

リライズ呉服町

一棟売賃貸マンション

所在

(住居表示) 熊本市中央区呉服町2丁目31番1号

(地番) 熊本市中央区呉服町二丁目31番・32番・33番合併1

交通

熊本市電A系統「呉服町」電停 徒歩約1分

価格

238,000,000円

(税込)

年 収

20,480,000円

利回り

8.60 % (満室時)

土 地

地目

宅地

地積

公簿 202.01 m² (61.10 坪)

権利

所有権

道 路

①

南側

幅員

約

公道

②

③

建 物

家屋番号

31番1

種別

共同住宅・店舗

延床面積

公簿 1,093.20 m² (330.69 坪)

築年月日

平成3年4月26日

構造

鉄骨造スレート葺 9階建

利用状況

賃貸中

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、文化財保護法

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

五福小学校

中学校

藤園中学校

収支状況

項目

現状稼働

満室稼働想定

備考

入居率

78.57%

100.00%

賃料収入

16,172,400 円

20,480,000 円

※定額水道料を含む

その他収入

総収入

16,172,400 円

20,480,000 円

PM・BM費支出

4,085,118 円

4,240,416 円

固都税

995,962 円

995,962 円

その他支出

総支出

5,081,080 円

5,236,378 円

NOI (純収入)

11,091,320 円

15,243,622 円

NOI(実質利回り)

