

# オーファス辛島公園

一棟売賃貸マンション

所在

(住居表示) 熊本市中央区紺屋今町2番10号

(地番) 熊本市中央区紺屋今町2番8、2番9、2番22、2番23 計4筆

交通

産交バス、都市バス「日銀前」バス停 徒歩約2分

価格

408,000,000円

(税込)

年 収

24,723,600円

利回り

6.05 % (満室時)

土 地

地目

宅地

地積

公簿 240.52 m<sup>2</sup> ( 72.75 坪)

権利

所有権

道 路

①

南側

幅員

約 32.00m

公道

②

東側

幅員

約 6.00m

公道

③

建 物

家屋番号

2番8

種別

共同住宅

延床面積

公簿 1,512.77 m<sup>2</sup> ( 457.61 坪)

築年月日

平成21年2月27日

構造

鉄骨造陸屋根 10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

600%

その他制限等

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

都市ガス

学区区

小学校

慶徳小学校

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

18,884,400 円

24,697,200 円

その他収入

26,400 円

26,400 円

※定額水道料

総収入

18,910,800 円

24,723,600 円

PM・BM費支出

2,212,650 円

2,532,348 円

固都税

1,921,982 円

1,921,982 円

その他支出

総支出

4,134,632 円

4,454,330 円

NOI (純収入)

14,776,168 円

20,269,270 円

備考

・テナント×1戸、2LDK×1戸、1K×40戸 駐車場×4区画

取引形態：

専任媒介

情報更新：

2026/1/14

担当：

二子石 翼

## 【注意事項】

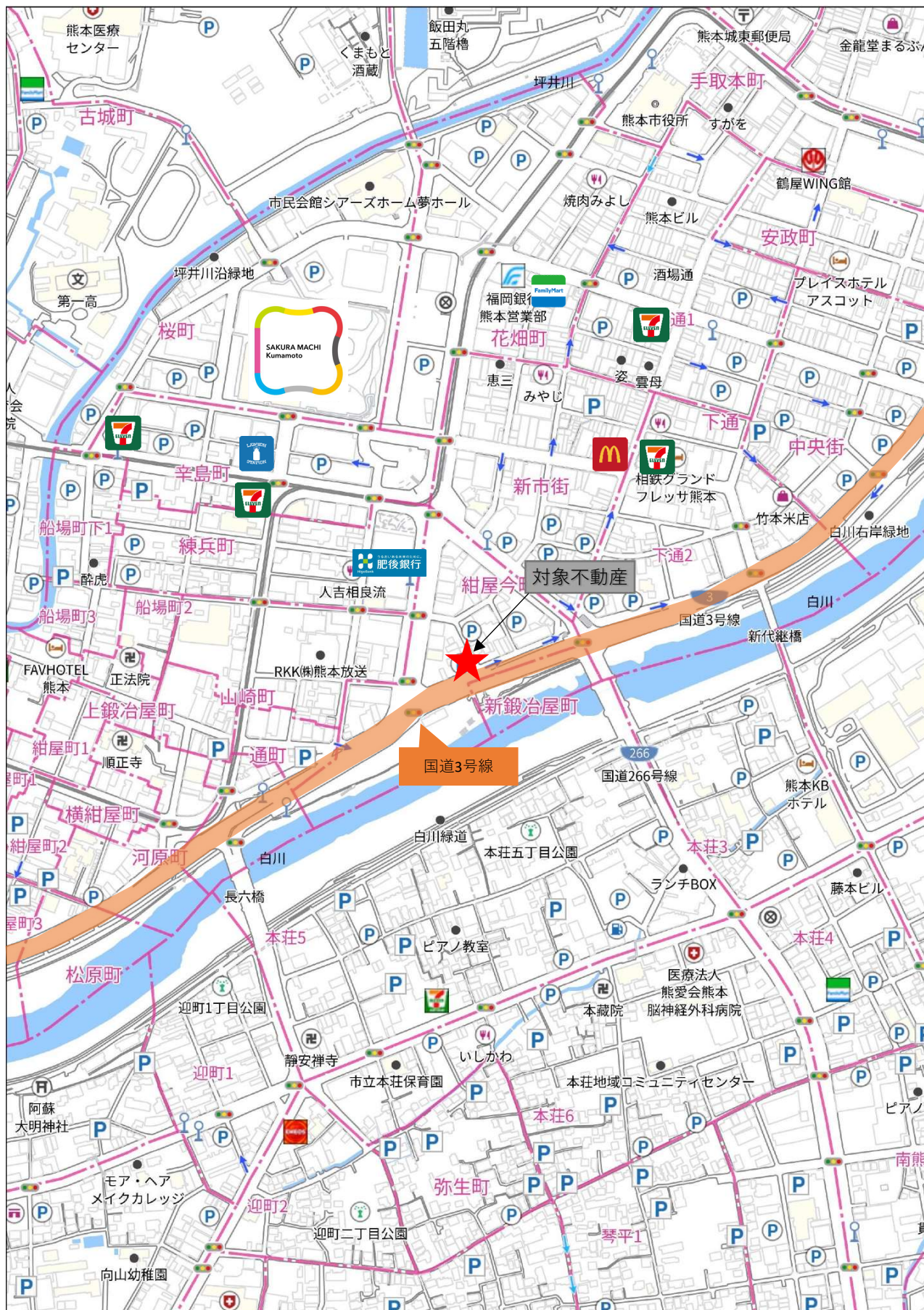
- ・本書記載情報(売買価格を含む)は変更される場合があります。現状と異なる場合は、現状を優先するものとします。
- ・不動産状況及び年間収支に関する情報は、売主より開示された資料及び本概要書作成時の資料に基づいており、弊社はその正確性・完全性を保証するものではありません。
- ・当情報の取り扱いについては、情報漏洩防止の為、当社の許可なく不動産業者等への紹介を不可・厳禁と致します。
- ・当情報を基に直接間接を問わず、売主及び関係者へ接触した場合、損害賠償請求等の法的手段を講じます。
- また、紹介業者(コスギ不動産)を排除して、目的物件の売買を締結した場合、契約の成立報酬として相当額(法定仲介手数料)をご請求致します。

