

上水前寺Kビル

一棟売賃貸マンション

所在

(住居表示)

熊本市中央区上水前寺2丁目1-25

(地番)

熊本市中央区上水前寺二丁目1897番、1897番2、1897番17

交通

都市バス「京塚」バス停 徒歩約1分

価格

103,000,000円

(税込)

年 収

8,226,600円

利回り

7.98 % (満室時)

土 地

地目

宅地

地積

公簿 326.06 m² (98.63 坪)

権利

所有権

道 路

①

南側

幅員

約 7.54m

公道

②

北側

幅員

約 8.79m

公道

③

西側

幅員

約 2.00m

里道

建 物

家屋番号

1897番1の2

種別

共同住宅・店舗・事務所

延床面積

公簿 523.29 m² (158.29 坪)

築年月日

昭和60年10月15日

構造

鉄骨造陸屋根 4階建

利用状況

賃貸中

検査済証

※確認中

法令上の制限

都市計画

市街化区域

用途地域

第一種住居地域

建ぺい率

60%

容積率

200%

その他制限等

法第22条区域、景観法、航空法

設備

水道

公営

電気

九州電力

下水

公共

ガス

プロパン

学区区

小学校

帯山小学校

中学校

帯山中学校

収支状況

項目

現状稼働

満室稼働想定

備考

入居率

62.50%

100.00%

賃料収入

5,070,000 円

8,226,600 円

町費・定額水道料含む

その他収入

総収入

5,070,000 円

8,226,600 円

PM・BM費支出

731,274 円

904,887 円

固都税

285,247 円

285,247 円

その他支出

総支出

1,016,521 円

1,190,134 円

NOI (純収入)

