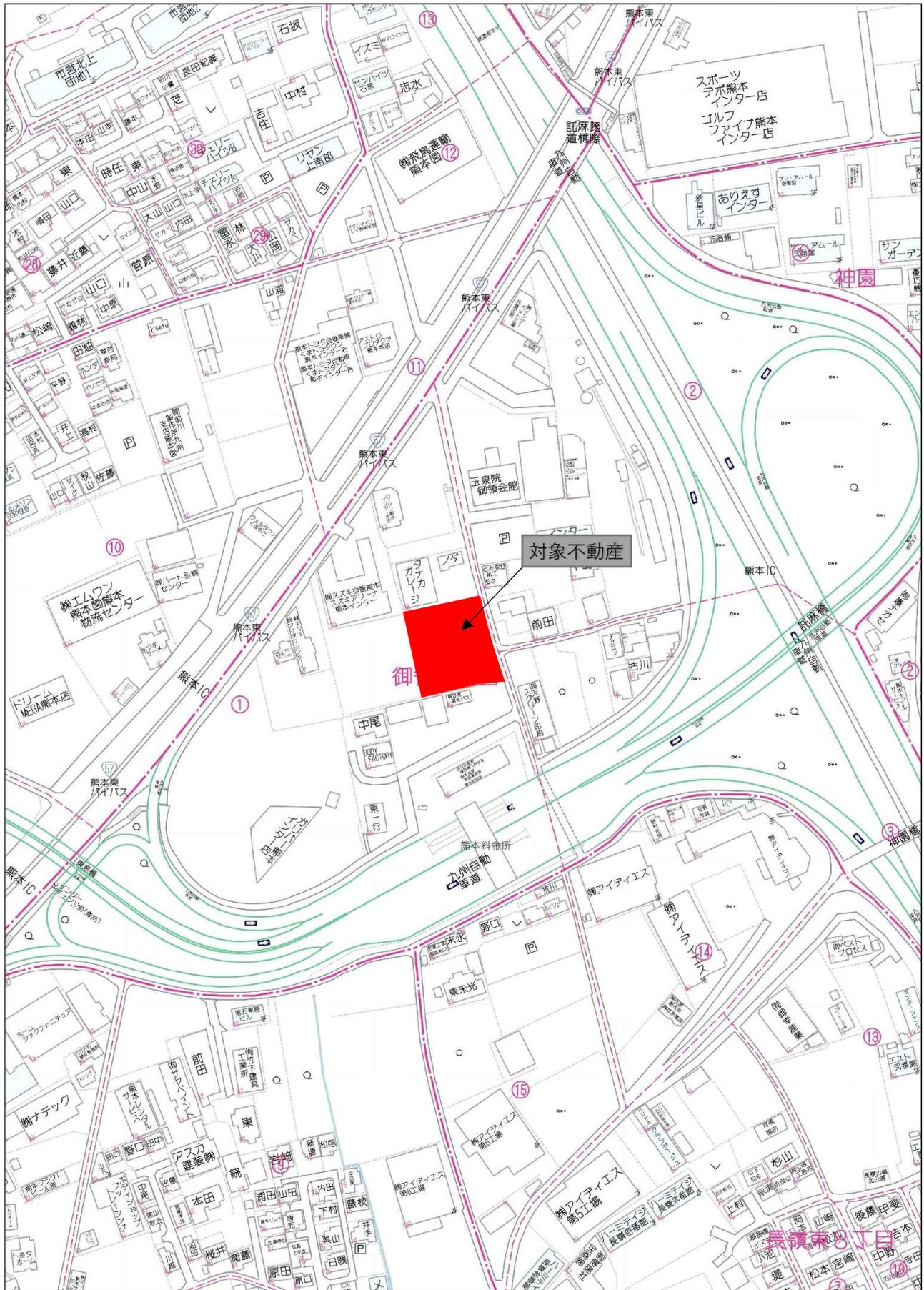
収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	65.51%	100.00%	
	賃料収入	13,944,000 円	23,892,000 円	
	その他収入	1,315,800 円	2,244,600 円	水道検針請求分 (概算)
	総収入	15,259,800 円	26,136,600 円	
	PM・BM費支出	2,627,120 円	3,123,440 円	
	固都税	2,596,790 円	2,596,790 円	
	その他支出	1,009,800 円	1,722,600 円	※水道料 (概算)
	総支出	6,233,710 円	7,442,830 円	
NOI (純収入)	9,026,090 円	18,693,770 円	実質利回り 6.56%	

