

テラス三樹

一棟売賃貸マンション

所在	(住居表示)	熊本市東区新南部3丁目3番23号
	(地番)	熊本市東区新南部三丁目283番、285番

交通	産交バス「西原小学校前」バス停 徒歩約8分
----	-----------------------

価格

105,000,000円 (税込)

年収	8,400,000円	利回り	8.00% (満室時)
----	------------	-----	-------------

土地		建物	
地目	宅地・畑	家屋番号	283番
地積	公簿 863.76 m ² (261.28 坪)	種別	共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 680.40 m ² (205.82 坪)
道路		築年月日	平成9年1月10日
①	北東側 幅員 約 3.72m 公道	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建
②	北西側 幅員 約 0.99m 公道	利用状況	賃貸中
③		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、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	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	83.33%	100.00%	
	賃料収入	6,996,000 円	8,400,000 円	
	その他収入			
	総収入	6,996,000 円	8,400,000 円	
	PM・BM費支出	384,780 円	462,000 円	
	固都税	835,912 円	835,912 円	
	その他支出			
	総支出	1,220,692 円	1,297,912 円	
NOI (純収入)	5,775,308 円	7,102,088 円		

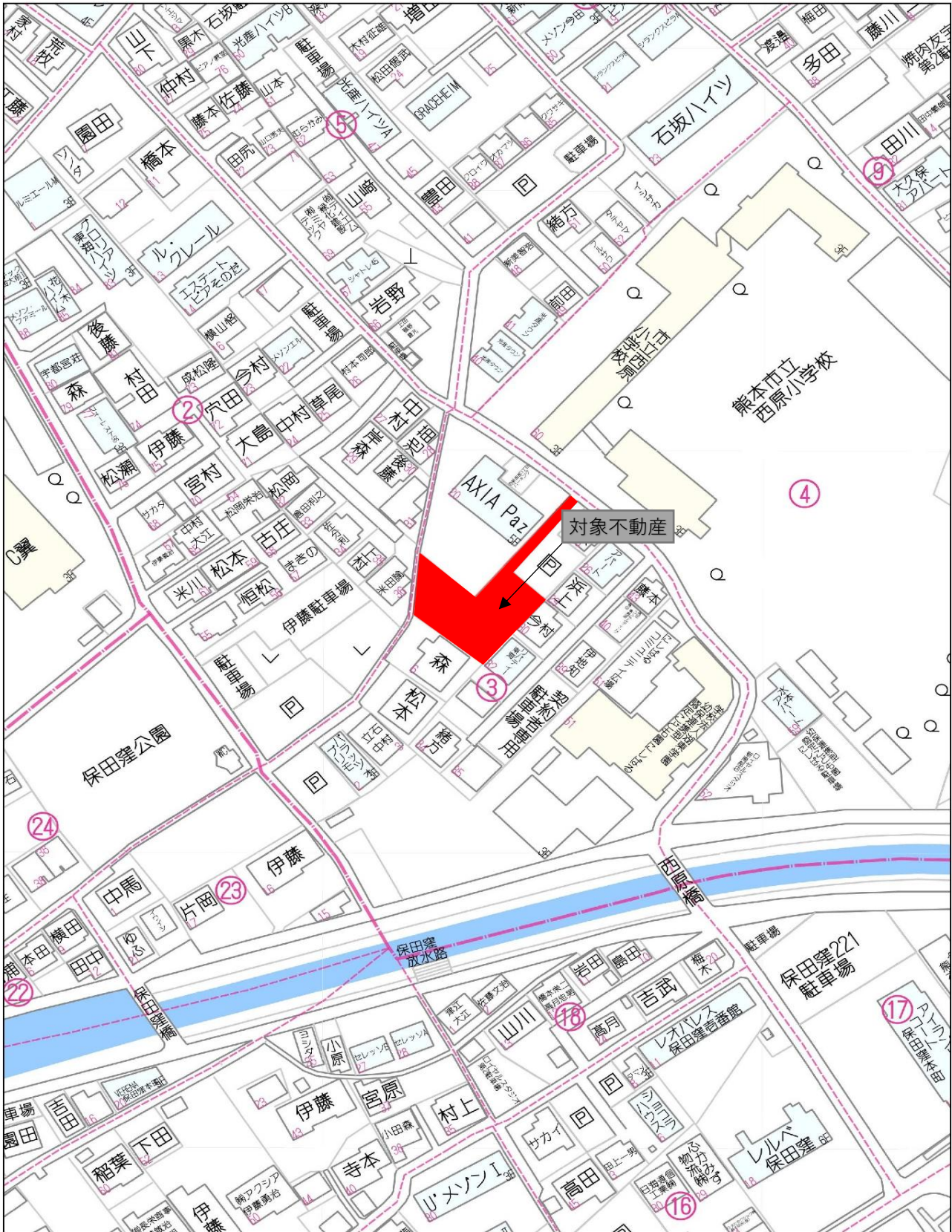
備考	・3DK×9戸、2LDK×3戸 計12戸/駐車場×12区画
	※地積は分筆後の面積(予定)を記載しております

