

# コーポラス八王寺

一棟賃貸アパート

所在	(住居表示)	熊本市中央区八王寺町36-48
	(地番)	熊本市中央区八王寺町905番1

交通	都市バス「八王寺団地前」バス停 徒歩約2分
----	-----------------------

## 価格

60,000,000円 (税込)

年収	3,864,000円	利回り	6.44% (満室時)
----	------------	-----	-------------

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	905番1
地積	公簿 449.28 m <sup>2</sup> (135.90 坪)	種別	共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 322.12 m <sup>2</sup> (97.44 坪)
道路		築年月日	昭和63年6月28日
①	西側 幅員 約 公道	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
②		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	準工業地域
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他制限等	法22条区域、景観法、航空法、大規模集客施設制限地区、都市再生特別措置法(立地適正化計画)		

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	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	71.42%	100.00%	
	賃料収入	2,844,000 円	3,864,000 円	
	その他収入			
	総収入	2,844,000 円	3,864,000 円	
	PM・BM費支出	278,976 円	335,076 円	
	固都税	220,035 円	220,035 円	
	その他支出			
	総支出	499,011 円	555,111 円	
NOI (純収入)	2,344,989 円	3,308,889 円		

備考	・1K×1戸、1R×1戸、3DK×5戸 計7戸
----	-------------------------

取引形態： 一般媒介 情報公開： 2026/2/19 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。



広域図



コーポラス八王寺

Rent roll

部屋No	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	契約状況	月額賃料		
				賃料	共益費	合計
1	101 3DK		空室	50,000 円		50,000 円
2	102 1K		契約中	35,000 円		35,000 円
3	103 1R		空室	35,000 円		35,000 円
4	105 3DK		契約中	50,000 円		50,000 円
5	201 3DK		契約中	50,000 円		50,000 円
6	202 3DK		契約中	50,000 円		50,000 円
7	203 3DK		契約中	52,000 円		52,000 円
合計				322,000 円	円	322,000 円

令和8年2月時点

満室時想定年間収入	
賃料	3,864,000 円
共益費	円
合計	3,864,000 円

現状年間収入 (入居率 71.42%)	
賃料	2,844,000 円
共益費	円
合計	2,844,000 円

## 購入経費

土地所有権移転登記費用	411,000 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	151,000 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	240,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	2,046,000 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)	410,417 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 27,361,152 円
不動産取得税 (建物)	226,452 円	(概算)	令和7年度 建物評価額 7,548,400 円
売買契約書 印紙代	30,000 円		
火災保険料			

売買価格

60,000,000 円

購入経費合計

3,514,869 円

## 総合計費

63,514,869 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)	990 円	11,880 円	概算
電気料 (共用)	1,600 円	19,200 円	概算
インターネット利用料	7,623 円	91,476 円	概算
定率管理手数料	17,710 円	212,520 円	定率5% (算出：満室時)
固都税 (土地)	7,600 円	91,203 円	令和7年度
固都税 (建物)	10,736 円	128,832 円	令和7年度
管理費合計	46,259 円	555,111 円	





