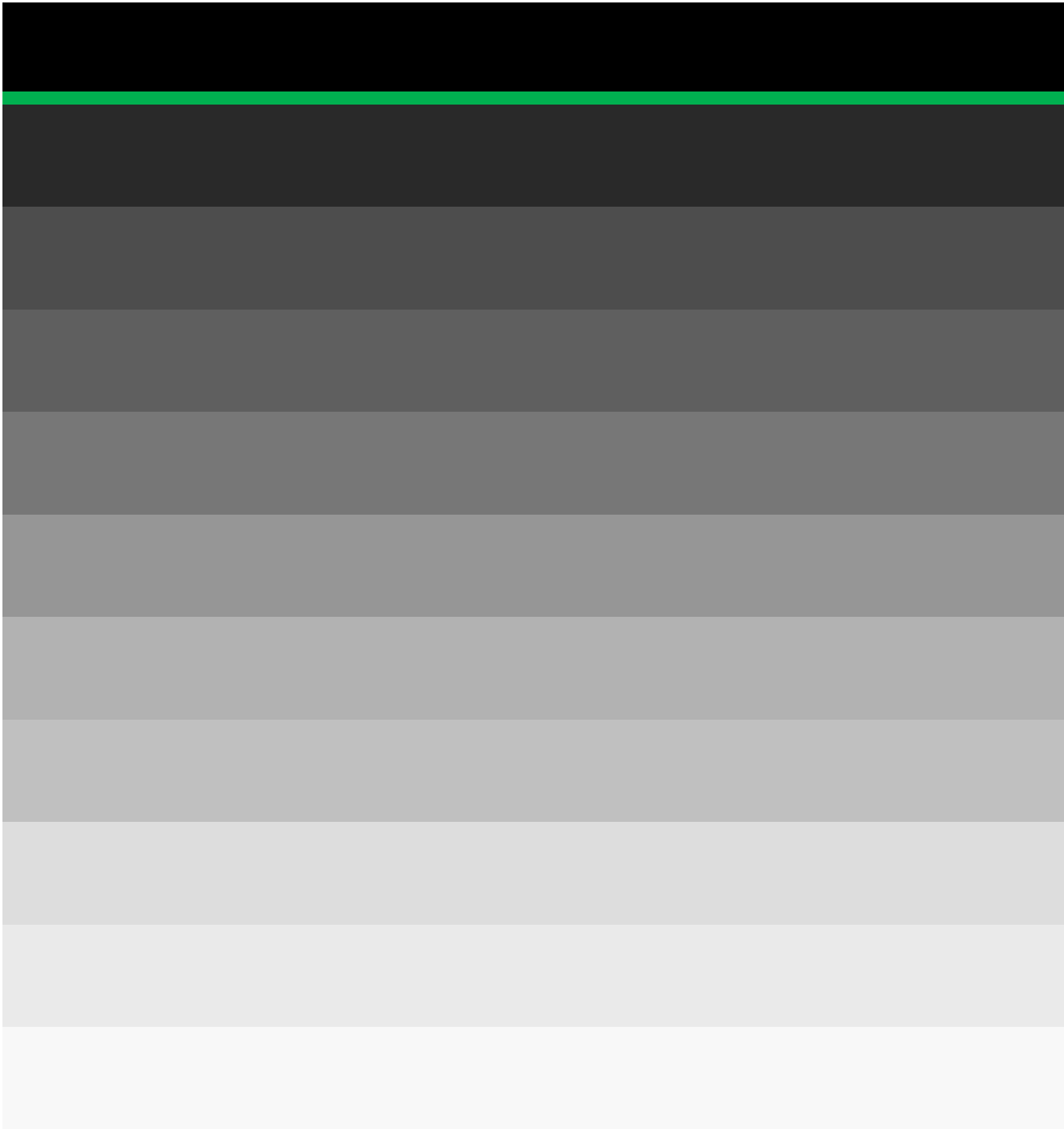




コーポ九品寺



|    |                                                   |      |           |
|----|---------------------------------------------------|------|-----------|
| 所在 | (住居表示) 熊本市中央区九品寺一丁目13番8号<br>(地番) 熊本市中央区九品寺一丁目13番6 | 物件種別 | 一棟売賃貸アパート |
|----|---------------------------------------------------|------|-----------|

