

CEDAR

一棟売賃貸マンション

所在	(住居表示)	熊本市中央区南熊本5丁目6番1号
	(地番)	熊本市中央区南熊本五丁目6番1、6番2、6番3、6番15、6番16、6番17 計6筆

交通 熊本バス「南熊本」バス停 徒歩約1分/JR豊肥本線「南熊本」駅 徒歩約3分

価格 **860,000,000円** (税込)

年収 51,523,800円 利回り 5.99% (満室時)

土地				建物		
地目	宅地			家屋番号	6番1	
地積	公簿	829.65 m ² (250.96 坪)		種別	共同住宅	
権利	所有権			延床面積	公簿 2,884.67 m ² (872.61 坪)	
道路				築年月日	平成19年8月23日	
①	東側	幅員	約 29.90m	公道	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
②	北側	幅員	約 6.00m	公道	利用状況	賃貸中
③	西側	幅員	約 6.02m	公道	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	400%
	その他制限等	準防火地域、景観法、航空法		

設備	水道	公営	電気	九州電力
	下水	公共	ガス	都市ガス

学区	小学校	春竹小学校	中学校	江原中学校
----	-----	-------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	92.59%	100.00%	
	賃料収入	45,418,200 円	51,523,800 円	※町費は含めない
	その他収入			
	総収入	45,418,200 円	51,523,800 円	
	PM・BM費支出	5,496,553 円	5,832,352 円	※一般廃棄物収集業務を含めない
	固都税	5,154,849 円	5,154,849 円	
	その他支出			
	総支出	10,651,402 円	10,987,201 円	
NOI (純収入)	34,766,798 円	40,536,599 円		

備考

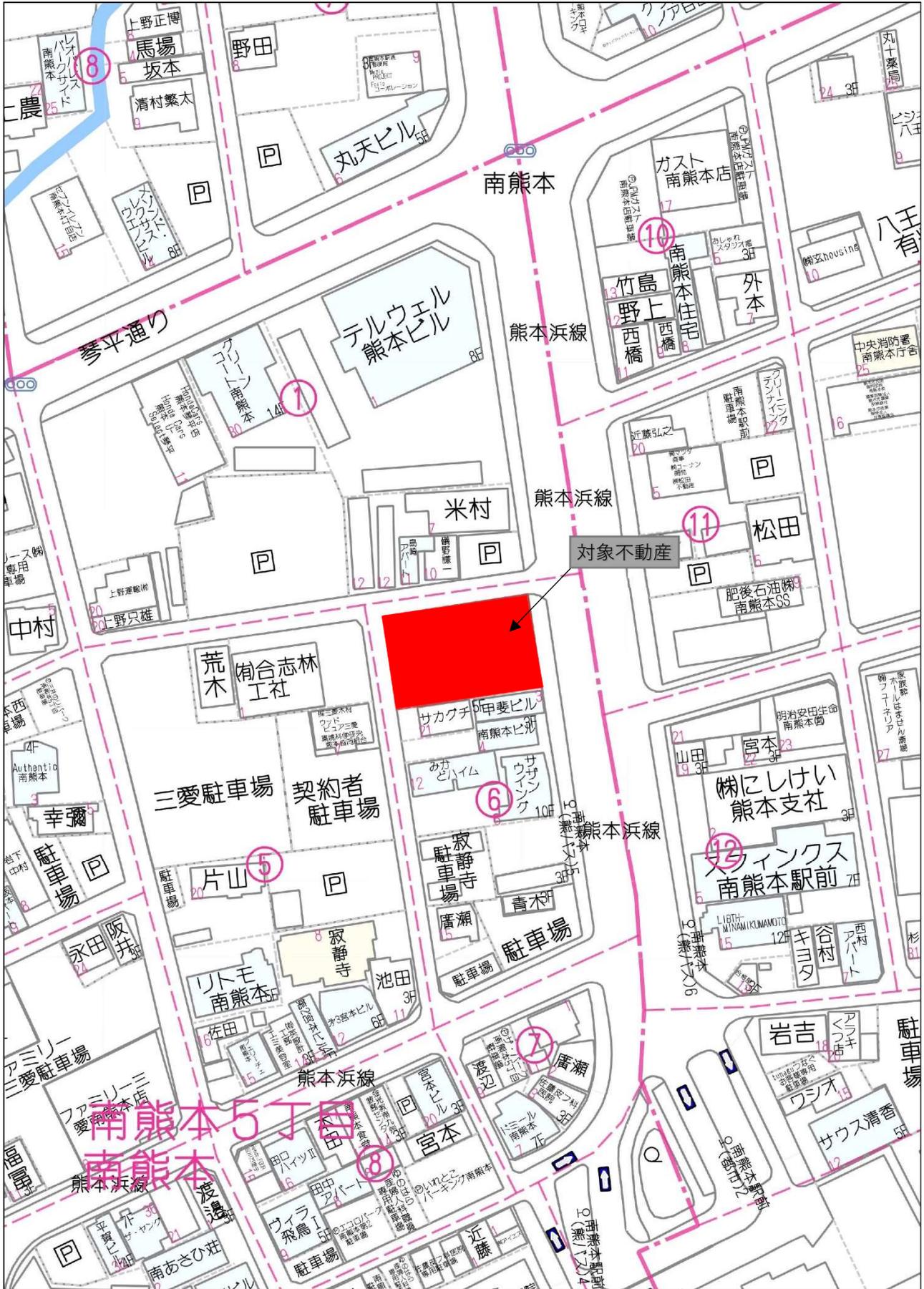
・1LDK×23戸、2LDK×31戸 計54戸 機械式駐車場×38区画、敷地内駐車場×12区画

