

## キープブライト桜木Ⅰ・Ⅱ

二棟売賃貸マンション

所在	(住居表示)	熊本市東区桜木5丁目1番10号、11号
	(地番)	熊本市東区桜木5丁目302番

交通	産交バス 「桜木東小学校前」バス停 徒歩約3分
----	-------------------------

価格

350,000,000円

(税込)

年収	20,793,600円	利回り	5.94% (満室時)
----	-------------	-----	-------------

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	302番の1、302番の2
地積	公簿 2,497.00 m <sup>2</sup> (755.34 坪)	種別	共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 1,641.30 m <sup>2</sup> (496.49 坪)
道路		築年月日	平成12年1月30日
①	北側 幅員 約 5.47m 公道	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
②		利用状況	賃貸中
③		検査済証	

法令上の制限	都市計画	市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%	容積率	80%
	その他制限等	法22条区域、景観法、航空法、屋外広告物第2種禁止区域		

設備	水道	公営	電気	九州電力
	下水	公共	ガス	プロパン

学区	小学校	桜木東小学校	中学校	桜木中学校
----	-----	--------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	100.00%	100.00%	
	賃料収入	20,793,600 円	20,793,600 円	
	その他収入			
	総収入	20,793,600 円	20,793,600 円	
	PM・BM費支出	1,523,808 円	1,523,808 円	
	固都税	円	円	※確認中
	その他支出			
	総支出	1,523,808 円	1,523,808 円	
NOI (純収入)	19,269,792 円	19,269,792 円		

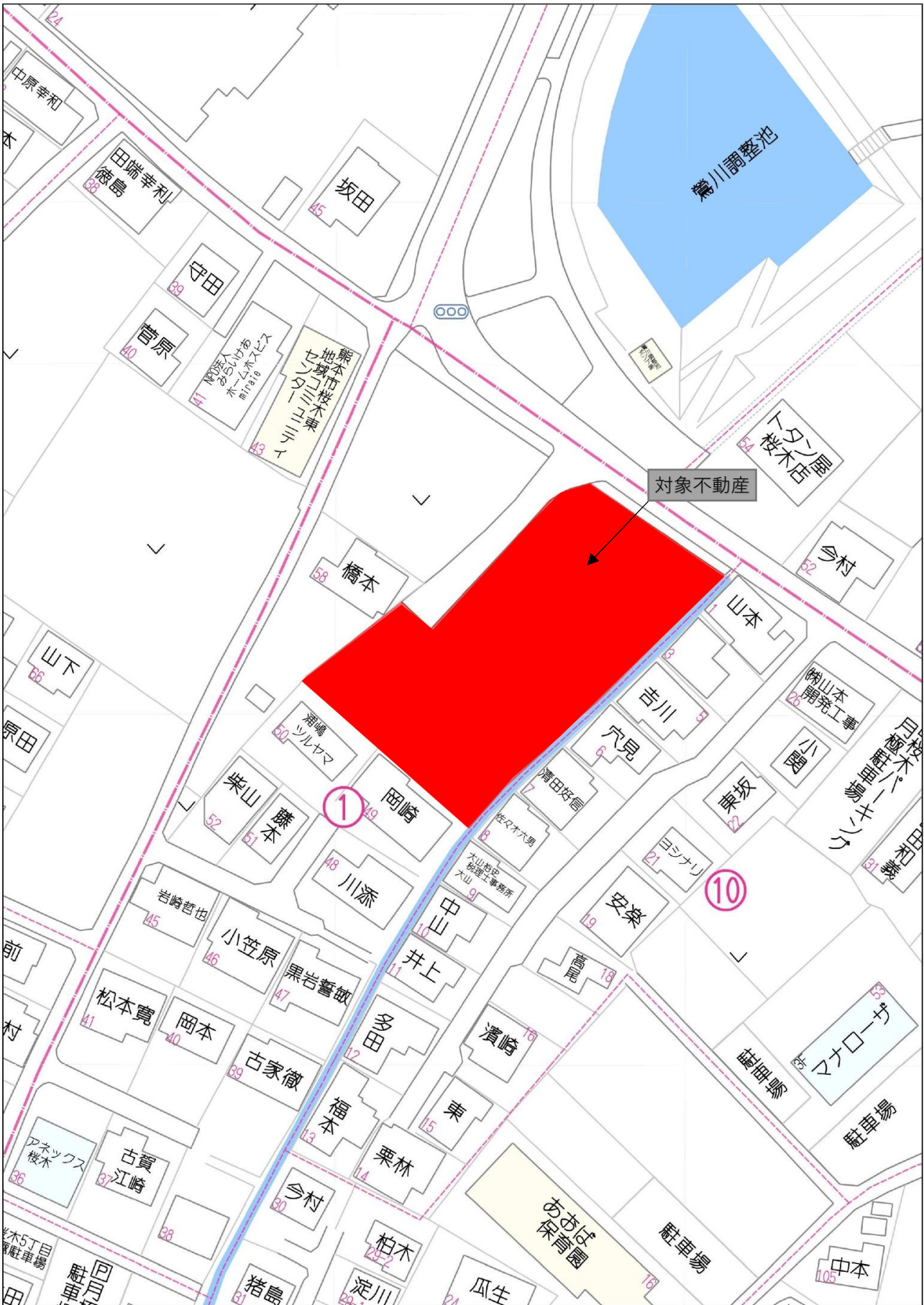
備考	・【建物2棟】 (家屋番号) 302番の1 延床面積820.62m <sup>2</sup> (家屋番号) 302番の2 延床面積820.68m <sup>2</sup>
	※Ⅰ-303号室半額7ヶ月 (2026年3月~8月迄) Ⅱ-302号室・305号室半額7ヶ月 (2026年4月~9月迄)