|    |                   |             |             |
|----|-------------------|-------------|-------------|
| 価格 | 35,000,000 円 (税込) | 年収<br>(満室時) | 3,444,000 円 |
|----|-------------------|-------------|-------------|

|    |                        |     |              |
|----|------------------------|-----|--------------|
| 交通 | 熊本都市バス「九品寺一丁目」バス停 徒歩2分 | 利回り | 9.84 % (満室時) |
|----|------------------------|-----|--------------|

| 土 地 |     |                                  |
|-----|-----|----------------------------------|
| 地目  | 宅 地 |                                  |
| 地積  | 公簿  | 170.95 m <sup>2</sup> （ 51.71 坪） |
| 権利  | 所有権 |                                  |
| 道 路 |     |                                  |
| ①   | 東側  | 幅員 約 6.00m 公道                    |
| ②   |     |                                  |
| ③   |     |                                  |

| 建 物  |               |                                  |
|------|---------------|----------------------------------|
| 種別   | 共同住宅・事務所      |                                  |
| 延床面積 | 公簿            | 221.95 m <sup>2</sup> （ 67.13 坪） |
| 築年月日 | 昭和63年6月20日    |                                  |
| 構造   | 鉄骨造 陸屋根 3階建   |                                  |
| 検査済証 | 無し            |                                  |
| 利用状況 | 賃貸中（一部、売主使用中） |                                  |
| 家屋番号 | 13番6          |                                  |

|        |        |               |     |      |
|--------|--------|---------------|-----|------|
| 法令上の制限 | 用途地域   |               | 建蔽率 | 容積率  |
|        | 商業地域   |               | 80% | 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 | 白川小学校 | 中学校 | 白川中学校 |
|-----|-----|-------|-----|-------|

|      |          |           |             |             |
|------|----------|-----------|-------------|-------------|
| 収支状況 | 項目       | 現状稼働      | 満室稼働想定      | 備考          |
|      | 入居率      | 33.33%    | 100.00%     | 現状は「売主使用」除く |
|      | 賃料収入     | 420,000 円 | 3,252,000 円 |             |
|      | その他収入    | 24,000 円  | 192,000 円   | 定額水道料       |
|      | 総収入      | 444,000 円 | 3,444,000 円 |             |
|      | PM・BM費支出 | 115,620 円 | 285,900 円   | ※概算         |
|      | 固都税      | 140,531 円 | 140,531 円   | R4年度 固都税明細書 |
|      | その他支出    | 144,000 円 | 144,000 円   | ※概算         |
|      | 総支出      | 400,151 円 | 570,431 円   |             |
|      | NOI(純収入) | 43,849 円  | 2,873,569 円 |             |

