



アメニティ

所在

(住居表示) 熊本市南区近見町2473番地
(地番) 熊本市南区近見町2473番地

物件種別

一棟売賃貸マンション

価格

320,000,000 円 (税込)

年収
(満室時)

19,332,000 円

交通

産交バス「刈草」バス停 徒歩約5分

利回り

6.04 % (満室時)

土 地

地目	宅地				
地積	公簿	1,186.77 m ² (358.99 坪)			
権利	所有権				
道 路					
①	東側	幅員	約	7.57m	公道
②	西側	幅員	約	0.90m	公道
③					

建 物

種別	共同住宅		
延床面積	公簿	1,796.40 m ²	(543.41 坪)
築年月日	昭和49年10月17日		
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建		
検査済証			
利用状況	賃貸中		
家屋番号	2473番		

法令上の制限

法令上の制限	用途地域		建蔽率	容積率
	工業地域		60%	200%
	市街化区域		—	—
	その他制限等	法第22条区域、景観法、航空法、文化財保護法		

設備

設備	水道	私营	電気	九州電力
	下水	公共	ガス	プロパン

学校区

小学校	日吉小学校	中学校	日吉中学校
-----	-------	-----	-------

収支状況

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	88.23%	100.00%	※オーナー管理・使用を含める
	賃料収入	15,588,000 円	17,712,000 円	
	その他収入	1,620,000 円	1,620,000 円	アンテナ基地局
	総収入	17,208,000 円	19,332,000 円	
	PM・BM費支出	2,308,140 円	2,424,960 円	
	固都税	1,395,732 円	1,395,732 円	
	その他支出			
	総支出	3,703,872 円	3,820,692 円	
	NOI(純収入)	13,504,128 円	15,511,308 円	

備考

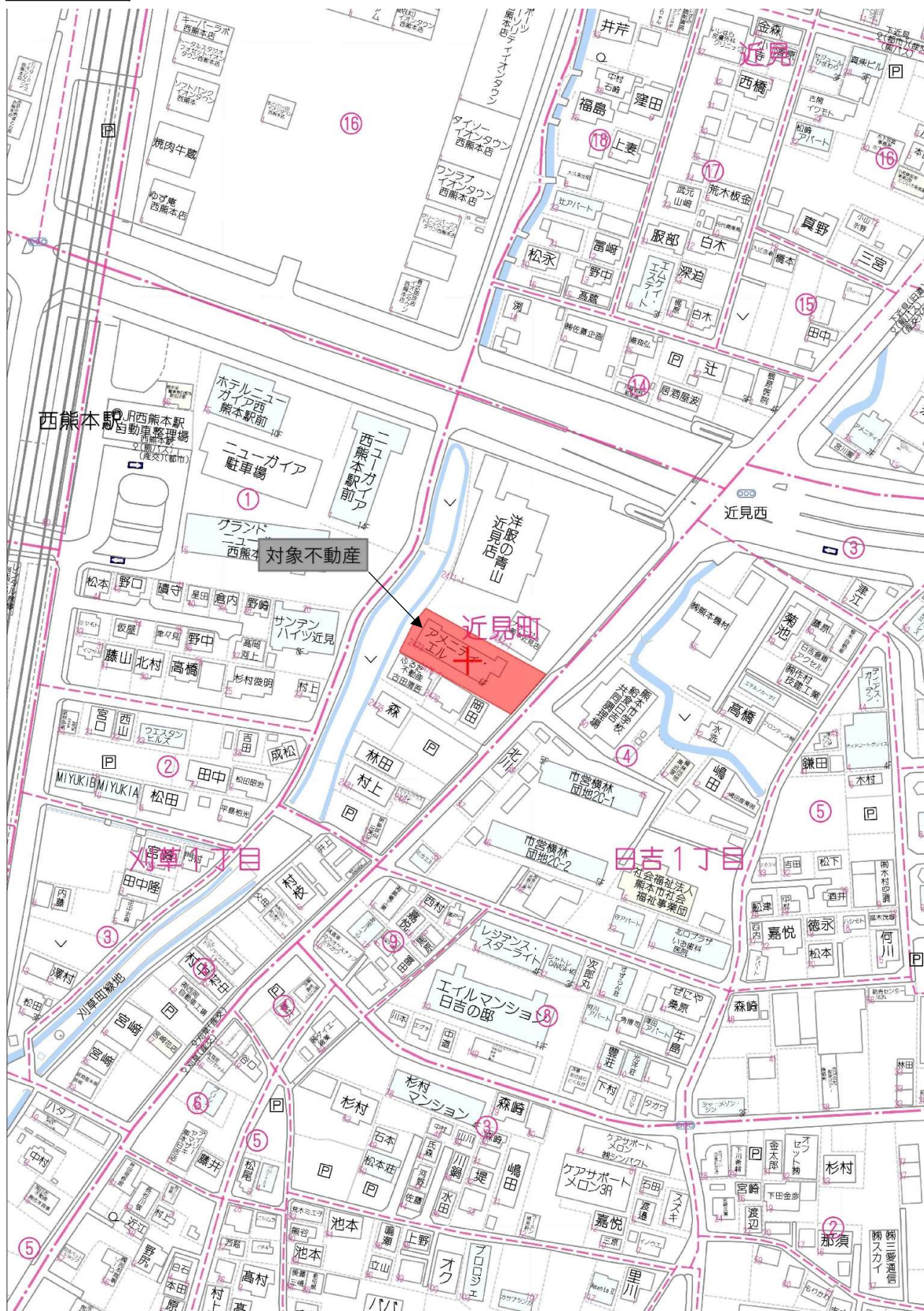
備考	・3LDK×4戸、3DK×30戸 計34戸 駐車場29区画
	・利回りはアンテナ基地局設置料を含みます。

