

一棟壳賃貸アパート
熊本市中央区帯山一丁目29番31号

レジデンス帯山

所在	(住居表示) 熊本市中央区帯山一丁目29番31号 (地番) 熊本市中央区帯山一丁目2177番1	物件種別	一棟売賃貸アパート
----	----------------------------------------------------	------	-----------

価格	38,000,000 円 (税込)	年収 (満室時)	3,732,000 円
----	-------------------	-------------	-------------

交通	熊本都市バス「上保田窪」バス停 徒歩2分	利回り	9.82 % (満室時)
----	----------------------	-----	--------------

土 地		建 物	
地目	宅 地	種別	共同住宅
地積	公簿 340.49 m ² (102.99 坪)	延床面積	公簿 299.08 m ² (90.47 坪)
権利	所有権	築年月日	昭和60年6月30日 新築
道 路		構造	鉄骨造 スレート葺 2階建
①	東側 幅員 約 4.00m 公道	家屋番号	2177番1
②		間取り	2DK(全8戸)

法令上の制限	用途地域	建蔽率	容積率
	第二種中高層住居専用地域	60%	200%
	その他制限等	景観法、航空法、盛土規制法、法22条区域、文化財保護法(帯山遺跡群集落跡)	

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	帯山西小学校	中学校	帯山中学校
-----	-----	--------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	50.00%	100.00%	
	賃料収入	1,848,000 円	3,732,000 円	
	その他収入			
	総収入	1,848,000 円	3,732,000 円	
	PM・BM費支出	133,340 円	231,020 円	
	固都税	163,659 円	163,659 円	R7年度
	その他支出			
	総支出	296,999 円	394,679 円	
	NOI(純収入)	1,551,001 円	3,337,321 円	

備考	・全8戸(2DK) ・敷地内駐車場×5区画
	・売主様のご意向で、売却活動中につき空き部屋の募集を中止しています。
	・現状有姿の公簿売買

取引形態： 媒介 情報更新： 2025/12/24 担当： 上村 孝喜

- 【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。
 - ・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。
 - ・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。
 - ・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。

地図



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	2DK	契約中	37,000 円				37,000 円
2	102	2DK	契約中	40,000 円				40,000 円
3	103	2DK	契約中	37,000 円				37,000 円
4	105	2DK	募集STOP	37,000 円				37,000 円
5	201	2DK	募集STOP	37,000 円				37,000 円
6	202	2DK	募集STOP	37,000 円				37,000 円
7	203	2DK	募集STOP	37,000 円				37,000 円
8	205	2DK	契約中	40,000 円				40,000 円
9	駐車場		契約中			102号	賃料込	円
10	駐車場		契約中			205号	賃料込	円
11	駐車場		募集STOP				3,000 円	3,000 円
12	駐車場		募集STOP				3,000 円	3,000 円
13	駐車場		募集STOP				3,000 円	3,000 円
合計				302,000 円	円		9,000 円	302,000 円

満室時想定年間収入

賃料	3,624,000 円
共益費	円
駐車場	108,000 円
合計	3,732,000 円

現状年間収入(入居率50.00%)

賃料	1,848,000 円
共益費	円
駐車場	円
合計	1,848,000 円

※専有面積は40m²前後ですが、あくまで現況優先になります。
※駐車場は全5区画で、契約区画の特定が必要になります。

購入経費

土地・建物所有権移転登記費用	428,000 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	152,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)	
売買仲介手数料	1,320,000 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)	317,000 円	(概算)	固定資産評価額 (土地/R7)	21,071,564
不動産所得税(建物)	168,000 円	(概算)	固定資産評価額 (建物/R7)	5,587,367
火災保険料	735,910 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

38,000,000 円

購入経費合計

3,120,910 円

総合計費

41,120,910 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)	2,000 円	24,000 円	概算
消防設備点検費	642 円	7,700 円	年1回(概算)
定率管理手数料	16,610 円	199,320 円	定率5%(算出:満室時賃料+共益費+駐車料)
固都税(土地)	5,723 円	68,674 円	R7年度
固都税(建物)	7,915 円	94,985 円	R7年度
管理費合計	32,890 円	394,679 円	





