

# 有明プラザ

物件種別	事業用物件	
所在	(住居表示) 熊本県荒尾市原万田700番1、621番2、660番1 (地番) 熊本県荒尾市原万田字八反田621番2 合む15筆(地番:別紙に記載)	
価格	1,440,000,000 円 (税別)	坪単価 243,363 円

交通	西鉄バス 「有明プラザ前」バス停 徒歩約1分	利回り 6.96 % (満室時)
----	------------------------	---------------------

土 地		建 物	
地目		遊技場、店舗、配電所・事務所、倉庫	
地積		公簿 19,560.60 m <sup>2</sup> ( 5,917.08 坪)	
権利		延床面積	
道 路		別紙に記載	
①	東側 幅員 約 12.40m 公道	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平屋建 他
②		検査済証	
③		利用状況	賃貸中
		家屋番号	別紙に記載

法令上の制限	都市計画	非線引区域	建蔽率	80%/60%
	用途地域	近隣商業地域/第二種住居地域	容積率	200%
	その他制限等			
	荒尾市:原万田地区計画、景観条例 熊本県:屋外広告物条例			

設備	上水	確認中
	下水	確認中

学校区	小学校	万田小学校	中学校	荒尾海陽中学校
-----	-----	-------	-----	---------

備考	・テナント12戸、管理事務所1戸 計13戸
	・固定資産税額(令和7年度分): 7,924,687円 ※土地・建物合計
	・年間賃料(共益費込)100,313,100円(税抜)
	・管理費等 6,030,456円 想定NOI 86,357,957円 CAP 5.99%