取引形態： 一般媒介 情報更新： 2026/1/13 担当： 上村 孝喜

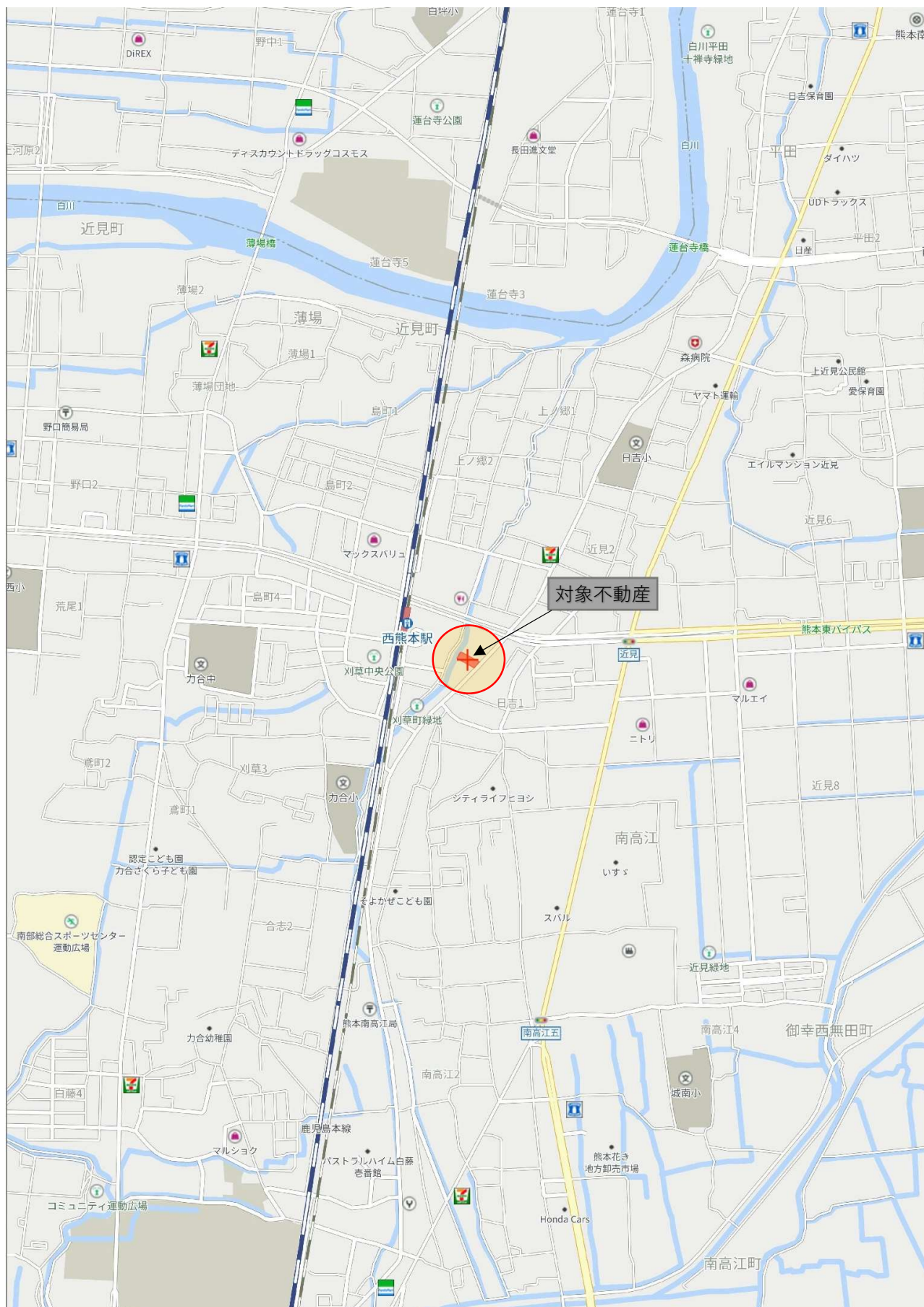
【注意事項】

- ・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。
 - ・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



アメニティ

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	3LDK	65.61 m ²	契約中	47,000 円	3,000 円			50,000 円
2	102	3LDK	65.61 m ²	空室	40,000 円	5,000 円			45,000 円
3	103	3LDK	65.61 m ²	契約中	48,500 円	5,000 円			53,500 円
4	105	3LDK	65.61 m ²	契約中	47,500 円	5,000 円			52,500 円
5	201	3DK	43.74 m ²	オーナー使用	49,000 円	3,000 円			52,000 円
6	202	3DK	43.74 m ²	契約中	38,500 円	2,500 円			41,000 円
7	203	3DK	43.74 m ²	契約中	42,000 円	3,000 円			45,000 円
8	205	3DK	43.74 m ²	空室	33,000 円	3,000 円			36,000 円
9	206	3DK	43.74 m ²	契約中	31,000 円	4,000 円			35,000 円
10	207	3DK	43.74 m ²	契約中	37,000 円	3,000 円			40,000 円
11	301	3DK	43.74 m ²	オーナー管理	33,000 円	3,000 円			36,000 円
12	302	3DK	43.74 m ²	契約中	38,500 円	2,500 円			41,000 円
13	303	3DK	43.74 m ²	契約中	37,500 円	2,500 円			40,000 円
14	305	3DK	43.74 m ²	契約中	37,500 円	2,500 円			40,000 円
15	306	3DK	43.74 m ²	オーナー管理	34,000 円	3,000 円			37,000 円
16	307	3DK	43.74 m ²	契約中	31,000 円	2,000 円			33,000 円
17	401	3DK	43.74 m ²	オーナー使用	33,000 円	3,000 円			36,000 円