6.40%

備考

・テナント×1戸、1K×36戸、1LDK×5戸 計42戸 駐車場なし エレベーターあり

・外壁塗装及びエントランス・共用部分の改修、屋上防水工事 2024年5月完了

・正面外壁タイルリノベーション 2025年7月実施予定

取引形態：

専任媒介

情報更新：

2025/9/22

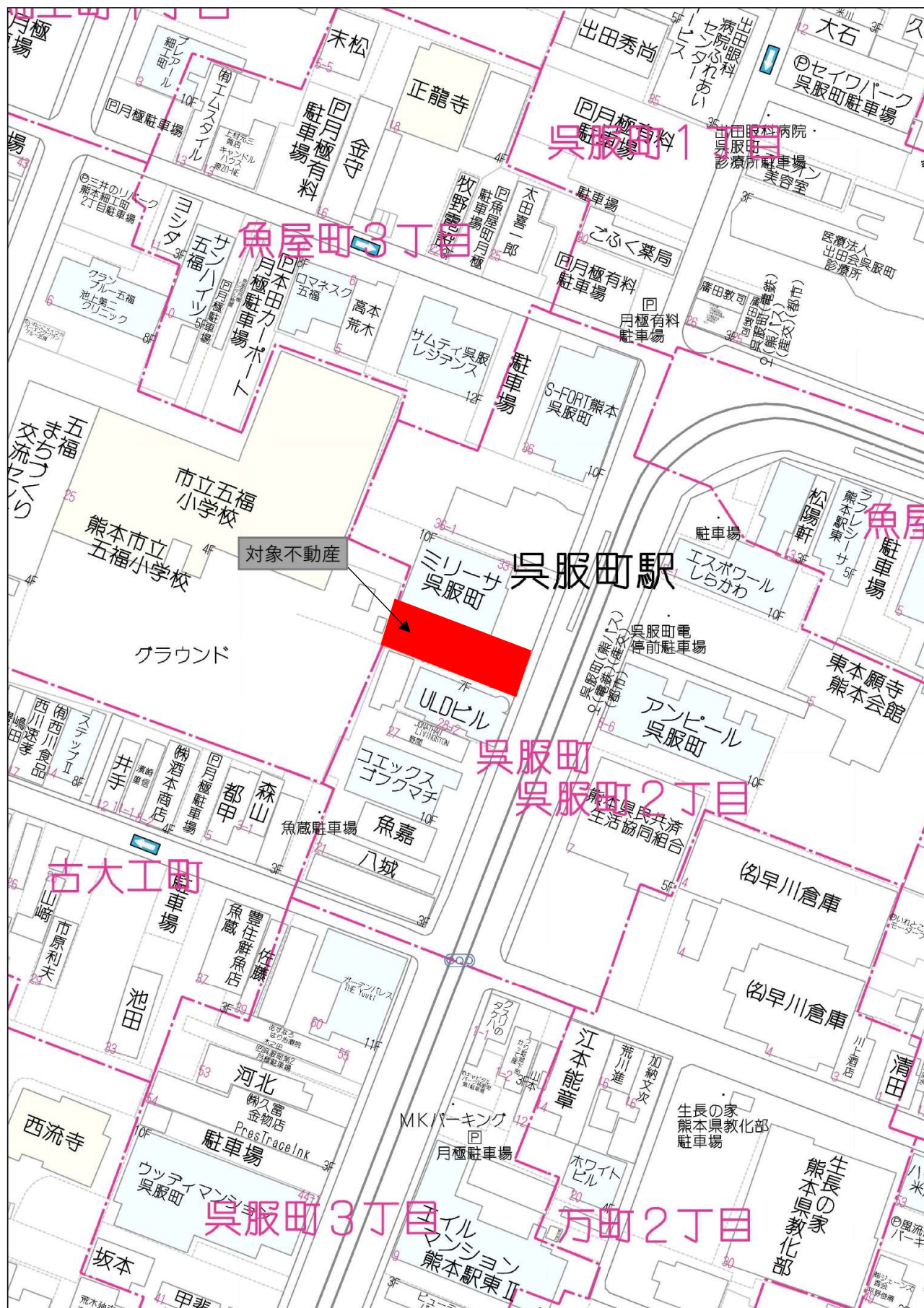
担当：

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。

詳細図



広域図



リライズ呉服町

Rent roll

部屋No.	間取り	面積(㎡)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費	定額水道料	合計	
1	1F	テナント	35.00 ㎡	契約中	88,000 円	11,000 円	2,200 円	101,200 円
2	101	1K	24.92 ㎡	契約中	31,000 円	3,000 円	3,000 円	37,000 円
3	201	1K	24.92 ㎡	契約中	31,000 円	3,000 円	3,000 円	37,000 円
4	202	1K	25.82 ㎡	契約中	29,000 円	3,000 円	3,000 円	35,000 円
5	203	1K	25.82 ㎡	契約中	40,000 円	4,000 円	2,500 円	46,500 円
6	205	1K	25.82 ㎡	契約中	31,000 円	3,000 円	2,500 円	36,500 円
7	206	1K	24.92 ㎡	契約中	29,000 円	3,000 円	3,000 円	35,000 円
8	301	1K	24.92 ㎡	契約中	29,000 円	3,000 円	3,000 円	35,000 円
9	302	1K	24.92 ㎡	契約中	30,000 円	3,000 円	3,000 円	36,000 円
10	303	1K	25.82 ㎡	契約中	33,000 円	3,000 円	3,000 円	39,000 円
11	305	1K	25.82 ㎡	契約中	29,000 円	3,000 円	3,000 円	35,000 円
12	306	1K	25.82 ㎡	契約中	33,000 円	3,000 円	3,000 円	39,000 円
13	401	1K	24.92 ㎡	契約中	29,000 円	3,000 円	3,000 円	35,000 円
14	402	1K	24.92 ㎡	契約中	30,000 円	3,000 円	3,000 円	36,000 円
15	403	1K	24.92 ㎡	契約中	30,000 円	3,000 円	3,000 円	36,000 円
16	405	1K	25.82 ㎡	契約中	32,000 円	3,000 円	3,000 円	38,000 円
17	406	1K	25.82 ㎡	契約中	30,000 円	3,000 円	3,000 円	36,000 円
18	501	1K	25.82 ㎡	契約中	33,000 円	3,000 円	3,000 円	39,000 円
19	502	1K	24.92 ㎡	契約中	33,000 円	3,000 円	3,000 円	39,000 円
20	503	1K	24.92 ㎡	契約中	32,000 円	3,000 円	3,000 円	38,000 円
21	505	1K	24.92 ㎡	契約中	30,000 円	3,000 円	3,000 円	36,000 円
22	506	1K	25.82 ㎡	契約中	30,000 円	3,000 円	3,000 円	36,000 円
23	601	1K	25.82 ㎡	契約中	30,000 円	3,000 円	3,000 円	36,000 円
24	602	1K	25.82 ㎡	空室	32,000 円	3,000 円	3,000 円	38,000 円
25	603	1K	24.92 ㎡	空室	33,000 円	3,000 円	3,000 円	39,000 円
26	605	1K	24.92 ㎡	契約中	33,000 円	3,000 円	3,000 円	39,000 円
27	606	1K	24.92 ㎡	契約中	30,000 円	3,000 円	3,000 円	36,000 円
28	701	1K	25.82 ㎡	契約中	35,000 円	3,000 円	2,500 円	40,500 円
29	702	1K	25.82 ㎡	契約中	32,000 円	3,000 円	3,000 円	38,000 円
30	703	1K	25.82 ㎡	空室	32,000 円	3,000 円	3,000 円	38,000 円
31	705	1K	24.92 ㎡	空室	32,000 円	3,000 円	3,000 円	38,000 円
32	706	1K	24.92 ㎡	空室	32,000 円	3,000 円	3,000 円	38,000 円
33	801	1K	24.92 ㎡	空室	34,000 円	3,000 円	3,000 円	40,000 円
34	802	1K	25.82 ㎡	空室	34,000 円	3,000 円	3,000 円	40,000 円
35	803	1K	25.82 ㎡	契約中	34,000 円	3,000 円	3,000 円	40,000 円
36	805	1K	25.82 ㎡	空室	34,000 円	3,000 円	3,000 円	40,000 円
37	806	1K	24.92 ㎡	契約中	30,000 円	3,000 円	3,000 円	36,000 円
38	901	1LDK	35.56 ㎡	契約中	42,000 円	3,000 円	3,000 円	48,000 円
39	902	1LDK	35.56 ㎡	契約中	44,000 円	3,000 円	3,000 円	50,000 円
40	903	1LDK	35.56 ㎡	契約中	42,000 円	3,000 円	3,000 円	48,000 円

