

Property Summary 物件概要書

天草市本渡町バルク収益物件

シャルールB/シャルールC/賃貸戸建/ベル・ルミエール

株式会社コスギ不動産
事業開発部

シャールールB/シャールールC/賃貸戸建/ベル・ルミエール

Property Summary

所在	(住居表示)	熊本県天草市本渡町本戸馬場2469-28、2469-14、2469-15、2469-16
	(地番)	熊本県天草市本渡町本戸馬場字下山仁田2469番28、2469番14、2469番15、2469番16

交通	産交バス「天草消防本部前」バス停 徒歩約7分
----	------------------------

価格	134,500,000円	(税込)
----	--------------	------

年収	8,760,000円	利回り	6.51 % (満室時)
----	------------	-----	--------------

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	2469番28、2469番14、2469番15、2469番16
地積	公簿 773.25 m ² (233.90 坪)	種別	共同住宅/居宅
権利	所有権	延床面積	公簿 540.10 m ² (163.38 坪)
道路		築年月日	下記に記載
①	北側/南側 幅員 約 公道	構造	下記に記載
②		利用状況	賃貸中
③		検査済証	

法令上の制限	都市計画	非線引き区域	用途地域	無指定
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他制限等		確認中	

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	本渡北小学校	中学校	本渡中学校
-----	-----	--------	-----	-------

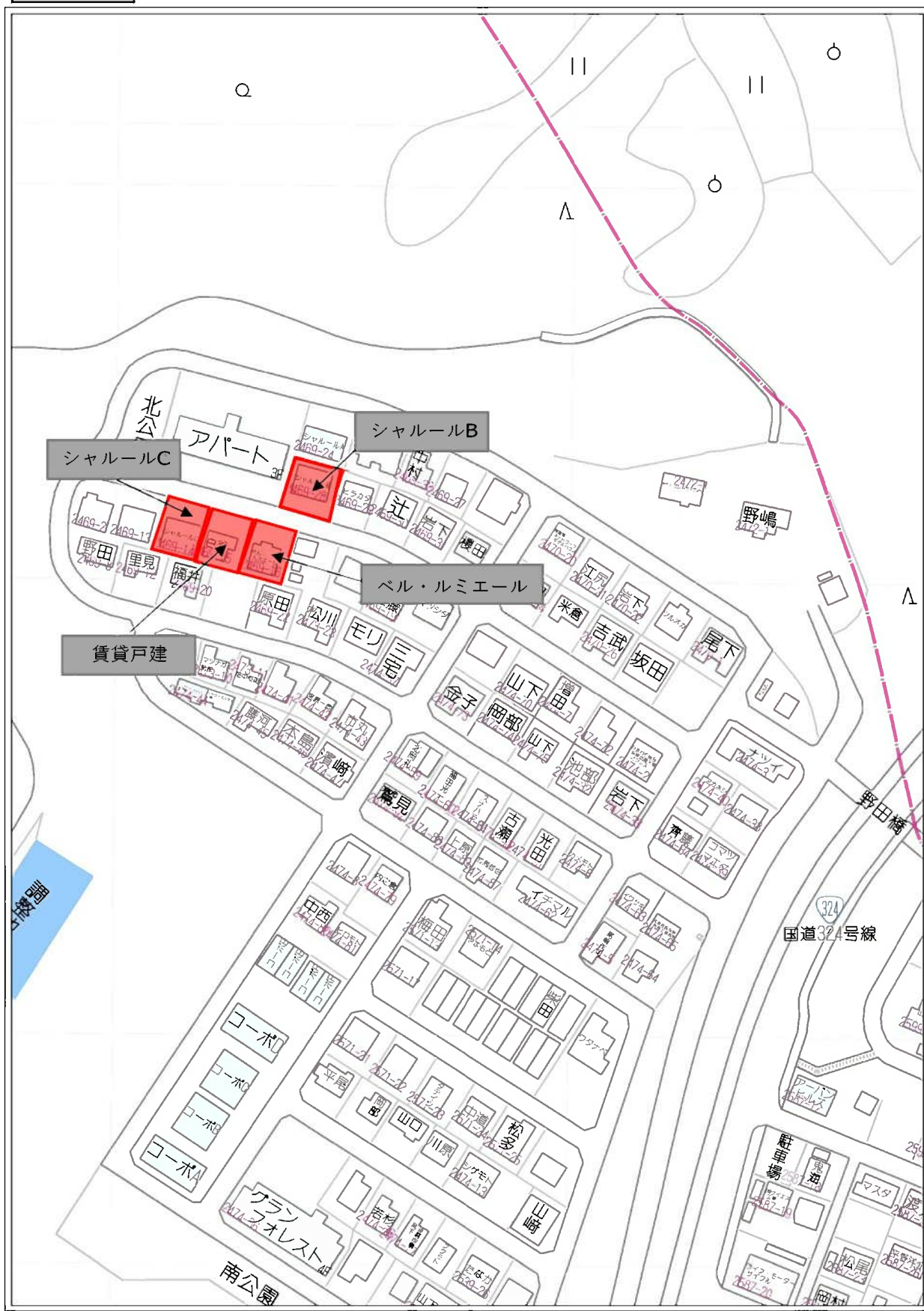
収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	100.00%	100.00%	
	賃料収入	8,760,000 円	8,760,000 円	
	その他収入			
	総収入	8,760,000 円	8,760,000 円	
	PM・BM費支出	481,000 円	481,000 円	
	固都税	685,933 円	685,933 円	
	その他支出			
	総支出	1,166,933 円	1,166,933 円	
	NOI (純収入)	7,593,067 円	7,593,067 円	