備考	・3LDK×29戸 敷地内駐車場×42区画
	・車庫事務所×1棟

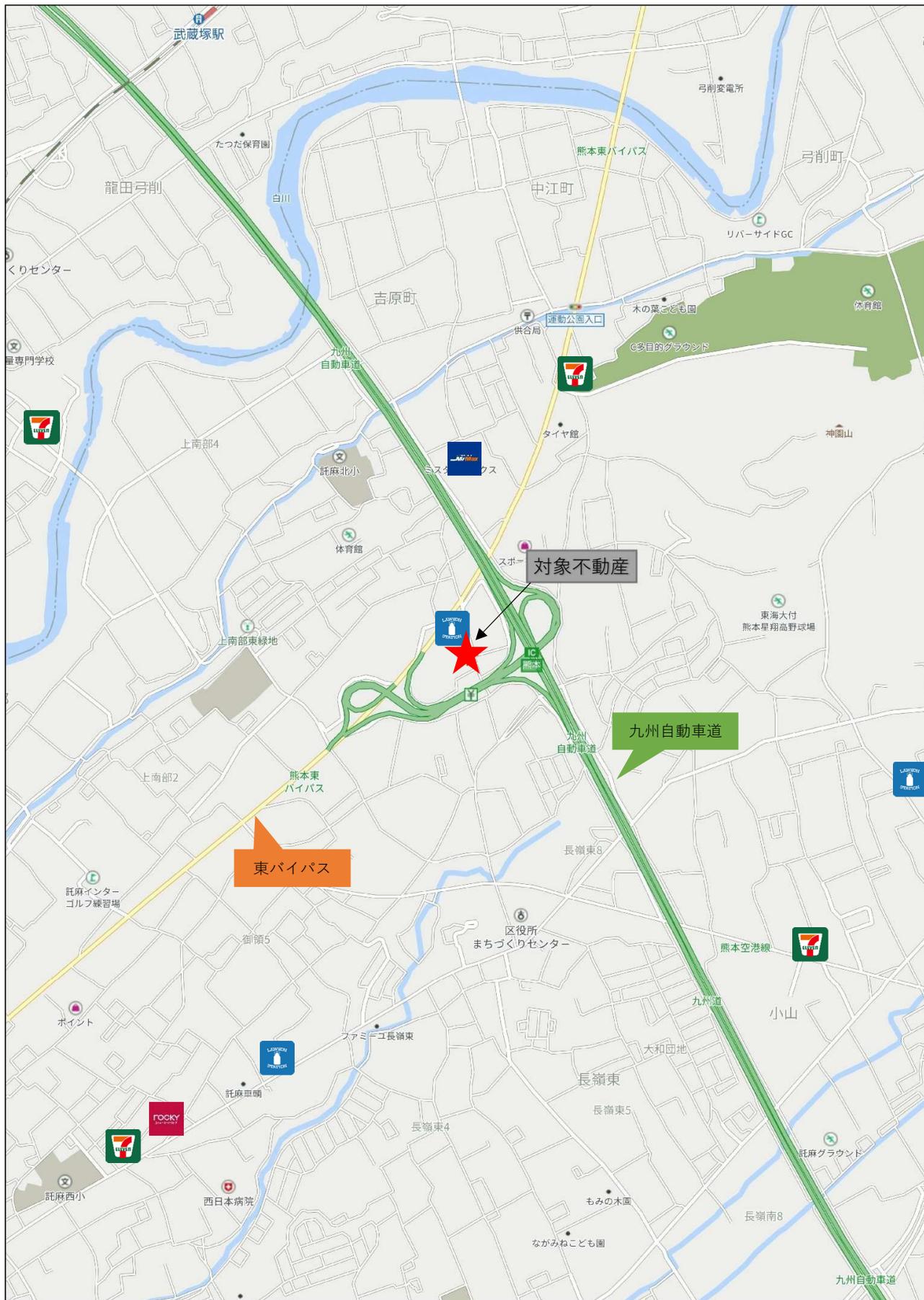
取引形態： 一般媒介 情報公開： 2025/7/17 担当： 二子石 翼

- 【注意事項】
- 本書記載情報 (売買価格を含みます) 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。
 - 移動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、当社はその正確性・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、情報漏洩防止の為に、当社の許可なく不動産業者への紹介を不可厳禁致します。
 - 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。