41	905	1LDK	35.56 m ²	契約中	49,000 円	3,000 円	3,000 円	55,000 円
42	906	1LDK	35.56 m ²	空室	42,000 円	3,000 円	3,000 円	48,000 円
合計					1,448,000 円	135,000 円	123,700 円	1,706,700 円

2025/9/22時点

満室時想定年間収入	
賃料	17,376,000 円
共益費	1,620,000 円
定額水道料	1,484,400 円
合計	20,480,400 円

現状年間収入 (入居率 78.57%)	
賃料	13,716,000 円
共益費	1,296,000 円
定額水道料	1,160,400 円
合計	16,172,400 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	638,000 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	1,008,000 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	952,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	7,920,000 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)	637,089 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 42,472,633 円
不動産取得税 (建物)	1,511,781 円	(概算)	令和7年度 建物評価額 50,392,686 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	5,443,530 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

238,000,000 円

購入経費合計

18,170,400 円

総合計費

256,170,400 円

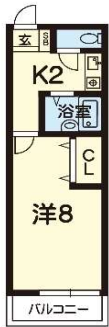
※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

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・電気料 (共用)	136,547 円	1,638,564 円	月1回 (2022年1月～2023年10月までの月額平均額)
建物管理費用	92,180 円	1,106,160 円	月1回 (概算) / 包括 (清掃・消防・貯水槽・EV・機械警備・ゴミ・マット)
インターネット利用料	27,060 円	324,720 円	年1回 (概算)
防犯カメラレンタル料	10,516 円	126,192 円	月1回 (概算)
定率管理手数料	87,065 円	1,044,780 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	11,607 円	139,287 円	令和7年度
固都税 (建物)	71,390 円	856,675 円	令和7年度
管理費合計	436,365 円	5,236,378 円	

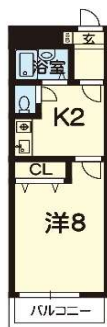




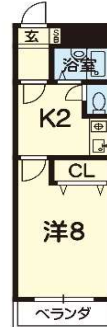
1号タイプ



2号タイプ



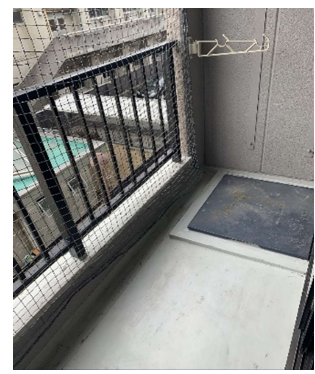
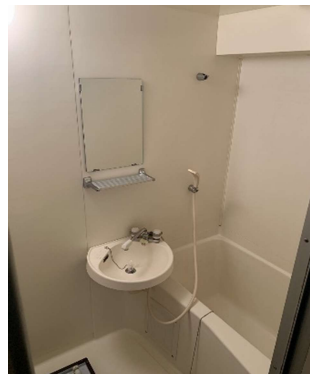
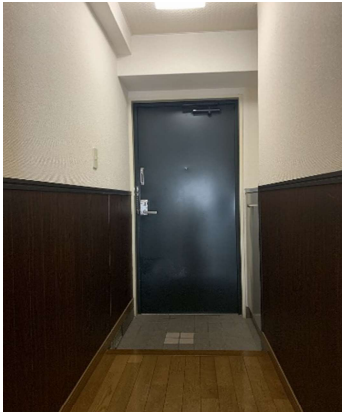
3号タイプ



5号タイプ

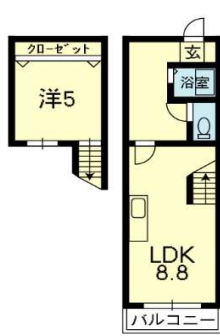


6号タイプ

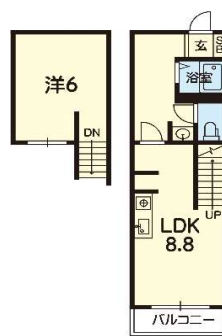




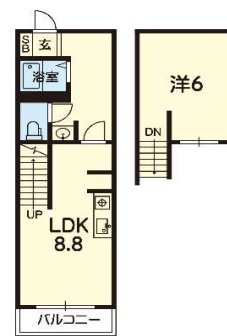
901号室



902号室



903号室



905号室