取引形態： 専任媒介 情報公開： 2026/5/13 担当： 郷 健二郎

【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



テラス三樹

Rent roll

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	101	3DK	57.76m ²	契約中	55,000円			55,000円
2	102	2LDK	57.76m ²	契約中	49,000円	3,000円		52,000円
3	103	2LDK	57.76m ²	契約中	53,000円	2,000円		55,000円
4	105	2LDK	57.76m ²	契約中	53,000円	2,000円		55,000円
5	201	3DK	57.76m ²	契約中	60,000円			60,000円
6	202	3DK	57.76m ²	契約中	59,000円			59,000円
7	203	3DK	57.76m ²	空室	49,000円	3,000円		52,000円
8	205	3DK	57.76m ²	契約中	58,000円			58,000円
9	301	3DK	57.76m ²	契約中	60,000円			60,000円
10	302	3DK	57.76m ²	契約中	55,000円			55,000円
11	303	3DK	57.76m ²	契約中	59,000円			59,000円
12	305	2LDK	57.76m ²	空室	55,000円			55,000円
1 P001	駐車場		空			5,000円		5,000円
2 P002	駐車場		契約中			込み		円
3 P003	駐車場		契約中			込み		円
4 P004	駐車場		契約中			込み		円
5 P005	駐車場		契約中			込み		円
6 P006	駐車場		予約			5,000円		5,000円
7 P007	駐車場		契約中			込み		円
8 P008	駐車場		契約中			込み		円
9 P009	駐車場		契約中			5,000円		5,000円
10 P010	駐車場		契約中			5,000円		5,000円
11 P011	駐車場		契約中			5,000円		5,000円
12 P012	駐車場		契約中			込み		円
合計					665,000円	10,000円	25,000円	700,000円

2026/5/13時点

満室時想定年間収入	
賃料	7,980,000円
共益費	120,000円
駐車場	300,000円
合計	8,400,000円

現状年間収入 (入居率 83.33%)	
賃料	6,732,000円
共益費	84,000円
駐車場	180,000円
合計	6,996,000円

購入経費

土地所有権移転登記費用	755,000 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	787,000 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	420,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	3,531,000 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)	754,090 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 50,272,635 円
不動産取得税 (建物)	1,179,423 円	(概算)	令和7年度 建物評価額 39,314,106 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	1,197,020 円		あいおいニッセイ同和損保 タフ・すまいの保険

売買価格

105,000,000 円

購入経費合計

8,683,533 円

総合計費

113,683,533 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	38,500 円	462,000 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	13,964 円	167,573 円	令和7年度
固都税 (建物)	55,695 円	668,339 円	令和7年度
管理費合計	108,159 円	1,297,912 円	

