きらら3番館

Property Summary　物件概要書

きらら3番館

Property Summary
物件概要書

所在	（住居表示）熊本市東区保田窪3丁目21-30-1 （地番）　熊本市東区保田窪三丁目633番2、633番5	物件種別	一棟売賃貸マンション
価格	*43,000,000 円*（税込）	年収（満室時）	4,087,951 円
交通	産交バス「新南部入口」バス停　徒歩約5分	利回り	9.50 %（満室時）

土　地		建　物	
地目	宅地	種別	共同住宅
地積	公簿　323.00 ㎡（ 97.70 坪）	延床面積	公簿　233.48 ㎡（ 70.62 坪）
権利		築年月日	平成16年3月14日
道　路		構造	鉄骨造スレート葺　2階建
①	南側　幅員　約　4.00m	検査済証	
②		利用状況	賃貸中
③		家屋番号	633番5

法令上の制限	用途地域	建蔽率	容積率
	第一種中高層住居専用地域	60%	150%
	市街化区域	ー	ー
	その他制限等	道路斜線、隣地斜線	

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	西原小学校	中学校	西原中学校

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	83.33%	100.00%	
	賃料収入	3,024,000 円	3,576,000 円	
	その他収入	511,951 円	511,951 円	※太陽光売電収入(R6.9～R7.10)
	総収入	3,535,951 円	4,087,951 円	
	PM･BM費支出	417,360 円	447,720 円	
	固都税	251,757 円	251,757 円	
	その他支出			
	総支出	669,117 円	699,477 円	
	NOI（純収入）	2,866,834 円	3,388,474 円	

備考	
	･1LDK×6戸　　駐車場5区画
	･外壁塗装実施済（2025年8月実施）

取引形態：　一般媒介　　情報更新：　2026/11/10　　担当：　中尾　由香

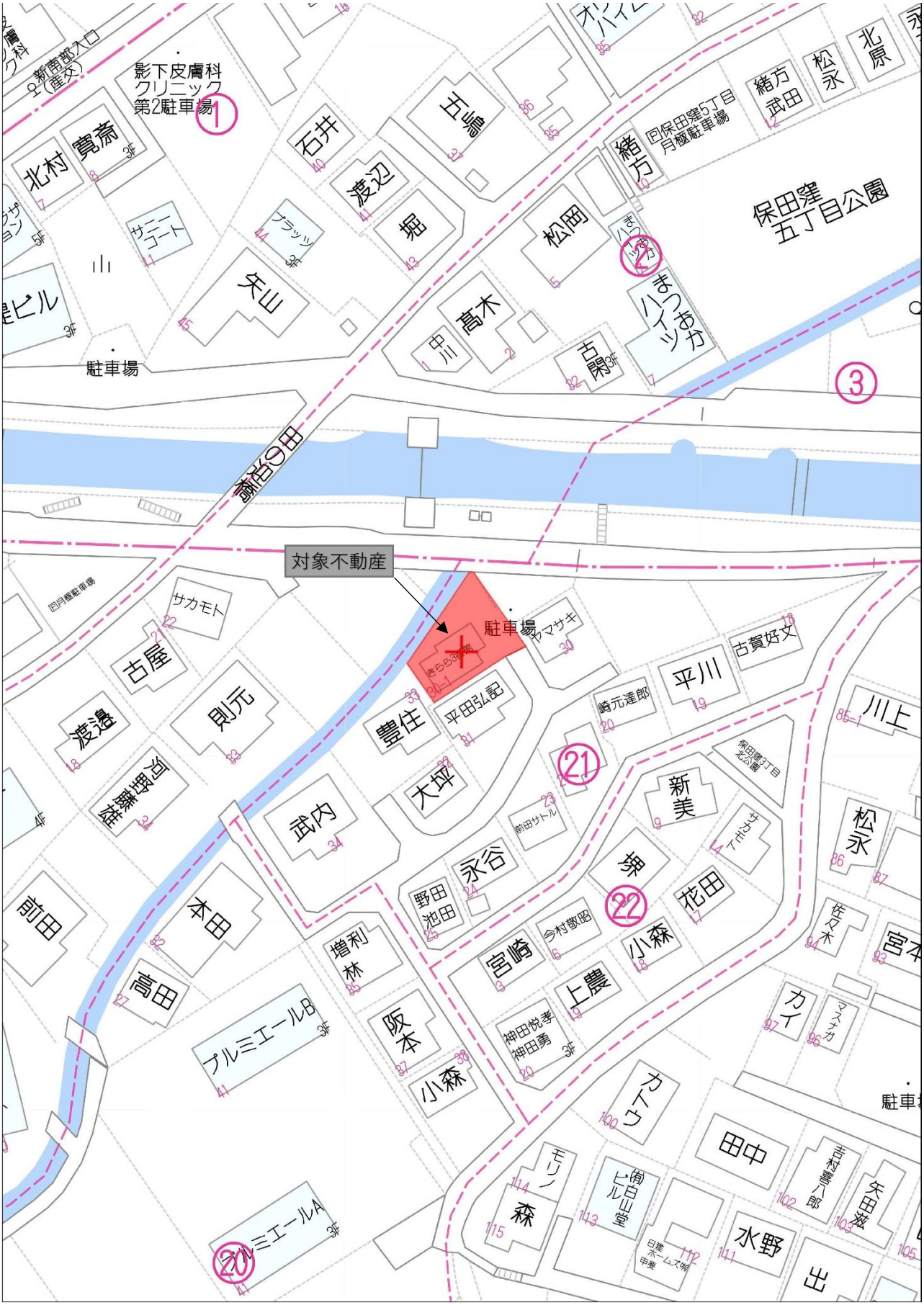
【注意事項】
- 本書記載情報（売買価格を含む）は変更される場合があります。現状と異なる場合は、現状を優先するものとします。
- 不動産状況及び年間収支に関する情報は、売主より開示された資料及び本概要書作成時の資料に基づいており、弊社はその正確性･完全性を保証するものではありません。
- 当情報の取り扱いについては、情報漏洩防止の為、当社の許可なく不動産業者等への紹介を不可･厳禁と致します。
- 当情報を基に直接間接を問わず、売主及び関係者へ接触した場合、損害賠償請求等の法的手段を講じます。
  また、紹介業者（コスギ不動産）を排除して、目的物件の売買を締結した場合、契約の成立報酬として相当額（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