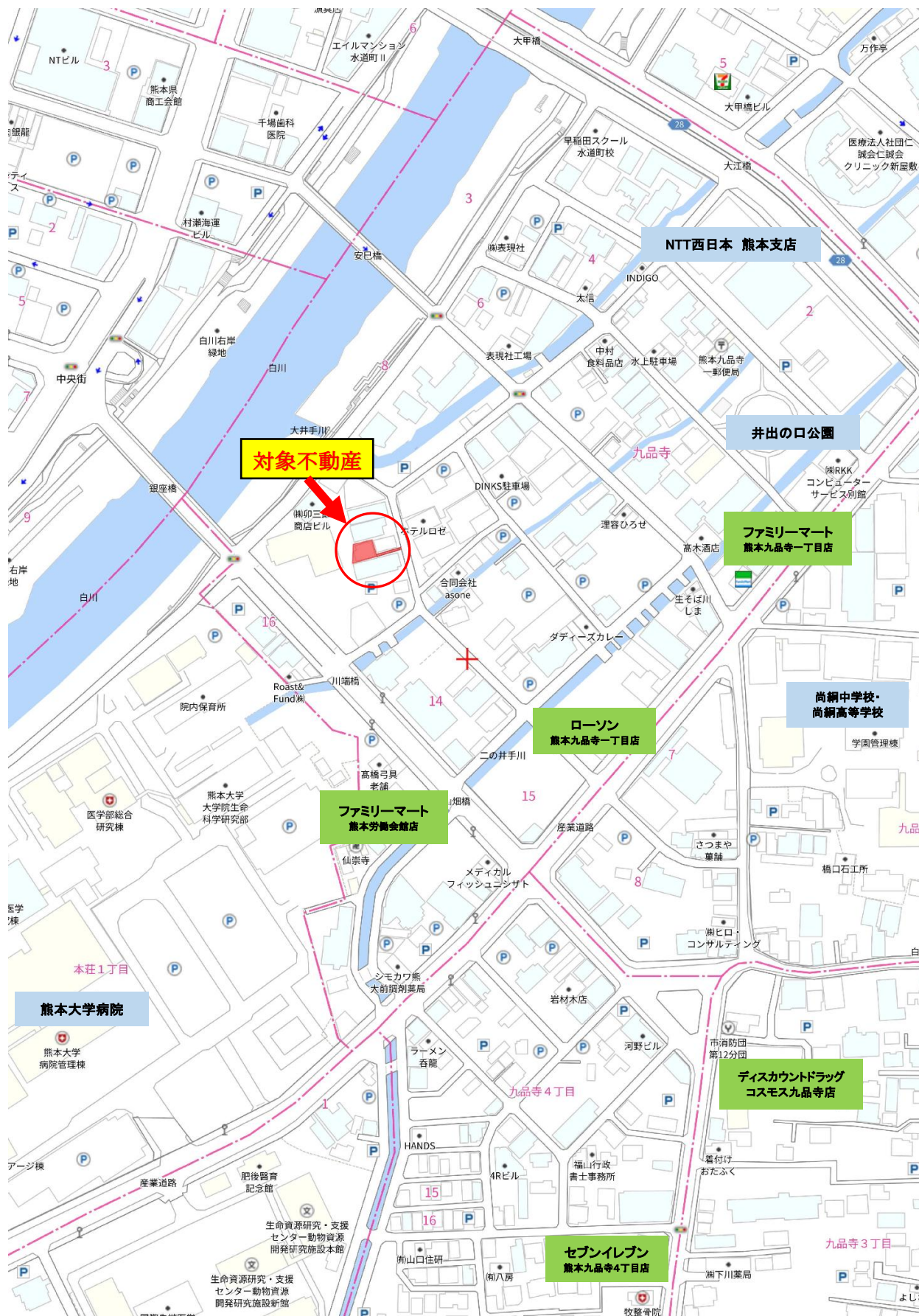
|    |                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------|
| 備考 | ・全5戸(事務所×1戸、1DK×3戸、4LDK×1戸) ※事務所・4LDKは売主使用中                        |
|    | ・土地地積更生登記申請中【地積170.73⇒170.95m <sup>2</sup> 】(受付番号:第4135号／R5.2.1受付) |

|       |      |       |           |     |       |
|-------|------|-------|-----------|-----|-------|
| 取引形態： | 一般媒介 | 情報更新： | 2026/7/22 | 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。



広域図



| 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   | 駐車場      | 合計 |           |
| 1    | 101 | 事務所   | 29.61㎡ | 売主使用 | 66,000円   | 込み      | 4,000円   | 有り | 70,000 円  |
| 2    | 201 | 1DK   | 29.61㎡ | 空室   | 33,000円   | 2,000円  | 2,000円   |    | 37,000 円  |
| 3    | 202 | 1DK   | 24.72㎡ | 契約中  | 35,000円   | 込み      | 2,000円   |    | 37,000 円  |
| 4    | 203 | 1DK   | 31.71㎡ | 空室   | 33,000円   | 2,000円  | 2,000円   |    | 37,000 円  |
| 5    | 301 | 4LDK  | 87.21㎡ | 売主使用 | 100,000円  | 込み      | 6,000円   |    | 106,000 円 |
| 合計   |     |       |        |      | 267,000 円 | 4,000 円 | 16,000 円 | 円  | 287,000 円 |