4,053,479 円

7,036,466 円

備考

テナント×2戸、1K×6戸、1DK×4戸、2DK×3戸、3DK×1戸 計16戸

取引形態：

一般媒介

情報公開：

2026/5/26

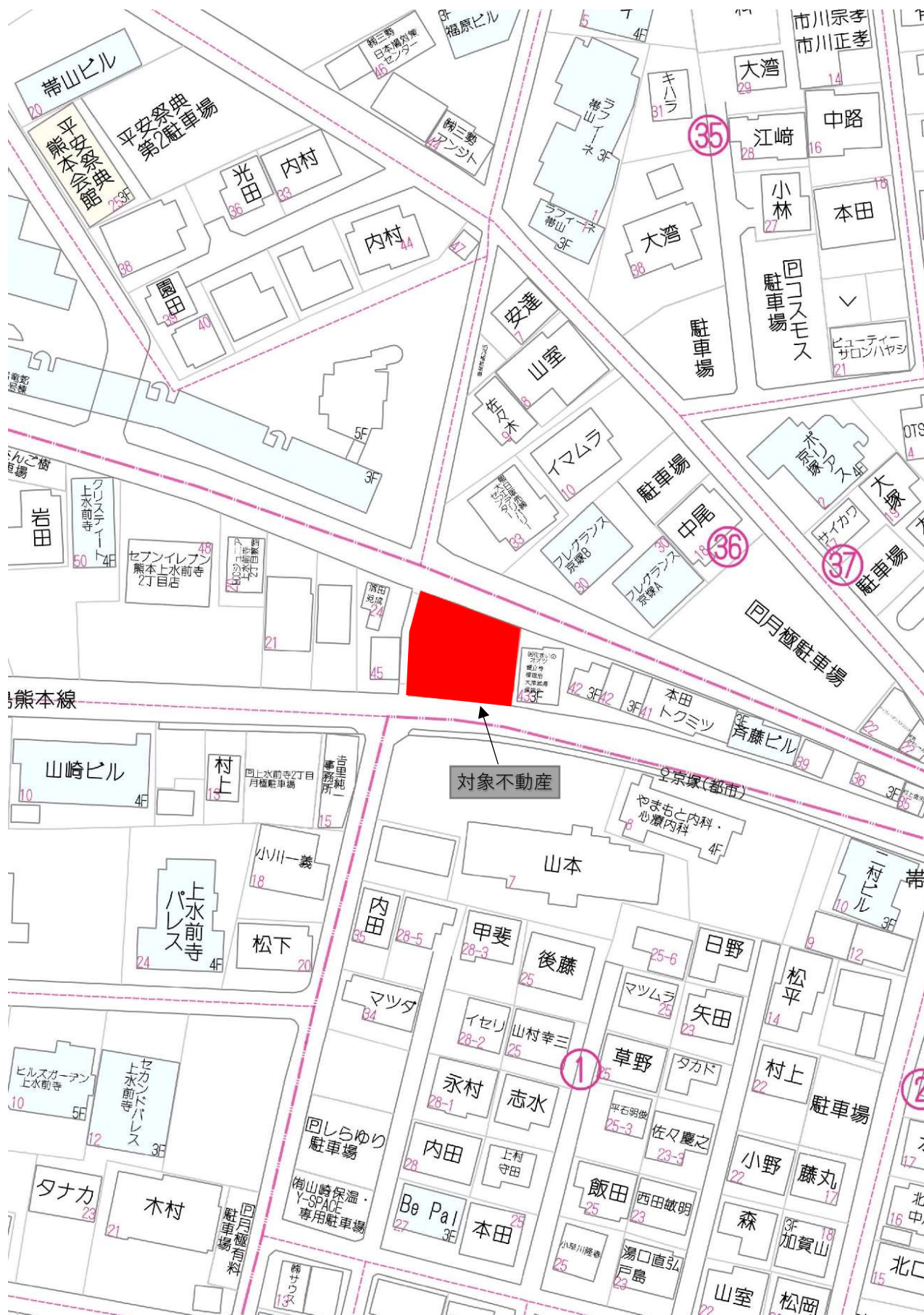
担当：

川本 愛里

【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



上水前寺Kビル

Rent roll

部屋No	間取り	面積(m ²)	契約状況	月額賃料					合計
				賃料	共益費	定額水道料	町費	駐車場	
1	101	テナント	契約中	50,000 円					50,000 円
2	103	テナント	契約中	65,000 円					65,000 円
3	201	1K	空室	29,000 円	3,000 円	2,000 円			34,000 円
4	202	1DK	契約中	31,000 円	2,000 円				33,000 円
5	203	2DK	空室	44,000 円	3,000 円	2,000 円			49,000 円
6	205	1DK	契約中	35,000 円	2,000 円		200 円	5,000 円	42,200 円
7	206	1DK	空室	31,000 円	2,000 円	2,000 円			35,000 円
8	301	1DK	契約中	35,000 円	2,500 円		200 円	5,000 円	42,700 円
9	302	1K	契約中	29,000 円	3,000 円	2,000 円			34,000 円
10	303	2DK	空室	46,000 円	3,000 円	2,000 円			51,000 円
11	305	1K	空室	29,000 円	3,000 円	2,000 円			34,000 円
12	306	1K	契約中	29,000 円	3,000 円	2,000 円			34,000 円
13	401	3DK	契約中	46,000 円	2,000 円	4,000 円	300 円	6,000 円	58,300 円
14	402	2DK	契約中	40,400 円	600 円	3,000 円	300 円		44,300 円
15	403	1K	契約中	32,000 円	1,000 円	2,000 円		5,000 円	40,000 円
16	405	1K	空室	29,000 円	3,000 円	2,000 円			34,000 円
1	P1	駐車場	空					5,000 円	5,000 円
2	P2	駐車場	空						円
3	P3	駐車場	契約中					込み	円
4	P4	駐車場	契約中					込み	円
5	P5	駐車場	空						円
6	P6	駐車場	契約中					込み	円
7	P7	駐車場	空						円
8	P8	駐車場	契約中					込み	円
9	P9	駐車場	契約中					テナント用フリーP	円
10	P10	駐車場	契約中					101の倉庫利用	円
11	P11	駐車場	契約中					テナント	円
12	P12	駐車場	契約中					テナント	円
13	P13	駐車場	契約中					テナント	円
14	P14	駐車場	契約中					テナント	円
合計				600,400 円	33,100 円	25,000 円	1,000 円	26,000 円	685,500 円

2026/6/1時点

満室時想定年間収入	
賃料	7,204,800 円
共益費	397,200 円
定額水道料	300,000 円
町費	12,000 円
駐車場	312,000 円
合計	8,226,000 円

現状年間収入 (入居率 62.50%)	
賃料	4,708,800 円
共益費	193,200 円
定額水道料	156,000 円
町費	12,000 円
駐車場	込み
合計	5,070,000 円

熊本県知事(1)第5549号 **KQSGI** 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

土地所有権移転登記費用	412,000 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	229,000 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	412,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	3,465,000 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)	411,422 円	(概算)	令和8年度 土地評価額 27,428,166 円
不動産取得税 (建物)	342,032 円	(概算)	令和8年度 建物評価額 11,401,060 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	1,701,300 円	(概算)	あいおいニッセイ同和損保(5年一括)

売買価格

103,000,000 円

購入経費合計

7,032,754 円

総合計費

110,032,754 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	37,702 円	452,424 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	7,619 円	91,427 円	令和8年度
固都税 (建物)	16,152 円	193,820 円	令和8年度
管理費合計	61,473 円	737,671 円	



