

## Property Summary 物件概要書

# おおしまビル

一棟売賃貸マンション

株式会社コスギ不動産  
事業開発部

## おおしまビル

Property Summary

所在	(住居表示) 熊本市中央区迎町一丁目4番17号 (地番) 熊本市中央区迎町一丁目247番、247番1、247番2
----	---

交通	熊本市電A系統「河原町」電停 徒歩約8分・都市バス「迎宝町」バス停 徒歩約1分
----	---

価格	110,000,000円	(税込)
年収	8,172,000円	利回り 7.42% (満室時)

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	247番
地積	公簿 538.66 m <sup>2</sup> (162.94坪)	種別	共同住宅・店舗
権利	所有権	延床面積	公簿 695.35 m <sup>2</sup> (210.34坪)
道路		築年月日	
①	西側 幅員 約	構造	鉄筋コンクリート造スレート葺 3階建
②		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	商業地域
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	その他制限等 準防火地域、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	向山小学校	中学校	江南中学校
収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	70.00%	100.00%	※駐車場は0.00%
	賃料収入	5,364,000円	8,136,000円	※町費は含まない
	その他収入	25,200円	36,000円	※町費
	総収入	5,389,200円	8,172,000円	
	PM・BM費支出	532,204円	684,664円	
	固都税	632,614円	632,614円	
	その他支出	25,420円	25,420円	※町費
	総支出	1,190,238円	1,342,698円	
	NOI(純収入)	4,198,962円	6,829,302円	