18	405	3DK	43.74 m ²	契約中	38,000 円	2,500 円			40,500 円
19	406	3DK	43.74 m ²	契約中	34,500 円	2,500 円			37,000 円
20	407	3DK	43.74 m ²	契約中	38,500 円	2,500 円			41,000 円
21	408	3DK	43.74 m ²	契約中	31,000 円	6,000 円			37,000 円
22	410	3DK	43.74 m ²	契約中	31,500 円	2,500 円			34,000 円
23	501	3DK	43.74 m ²	契約中	43,000 円	2,500 円			45,500 円
24	502	3DK	43.74 m ²	契約中	34,000 円	3,000 円			37,000 円
25	503	3DK	43.74 m ²	空室	33,000 円	3,000 円			36,000 円
26	505	3DK	43.74 m ²	契約中	34,000 円	3,000 円			37,000 円
27	506	3DK	43.74 m ²	契約中	38,500 円	2,500 円			41,000 円
28	507	3DK	43.74 m ²	オーナー管理	33,000 円	3,000 円			36,000 円
29	601	3DK	43.74 m ²	契約中	31,000 円	10,000 円			41,000 円
30	602	3DK	43.74 m ²	契約中	42,000 円	込み			42,000 円
31	603	3DK	43.74 m ²	予約	33,000 円	3,000 円			36,000 円
32	605	3DK	43.74 m ²	契約中	38,500 円	2,500 円			41,000 円
33	606	3DK	43.74 m ²	契約中	38,500 円	2,500 円			41,000 円
34	607	3DK	43.74 m ²	オーナー管理	33,000 円	3,000 円			36,000 円
1	P001	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
2	P002	駐車場		中止				-	-
3	P003	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
4	P004	駐車場		オーナー管理				4,000 円	4,000 円
5	P005	駐車場		空				4,000 円	4,000 円