詳細図





広域図



# オーファス辛島公園

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	駐車場	合計
1	002F	テナント						
			契約中	137,500 円		2,200 円		139,700 円
2	201	2LDK	66.19 ㎡	契約中	110,000 円	5,000 円		115,000 円
3	301	1K	22.21 ㎡	契約中	39,000 円	3,000 円		42,000 円
4	302	1K	22.21 ㎡	契約中	39,000 円	4,000 円		43,000 円
5	303	1K	22.21 ㎡	契約中	38,000 円	4,000 円		42,000 円
6	305	1K	22.21 ㎡	契約中	36,000 円	4,000 円		40,000 円
7	306	1K	22.21 ㎡	契約中	38,000 円	4,000 円		42,000 円
8	401	1K	22.21 ㎡	契約中	39,000 円	3,000 円		42,000 円
9	402	1K	22.21 ㎡	契約中	38,000 円	4,000 円		42,000 円
10	403	1K	22.21 ㎡	契約中	38,000 円	4,000 円		42,000 円
11	405	1K	22.21 ㎡	契約中	38,000 円	4,000 円		42,000 円
12	406	1K	22.21 ㎡	契約中	38,000 円	4,000 円		42,000 円
13	501	1K	22.21 ㎡	契約中	39,000 円	3,000 円		42,000 円
14	502	1K	22.21 ㎡	契約中	36,000 円	4,000 円		40,000 円
15	503	1K	22.21 ㎡	契約中	38,000 円	4,000 円		42,000 円
16	505	1K	22.21 ㎡	契約中	39,000 円	3,000 円		42,000 円
17	506	1K	22.21 ㎡	契約中	38,000 円	3,000 円		41,000 円
18	601	1K	22.21 ㎡	空室	39,000 円	4,000 円		43,000 円
19	602	1K	22.21 ㎡	契約中	39,000 円	4,000 円		43,000 円
20	603	1K	22.21 ㎡	契約中	38,000 円	3,000 円		41,000 円
21	605	1K	22.21 ㎡	契約中	39,000 円	3,000 円		42,000 円
22	606	1K	22.21 ㎡	契約中	38,000 円	4,000 円		42,000 円
23	701	1K	22.21 ㎡	契約中	41,000 円	3,000 円		44,000 円
24	702	1K	22.21 ㎡	契約中	41,000 円	4,000 円		45,000 円
25	703	1K	22.21 ㎡	契約中	41,000 円	3,000 円		44,000 円
26	705	1K	22.21 ㎡	空室	40,000 円	4,000 円		44,000 円
27	706	1K	22.21 ㎡	契約中	41,000 円	3,000 円		44,000 円
28	801	1K	22.21 ㎡	契約中	41,000 円	4,000 円		45,000 円
29	802	1K	22.21 ㎡	契約中	38,000 円	4,000 円		42,000 円
30	803	1K	22.21 ㎡	空室	41,000 円	4,000 円		45,000 円
31	805	1K	22.21 ㎡	予約	39,000 円	4,000 円		43,000 円
32	806	1K	22.21 ㎡	空室	41,000 円	4,000 円		45,000 円
33	901	1K	22.21 ㎡	契約中	39,000 円	3,000 円		42,000 円
34	902	1K	22.21 ㎡	契約中	39,000 円	3,000 円		42,000 円
35	903	1K	22.21 ㎡	空室	41,000 円	4,000 円		45,000 円
36	905	1K	22.21 ㎡	空室	41,000 円	4,000 円		45,000 円
37	906	1K	22.21 ㎡	中止	42,000 円	3,000 円		45,000 円
38	1001	1K	22.21 ㎡	契約中	43,000 円	3,000 円		46,000 円
39	1002	1K	22.21 ㎡	契約中	49,000 円	3,000 円		52,000 円
40	1003	1K	22.21 ㎡	予約	39,000 円	4,000 円		43,000 円