熊本県知事(1)第5550号　コスギ不動産リアルティ
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺3丁目15-10

きらら3番館

Location

詳細図



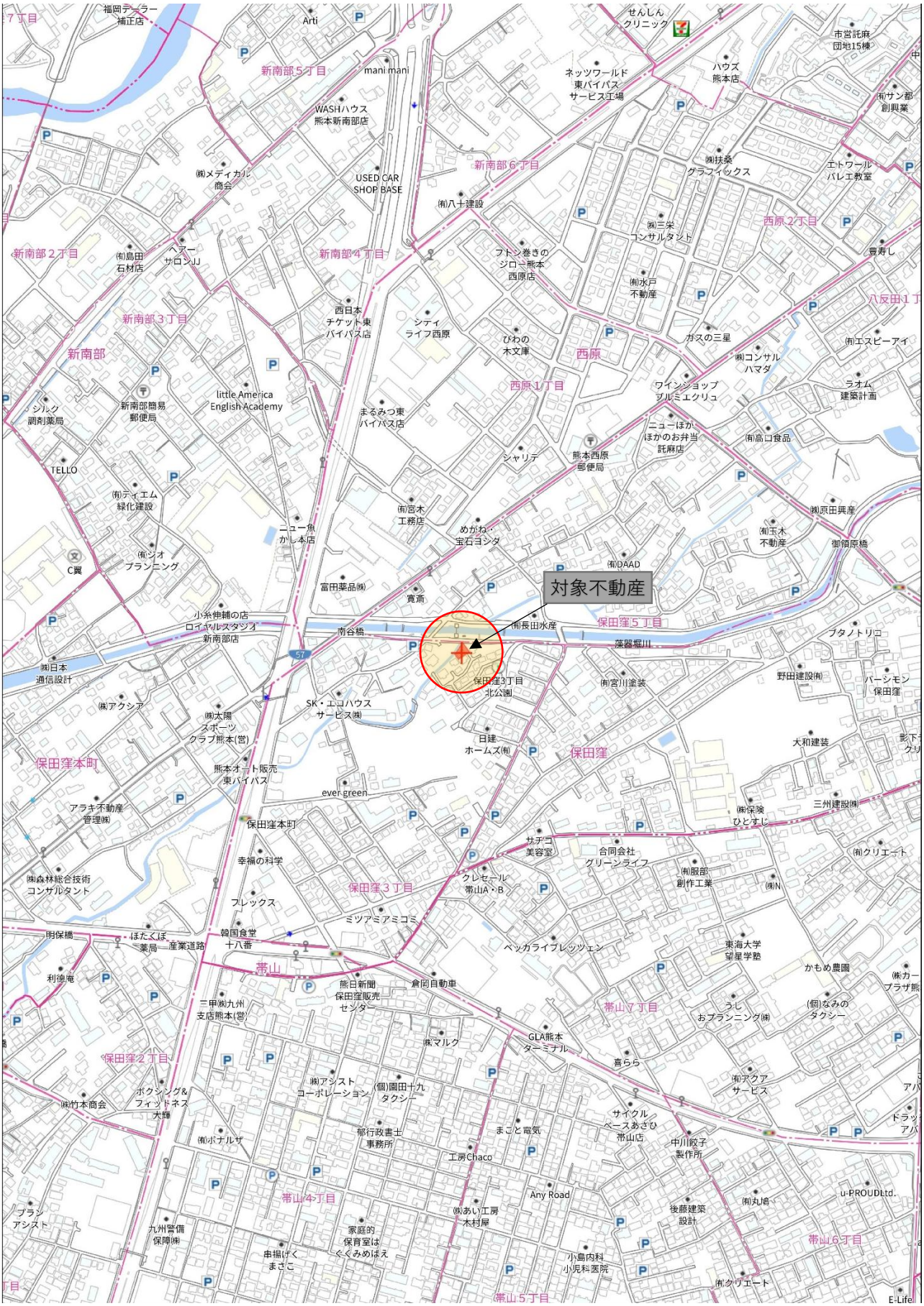
熊本県知事(1)第5550号　KOSGI コスギ不動産リアルティ

〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺3丁目15-10

きらら3番館

Location

広域図



熊本県知事(1)第5550号　KOSGI コスギ不動産リアルティ

〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺3丁目15-10

きらら3番館

Rent roll

	部屋No	間取り	面積(㎡)	契約状況	月額賃料			
					賃料	共益費	駐車場	合計
1	101	1LDK	38.55㎡	空室	43,000円	3,000円		46,000 円
2	102	1LDK	38.85㎡	契約中	43,000円	3,000円		46,000 円
3	103	1LDK	38.85㎡	契約中	42,000円	3,000円		45,000 円
4	201	1LDK	38.55㎡	契約中	45,000円	3,000円		48,000 円
5	202	1LDK	38.85㎡	契約中	45,000円	3,000円		48,000 円
6	203	1LDK	38.85㎡	契約中	42,000円	3,000円		45,000 円
1	P001	駐車場		契約中			4,000円	4,000 円
2	P002	駐車場		契約中			4,000円	4,000 円
3	P003	駐車場		契約中			4,000円	4,000 円
4	P004	駐車場		契約中			4,000円	4,000 円
5	P006	駐車場		契約中			4,000円	4,000 円
				合計	260,000 円	18,000 円	20,000 円	298,000 円

2026/11/10時点

満室時想定年間収入	
賃料	3,120,000 円
共益費	216,000 円
駐車場	240,000 円
太陽光	511,951 円
合計	4,087,951 円

現状年間収入 （入居率 83.33%）	
賃料	2,604,000 円
共益費	180,000 円
駐車場	240,000 円
太陽光	511,951 円
合計	3,535,951 円

熊本県知事(1)第55509号 コスギ不動産リアルティ

〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺３丁目15-10

きらら3番館