6	P006	駐車場		空				4,000 円	4,000 円
7	P007	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
8	P008	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
9	P009	駐車場		空				4,000 円	4,000 円
10	P010	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
11	P011	駐車場		オーナー管理				4,000 円	4,000 円
12	P012	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
13	P013	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
14	P014	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
15	P015	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
16	P016	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
17	P017	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
18	P018	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
19	P019	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
20	P020	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
21	P021	駐車場		契約中				込み	0 円
23	P023	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
24	P024	駐車場		空				4,000 円	4,000 円
25	P025	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
26	P026	駐車場		空				4,000 円	4,000 円
27	P027	駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
28	P028	駐車場		空				4,000 円	4,000 円
29	P029	駐車場		オーナー使用				4,000 円	4,000 円
合計					1,263,000 円	109,000 円		104,000 円	1,476,000 円

2026/1/13時点

満室時想定年間収入	
賃料	15,156,000 円
共益費	1,308,000 円
アンテナ基地局	1,620,000 円
駐車場	1,248,000 円
合計	19,332,000 円

現状年間収入（入居率 88.23%）	
賃料	13,488,000 円
共益費	1,140,000 円
アンテナ基地局	1,620,000 円
駐車場	960,000 円
合計	17,208,000 円

※オーナー管理・使用を含める

購入経費

土地所有権移転登記費用	705,000 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	1,569,000 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	1,280,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	10,626,000 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)	705,000 円	(概算)	
不動産取得税(建物)	2,353,000 円	(概算)	
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	3,036,710 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 320,000,000 円

購入経費合計 20,334,710 円

総合計費

340,334,710 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)	2,000 円	24,000 円	(概算)
電気料(共用)	30,000 円	360,000 円	(概算)
定期清掃費	32,400 円	388,800 円	月4回(概算)
消防用設備総合点検費	2,500 円	30,000 円	年1回(概算)
定率管理手数料	81,180 円	974,160 円	定率5%+税(算出:満室時)
エレベーター保守点検費	54,000 円	648,000 円	日立/FM契約(概算)
固都税(土地・建物)	116,311 円	1,395,732 円	平成31年度(概算)
管理費合計	318,391 円	3,820,692 円	