| 満室時想定年間収入 |             |
|-----------|-------------|
| 賃料        | 3,204,000 円 |
| 共益費       | 48,000 円    |
| 定額水道料     | 192,000 円   |
| 合計        | 3,444,000 円 |

| 現状年間収入 (入居率60.00%) |           |
|--------------------|-----------|
| 賃料                 | 420,000 円 |
| 共益費                | 円         |
| 定額水道料              | 24,000 円  |
| 合計                 | 444,000 円 |

購入経費

|                |             |      |                                        |
|----------------|-------------|------|----------------------------------------|
| 土地・建物所有権移転登記費用 | 308,000 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      | 140,000 円   | (概算) | 登記免許税(別途 司法書士報酬等)                      |
| 売買仲介手数料        | 1,221,000 円 |      | 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)     | 189,000 円   | (概算) | 令和4年度 土地評価額 12,584,508                 |
| 不動産所得税(建物)     | 179,000 円   | (概算) | 令和4年度 家屋評価額 5,960,453                  |
| 売買契約書 印紙代      | 10,000 円    |      |                                        |
| 火災保険料          | 568,940 円   |      | あいおいニッセイ同和損保 タフ・すまいの保険<br>フルサポートプラン・5年 |

売買価格 35,000,000 円

購入経費合計 2,615,940 円

総合計費 37,615,940 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)                   |
|------------|----------|-----------|------------------------|
| 水道料(共用・専有) | 10,000 円 | 120,000 円 | (概算)                   |
| 電気料(共用)    | 2,000 円  | 24,000 円  | (概算)                   |
| 定期清掃費      | 6,600 円  | 79,200 円  | 月2回(概算)                |
| 消防設備点検     | 1,000 円  | 12,000 円  | 年1回(概算)                |
| 定率管理手数料    | 16,225 円 | 194,700 円 | 定率5%(算出:満室時賃料+共益費+駐車料) |
| 固都税(土地)    | 3,267 円  | 39,204 円  | 令和4年度 固都税課税明細書より       |
| 固都税(建物)    | 8,444 円  | 101,327 円 | 令和4年度 固都税課税明細書より       |
| 管理費合計      | 47,536 円 | 570,431 円 |                        |



The floor plan shows a large office area (事務所) on the left, a rest room (休憩室) in the center, and a shower room (シャワー・ルーム) on the right. The rest room is divided into several smaller sections. The shower room has a shower area and a toilet. The plan also shows a small kitchen area (台所) and a living area (LDK) on the 2nd floor.

1F

ベランダ

和室 8.0帖

押入

和室 8.0帖

浴室

脱衣室

リビング・ダイニング

キッチン

洗面

食器棚

ベランダ

和室 8.0帖

押入

和室 6.0帖

床の間

下駄箱

玄関

床の間

地袋

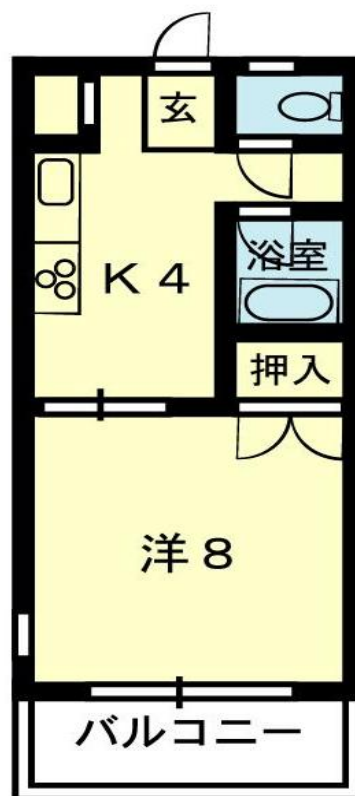
天袋

DN

UP

熊本県知事(1)第5549号 **KOSGI コスギ不動産**  
 〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺3丁目15番10号

2階:1DK





洗面



浴室



トイレ

