

一棟売賃貸アパート  
熊本県中央区本荘六丁目11番6号

クローバーハイツ

Property Summary 物件概要書

所在	(住居表示) 熊本市中央区本荘六丁目11番6号 (地番) 熊本市中央区本荘六丁目590番12・590番18	物件種別	一棟売賃貸アパート
----	--	------	-----------

価格	22,400,000 円 (税込)	年収 (満室時)	2,016,000 円
----	-------------------	-------------	-------------

交通	熊本都市バス「本荘町」バス停 徒歩4分	利回り	9.00 % (満室時)
----	---------------------	-----	--------------

土 地		建 物	
地目		共同住宅	
地積		公簿 132.16 m <sup>2</sup> ( 39.97 坪)	
権利		所有権	
道 路		築年月日	
①	東側 幅員 約 6.01m 公道	昭和48年1月5日 新築	
②	南・西側 幅員 約 3.02m 公道	構造	
		鉄骨造 陸屋根 2階建	
		家屋番号	
		590番12	
		間取り	
2SDK・3DK(全4戸)			

法令上の制限	用途地域		建蔽率	容積率
	第二種住居地域		60%	200%
	その他制限等	景観法、航空法、盛土規制法、準防火地域、 都市再生特別措置法		

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	本荘小学校	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	75.00%	100.00%	
	賃料収入	1,512,000 円	2,016,000 円	
	その他収入			
	総収入	1,512,000 円	2,016,000 円	
	PM・BM費支出	83,160 円	110,880 円	
	固都税	70,865 円	70,865 円	R7年度
	その他支出			
	総支出	154,025 円	181,745 円	
	NOI(純収入)	1,357,975 円	1,834,255 円	

備考	・全4戸(2SDK×3戸、3DK×1戸)
	・現状有姿の公簿売買

取引形態 :	媒介	情報更新 :	2026/1/20	担当 :	上村 孝喜
--------	----	--------	-----------	------	-------

**【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。

・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賃料に基づいており、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。

地図

代継橋

国道266号線

熊本地域医療センター

熊本大学病院

産業道路  
(熊本駅帯山線)ファミリーマート  
熊本本荘4丁目店

JA熊本市 本店

対象不動産

ドン・キホーテ  
南熊本店肥後銀行  
南熊本支店

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		駐車場	合計
1	101	2SDK	40.57m <sup>2</sup>	契約中	42,000 円			42,000 円
2	102	2SDK	40.57m <sup>2</sup>	契約中	39,000 円	3,000 円		42,000 円
3	201	3DK	40.57m <sup>2</sup>	募集中	39,000 円	3,000 円		42,000 円
4	202	2SDK	40.57m <sup>2</sup>	契約中	42,000 円			42,000 円
合計				162,000 円	6,000 円		円	168,000 円

## 満室時想定年間収入

賃料	1,944,000 円
共益費	72,000 円
駐車場	円
合計	2,016,000 円

## 現状年間収入(入居率75.00%)

賃料	1,476,000 円
共益費	36,000 円
駐車場	円
合計	1,512,000 円

※専有面積・間取図等は現況優先になります。

熊本県知事(1)第5549号  コスギ不動産  
〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

## 購入経費

土地・建物所有権移転登記費用	182,000 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	89,600 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	805,200 円	(税込)	報酬規程による(売上代金×3%+6万円+消費税)
不動産所得税(土地)	133,000 円	(概算)	固定資産評価額 (土地/R7) 8,823,133
不動産所得税(建物)	74,000 円	(概算)	固定資産評価額 (建物/R7) 2,446,396
火災保険料	487,950 円	(5年一括)	あいおいニッセイ同和損保(5年一括払い) タフ・すまいの保険(フルサポートプラン)

売買価格

22,400,000 円

購入経費合計

1,771,750 円

総合計費

24,171,750 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

費目	(月額)	(年額)	(備考)
定率管理手数料	9,240 円	110,880 円	定率5% (算出:満室時賃料+共益費)
固都税(土地)	2,440 円	29,277 円	R7年度
固都税(建物)	3,466 円	41,588 円	R7年度
管理費合計	15,145 円	181,745 円	



