

Property Summary 物件概要書

CEDAR

一棟売賃貸マンション

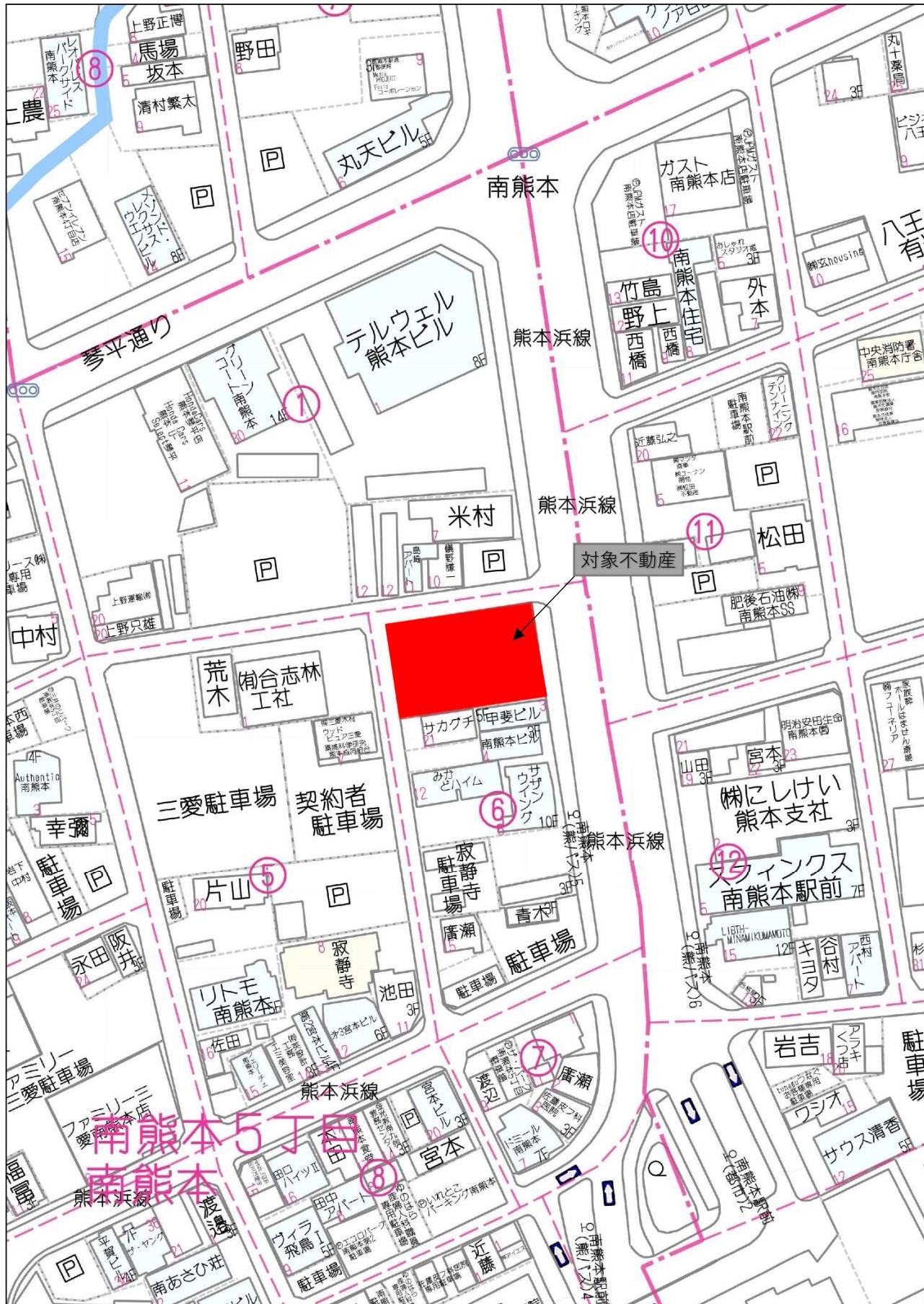
株式会社コスギ不動産
事業開発部

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	
地積	公簿 829.65 m ² (250.96 坪)	
権利	所有権	
道路	家屋番号 6番1	
① 東側 幅員 約 29.90m 公道	種別 共同住宅	
② 北側 幅員 約 6.00m 公道	延床面積 公簿 2,884.67 m ² (872.61 坪)	
③ 西側 幅員 約 6.02m 公道	築年月日 平成19年8月23日	
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建		
利用状況 貸貸中		
検査済証		
都市計画 市街化区域 用途地域 商業地域		
法令上の制限 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	
学校区 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 100.00% 100.00%	
	賃料収入 48,567,000 円 51,523,800 円 ※町費は含めない	
	その他収入	
	総収入 48,567,000 円 51,523,800 円	
	PM・BM費支出 5,669,737 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 10,824,586 円 10,987,201 円	
	NOI (純収入) 37,742,414 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	

