

Property Summary 物件概要書

オーファス辛島公園

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) 熊本市中央区紺屋今町2番10号

(地番) 熊本市中央区紺屋今町2番8、2番9、2番22、2番23 計4筆

交通

産交バス、都市バス「日銀前」バス停 徒歩約2分

価格

408,000,000円

(税込)

年収

24,699,600円

利回り

6.05% (満室時)

土地

地目	宅地
地積	公簿 240.52 m ² (72.75 坪)
権利	所有権

道路

①	南側	幅員	約 32.00m	公道
②	東側	幅員	約 6.00m	公道
③				

建物

家屋番号	2番8
種別	共同住宅
延床面積	公簿 1,512.77 m ² (457.61 坪)
築年月日	平成21年2月27日
構造	鉄骨造陸屋根 10階建
利用状況	賃貸中
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

600%

その他制限等

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

慶徳小学校

中学校

藤園中学校

収支状況

項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
入居率	92.85%	100.00%	
賃料収入	23,079,600 円	24,673,200 円	
その他収入	26,400 円	26,400 円	※定額水道料
総収入	23,106,000 円	24,699,600 円	
PM・BM費支出	2,443,386 円	2,531,028 円	
固都税	1,921,982 円	1,921,982 円	
その他支出			
総支出	4,365,368 円	4,453,010 円	
NOI (純収入)	18,740,632 円	20,246,590 円	

備考

・テナント×1戸、2LDK×1戸、1K×40戸 駐車場×4区画

取引形態： 専任媒介 情報更新： 2026/3/18 担当： 二子石 翼

【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



オーファス辛島公園

Rent roll

部屋No	間取り	面積 (㎡)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費	定額水道料	駐車場	合計
1	002F	テナント	契約中	137,500円		2,200円		139,700円
2	0201	2LDK	66.19㎡	契約中	110,000円	5,000円		115,000円
3	0301	1K	22.21㎡	申込中	39,000円	4,000円		43,000円
4	0302	1K	22.21㎡	契約中	39,000円	4,000円		43,000円
5	0303	1K	22.21㎡	契約中	38,000円	4,000円		42,000円
6	0305	1K	22.21㎡	契約中	36,000円	4,000円		40,000円
7	0306	1K	22.21㎡	契約中	38,000円	4,000円		42,000円
8	0401	1K	22.21㎡	契約中	39,000円	3,000円		42,000円
9	0402	1K	22.21㎡	契約中	38,000円	4,000円		42,000円
10	0403	1K	22.21㎡	契約中	38,000円	4,000円		42,000円
11	0405	1K	22.21㎡	契約中	38,000円	4,000円		42,000円
12	0406	1K	22.21㎡	契約中	38,000円	4,000円		42,000円
13	0501	1K	22.21㎡	契約中	39,000円	3,000円		42,000円
14	0502	1K	22.21㎡	契約中	36,000円	4,000円		40,000円
15	0503	1K	22.21㎡	契約中	38,000円	4,000円		42,000円
16	0505	1K	22.21㎡	契約中	39,000円	3,000円		42,000円
17	0506	1K	22.21㎡	契約中	38,000円	4,000円		42,000円
18	0601	1K	22.21㎡	契約中	39,000円	4,000円		43,000円
19	0602	1K	22.21㎡	契約中	39,000円	4,000円		43,000円
20	0603	1K	22.21㎡	契約中	38,000円	3,000円		41,000円
21	0605	1K	22.21㎡	契約中	39,000円	3,000円		42,000円
22	0606	1K	22.21㎡	契約中	38,000円	4,000円		42,000円
23	0701	1K	22.21㎡	契約中	41,000円	3,000円		44,000円
24	0702	1K	22.21㎡	契約中	41,000円	4,000円		45,000円
25	0703	1K	22.21㎡	契約中	41,000円	3,000円		44,000円
26	0705	1K	22.21㎡	契約中	40,000円	4,000円		44,000円
27	0706	1K	22.21㎡	契約中	41,000円	3,000円		44,000円
28	0801	1K	22.21㎡	契約中	41,000円	4,000円		45,000円
29	0802	1K	22.21㎡	契約中	38,000円	4,000円		42,000円
30	0803	1K	22.21㎡	契約中	41,000円	4,000円		45,000円
31	0805	1K	22.21㎡	契約中	39,000円	4,000円		43,000円
32	0806	1K	22.21㎡	契約中	41,000円	4,000円		45,000円
33	0901	1K	22.21㎡	契約中	39,000円	3,000円		42,000円
34	0902	1K	22.21㎡	契約中	39,000円	3,000円		42,000円
35	0903	1K	22.21㎡	契約中	41,000円	4,000円		45,000円
36	0905	1K	22.21㎡	空室	39,000円	4,000円		43,000円
37	0906	1K	22.21㎡	空室	39,000円	4,000円		43,000円
38	1001	1K	22.21㎡	契約中	43,000円	3,000円		46,000円
39	1002	1K	22.21㎡	契約中	49,000円	3,000円		52,000円
40	1003	1K	22.21㎡	契約中	39,000円	4,000円		43,000円

