

一棟壳賃貸アパート
熊本市東区三郎一丁目14番29号

エスコート21

所在	(住居表示) 熊本市東区三郎一丁目14番29号 (地番) 熊本市東区三郎一丁目2234番7	物件種別	一棟売賃貸アパート		
価格	36,300,000 円 (税込)	年収 (満室時)	2,544,000 円		
交通	熊本都市バス「三郎」バス停 徒歩1分	利回り	7.00 % (満室時)		
土地		建物			
地目	宅地				
地積	公簿 173.77 m ² (52.56 坪)				
権利	所有権				
道路		種別			
①	東側 幅員 約 4.98m 公道	共同住宅			
②		延床面積	公簿 142.04 m ² (42.96 坪)		
		築年月日	平成7年3月28日 新築		
		構造	軽量鉄骨造 スレート葺 2階建		
		家屋番号	2234番7		
		間取り	1K(22.94m ² /全6戸)		

法令上の制限	用途地域	建蔽率	容積率
	第一種中高層住居専用地域	60%	150%
その他制限等	景観法、航空法、盛土規制法、法22条区域、 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

学校区	小学校	尾ノ上小学校	中学校	錦ヶ丘中学校
-----	-----	--------	-----	--------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	83.33%	100.00%	
	賃料収入	2,112,000 円	2,544,000 円	
	その他収入			
	総収入	2,112,000 円	2,544,000 円	
	PM・BM費支出	194,040 円	217,800 円	
	固都税	80,654 円	80,654 円	R7年度
	その他支出			
	総支出	274,694 円	298,454 円	
	NOI(純収入)	1,837,306 円	2,245,546 円	

備考	・全6戸(1K) 敷地内駐車場×2区画	・インターネット無料設備導入済(MAGMA)
	・積水ハウスのアパート◎	・2020年9月に外壁塗装・防水工事実施済み

取引形態 :	媒介	情報更新 :	2026/1/13	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



部屋No,	間取り	面積(m ²)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費		駐車場	合計
1	101	1K	22.94m ²	契約中	31,000 円	2,000 円		33,000 円
2	102	1K	22.94m ²	契約中	30,000 円			30,000 円
3	103	1K	22.94m ²	契約中	34,000 円	2,000 円		36,000 円
4	201	1K	22.94m ²	募集中	34,000 円	2,000 円		36,000 円
5	202	1K	22.94m ²	契約中	34,000 円	2,000 円		36,000 円
6	203	1K	22.94m ²	契約中	33,000 円	2,000 円		35,000 円
7	P001	駐車場		契約中			3,000 円	3,000 円
8	P002	駐車場		契約中			3,000 円	3,000 円
合計				196,000 円	10,000 円		6,000 円	212,000 円

満室時想定年間収入	
賃料	2,352,000 円
共益費	120,000 円
駐車場	72,000 円
合計	2,544,000 円

現状年間収入(入居率88.33%)	
賃料	1,944,000 円
共益費	96,000 円
駐車場	72,000 円
合計	2,112,000 円

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	205,000 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	145,200 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)	
売買仲介手数料	1,263,900 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)	148,000 円	(概算)	固定資産評価額 (土地/R7)	9,852,759
不動産所得税(建物)	85,000 円	(概算)	固定資産評価額 (建物/R7)	2,812,635
火災保険料	545,280 円		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	36,300,000 円		購入経費合計	2,392,380 円
総合計費				38,692,380 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)
インターネット利用料	5,940 円	71,280 円	MAGMA
消防設備点検費	550 円	6,600 円	年1回
定率管理手数料	11,660 円	139,920 円	定率5%(算出:満室時賃料+共益費+駐車料)
固都税(土地)	2,737 円	32,841 円	R7年度
固都税(建物)	3,984 円	47,813 円	R7年度
管理費合計	24,871 円	298,454 円	



