

Property Summary 物件概要書

グレイハウンド

一棟売賃貸アパート

株式会社コスギ不動産
事業開発部

所在	(住居表示) 熊本市東区小峯2丁目6番68号
	(地番) 熊本市東区小峯二丁目2527番87

交通	中小峯バス停(都市) 徒歩約2分
----	------------------

価格	75,000,000円	(税込)
----	-------------	------

年収	7,512,000円	利回り	10.01 % (満室時)
----	------------	-----	---------------

土地	建物
----	----

地目	宅地	家屋番号	2527番87
地積	公簿 342.38 m ² (103.56坪)	種別	事務所・共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 595.27 m ² (180.06坪)

道路	築年月日	平成1年1月22日
----	------	-----------

①	南西側 幅員 約 9.90m 公道	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
②		利用状況	賃貸中
③		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	第一種居住地域
	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

学校区	小学校	長嶺小学校	中学校	長嶺中学校
-----	-----	-------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	46.66%	100.00%	
	賃料収入	4,164,000円	7,512,000円	
	その他収入			
	総収入	4,164,000円	7,512,000円	
	PM・BM費支出	742,260円	926,400円	
	固都税	1,538,654円	1,538,654円	
	その他支出	円	円	
	総支出	2,280,914円	2,465,054円	
	NOI(純収入)	1,883,086円	5,046,946円	

備考	・テナント×1戸、1K×4戸、2K×9戸、2LDK×1戸 総戸数15戸
	・テナント専用駐車場×5台、敷地外駐車場×2台

取引形態	媒介	情報公開	2026/1/15	担当	天野 裕介
------	----	------	-----------	----	-------

・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(コスキ不動産)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。

グレイハウンド

Location

詳細図



広域図



部屋No.	間取り	面積(m ²)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費	定額水道料	駐車場	合計
1	101	テナント	契約中	120,000 円			込み	120,000 円
2	102	1K	30.00 m ² 空	30,000 円	2,000 円	2,000 円		34,000 円
3	103	2LDK	35.00 m ² 空	33,000 円	2,000 円	2,000 円		37,000 円
4	201	2K	30.00 m ² 空	32,000 円	2,000 円			34,000 円
5	202	1K	16.00 m ² 空	30,000 円	2,000 円	2,000 円		34,000 円
6	203	2K	30.00 m ² 契約中	33,000 円	2,000 円	2,000 円		37,000 円
7	205	2K	28.00 m ² 契約中	33,000 円	2,000 円	2,000 円		37,000 円
8	206	2K	30.00 m ² 契約中	33,000 円	2,000 円	2,000 円		37,000 円
9	207	1K	16.00 m ² 空	28,000 円	2,000 円	2,000 円		32,000 円
10	301	2K	30.00 m ² 契約中	33,000 円	2,000 円	2,000 円		37,000 円
11	302	1K	16.00 m ² 空	30,000 円	2,000 円	2,000 円		34,000 円
12	303	2K	30.00 m ² 契約中	40,000 円	3,000 円			43,000 円
13	305	2K	28.00 m ² 空	33,000 円	2,000 円	2,000 円		37,000 円
14	306	2K	30.00 m ² 空	33,000 円	2,000 円	2,000 円		37,000 円
15	307	2K	契約中	33,000 円	3,000 円			36,000 円
1	P1	敷地内駐車場	契約中				込み	円
2	P2		契約中				込み	円
3	P3		契約中				込み	円
4	P4		契約中				込み	円
5	P5		契約中				込み	円
6	S1	敷地外駐車場	空				円	円
7	S2		空				円	円
合計				574,000 円	30,000 円	22,000 円	円	626,000 円

2026/1/15時点

満室時想定年間収入	
賃料	6,888,000 円
共益費	360,000 円
定額水道料	264,000 円
駐車場(テナント専用)	込み
敷地外駐車場	円
合計	7,512,000 円

現状年間収入 (入居率 46.66%)	
賃料	3,900,000 円
共益費	168,000 円
定額水道料	96,000 円
駐車場(テナント専用)	込み
敷地外駐車場	円
合計	4,164,000 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	318,000 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	319,000 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	300,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
売買仲介手数料	2,541,000 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）	317,900 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 21,193,322 円
不動産取得税（建物）	477,893 円	(概算)	令和7年度 建物評価額 15,929,759 円
火災保険料	1,968,770 円	(概算)	あいおいニッセイ同和損保(5年一括)

売買価格	75,000,000 円	購入経費合計	6,242,563 円
総合計費			81,242,563 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）	10,000 円	120,000 円	(概算)
電気料（共用）	10,000 円	120,000 円	(概算)
情報管理保守料	990 円	11,880 円	
消防用設備総合点検費	3,300 円	39,600 円	
共用清掃代	18,480 円	221,760 円	
定率管理手数料	34,430 円	413,160 円	定率5%+税（算出：満室時）
固都税（土地）	5,887 円	70,644 円	令和6年度
固都税（建物）	22,567 円	270,805 円	令和6年度
管理費合計	105,654 円	1,267,849 円	

グレイハウンド

photo



グレイハウンド

photo