取引形態： 一般媒介 情報更新： 2025/8/18 担当： 益崎 清治

【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



部屋No.	間取り	面積 (㎡)	契約状況	月額賃料					
				賃料	共益費	町費	駐車場	合計	
1	201	2LDK	54.70 ㎡	契約中	69,000 円	5,000 円	200 円		74,200 円
2	202	2LDK	50.30 ㎡	契約中	65,000 円	5,000 円	200 円		70,200 円
3	203	1LDK	45.50 ㎡	契約中	57,000 円	5,000 円	200 円		62,200 円
4	204	1LDK	45.50 ㎡	契約中	56,000 円	5,000 円	200 円		61,200 円
5	205	2LDK	45.50 ㎡	契約中	65,000 円	5,000 円	200 円		70,200 円
6	206	2LDK	50.30 ㎡	契約中	67,000 円	5,000 円	200 円		72,200 円
7	301	2LDK	54.70 ㎡	契約中	69,000 円	5,000 円	200 円		74,200 円
8	302	2LDK	50.30 ㎡	契約中	65,000 円	5,000 円	200 円		70,200 円
9	303	1LDK	45.50 ㎡	契約中	61,000 円	5,000 円	200 円		66,200 円
10	304	1LDK	45.50 ㎡	契約中	65,000 円	込み	200 円		65,200 円
11	305	2LDK	50.30 ㎡	契約中	68,000 円	5,000 円	200 円		73,200 円
12	306	2LDK	54.70 ㎡	予約	69,000 円	5,000 円	200 円		74,200 円
13	401	2LDK	54.60 ㎡	契約中	72,000 円	5,000 円	200 円		77,200 円
14	402	1LDK	50.30 ㎡	オーナー管理	56,000 円	5,000 円	200 円		61,200 円
15	403	1LDK	45.50 ㎡	契約中	59,000 円	5,000 円	200 円		64,200 円
16	404	1LDK	45.50 ㎡	契約中	62,000 円	5,000 円	200 円		67,200 円
17	405	1LDK	50.30 ㎡	契約中	66,000 円	5,000 円	200 円		71,200 円
18	406	2LDK	54.70 ㎡	契約中	69,000 円	5,000 円	200 円		74,200 円
19	501	2LDK	54.70 ㎡	契約中	71,000 円	5,000 円	200 円		76,200 円
20	502	2LDK	50.30 ㎡	契約中	67,000 円	5,000 円	200 円		72,200 円
21	503	1LDK	45.50 ㎡	契約中	61,000 円	5,000 円	200 円		66,200 円
22	504	1LDK	45.50 ㎡	契約中	61,000 円	5,000 円	200 円		66,200 円
23	505	1LDK	50.30 ㎡	契約中	60,000 円				60,000 円
24	506	2LDK	54.70 ㎡	契約中	68,000 円	5,000 円	200 円		73,200 円
25	601	2LDK	54.70 ㎡	契約中	70,000 円	5,000 円	200 円		75,200 円
26	602	2LDK	50.30 ㎡	契約中	71,000 円	5,000 円	200 円		76,200 円
27	603	1LDK	45.50 ㎡	契約中	61,000 円	5,000 円	200 円		66,200 円
28	604	1LDK	45.50 ㎡	契約中	62,000 円	5,000 円	200 円		67,200 円
29	605	2LDK	50.30 ㎡	契約中	68,000 円	5,000 円	200 円		73,200 円
30	606	2LDK	54.70 ㎡	契約中	74,000 円	5,000 円	200 円		79,200 円
31	701	2LDK	54.70 ㎡	契約中	73,000 円	5,000 円	200 円		78,200 円
32	702	2LDK	50.30 ㎡	契約中	67,000 円	5,000 円	200 円		72,200 円
33	703	1LDK	45.50 ㎡	契約中	70,000 円	込み	200 円		70,200 円
34	704	1LDK	45.50 ㎡	契約中	62,000 円	5,000 円	200 円		67,200 円
35	705	2LDK	50.30 ㎡	契約中	67,000 円	5,000 円	200 円		72,200 円
36	706	2LDK	54.70 ㎡	契約中	68,000 円	5,000 円	200 円		73,200 円
37	801	2LDK	54.70 ㎡	契約中	73,000 円	5,000 円	200 円		78,200 円
38	802	1LDK	50.30 ㎡	契約中	70,000 円	5,000 円	200 円		75,200 円
39	803	1LDK	45.50 ㎡	契約中	62,000 円	5,000 円	200 円		67,200 円
40	804	1LDK	45.50 ㎡	契約中	63,000 円	5,000 円	200 円		68,200 円

