

一棟売賃貸マンション  
熊本県中央区新町三丁目6番25号

クレール新町

Property Summary 物件概要書

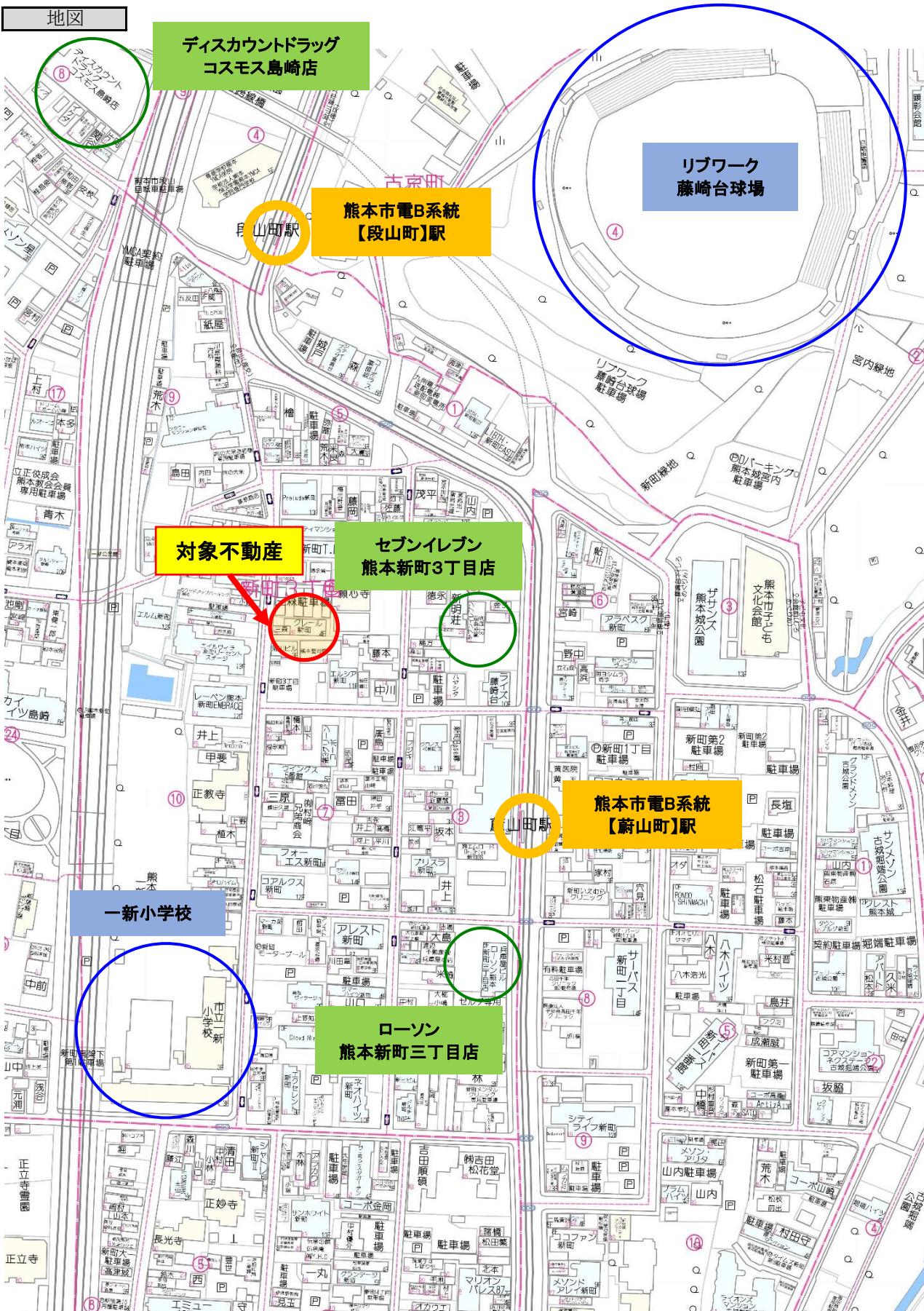
所在	(住居表示) 熊本市中央区新町三丁目6番25号 (地番) 熊本市中央区新町三丁目6番74		物件種別	一棟売賃貸マンション
価格	75,000,000 円 (税込)		年収 (満室時)	10,478,400 円
交通	熊本都市バス「蔚山町」バス停 徒歩3分		利回り	13.97 % (満室時)
土地		建物		
地目	宅地			種別 共同住宅
地積	公簿 232.82 m <sup>2</sup> ( 70.42 坪)			延床面積 公簿 536.04 m <sup>2</sup> ( 162.15 坪)
権利	所有権			築年月日 昭和59年11月6日 新築
道路		構造 鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 4階建		
①	西側 幅員 約 8.00m 公道	家屋番号 6番74		
②		間取り 1K(全27戸)		
法令上の制限	用途地域		建蔽率	容積率
	商業地域		80%	400%
	その他制限等	景観法、航空法、盛土規制法、準防火地域、 文化財保護法、都市再生特別措置法		
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	一新小学校	中学校	西山中学校
収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	48.14%	100.00%	
	賃料収入	4,884,000 円	10,478,400 円	
	その他収入			
	総収入	4,884,000 円	10,478,400 円	
	PM・BM費支出	1,014,620 円	1,321,520 円	
	固都税	242,596 円	242,596 円	R7年度
	その他支出			
	総支出	1,257,216 円	1,564,116 円	
	NOI(純収入)	3,626,784 円	8,914,284 円	
備考	・全27戸(1K) 　・インターネット無料設備導入済			
	・現状有姿の公簿売買			
取引形態： 媒介 情報更新： 2026/1/13 担当： 上村 孝喜				