41	1005	1K	22.21㎡	契約中	46,000円	4,000円		50,000円
42	1006	1K	22.21㎡	契約中	47,000円	3,000円		50,000円
1	BI01	バイク駐輪場		空			1,000円	1,000円
2	BI02	バイク駐輪場		空			1,000円	1,000円
3	BY01	駐輪場		契約中			300円	300円
4	BY02	駐輪場		契約中			300円	300円
5	BY03	駐輪場		予約			300円	300円
6	BY04	駐輪場		契約中			300円	300円
7	BY05	駐輪場		契約中			300円	300円
8	BY06	駐輪場		契約中			300円	300円
9	BY07	駐輪場		契約中			300円	300円
10	BY08	駐輪場		契約中			300円	300円
11	BY09	駐輪場		契約中			300円	300円
12	BY10	駐輪場		空室			300円	300円
13	BY11	駐輪場		契約中			300円	300円
14	BY12	駐輪場		空室			300円	300円
15	BY13	駐輪場		契約中			300円	300円
16	BY14	駐輪場		空室			300円	300円
17	BY15	駐輪場		契約中			300円	300円
18	BY16	駐輪場		空室			300円	300円
19	BY17	駐輪場		空室			300円	300円
20	P001	駐車場		契約中			22,000	22,000円
21	P002	駐車場		契約中			38,500	38,500円
22	P003	駐車場		契約中			込み	円
23	P004	駐車場		契約中			込み	円
合計					1,836,500円	152,000円	2,200円	67,600円 2,058,300円

2026/3/18時点

満室時想定年間収入	
賃料	22,038,000円
共益費	1,824,000円
定額水道料	26,400円
バイク駐輪場	24,000円
駐輪場	61,200円
駐車場	726,000円
合計	24,699,600円

現状年間収入 (入居率 92.85%)	
賃料	20,634,000円
共益費	1,680,000円
定額水道料	26,400円
バイク駐輪場	0円
駐輪場	39,600円
駐車場	726,000円
合計	23,106,000円

購入経費

土地所有権移転登記費用	728,000 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	2,088,000 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	1,632,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	13,530,000 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)	727,949 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 48,529,959 円
不動産取得税 (建物)	3,131,949 円	(概算)	令和7年度 建物評価額 104,398,309 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	4,820,320 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

408,000,000 円

購入経費合計

26,718,219 円

総合計費

434,718,219 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)		円	※確認中
電気料 (共用)		円	※確認中
定期清掃費	24,200 円	290,400 円	特別清掃 年1回 (概算)
消防用設備総合点検費	11,275 円	135,300 円	(概算)
インターネット利用料	49,159 円	589,908 円	(概算)
エレベータ保守	13,200 円	158,400 円	(概算)
定率管理手数料	113,085 円	1,357,020 円	定率5%+税 (算出: 満室時)
固都税 (土地)	12,268 円	147,212 円	令和7年度
固都税 (建物)	147,898 円	1,774,770 円	令和7年度
管理費合計	371,084 円	4,453,010 円	