詳細図



広域図



部屋No.	間取り	面積(m ²)	契約状況 (平米単価)	月額賃料					合計	
				賃料	共益費	駐車料	(駐車備考)	その他賃料		
1	201	3LDK	75.60 m ²	契約中	55,000 円	4,000 円	4,000 円	No.1		63,000 円
2	202	3LDK	75.60 m ²	契約中	50,000 円	4,000 円	8,000 円	No.2、No.9		62,000 円
3	203	3LDK	75.60 m ²	契約中	52,000 円	4,000 円	4,000 円	No.13		60,000 円
4	205	3LDK	75.60 m ²	契約中	50,000 円	4,000 円	4,000 円	No.21		58,000 円
5	206	3LDK	75.60 m ²	空室	58,000 円	4,000 円	-	-		62,000 円
6	301	3LDK	75.60 m ²	契約中	57,000 円	4,000 円	8,000 円	No.19、No.38		69,000 円
7	302	3LDK	75.60 m ²	契約中	52,000 円	4,000 円	4,000 円	No.11		60,000 円
8	303	3LDK	75.60 m ²	空室	58,000 円	4,000 円	-	-		62,000 円
9	305	3LDK	75.60 m ²	空室	58,000 円	4,000 円	-	-		62,000 円
10	306	3LDK	75.60 m ²	契約中	50,000 円	4,000 円	-	-		54,000 円
11	401	3LDK	75.60 m ²	空室	60,000 円	4,000 円	-	-		64,000 円
12	402	3LDK	75.60 m ²	契約中	51,000 円	4,000 円	7,000 円	H、No.37		62,000 円
13	403	3LDK	75.60 m ²	契約中	56,000 円	4,000 円	8,000 円	No.31、No.39		68,000 円
14	405	3LDK	75.60 m ²	契約中	55,000 円	4,000 円	4,000 円	-		63,000 円
15	406	3LDK	75.60 m ²	契約中	67,000 円	6,000 円	9,000 円	No.10、No.26		82,000 円
16	501	3LDK	75.60 m ²	契約中	58,000 円	4,000 円	8,000 円	No.6、No.28		70,000 円
17	502	3LDK	75.60 m ²	契約中	53,000 円	4,000 円	8,000 円	No.4、No.18		65,000 円
18	503	3LDK	75.60 m ²	契約中	52,000 円	4,000 円	7,000 円	No.5、No.23		63,000 円
19	505	3LDK	75.60 m ²	空室	58,000 円	4,000 円	-	-		62,000 円
20	506	3LDK	75.60 m ²	空室	58,000 円	4,000 円	-	-		62,000 円
21	601	3LDK	75.60 m ²	契約中	54,000 円	4,000 円	7,000 円	No.12、No.17		65,000 円
22	602	2LDK	75.60 m ²	契約中	52,000 円	4,000 円	7,000 円	No.8、No.32		63,000 円
23	603	3LDK	75.60 m ²	契約中	50,000 円	4,000 円	4,000 円	No.15		58,000 円
24	605	3LDK	75.60 m ²	空室	58,000 円	4,000 円	-	-		62,000 円
25	606	3LDK	75.60 m ²	空室	58,000 円	4,000 円	-	-		62,000 円
26	702	3LDK	75.60 m ²	オーナー使用	65,000 円	円	-	-		65,000 円
27	703	3LDK	75.60 m ²	空室	58,000 円	4,000 円	-	-		62,000 円
28	705	3LDK	75.60 m ²	空室	58,000 円	4,000 円	-	-		62,000 円
29	706	3LDK	75.60 m ²	空室	58,000 円	4,000 円	-	-		62,000 円
A	テナント	車庫・事務所	171.48 m ²	オーナー使用						円
B	賃借	アンテナ	-	オーナー管理					77,000 円	77,000 円
P	-	駐車場	残20区画	空室17台	予約3台		80,000 円			80,000 円
合計					1,619,000 円	114,000 円	181,000 円	円	77,000 円	1,991,000 円

2025.07.17時点

満室時想定年間収入	
賃料	19,428,000 円
共益費	1,368,000 円
駐車料	2,172,000 円
その他賃料	924,000 円
水道検針請求 (直近ave:6450円/戸)	2,244,600 円
合計	26,136,600 円

現状年間収入 (入居率 62.06%)	
賃料	10,968,000 円
共益費	840,000 円
駐車料	1,212,000 円
その他賃料	924,000 円
水道検針請求 (直近ave:6450円/戸)	1,315,800 円
合計	15,259,800 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	775,000 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	2,698,000 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	1,140,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	9,471,000 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)	775,000 円	(概算)	令和5年度 土地評価額 51,666,648 円
不動産取得税 (建物)	4,046,000 円	(概算)	令和5年度 土地評価額 134,855,112 円
火災保険料			別途見積

売買価格

285,000,000 円

購入経費合計

18,905,000 円

総合計費

303,905,000 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)
定率管理手数料	105,270 円	1,263,240 円	定率5%×税 (算出：満室時)
インターネット利用料	47,850 円	574,200 円	(概算)
定期清掃費	18,150 円	217,800 円	(概算) 月3回
電気料 (共用)	32,000 円	384,000 円	(概算)
水道料 (共用、居室)	143,550 円	1,722,600 円	※直近ave:4,950円/戸 (概算)
消防用設備総合点検費	3,667 円	44,000 円	(概算) 年1回
貯水槽総合点検費	6,050 円	72,600 円	(概算) 年1回
エレベーター点検費	44,000 円	528,000 円	(概算)
マット代	3,300 円	39,600 円	(概算)
固都税 (土地)	25,355 円	304,257 円	令和5年度
固都税 (建物)	191,044 円	2,292,533 円	令和5年度
管理費合計	620,236 円	7,442,830 円	