購入経費/建物管理費

購入経費

土地所有権移転登記費用	212,719 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	240,574 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	220,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)	
売買仲介手数料	1,485,000 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)	212,720 円	(概算)	令和7年度土地評価額	14,181,315 円
不動産取得税(建物)	360,862 円	(概算)	令和7年度建物評価額	12,028,736 円
売買契約書　印紙代	30,000 円			
火災保険料	555,890 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	43,000,000 円	購入経費合計	3,317,765 円

総合計費	46,317,765 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)	4,000 円	48,000 円	(概算)
定期清掃費	6,000 円	72,000 円	月2回(概算)
消防用設備総合点検費	1,000 円	12,000 円	年1回(概算)
インターネット利用料	7,920 円	95,040 円	(概算)
定率管理手数料	16,390 円	196,680 円	定率5%+税(算出:満室時)
固都税(土地)	3,939 円	47,269 円	令和6年度
固都税(建物)	17,041 円	204,488 円	令和6年度
管理費合計	**58,290 円**	**699,477 円**	

熊本県知事(1)第5500号 コスギ不動産リアルティ
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺3丁目15-10

きらら3番館

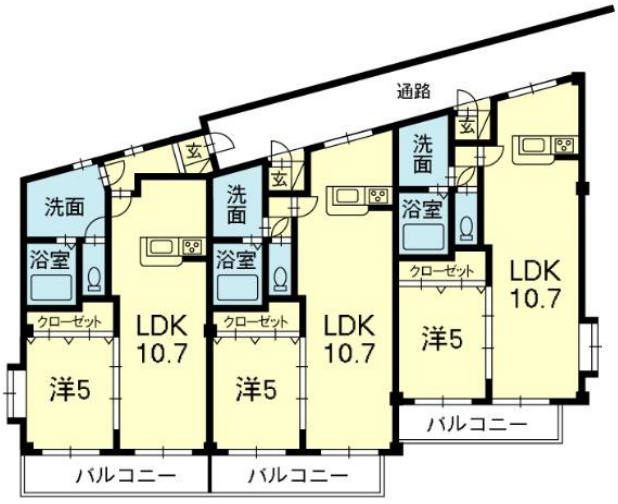
photo











熊本県知事(1)第5550号　KOSGI コスギ不動産リアルティ
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺3丁目15-10

きらら3番館

photo































熊本県知事(1)第5550号　KOSGI コスギ不動産リアルティ
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺3丁目15-10