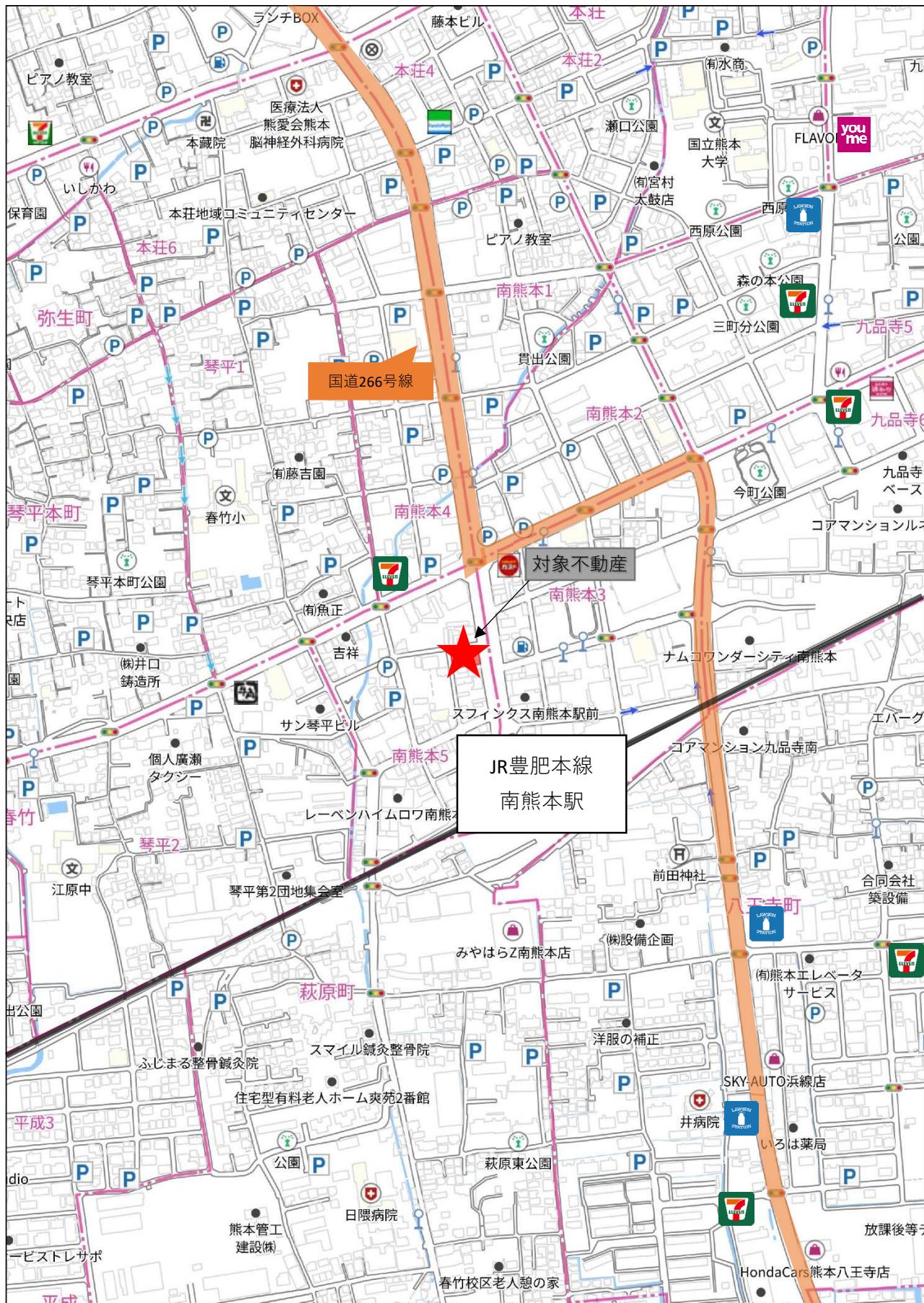
取引形態：一般媒介 情報更新：2026/2/12 担当：天野 裕介

- 【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



CEDAR

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	町費	駐車場	合計
1	0201	2LDK	54.7m ²	契約中	69,000円	5,000円	200円	74,200 円
2	0202	2LDK	50.3m ²	契約中	65,000円	5,000円	200円	70,200 円
3	0203	1LDK	45.5m ²	契約中	57,000円	5,000円	200円	62,200 円
4	0204	1LDK	45.5m ²	契約中	56,000円	5,000円	200円	61,200 円
5	0205	2LDK	50.3m ²	契約中	65,000円	5,000円	200円	70,200 円
6	0206	2LDK	54.7m ²	契約中	67,000円	5,000円	200円	72,200 円
7	0301	2LDK	54.7m ²	契約中	69,000円	5,000円	200円	74,200 円
8	0302	2LDK	50.3m ²	契約中	65,000円	5,000円	200円	70,200 円
9	0303	1LDK	45.5m ²	契約中	61,000円	5,000円	200円	66,200 円
10	0304	1LDK	45.5m ²	契約中	65,000円	込み	200円	65,200 円
11	0305	2LDK	50.3m ²	契約中	68,000円	5,000円	200円	73,200 円
12	0306	2LDK	54.7m ²	契約中	69,000円	5,000円	200円	74,200 円
13	0401	2LDK	54.6m ²	契約中	72,000円	5,000円	200円	77,200 円
14	0402	1LDK	50.3m ² オーナー管理		56,000円	5,000円	200円	61,200 円
15	0403	1LDK	45.5m ²	契約中	59,000円	5,000円	200円	64,200 円
16	0404	1LDK	45.5m ²	契約中	62,000円	5,000円	200円	67,200 円
17	0405	1LDK	50.3m ²	契約中	66,000円	5,000円	200円	71,200 円
18	0406	2LDK	54.7m ²	契約中	69,000円	5,000円	200円	74,200 円