備考	・シャールールB 構造：木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 築年月日：平成27年3月1日
	・シャールールC 構造：木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 築年月日：平成27年3月1日
	・賃貸戸建 構造：木造スレートぶき2階建 築年月日：平成30年9月25日
	・ベル・ルミエール 構造：木造スレートぶき2階建 築年月日：令和1年12月3日

取引形態：	一般媒介	情報公開：	2025/12/4	担当：	二子石 翼
-------	------	-------	-----------	-----	-------

- 【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。
 - ・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



シャルールB

Property Summary / Rent roll

所在

(住居表示)

熊本県天草市本渡町本戸馬場2469-28

(地番)

熊本県天草市本渡町本戸馬場字下山仁田2469番28

価格

33,000,000円

(税込)

年 収

2,496,000円

利回り

7.56 % (満室時)

土 地

地目 宅地
地積 公簿 203.63 m² (61.59 坪)
権利 所有権

道 路

① 南側 幅員 約 公道
②
③

建 物

家屋番号 2469番28
種別 共同住宅
延床面積 公簿 164.69 m² (49.81 坪)
築年月日 平成27年3月1日
構造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
利用状況 賃貸中
検査済証

法令上の制限

都市計画

非線引き区域

用途地域

無指定

建ぺい率

60%

容積率

200%

その他制限等

確認中

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

2,496,000 円

2,496,000 円

その他収入

総収入

2,496,000 円

2,496,000 円

PM・BM費支出

137,280 円

137,280 円

固都税

184,607 円

184,607 円

その他支出

総支出

321,887 円

321,887 円

NOI (純収入)

2,174,113 円

2,174,113 円

〈 シャルールB 〉

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	2台目駐車場		
1	101	1LDK	契約中	50,000 円				50,000 円
2	102	1LDK	契約中	50,000 円				50,000 円
3	103	2DK	契約中	53,000 円				53,000 円
4	201	2DK	契約中	53,000 円				53,000 円
								円
1	P	2台目				2,000 円		2,000 円
合計				206,000 円	円	2,000 円		208,000 円

満室時想定年間収入

賃料

2,472,000 円

2台目駐車場

24,000 円

合計

2,496,000 円

現状年間収入 (入居率 100.00%)

