

Property Summary 物件概要書

# NEUK kuhonji

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) 熊本市中央区九品寺1丁目17番14号  
(地番) 熊本市中央区九品寺1丁目17番4

交通 都市バス、熊本バス「労働会館入口」バス停 徒歩約2分

価格 74,000,000円 (税込)

年収 6,954,000円

利回り 9.39% (満室時)

## 土地

地目	宅地
地積	公簿 128.19 m <sup>2</sup> (38.77 坪)
権利	所有権

## 道路

①	南東側	幅員	約	公道
②				
③				

## 建物

家屋番号	17番4
種別	共同住宅・店舗
延床面積	公簿 332.71 m <sup>2</sup> (100.64 坪)
築年月日	昭和60年2月15日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4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	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	85.71%	100.00%	
賃料収入	5,781,600 円	6,795,600 円		※定額水道料を含む
その他収入	158,400 円	158,400 円		※敷地外借上げ駐車場
総収入	5,940,000 円	6,954,000 円		
PM・BM費支出	762,660 円	814,800 円		
固都税	285,373 円	285,373 円		
その他支出	158,400 円	158,400 円		※敷地外借上げ駐車場
総支出	1,206,433 円	1,258,573 円		
NOI (純収入)	4,733,567 円	5,695,427 円		

備考 ・テナント×1戸、1DK×1戸、1R×12戸 計14戸

取引形態： 専任媒介 情報更新日： 2025/4/14 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)をご請求致します。

詳細図



広域図



部屋No.	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	契約状況	月額賃料					リノベーション状況	
				賃料	共益費	定額水道料	駐車場	合計		
1	001F	テナント	20.79 m <sup>2</sup>	契約中	77,000 円		3,300 円		80,300 円	
2	101	1DK	36.30 m <sup>2</sup>	契約中	35,000 円		2,000 円		37,000 円	
3	201	1R	18.15 m <sup>2</sup>	契約中	22,000 円		2,000 円		24,000 円	
4	202	1R	18.15 m <sup>2</sup>	契約中	23,000 円		2,000 円		25,000 円	
5	203	1R	18.15 m <sup>2</sup>	契約中	37,000 円	2,000 円	2,500 円		41,500 円	リノベーション済
6	204	1R	18.15 m <sup>2</sup>	空室	37,000 円	2,000 円	2,500 円		41,500 円	リノベーション済
7	301	1R	18.15 m <sup>2</sup>	契約中	39,000 円	2,000 円	2,500 円		43,500 円	リノベーション済
8	302	1R	18.15 m <sup>2</sup>	契約中	37,000 円	2,000 円	2,500 円		41,500 円	リノベーション済
9	303	1R	18.15 m <sup>2</sup>	契約中	37,000 円	2,000 円	2,500 円		41,500 円	リノベーション済
10	304	1R	18.15 m <sup>2</sup>	空室	37,000 円	3,000 円	3,000 円		43,000 円	リノベーション済
11	401	1R	18.15 m <sup>2</sup>	契約中	20,000 円		2,000 円		22,000 円	
12	402	1R	18.15 m <sup>2</sup>	契約中	38,000 円	2,000 円	2,500 円		42,500 円	リノベーション済
13	403	1R	18.15 m <sup>2</sup>	契約中	37,000 円	2,000 円	2,500 円		41,500 円	リノベーション済
14	404	1R	18.15 m <sup>2</sup>	契約中	37,000 円	2,000 円	2,500 円		41,500 円	リノベーション済
1	借上げ駐車場			契約中				13,200 円	13,200 円	テナント用
合計					513,000 円	19,000 円	34,300 円	13,200 円	579,500 円	

2025/4/14時点

満室時想定年間収入		現状年間収入 (入居率 85.71%)	
賃料	6,156,000 円	賃料	5,268,000 円
共益費	228,000 円	共益費	168,000 円
定額水道料	411,600 円	定額水道料	345,600 円
借上げ駐車場	158,400 円	借上げ駐車場	158,400 円
合計	6,954,000 円	合計	5,940,000 円

## 購入経費

土地所有権移転登記費用	165,000 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	296,000 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	296,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	2,508,000 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)	164,981 円	(概算)	令和6年度 土地評価額 10,998,702 円
不動産取得税 (建物)	442,961 円	(概算)	令和6年度 建物評価額 14,765,355 円
売買契約書 印紙代	30,000 円		
火災保険料	787,080 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

74,000,000 円

購入経費合計

4,690,021 円

総合計費

78,690,021 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)	9,482 円	113,784 円	月1回 (2022年10月~2023年9月までの月額平均額)
電気料 (共用)	6,948 円	83,376 円	月1回 (2022年10月~2023年9月までの月額平均額)
ガス料 (共用)	980 円	11,760 円	月1回 (2022年10月~2023年10月までの月額平均額)
インターネット利用料	8,580 円	102,960 円	(概算)
建物管理費用	12,650 円	151,800 円	(概算) /包括 (清掃・消防・貯水槽)
敷地外借上げ駐車場	13,200 円	158,400 円	(概算)
定率管理手数料	29,260 円	351,120 円	定率5%+税 (算出:満室時)
固都税 (土地)	2,864 円	34,363 円	令和6年度
固都税 (建物)	20,918 円	251,010 円	令和6年度
管理費合計	104,881 円	1,258,573 円	









