

一棟売賃貸アパート  
熊本市中央区本荘六丁目11番6号

## クローバーハイツ

所在 (住居表示) 熊本市中央区本荘六丁目11番6号  
(地番) 熊本市中央区本荘六丁目590番12・590番18

物件種別 一棟売賃貸アパート

価格 22,400,000 円 (税込)

年収 (満室時) 2,016,000 円

交通 熊本都市バス「本荘町」バス停 徒歩4分

利回り 9.00 % (満室時)

土地		建物	
地目	宅地	種別	共同住宅
地積	公簿 132.16 m <sup>2</sup> (39.97 坪)	延床面積	公簿 162.30 m <sup>2</sup> (49.09 坪)
権利	所有権	築年月日	昭和48年1月5日 新築
道路		構造	鉄骨造 陸屋根 2階建
①	東側 幅員 約 6.01m 公道	家屋番号	590番12
②	南・西側 幅員 約 3.02m 公道	間取り	2SDK・3DK(全4戸)

法令上の制限	用途地域		建蔽率	容積率
	第二種住居地域		60%	200%
	その他制限等	景観法、航空法、盛土規制法、準防火地域、都市再生特別措置法		

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	本荘小学校	中学校	江原中学校
-----	-----	-------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	75.00%	100.00%	
	賃料収入	1,512,000 円	2,016,000 円	
	その他収入			
	総収入	1,512,000 円	2,016,000 円	
	PM・BM費支出	83,160 円	110,880 円	
	固都税	70,865 円	70,865 円	R7年度
	その他支出			
	総支出	154,025 円	181,745 円	
NOI(純収入)	1,357,975 円	1,834,255 円		

備考

- ・全4戸(2SDK×3戸、3DK×1戸)
- ・現状有姿の公簿売買

取引形態： 媒介 情報更新： 2026/3/12 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

代継橋

国道266号線

熊本大学病院

熊本地域医療センター

産業道路  
(熊本駅帯山線)

ファミリーマート  
熊本本荘4丁目店

本荘小学校

JA熊本市 本店

対象不動産

JA熊本市農業  
協同組合本店

ドン・キホーテ  
南熊本店

肥後銀行  
南熊本店

MPPくまもと

## クローバーハイツ

Rent roll

部屋No	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	契約状況	月額賃料		合計	
				賃料	共益費		
1	0101	2SDK	40.57m <sup>2</sup>	契約中	42,000円	42,000円	
2	0102	2SDK	40.57m <sup>2</sup>	契約中	39,000円	3,000円	42,000円
3	0201	3DK	40.57m <sup>2</sup>	空室	39,000円	3,000円	42,000円
4	0202	2SDK	40.57m <sup>2</sup>	契約中	42,000円		42,000円
合計					162,000円	6,000円	168,000円

2026/3/12時点

満室時想定年間収入	
賃料	1,944,000円
共益費	72,000円
合計	2,016,000円

現状年間収入 (入居率 75.00%)	
賃料	1,476,000円
共益費	36,000円
合計	1,512,000円

※専有面積・間取図等は現況優先になります。

## 購入経費

土地・建物所有権移転登記費用	182,000 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	89,600 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	805,200 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)	133,000 円	(概算)	固定資産評価額 (土地/R7) 8,823,133
不動産所得税(建物)	74,000 円	(概算)	固定資産評価額 (建物/R7) 2,446,396
火災保険料	487,950 円	(5年一括)	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 22,400,000 円

購入経費合計 1,771,750 円

総合計費 24,171,750 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)
定率管理手数料	9,240 円	110,880 円	定率5%(算出:満室時賃料+共益費)
固都税(土地)	2,440 円	29,277 円	R7年度
固都税(建物)	3,466 円	41,588 円	R7年度
管理費合計	15,145 円	181,745 円	



