

# Kハイツ

一棟賃貸アパート

所在

(住居表示) 熊本市東区新南部3丁目9番16号  
(地番) 熊本市東区新南部三丁目332番6

交通

産交バス「西原小学校前」バス停 徒歩約4分

価格

31,000,000円 (税込)

年 収

3,271,200円

利回り

10.55 % (満室時)

土 地

地目	宅地
地積	公簿 227.89 m <sup>2</sup> (68.93 坪)
権利	所有権

道 路

①	東側	幅員 約 4.01m	公道
②			
③			

建 物

家屋番号	332番6
種別	店舗・事務所・共同住宅
延床面積	公簿 205.58 m <sup>2</sup> (62.18 坪)
築年月日	昭和61年2月5日
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2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

第二種中高層住居専用地域

建ぺい率

60%

容積率

200%

その他制限等

法第22条区域

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	満室稼働想定	備考
入居率	100.00%	100.00%	
賃料収入	2,424,000 円	3,127,200 円	
その他収入	0 円	144,000 円	※敷地外駐車場
総収入	2,424,000 円	3,271,200 円	
PM・BM費支出	133,320 円	187,836 円	
固都税	円	円	
その他支出	144,000 円	144,000 円	※敷地外駐車場
総支出	277,320 円	331,836 円	
NOI (純収入)	2,146,680 円	2,939,364 円	

備考

・テナント×1戸、1R×1戸、2DK×2戸、3DK×2戸 計6戸 借上駐車場×3区画

取引形態： 一般媒介 情報公開： 2025/11/13 担当： 天野 裕介

## 【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。





## 広域図



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	101	テナント	22.30 m <sup>2</sup>	オーナー使用	50,600 円		50,600 円
2	102	3DK	40.92 m <sup>2</sup>	契約中	35,000 円	5,000 円	40,000 円
3	103	2DK	33.91 m <sup>2</sup>	契約中	40,000 円		40,000 円
4	201	1R	22.30 m <sup>2</sup>	契約中	28,000 円	2,000 円	30,000 円
5	202	3DK	40.92 m <sup>2</sup>	契約中	48,000 円		48,000 円
6	203	2DK	33.91 m <sup>2</sup>	契約中	35,000 円	5,000 円	40,000 円
1	P001	敷地内駐車場		契約中		4,000 円	4,000 円
2	P002	敷地内駐車場		オーナー使用		4,000 円	4,000 円
3	P003	敷地内駐車場		オーナー使用		4,000 円	4,000 円
4	S017	敷地外駐車場		空		6,000 円	6,000 円
5	S018	敷地外駐車場		オーナー使用		6,000 円	6,000 円
合計				236,600 円	12,000 円	24,000 円	272,600 円

2025/11/13時点

満室時想定年間収入	
賃料	2,839,200 円
共益費	144,000 円
敷地内駐車場	144,000 円
敷地外駐車場	144,000 円
合計	3,127,200 円

現状年間収入 (入居率 100.00%)	
賃料	2,232,000 円
共益費	144,000 円
敷地内駐車場	48,000 円
敷地外駐車場	0 円
合計	2,424,000 円

※オーナー使用分を除く

## 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	124,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	1,089,000 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			
火災保険料			

売買価格

31,000,000 円

購入経費合計

1,213,000 円

総合計費

32,213,000 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	
電気料 (共用)		円	
借上駐車場	12,000 円	144,000 円	2区画分 (概算)
定率管理手数料	14,333 円	171,996 円	定率5%+税 (算出：満室時)
定率管理手数料 (敷地外駐車場)	1,320 円	15,840 円	定率10%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	円	円	令和〇年度
固都税 (建物)	円	円	令和〇年度
管理費合計	27,653 円	331,836 円	