賃料

2,472,000 円

2台目駐車場

24,000 円

合計

2,496,000 円

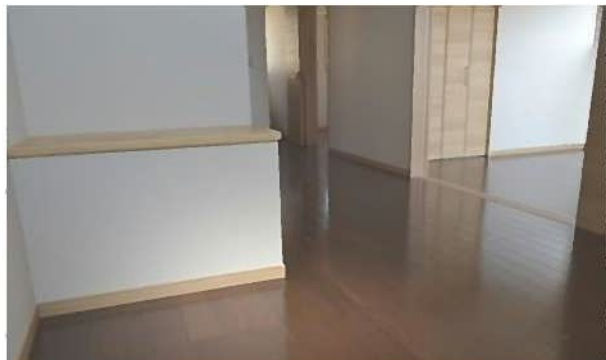
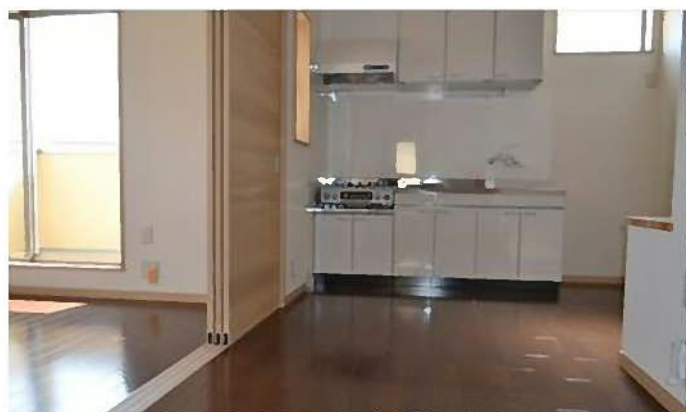
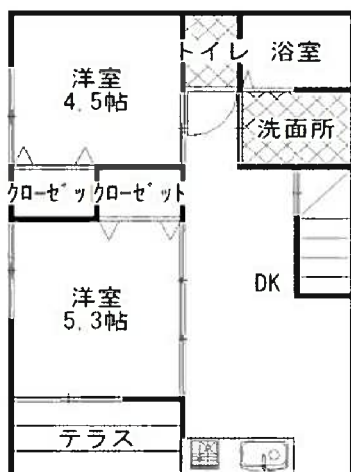
熊本県知事(1)第5549号

KOSGI コスギ不動産

〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺3丁目15番10号

シャルールB 外観 / 2階2DK

photo



シャルールC

Property Summary / Rent roll

所在

(住居表示)

熊本県天草市本渡町本戸馬場2469-14

(地番)

熊本県天草市本渡町本戸馬場字下山仁田2469番14

価格

33,000,000円

(税込)

年 収

2,496,000円

利回り

7.56 % (満室時)

土 地

地目	宅地
地積	公簿 189.87 m ² (57.43 坪)
権利	所有権

道 路

①	北側	幅員	約	公道
②				
③				

建 物

家屋番号	2469番14
種別	共同住宅
延床面積	公簿 161.78 m ² (48.93 坪)
築年月日	平成27年3月1日
構造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
利用状況	賃貸中
検査済証	

法令上の制限

都市計画

非線引き区域

用途地域

無指定

建ぺい率

60%

容積率

200%

その他制限等

確認中

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	2,496,000 円	2,496,000 円	
その他収入			
総収入	2,496,000 円	2,496,000 円	
PM・BM費支出	137,280 円	137,280 円	
固都税	180,462 円	180,462 円	
その他支出			
総支出	317,742 円	317,742 円	
NOI (純収入)	2,178,258 円	2,178,258 円	

〈 シャルールC 〉

部屋No.	間取り	面積(m ²)	契約状況	月額賃料			
				賃料	共益費	2台目駐車場	合計
1	101	1LDK	契約中	50,000 円			50,000 円
2	102	1LDK	契約中	50,000 円			50,000 円
3	103	2DK	契約中	53,000 円			53,000 円
4	201	2DK	契約中	53,000 円			53,000 円
							円
1	P102	2台目	契約中			2,000 円	2,000 円
合計				206,000 円	円	2,000 円	208,000 円