【注意事項】 ①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。

②移動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賃料に基づいており、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。

③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への紹介を不可・厳禁と致します。

④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。



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	定額水道料		合計
1	101	1K	16.00m <sup>2</sup>	募集中	20,000 円	5,000 円	3,300 円	28,300 円
2	102	1K	16.00m <sup>2</sup>	募集中	19,000 円	2,000 円	3,300 円	24,300 円
3	103	1K	16.00m <sup>2</sup>	募集中	20,000 円	5,000 円	3,300 円	28,300 円
4	105	1K	16.00m <sup>2</sup>	契約中	28,000 円	2,000 円	3,000 円	33,000 円
5	106	1K	18.00m <sup>2</sup>	募集中	28,000 円	3,000 円	3,300 円	34,300 円
6	107	1K	16.00m <sup>2</sup>	募集中	28,000 円	2,000 円	3,300 円	33,300 円
7	108	1K	16.00m <sup>2</sup>	募集中	29,000 円	3,000 円	3,300 円	35,300 円
8	201	1K	16.00m <sup>2</sup>	契約中	30,000 円	2,000 円	3,300 円	35,300 円
9	202	1K	16.00m <sup>2</sup>	募集中	22,000 円	5,000 円	3,300 円	30,300 円
10	203	1K	16.00m <sup>2</sup>	募集中	32,000 円	3,000 円	3,300 円	38,300 円
11	205	1K	16.00m <sup>2</sup>	契約中	33,000 円	2,000 円	3,300 円	38,300 円
12	206	1K	18.00m <sup>2</sup>	募集中	31,000 円	2,000 円	3,300 円	36,300 円
13	207	1K	16.00m <sup>2</sup>	募集中	31,000 円	3,000 円	3,300 円	37,300 円
14	208	1K	18.00m <sup>2</sup>	契約中	27,000 円	3,000 円	3,300 円	33,300 円
15	301	1K	16.00m <sup>2</sup>	募集中	22,000 円	5,000 円	3,300 円	30,300 円
16	302	1K	16.00m <sup>2</sup>	契約中	20,000 円	5,000 円	3,300 円	28,300 円
17	303	1K	16.00m <sup>2</sup>	契約中	20,000 円	5,000 円	3,300 円	28,300 円
18	305	1K	16.00m <sup>2</sup>	契約中	23,000 円	2,000 円	3,300 円	28,300 円
19	306	1K	18.00m <sup>2</sup>	契約中	27,000 円	3,000 円	3,300 円	33,300 円
20	307	1K	16.00m <sup>2</sup>	契約中	27,000 円	3,000 円	3,300 円	33,300 円
21	308	1K	18.00m <sup>2</sup>	募集中	31,000 円	3,000 円	3,300 円	37,300 円
22	401	1K	20.00m <sup>2</sup>	契約中	22,000 円	円	3,000 円	25,000 円
23	402	1K	23.00m <sup>2</sup>	募集中	30,000 円	3,000 円	3,300 円	36,300 円
24	403	1K	20.00m <sup>2</sup>	契約中	20,000 円	5,000 円	3,300 円	28,300 円
25	405	1K	20.00m <sup>2</sup>	契約中	28,000 円	2,000 円	2,000 円	32,000 円
26	406	1K	18.00m <sup>2</sup>	募集中	30,000 円	3,000 円	3,300 円	36,300 円
27	407	1K	20.00m <sup>2</sup>	契約中	25,000 円	2,000 円	3,300 円	30,300 円
合計				703,000 円	83,000 円	87,200 円		873,200 円

## 満室時想定年間収入

賃料	8,436,000 円
共益費	996,000 円
定額水道料	1,046,400 円
合計	10,478,400 円

## 現状年間収入(入居率48.14%)

賃料	3,960,000 円
共益費	432,000 円
定額水道料	492,000 円
合計	4,884,000 円

※間取り・専有面積等は現況優先になります。

## 購入経費

土地・建物所有権移転登記費用	486,000 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	(税込)	報酬規程による(売上代金×3%+6万円+消費税)	
不動産所得税(土地)	271,000 円	(概算)	固定資産評価額 (土地/R7)	18,050,534
不動産所得税(建物)	323,000 円	(概算)	固定資産評価額 (建物/R7)	10,747,441
火災保険料	1,554,560 円		あいおいニッセイ同和損保(5年一括払い) タフ・すまいの保険(フルサポートプラン)	

売買価格

75,000,000 円

購入経費合計

5,475,560 円

総合計費

80,475,560 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

費目	(月額)	(年額)	(備考)
電気料(共用)	10,000 円	120,000 円	直近実績の平均
水道料(共用+専有)	21,000 円	252,000 円	直近実績の平均 ※入居状況により変動大
定期清掃費	13,200 円	158,400 円	月2回
インターネット利用料	11,880 円	142,560 円	
消防設備点検費	2,750 円	33,000 円	年1回(概算)
貯水槽清掃費	3,667 円	44,000 円	1回あたり(概算)
定率管理手数料	47,630 円	571,560 円	定率5%(算出:満室時賃料+共益費+駐車料)
固都税(土地)	4,991 円	59,890 円	R7年度
固都税(建物)	15,226 円	182,706 円	R7年度
管理費合計	130,343 円	1,564,116 円	