41	805	2LDK	50.30 m ²	契約中	71,000 円	5,000 円	200 円	76,200 円
42	806	2LDK	54.70 m ²	契約中	73,000 円	5,000 円	200 円	78,200 円
43	901	2LDK	54.70 m ²	契約中	75,000 円	5,000 円	200 円	80,200 円
44	902	2LDK	50.30 m ²	契約中	69,000 円	5,000 円	200 円	74,200 円
45	903	1LDK	45.50 m ²	予約	63,000 円	5,000 円	200 円	68,200 円
46	904	1LDK	45.50 m ²	契約中	63,000 円	5,000 円	200 円	68,200 円
47	905	2LDK	50.30 m ²	契約中	69,000 円	5,000 円	200 円	74,200 円
48	906	2LDK	54.70 m ²	契約中	70,000 円	5,000 円	200 円	75,200 円
49	1001	2LDK	54.70 m ²	契約中	77,000 円	5,000 円	200 円	82,200 円
50	1002	1LDK	50.30 m ²	契約中	74,000 円	5,000 円	200 円	79,200 円
51	1003	1LDK	45.50 m ²	空室	64,000 円	5,000 円	200 円	69,200 円
52	1004	1LDK	45.50 m ²	空室	64,000 円	5,000 円	200 円	69,200 円
53	1005	2LDK	50.30 m ²	契約中	70,000 円	5,000 円	200 円	75,200 円
54	1006	2LDK	54.70 m ²	契約中	70,000 円	5,000 円	200 円	75,200 円
1	P-01	機械式駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円
2	P-02	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
3	P-03	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
4	P-04	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
5	P-05	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
6	P-06	機械式駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円
7	P-07	機械式駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円
8	P-08	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
9	P-09	機械式駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円
10	P-10	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
11	P-11	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
12	P-12	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
13	P-13	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
14	P-14	機械式駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円
15	P-15	機械式駐車場		契約中			込み	円
16	P-16	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
17	P-17	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
18	P-18	機械式駐車場		予約			8,800 円	8,800 円
19	P-19	機械式駐車場		予約			8,800 円	8,800 円
20	P-20	機械式駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円
21	P-21	機械式駐車場		予約			8,800 円	8,800 円
22	P-22	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
23	P-23	機械式駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円
24	P-24	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
25	P-25	機械式駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円
26	P-26	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円
27	P-27	機械式駐車場		予約			8,800 円	8,800 円
28	P-28	機械式駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円