満室時想定年間収入

賃料	2,472,000 円
2台目駐車場	24,000 円
合計	2,496,000 円

現状年間収入 (入居率 100.00%)

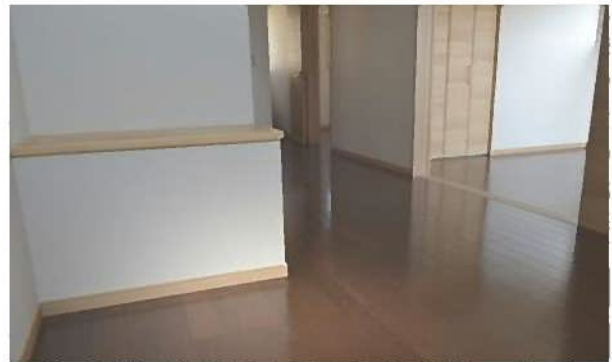
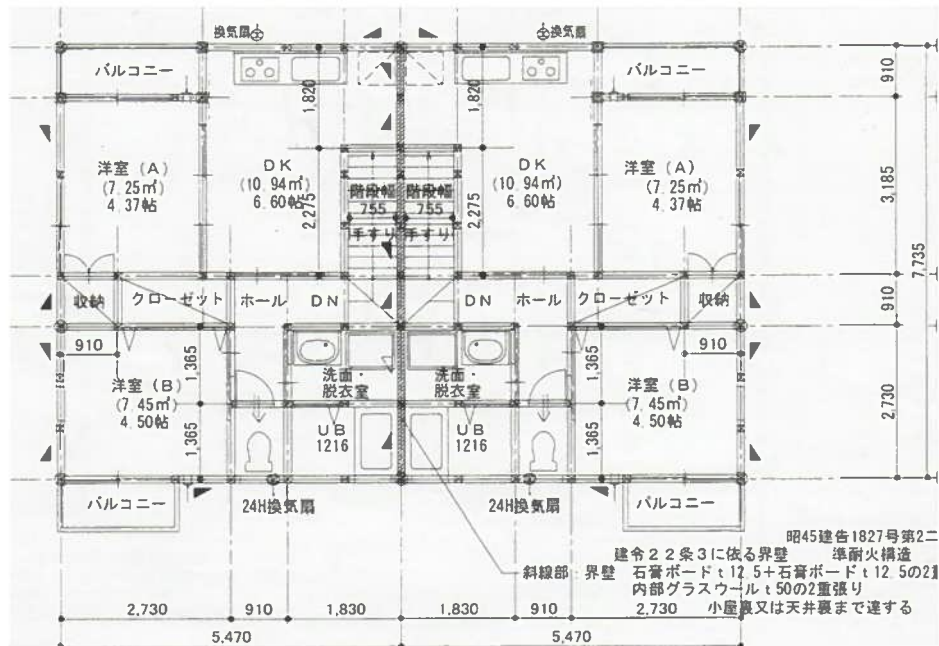
賃料	2,472,000 円
2台目駐車場	24,000 円
合計	2,496,000 円

熊本県知事(1)第5549号 **コスギ不動産**

〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺3丁目15番10号

シャルールC 外観 / 2階2DK

photo



賃貸戸建

Property Summary / Rent roll

所在

(住居表示) 熊本県天草市本渡町本戸馬場2469-15

(地番)

熊本県天草市本渡町本戸馬場字下山仁田2469番15

価 格

29,500,000円

(税込)

年 収

960,000円

利回り

3.25 % (満室時)

土 地

地目	宅地
地積	公簿 189.88 m ² (57.43 坪)
権利	所有権
道 路	
①	北側 幅員 約 公道
②	
③	

建 物

家屋番号	2469番15
種別	居宅
延床面積	公簿 69.55 m ² (21.03 坪)
築年月日	平成30年9月25日
構造	木造スレートぶき 2階建
利用状況	賃貸中
検査済証	