41	1005	1K	22.21 m <sup>2</sup>	契約中	46,000 円	4,000 円		50,000 円
42	1006	1K	22.21 m <sup>2</sup>	契約中	47,000 円	3,000 円		50,000 円
1	BI01	バイク駐輪場		契約中			1,000 円	1,000 円
2	BI02	バイク駐輪場		空			1,000 円	1,000 円
3	BY01	駐輪場		契約中			300 円	300 円
4	BY02	駐輪場		契約中			300 円	300 円
5	BY03	駐輪場		予約			300 円	300 円
6	BY04	駐輪場		契約中			300 円	300 円
7	BY05	駐輪場		契約中			300 円	300 円
8	BY06	駐輪場		空			300 円	300 円
9	BY07	駐輪場		契約中			300 円	300 円
10	BY08	駐輪場		契約中			300 円	300 円
11	BY09	駐輪場		契約中			300 円	300 円
12	BY10	駐輪場		空			300 円	300 円
13	BY11	駐輪場		空			300 円	300 円
14	BY12	駐輪場		空			300 円	300 円
15	BY13	駐輪場		契約中			300 円	300 円
16	BY14	駐輪場		空			300 円	300 円
17	BY15	駐輪場		契約中			300 円	300 円
18	BY16	駐輪場		空			300 円	300 円
19	BY17	駐輪場		空			300 円	300 円
20	P001	駐車場		契約中			22,000 円	22,000 円
21	P002	駐車場		契約中			38,500 円	38,500 円
22	P003	駐車場		契約中			込み	円
23	P004	駐車場		契約中			込み	円
合計					1,841,500 円	149,000 円	2,200 円	67,600 円 2,060,300 円

2026/1/14時点

満室時想定年間収入	
賃料	22,098,000 円
共益費	1,788,000 円
定額水道料	26,400 円
バイク駐輪場	24,000 円
駐輪場	61,200 円
駐車場	726,000 円
合計	24,723,600 円

現状年間収入 (入居率 78.57%)	
賃料	16,830,000 円
共益費	1,284,000 円
定額水道料	26,400 円
バイク駐輪場	12,000 円
駐輪場	32,400 円
駐車場	726,000 円
合計	18,910,800 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	728,000 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	2,088,000 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	1,632,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	13,530,000 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)	727,949 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 48,529,959 円
不動産取得税 (建物)	3,131,949 円	(概算)	令和7年度 建物評価額 104,398,309 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	4,820,320 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

408,000,000 円

購入経費合計

26,718,219 円

総合計費

434,718,219 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)		円	※確認中
電気料 (共用)		円	※確認中
定期清掃費	24,200 円	290,400 円	特別清掃 年1回 (概算)
消防用設備総合点検費	11,275 円	135,300 円	(概算)
インターネット利用料	49,159 円	589,908 円	(概算)
エレベータ保守	13,200 円	158,400 円	(概算)
定率管理手数料	113,195 円	1,358,340 円	定率5%+税 (算出・満室時)
固都税 (土地)	12,268 円	147,212 円	令和7年度
固都税 (建物)	147,898 円	1,774,770 円	令和7年度
管理費合計	371,194 円	4,454,330 円	