備考	・テナント×1戸、4LDK×1戸、3LDK×2戸、2LDK×2戸、3DK×4戸 計10戸
	・駐車場×7区画

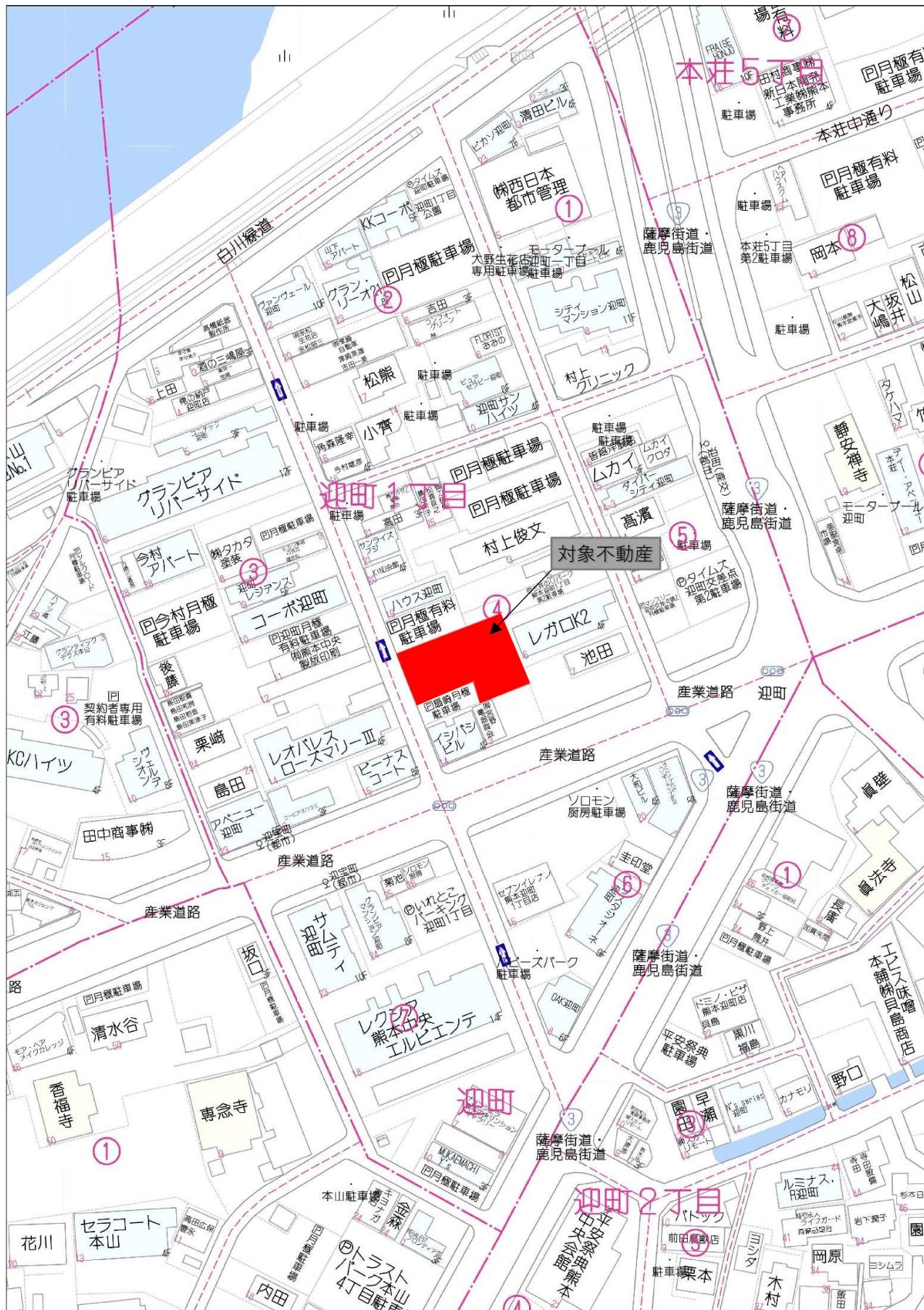
取引形態：一般媒介 情報更新：2026/1/14 担当：二子石 翼

- 【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。

おおしまビル

## Location

詳細図



# おおしまビル

Location

## 広域図



## おおしまビル

Rent roll

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	町費	駐車場	合計
1	1F	テナント	55.95 m <sup>2</sup>	契約中	121,000 円		300 円	121,300 円
2	101	4LDK	100.80 m <sup>2</sup>	空室	59,000 円	3,000 円	300 円	62,300 円
3	201	2LDK	60.00 m <sup>2</sup>	契約中	57,000 円	3,000 円	300 円	60,300 円
4	202	3DK	60.00 m <sup>2</sup>	空室	51,000 円	3,000 円	300 円	54,300 円
5	203	3DK	60.00 m <sup>2</sup>	契約中	54,000 円	3,000 円	300 円	57,300 円
6	205	3LDK	69.10 m <sup>2</sup>	契約中	57,000 円		300 円	57,300 円
7	301	2LDK	60.00 m <sup>2</sup>	契約中	47,000 円	3,000 円	300 円	50,300 円
8	302	3DK	60.00 m <sup>2</sup>	契約中	45,000 円		300 円	45,300 円
9	303	3DK	60.00 m <sup>2</sup>	空室	56,000 円	3,000 円	300 円	59,300 円
10	305	3LDK	69.10 m <sup>2</sup>	契約中	54,000 円	3,000 円	300 円	57,300 円
1	P00A	駐車場		空				8,000 円 8,000 円
2	P00B	駐車場		空				8,000 円 8,000 円
3	P00C	駐車場		家主調整中				8,000 円 8,000 円
4	P00D	駐車場		空				8,000 円 8,000 円
5	P00E	駐車場		空				8,000 円 8,000 円
6	P00F	駐車場		空				8,000 円 8,000 円
7	P00G	駐車場		空				8,000 円 8,000 円
合計				601,000 円	21,000 円	3,000 円	56,000 円	681,000 円

2026/1/14時点

満室時想定年間収入	
賃料	7,212,000 円
共益費	252,000 円
町費	36,000 円
駐車場	672,000 円
合計	8,172,000 円

現状年間収入 (入居率 70.00%)	
賃料	5,220,000 円
共益費	144,000 円
町費	25,200 円
駐車場	0 円
合計	5,389,200 円

※家主調整中は含めない

## おおしまビル

購入経費/建物管理費

## 購入経費

土地所有権移転登記費用	502,000 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	627,000 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	440,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
売買仲介手数料	3,696,000 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）	501,762 円	(概算)	令和5年度 土地評価額 33,450,786 円
不動産取得税（建物）	939,349 円	(概算)	令和5年度 土地評価額 31,311,647 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	1,661,140 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

110,000,000 円

購入経費合計

8,427,251 円

総合計費

118,427,251 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）	3,482 円	41,784 円	※2024年12月～2025年11月までの平均額
定期清掃費	13,200 円	158,400 円	月4回（概算）
消防用設備総合点検費		円	実費
貯水槽清掃費	-	37,000 円	実費
町費	-	25,420 円	年間（概算）
定率管理手数料	37,290 円	447,480 円	定率5%+税（算出：満室時）
固都税（土地）	8,360 円	100,317 円	令和5年度
固都税（建物）	44,358 円	532,297 円	令和5年度
管理費合計	106,690 円	1,342,698 円	

## おおしまビル

photo



# おおしまビル

photo





# おおしまビル

photo



# おおしまビル

photo

