

## Property Summary 物件概要書

# テラス三樹

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

## テラス三樹

Property Summary

所在	(住居表示) 熊本市東区新南部3丁目3-23 (地番) 熊本市東区新南部三丁目283番、285番			
交通	産交バス「西原小学校前」バス停 徒歩約8分			
価格	140,000,000円 (税込)			
年収	9,072,000円			
利回り	6.48 % (満室時)			
土地				
地目	宅地・畠			
地積	公簿 1,268.07 m <sup>2</sup> ( 383.59 坪)			
権利	所有権			
道路				
①	北東側	幅員 約 3.72m	公道	
②	北西側	幅員 約 0.99m	公道	
③				
建物				
家屋番号	283番			
種別	共同住宅			
延床面積	公簿 680.40 m <sup>2</sup> ( 205.82 坪)			
築年月日	平成9年1月10日			
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3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			
建ぺい率	60%			
その他制限等	容積率 200% 法第22条区域、景観法、航空法			
設備				
水道	公営			
下水	公共			
電気	九州電力			
ガス	プロパン			
学校区				
小学校	西原小学校			
中学校	西原中学校			
収支状況				
項目	現状稼働			
入居率	83.33%			
賃料収入	7,032,000 円			
その他収入	516,000 円			
総収入	7,548,000 円			
PM・BM費支出	408,360 円			
固都税	835,912 円			
その他支出				
総支出	1,244,272 円			
NOI (純収入)	6,303,728 円			
備考	満室稼働想定 100.00% ※月極駐車場 1,371,832 円 7,700,168 円			
備考	・3DK×9戸、2LDK×3戸 計12戸/敷地内駐車場×12区画 月極駐車場×12区画 計24区画			

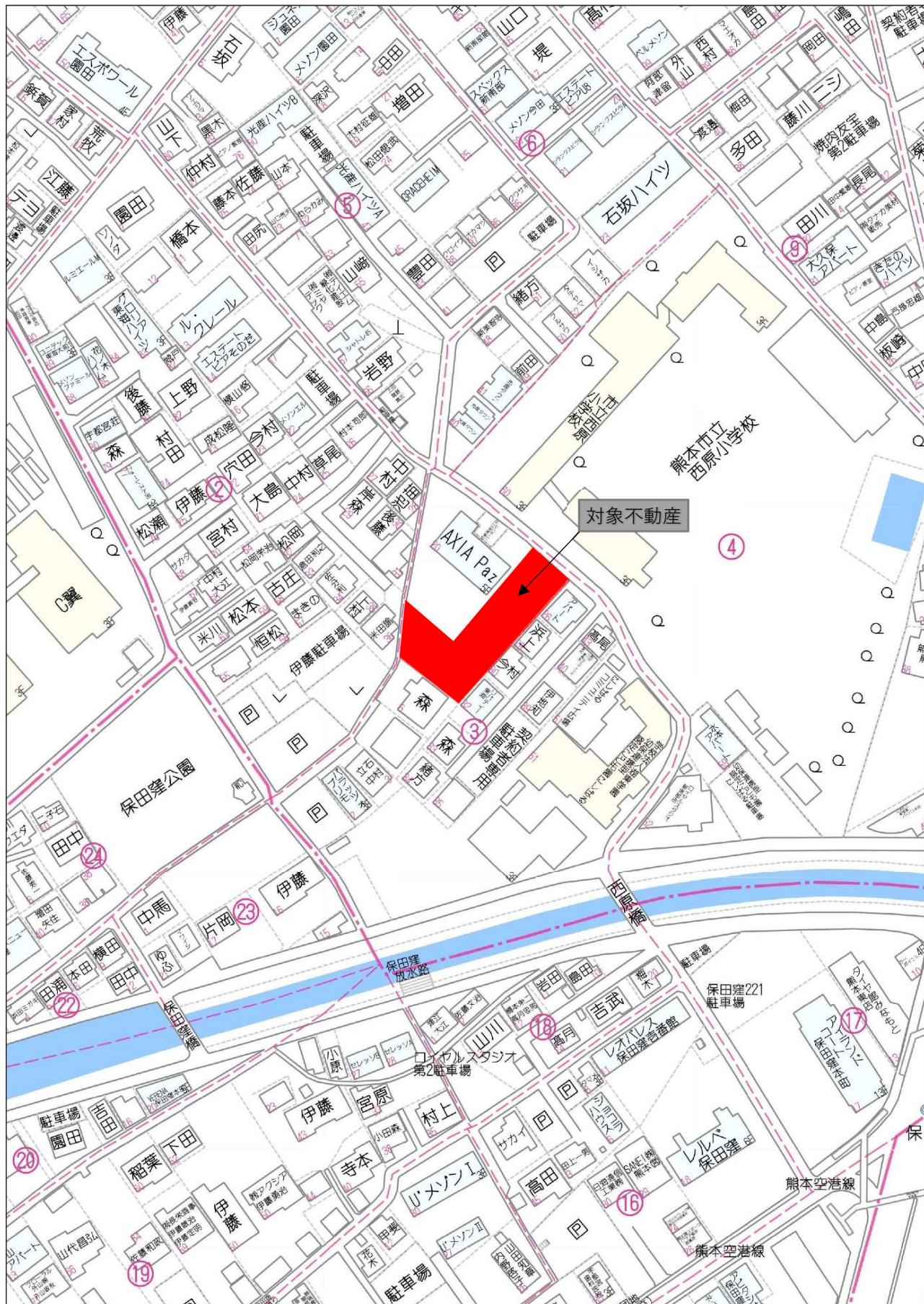
取引形態 : 専任媒介 情報公開 : 2026/1/13 担当 : 郷 健二郎

- 【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)を請求致します。

# テラス三樹

## Location

## 詳細図



## テラス三樹

## Location

## 広域圖



## テラス三樹

## Rent roll

2026/1/13時点

満室時想定年間収入	
賃料	7,980,000 円
共益費	120,000 円
駐車場	300,000 円
月極駐車場	672,000 円
合計	<b>8,400,000 円</b>

現状年間収入 (入居率 83.33%)	
賃料	6,804,000 円
共益費	48,000 円
駐車場	180,000 円
月極駐車場	516,000 円
合計	<b>7,548,000 円</b>

※敷地外駐車場の契約は2024年12月時点の情報です

## 購入経費

土地所有権移転登記費用	755,000 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	787,000 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	560,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
売買仲介手数料	4,686,000 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）	754,090 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 50,272,635 円
不動産取得税（建物）	1,179,423 円	(概算)	令和7年度 建物評価額 39,314,106 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料			

売買価格

140,000,000 円

購入経費合計

8,781,513 円

総合計費

148,781,513 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		円	※確認中
消防用設備総合点検費		円	※確認中
定率管理手数料	38,500 円	462,000 円	定率5%+税（算出：満室時）
定率管理手数料(月極駐車場)	6,160 円	73,920 円	定率10%+税（算出：満室時）
固都税（土地）	13,964 円	167,573 円	令和7年度
固都税（建物）	55,695 円	668,339 円	令和7年度
管理費合計	114,319 円	1,371,832 円	



# テラス三樹

photo