取引形態： 一般媒介 情報公開： 2026/5/7 担当： 小林 宏行

## 【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





# キープブライツ桜木Ⅰ・Ⅱ

Rent roll

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	I-101	3LDK		68,000円	2,000円		70,000円
2	I-102	3LDK		65,000円	3,000円		68,000円
3	I-103	3LDK		63,000円	2,000円		65,000円
4	I-105	3LDK		68,000円	2,000円		70,000円
5	I-201	3LDK		60,000円	2,000円		62,000円
6	I-202	3LDK		63,000円	2,000円		65,000円
7	I-203	3LDK		65,000円	3,000円		68,000円
8	I-205	3LDK		65,000円	3,000円		68,000円
9	I-301	3LDK		65,000円	2,000円		67,000円
10	I-302	3LDK		65,000円	3,000円		68,000円
11	I-303	3LDK		65,000円	3,000円		68,000円
12	I-305	3LDK		68,000円	2,000円		70,000円
1	II-101	3LDK		68,000円	2,000円		70,000円
2	II-102	3LDK		78,000円			78,000円
3	II-103	3LDK		50,000円			50,000円
4	II-105	3LDK		71,000円	2,000円		73,000円
5	II-201	3LDK		60,000円	2,000円		62,000円
6	II-202	3LDK		75,000円			75,000円
7	II-203	3LDK		63,000円	2,000円		65,000円
8	II-205	3LDK		69,000円			69,000円
9	II-301	3LDK		69,000円			69,000円
10	II-302	3LDK		65,000円	3,000円		68,000円
11	II-303	3LDK		69,000円	2,000円		71,000円
12	II-305	3LDK		65,000円	3,000円		68,000円
1	PNo.01					3,300円	3,300円
2	PNo.02					3,000円	3,000円
3	PNo.03					3,300円	3,300円
4	PNo.04					3,000円	3,000円
5	PNo.05					3,300円	3,300円
6	PNo.06					3,300円	3,300円
7	PNo.07					3,300円	3,300円
8	PNo.08					3,000円	3,000円
9	PNo.09					3,300円	3,300円
10	PNo.10					3,300円	3,300円
11	PNo.11					3,000円	3,000円
12	PNo.12					6,600円	6,600円
13	PNo.13					3,000円	3,000円
14	PNo.14					3,000円	3,000円
15	PNo.15					3,300円	3,300円
16	PNo.16					3,000円	3,000円
17	PNo.17					3,300円	3,300円

18	PNo.18			3,000 円	3,000 円	
19	PNo.19				円	
20	PNo.20				円	
21	PNo.21			3,000 円	3,000 円	
22	PNo.22			3,000 円	3,000 円	
23	PNo.23			3,000 円	3,000 円	
24	PNo.24				円	
25	PNo.25			3,300 円	3,300 円	
26	PNo.26			3,300 円	3,300 円	
27	PNo.27			3,000 円	3,000 円	
28	PNo.28			4,400 円	4,400 円	
29	PNo.29				円	
30	PNo.30			3,300 円	3,300 円	
31	PNo.31			3,300 円	3,300 円	
32	PNo.32			3,300 円	3,300 円	
33	PNo.33			3,000 円	3,000 円	
34	PNo.34				円	
35	PNo.35				円	
36	PNo.36				円	
37	PNo.37			3,300 円	3,300 円	
38	PNo.38			3,000 円	3,000 円	
39	PNo.39			3,300 円	3,300 円	
40	PNo.40					
		合計	1,582,000 円	45,000 円	105,800 円	1,732,800 円

2026年4月時点

満室時想定年間収入	
賃料	18,984,000 円
共益費	540,000 円
駐車場	1,269,600 円
合計	20,793,600 円

現状年間収入 (入居率 100.00%)	
賃料	18,984,000 円
共益費	540,000 円
駐車場	1,269,600 円
合計	20,793,600 円

※ I -303号室半額フリート (2026年3月～8月迄) フリート賃料32,500円 フリート共益費3,000円

II -302号室・305号室半額フリート (2026年4月～9月迄) フリート賃料32,500円 フリート共益費3,000円

購入経費

土地所有権移転登記費用	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	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	1,400,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	11,616,000 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)	円	(概算)	令和〇年度 土地評価額 円
不動産取得税 (建物)	円	(概算)	令和〇年度 建物評価額 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料			

売買価格

350,000,000 円

購入経費合計

13,076,000 円

総合計費

363,076,000 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
CATV利用料	26,400 円	316,800 円	※概算
警備代	5,280 円	63,360 円	※概算
定率管理手数料	95,304 円	1,143,648 円	定率5% (算出：満室時)
固都税 (土地)	円	円	※確認中
固都税 (建物)	円	円	※確認中
管理費合計	126,984 円	1,523,808 円	