法令上の制限

都市計画

非線引き区域

用途地域

無指定

建ぺい率

60%

容積率

200%

その他制限等

確認中

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	960,000 円	960,000 円	
その他収入			
総収入	960,000 円	960,000 円	
PM・BM費支出	52,800 円	52,800 円	
固都税	105,070 円	105,070 円	
その他支出			
総支出	157,870 円	157,870 円	
NOI (純収入)	802,130 円	802,130 円	

〈 賃貸戸建 〉

部屋No.	間取り	面積 (m ²)	契約状況	月額賃料			
				賃料	共益費	駐車場	合計
1	戸建	2LDK	契約中	80,000 円		2台込	80,000 円
合計				80,000 円	円		80,000 円

満室時想定年間収入

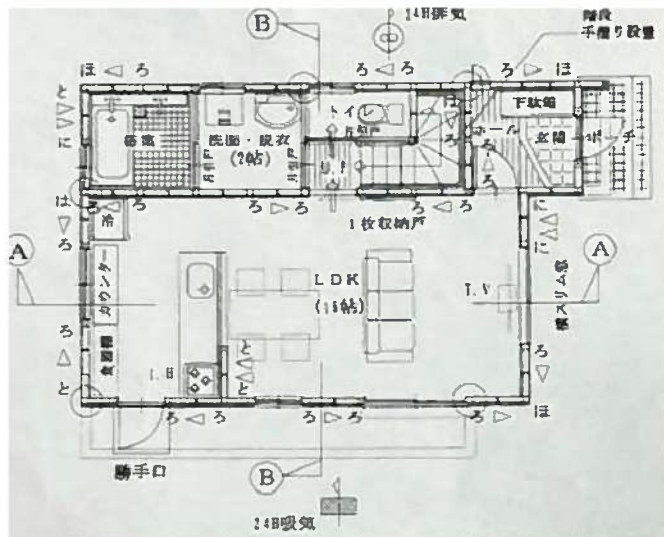
賃料	960,000 円
共益費	円
合計	960,000 円

現状年間収入 (入居率 100.00%)

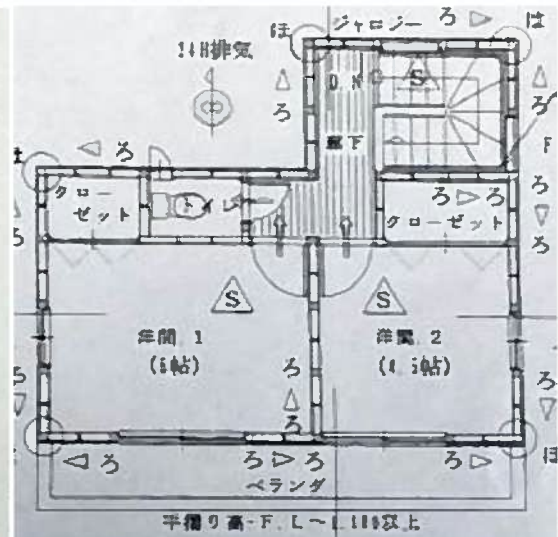
賃料	960,000 円
共益費	円
合計	960,000 円



1階 平面図



2階 平面図



ベル・ルミエール

Property Summary / Rent roll

所 在	(住居表示)	熊本県天草市本渡町本戸馬場2469-16
	(地番)	熊本県天草市本渡町本戸馬場字下山仁田2469番16

価 格	39,000,000円	(税込)
-----	-------------	------

年 収	2,808,000円	利回り	7.20 % (満室時)
-----	------------	-----	--------------

土 地			建 物	
地目	宅地			
地積	公簿	189.87 m ² (57.43 坪)		
権利	所有権			
道 路				
①	北側	幅員	約	公道
②				
③				

家屋番号	2469番16		
種別	共同住宅		
延床面積	公簿	144.08 m ² (43.58 坪)	
築年月日	令和1年12月3日		
構造	木造スレートぶき 2階建		
利用状況	賃貸中		
検査済証			

