

# アルカザール

一棟賃貸アパート

所在 (住居表示) 熊本市中央区渡鹿3丁目12番16号  
(地番) 熊本市中央区渡鹿3丁目863番4

交通 保田窪入口(産交)バス停 徒歩約3分

価格 98,000,000円 (税込)

年収 4,884,000円

利回り 4.98% (満室時)

## 土地

地目	宅地
地積	公簿 330.57 m <sup>2</sup> (99.99 坪)
権利	所有権

## 建物

家屋番号	863番4
種別	共同住宅
延床面積	公簿 415.70 m <sup>2</sup> (125.74 坪)
築年月日	平成1年3月25日
構造	鉄筋コンクリート造スレート葺3階建
利用状況	賃貸中
検査済証	

## 道路

①	南側	幅員 約 4.00m	公道
②			
③			

法令上の制限	都市計画	市街化区域	用途地域	第1種住居地域
	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	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	80.00%	100.00%	
	賃料収入	3,768,000 円	4,884,000 円	
	その他収入			
	総収入	3,768,000 円	4,884,000 円	
	PM・BM費支出	547,056 円	608,436 円	
	固都税	円	円	
	その他支出	円	円	
	総支出	547,056 円	608,436 円	
NOI (純収入)	3,220,944 円	4,275,564 円		

備考 ・3LDK×5戸 敷地内駐車場×5区画

取引形態： 一般媒介 情報公開： 2026/3/16 担当： 天野 裕介

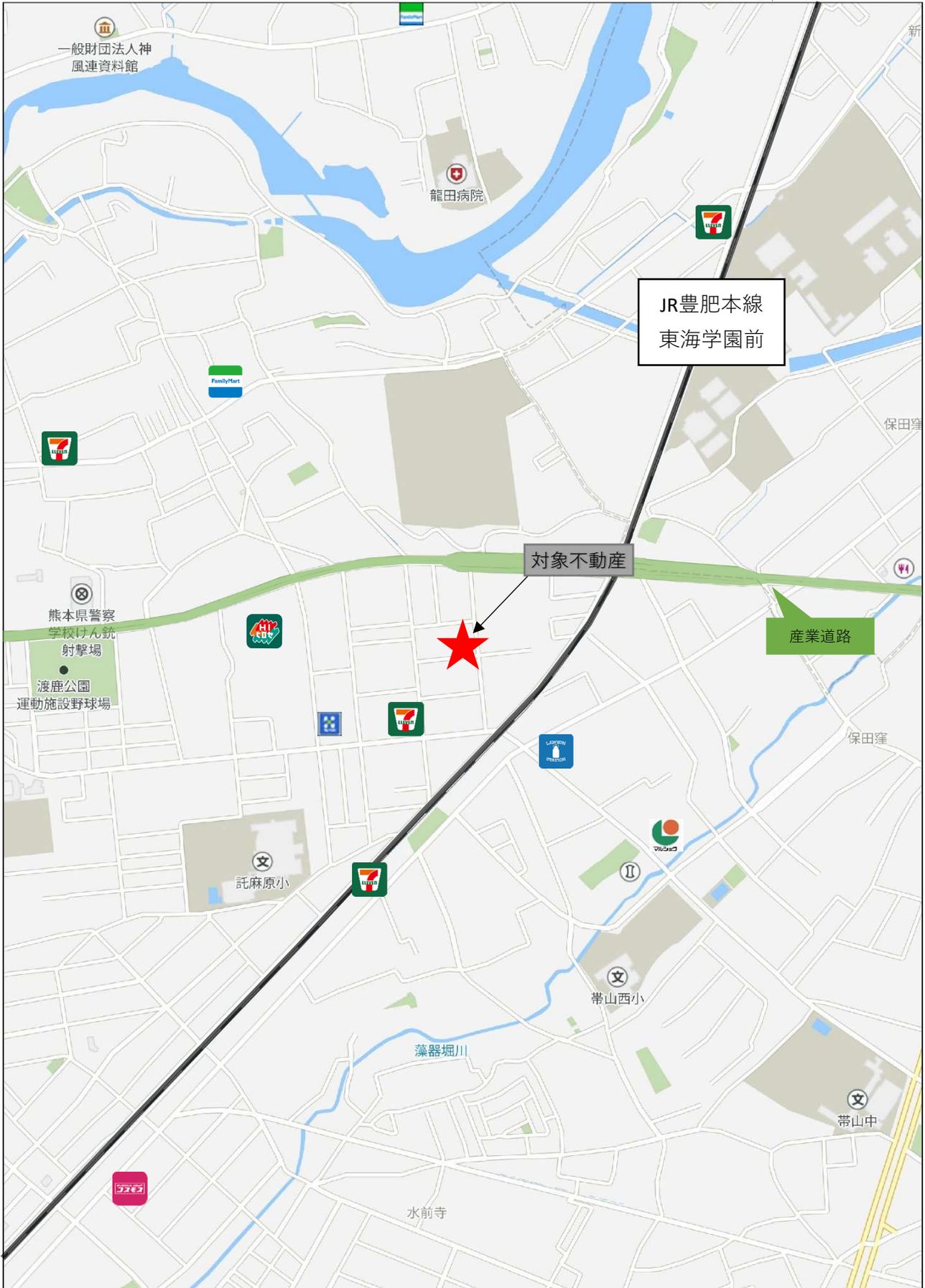
## 【注意事項】

- ・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



# アルカザール

## Rent roll

部屋No	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	契約状況	月額賃料			合計	
				賃料	共益費	駐車場		
1	000A	3LDK	84.24m <sup>2</sup>	契約中	93,000円		93,000円	
2	000B	3LDK	84.24m <sup>2</sup>	空室	87,000円	3,000円	90,000円	
3	000C	3LDK	84.24m <sup>2</sup>	契約中	70,000円	3,000円	73,000円	
4	000D	3LDK	84.24m <sup>2</sup>	契約中	60,000円	3,000円	63,000円	
5	000E	3LDK	84.24m <sup>2</sup>	契約中	77,000円	2,000円	79,000円	
1	P001	駐車場		契約中		3,000円	3,000円	
2	P002	駐車場		契約中		3,000円	3,000円	
3	P003	駐車場		契約中		3,000円	3,000円	
4	P004	駐車場		空		3,000円	3,000円	
5	P005	駐車場		契約中		3,000円	3,000円	
合計					387,000円	11,000円	15,000円	413,000円

2026/3/16時点

満室時想定年間収入	
賃料	4,644,000円
共益費	132,000円
駐車場	180,000円
合計	4,956,000円

現状年間収入 (入居率 80.00%)	
賃料	3,600,000円
共益費	96,000円
駐車場	180,000円
合計	3,876,000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	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	392,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	3,300,000 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)	令和〇年度 土地評価額 円
不動産取得税 (建物)	円	(概算)	令和〇年度 建物評価額 円
火災保険料			

売買価格

98,000,000 円

購入経費合計

3,692,000 円

総合計費

101,692,000 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)
水道料 (共用)	5,640 円	67,680 円	※2023年11月～2024年10月までの平均
電気料 (共用)	17,453 円	209,436 円	※2023年11月～2024年10月までの平均
定期清掃費		円	(概算)
消防用設備総合点検費		円	(概算)
インターネット利用料	5,225 円	62,700 円	月1回 (概算)
定率管理手数料	22,385 円	268,620 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	円	円	令和〇年度
固都税 (建物)	円	円	令和〇年度
管理費合計	50,703 円	608,436 円	