29	P-29	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円	
30	P-30	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円	
31	P-31	機械式駐車場		予約			8,800 円	8,800 円	
32	P-32	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円	
33	P-33	機械式駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円	
34	P-34	機械式駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円	
35	P-35	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円	
36	P-36	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円	
37	P-37	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円	
38	P-38	機械式駐車場		空			8,800 円	8,800 円	
39	P001	敷地内駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円	
40	P002	敷地内駐車場		契約中			9,900 円	9,900 円	
41	P003	敷地内駐車場		契約中			11,000 円	11,000 円	
42	P004	敷地内駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円	
43	P005	敷地内駐車場		契約中			11,000 円	11,000 円	
44	P006	敷地内駐車場		契約中			8,800 円	8,800 円	
45	P007	敷地内駐車場		カーポート使用			10,280 円	10,280 円	
46	P008	敷地内駐車場		契約中			10,470 円	10,470 円	
47	P009	敷地内駐車場		契約中			込み	円	
48	P010	敷地内駐車場		契約中			11,000 円	11,000 円	
49	P011	敷地内駐車場		契約中			11,000 円	11,000 円	
50	P012	敷地内駐車場		契約中			11,000 円	11,000 円	
				合計	3,601,000 円	255,000 円	10,600 円	437,650 円	4,304,250 円

2025/8/18時点

満室時想定年間収入	
賃料	43,212,000 円
共益費	3,060,000 円
町費	127,200 円
駐車場	5,251,800 円
合計	51,651,000 円

現状年間収入 (入居率 92.59%)	
賃料	40,092,000 円
共益費	2,820,000 円
町費	117,600 円
駐車場	2,506,200 円
合計	45,535,800 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	1,183,000 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	6,998,000 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	3,440,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	28,446,000 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)	1,182,338 円	(概算)	令和6年度 土地評価額 78,822,555 円
不動産取得税 (建物)	10,496,948 円	(概算)	令和6年度 建物評価額 349,898,254 円
売買契約書 印紙代	160,000 円		
火災保険料			

売買価格

860,000,000 円

購入経費合計

51,906,286 円

総合計費

911,906,286 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)	3,631 円	43,571 円	(概算)
電気料 (共用)	51,886 円	622,634 円	(概算)
共用部清掃業務	33,000 円	396,000 円	月3回 (概算)
消防設備点検 (総合)	6,600 円	79,200 円	年1回 (概算)
防火管理者業務	1,650 円	19,800 円	通年 (概算)
昇降機保守点検	41,800 円	501,600 円	3か月1回/有人 (概算)
防犯カメラレンタル	23,100 円	277,200 円	10台 (概算)
一般廃棄物収集業務	41,800 円	501,600 円	週6回 (概算)
マットレンタル業務	7,032 円	84,387 円	4週1回 (概算)
インターネット業務	56,430 円	677,160 円	J:COM (概算)
立体駐車場保守点検	24,750 円	297,000 円	2、6、10月 (概算)
定率管理手数料	236,150 円	2,833,800 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	21,551 円	258,611 円	令和6年度
固都税 (建物)	408,020 円	4,896,238 円	令和6年度
管理費合計	957,400 円	11,488,801 円	