19	0501	2LDK	54.7m ²	契約中	71,000円	5,000円	200円	76,200 円
20	0502	2LDK	50.3m ²	契約中	67,000円	5,000円	200円	72,200 円
21	0503	1LDK	45.5m ²	契約中	61,000円	5,000円	200円	66,200 円
22	0504	1LDK	45.5m ²	契約中	61,000円	5,000円	200円	66,200 円
23	0505	1LDK	50.3m ²	契約中	60,000円		200円	60,200 円
24	0506	2LDK	54.7m ²	契約中	68,000円	5,000円	200円	73,200 円
25	0601	2LDK	54.7m ²	契約中	70,000円	5,000円	200円	75,200 円
26	0602	2LDK	50.3m ²	契約中	71,000円	5,000円	200円	76,200 円
27	0603	1LDK	45.5m ²	契約中	61,000円	5,000円	200円	66,200 円
28	0604	1LDK	45.5m ²	契約中	62,000円	5,000円	200円	67,200 円
29	0605	2LDK	50.3m ²	契約中	68,000円	5,000円	200円	73,200 円
30	0606	2LDK	54.7m ²	契約中	74,000円	5,000円	200円	79,200 円
31	0701	2LDK	54.7m ²	契約中	73,000円	5,000円	200円	78,200 円
32	0702	2LDK	50.3m ²	契約中	67,000円	5,000円	200円	72,200 円
33	0703	1LDK	45.5m ²	契約中	70,000円	0円	200円	70,200 円
34	0704	1LDK	45.5m ²	契約中	62,000円	5,000円	200円	67,200 円
35	0705	2LDK	50.3m ²	契約中	67,000円	5,000円	200円	72,200 円
36	0706	2LDK	54.7m ²	契約中	68,000円	5,000円	200円	73,200 円
37	0801	2LDK	54.7m ²	契約中	73,000円	5,000円	200円	78,200 円
38	0802	1LDK	50.3m ²	契約中	70,000円	5,000円	200円	75,200 円
39	0803	1LDK	45.5m ²	契約中	62,000円	5,000円	200円	67,200 円
40	0804	1LDK	45.5m ²	契約中	63,000円	5,000円	200円	68,200 円