法令上の制限	都市計画	非線引き区域	用途地域	無指定
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他制限等	確認中		

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	2,808,000 円	2,808,000 円	
	その他収入			
	総収入	2,808,000 円	2,808,000 円	
	PM・BM費支出	154,440 円	154,440 円	
	固都税	215,794 円	215,794 円	
	その他支出			
	総支出	370,234 円	370,234 円	
	NOI (純収入)	2,437,766 円	2,437,766 円	

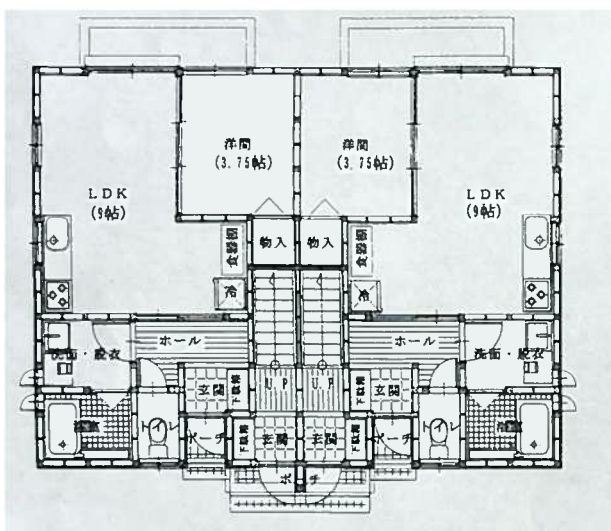
〈 ベル・ルミエール 〉

部屋No.	間取り	面積 (m ²)	契約状況	月額賃料			
				賃料	共益費		合計
1	101	1LDK	契約中	57,000 円			57,000 円
2	102	1LDK	契約中	57,000 円			57,000 円
3	201	1LDK	契約中	60,000 円			60,000 円
4	202	1LDK	契約中	60,000 円			60,000 円
合計				234,000 円	円		234,000 円

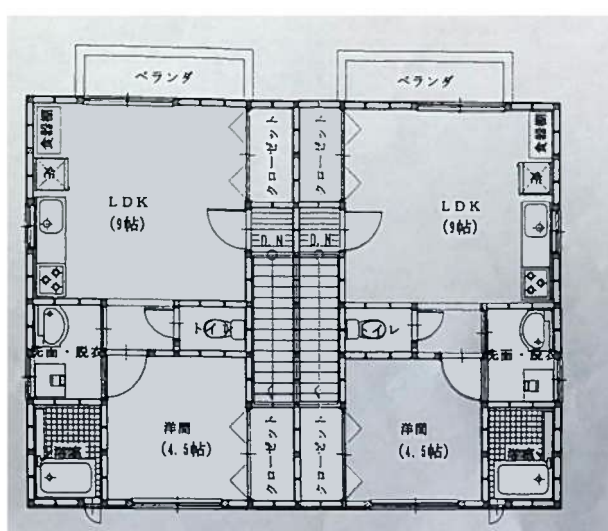
満室時想定年間収入		現状年間収入 (入居率 100.00%)	
賃料	2,808,000 円	賃料	2,808,000 円
共益費	円	共益費	円
合計	2,808,000 円	合計	2,808,000 円



1階 平面図



2階 平面図



購入経費

土地所有権移転登記費用	272,000 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	737,000 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	538,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	4,504,500 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)	271,411 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 18,094,050 円
不動産取得税 (建物)	1,104,051 円	(概算)	令和7年度 建物評価額 36,801,693 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料			

売買価格 134,500,000 円

購入経費合計 7,486,962 円

総合計費

141,986,962 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
インターネット利用料		円	確認中
定率管理手数料	40,150 円	481,800 円	定率5% (算出：満室時)
固都税 (土地)	5,026 円	60,308 円	令和7年度
固都税 (建物)	52,135 円	625,625 円	令和7年度
管理費合計	97,311 円	1,167,733 円	