41	0805	2LDK	50.3m ²	契約中	71,000円	5,000円	200円		76,200 円
42	0806	2LDK	54.7m ²	契約中	73,000円	5,000円	200円		78,200 円
43	0901	2LDK	54.7m ²	契約中	75,000円	5,000円	200円		80,200 円
44	0902	2LDK	50.3m ²	契約中	69,000円	5,000円	200円		74,200 円
45	0903	1LDK	45.5m ²	契約中	63,000円	5,000円	200円		68,200 円
46	0904	1LDK	45.5m ²	契約中	63,000円	5,000円	200円		68,200 円
47	0905	2LDK	50.3m ²	契約中	69,000円	5,000円	200円		74,200 円
48	0906	2LDK	54.7m ²	契約中	70,000円	5,000円	200円		75,200 円
49	1001	2LDK	54.7m ²	契約中	77,000円	5,000円	200円		82,200 円
50	1002	1LDK	50.3m ²	契約中	74,000円	5,000円	200円		79,200 円
51	1003	1LDK	45.5m ²	契約中	64,000円	5,000円	200円		69,200 円
52	1004	1LDK	45.5m ²	契約中	64,000円	5,000円	200円		69,200 円
53	1005	2LDK	50.3m ²	契約中	70,000円	5,000円	200円		75,200 円
54	1006	2LDK	54.7m ²	契約中	70,000円	5,000円	200円		75,200 円
1	P-01			契約中				8,800円	8,800 円
2	P-02			空				8,800円	8,800 円
3	P-03			空				8,800円	8,800 円
4	P-04			空				8,800円	8,800 円
5	P-05			空				8,800円	8,800 円
6	P-06			契約中				8,800円	8,800 円
7	P-07			空				8,800円	8,800 円
8	P-08			空				8,800円	8,800 円
9	P-09			契約中				8,800円	8,800 円
10	P-10			空				8,800円	8,800 円
11	P-11			空				8,800円	8,800 円
12	P-12			予約				8,800円	8,800 円
13	P-13			空				8,800円	8,800 円
14	P-14			契約中				8,800円	8,800 円
15	P-15			契約中				込み	円
16	P-16			空				8,800円	8,800 円
17	P-17			空				8,800円	8,800 円
18	P-18			予約				8,800円	8,800 円
19	P-19			予約				8,800円	8,800 円
20	P-20			契約中				8,800円	8,800 円
21	P-21			予約				8,800円	8,800 円
22	P-22			空				8,800円	8,800 円
23	P-23			契約中				8,800円	8,800 円
24	P-24			空				8,800円	8,800 円
25	P-25			契約中				8,800円	8,800 円
26	P-26			空				8,800円	8,800 円
27	P-27			予約				8,800円	8,800 円
28	P-28			契約中				8,800円	8,800 円

29	P-29	空	KOSEI	8,800円	8,800 円
30	P-30	空	KOSEI	8,800円	8,800 円
31	P-31	空	KOSEI	8,800円	8,800 円
32	P-32	空	KOSEI	8,800円	8,800 円
33	P-33	契約中	KOSEI	8,800円	8,800 円
34	P-34	契約中	KOSEI	8,800円	8,800 円
35	P-35	空	KOSEI	8,800円	8,800 円
36	P-36	空	KOSEI	8,800円	8,800 円
37	P-37	空	KOSEI	8,800円	8,800 円
38	P-38	空	KOSEI	8,800円	8,800 円
39	P001	契約中	KOSEI	8,800円	8,800 円
40	P002	契約中	KOSEI	9,900円	9,900 円
41	P003	契約中	KOSEI	11,000円	11,000 円
42	P004	空	KOSEI	8,800円	8,800 円
43	P005	契約中	KOSEI	11,000円	11,000 円
44	P006	契約中	KOSEI	8,800円	8,800 円
45	P007	オーナー使用	KOSEI	10,280円	10,280 円
46	P008	契約中	KOSEI	10,470円	10,470 円
47	P009	契約中	KOSEI	込み	円
48	P010	契約中	KOSEI	11,000円	11,000 円
49	P011	契約中	KOSEI	11,000円	11,000 円
50	P012	契約中	KOSEI	11,000円	11,000 円
合計		3,601,000 円	255,000 円	10,800 円	437,650 円 4,304,450 円

満室時想定年間収入	
賃料	43,212,000 円
共益費	3,060,000 円
町費	129,600 円
駐車場	5,251,800 円
合計	51,653,400 円

現状年間収入（入居率 100.00%）	
賃料	43,212,000 円
共益費	3,060,000 円
町費	129,600 円
駐車場	2,295,000 円
合計	48,696,600 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	4,646,070 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

860,000,000 円

購入経費合計

56,552,356 円

総合計費

916,552,356 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	