取引形態 : 仲介 情報公開 : 2025/11/11 担当 : 小林 宏行

【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。

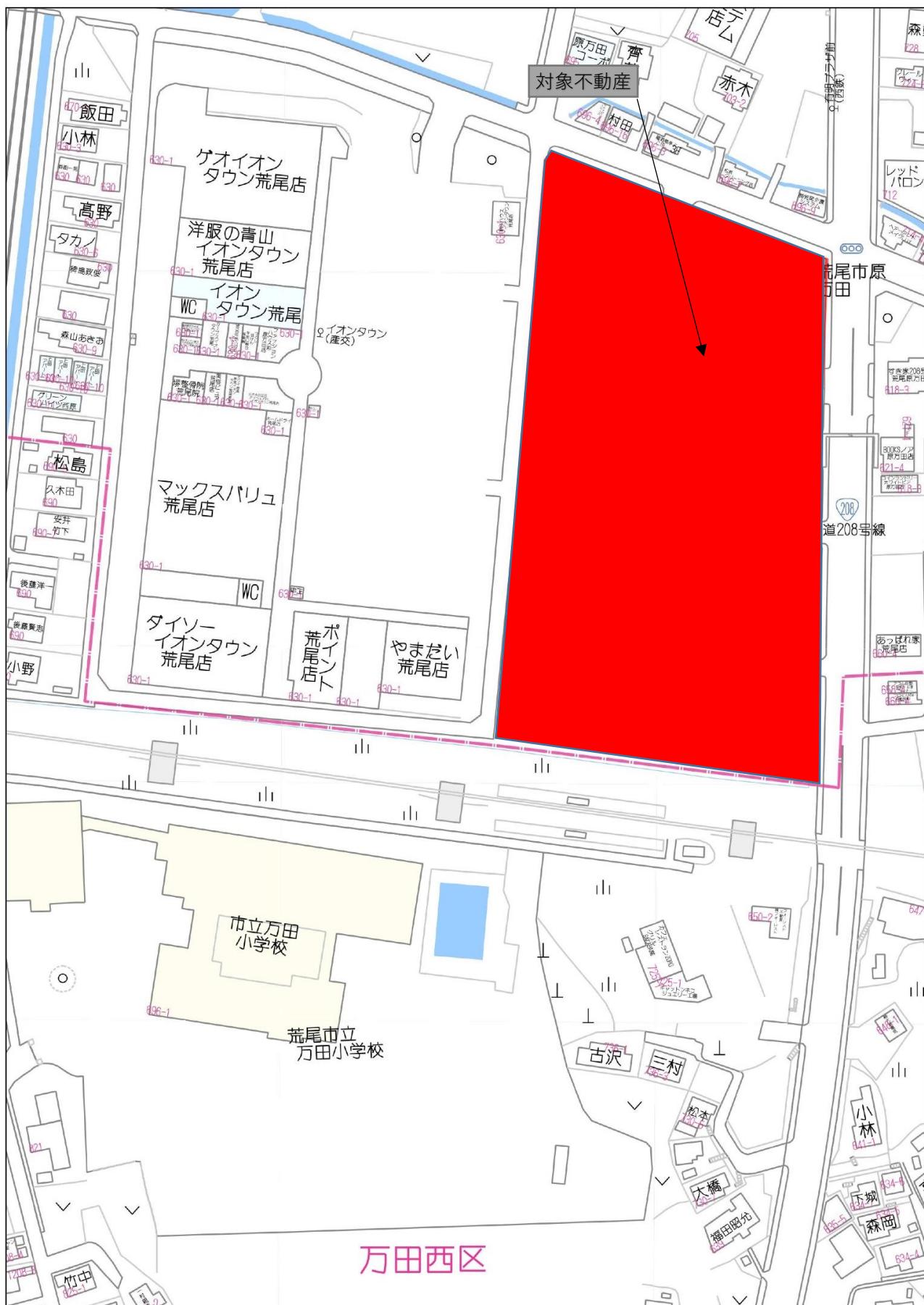
## 土地

	所在地(全て熊本県荒尾市)	地番	面積(m <sup>2</sup> )
1	原万田字八反田	621番2	3452.45
2	原万田字八反田	624番2	162.57
3	原万田字八反田	625番2	395.22
4	原万田字八反田	626番2	0.72
5	原万田字八反田	627番1	28.25
6	原万田字八反田	628番3	54.85
7	原万田字御馬給	700番1	3165.89
8	万田字陣内	660番1	10840.37
9	万田字陣内	678番2	14.80
10	万田字陣内	679番2	12.53
11	万田字陣内	679番3	64.59
12	万田字陣内	684番1	444.23
13	万田字陣内	685番3	127.09
14	万田字西ノ峯	710番2	576.49
15	万田字西ノ峯	718番1	220.55
	合計	15筆	19560.60

## 建物

	所在(全て熊本県荒尾市)	家屋番号	築年月日	床面積(m <sup>2</sup> )	テナント名
1	原万田字八反田621番地2、700番地1	621番2	平成2年7月31日	1393.12	サードプラネット
2	原万田字八反田621番地2	621番2の2	平成3年10月11日	259.72	とんかつ濱かつ
3	原万田字御馬給700番地1	700番1の1	平成2年8月3日	297.26	マクドナルド
4	原万田字御馬給700番地1	700番1の2	平成2年7月31日	96.00	事務所
5	原万田字御馬給700番地1、八反田621番地2	700番1の3	平成3年9月19日	237.50	カメラのキタムラ
6	原万田字御馬給700番地1	700番1の4	平成30年8月2日	41.40	マクドナルド
7	原万田字八反田621番地2、万田字陣内660番地1	660番1の1	平成2年7月31日	136.83	au
8	万田字陣内660番地1	660番1の2	平成2年6月29日	156.87	KFC
9	万田字陣内660番地1	660番1の3	平成2年7月31日	61.17	サーティーワン
10	万田字陣内660番地1	660番1の5	平成7年11月21日	560.00	ショット
11	万田字陣内660番地1、万田字西ノ峯718番地1	660番1の6	平成8年5月31日	790.00	イエローハット
12	万田字陣内660番地1、万田字西ノ峯710番地2、718番地2	660番1の7	平成18年9月15日	838.98	コスマニア、エニタイムフィットネス
13	万田字陣内684番地1、660番地1、679番地2、685番地1、原万田字八反田628番地1	684番1	平成6年7月6日	337.50	カラオケSOSO
	合計	13棟		5206.35	

## 詳細図



## 有明プラザ

## Location

## 広域圖



# 有明プラザ

Rent roll

テナント	間取	面積(m <sup>2</sup> )	契約状況	月額賃料			
				賃料	共益費	駐車場	合計
1 サードプラネット		1,393.12 m <sup>2</sup>	契約中	1,000,000 円	50,000 円		1,050,000 円
2 とんかつ漁かつ		259.72 m <sup>2</sup>	契約中	802,350 円	66,857 円		869,207 円
3 カメラのキタムラ		237.50 m <sup>2</sup>	契約中	600,000 円	61,714 円		661,714 円
4 マクドナルド		338.66 m <sup>2</sup>	契約中	990,000 円	76,191 円		1,066,191 円
5 au		136.83 m <sup>2</sup>	契約中	350,000 円	16,667 円		366,667 円
6 KFC		156.87 m <sup>2</sup>	契約中	607,941 円	46,829 円		654,770 円
7 サーティーワン		61.17 m <sup>2</sup>	契約中	180,000 円	27,876 円		207,876 円
8 イエローハット		790.00 m <sup>2</sup>	契約中	980,000 円	119,500 円		1,099,500 円
9 ショット		560.00 m <sup>2</sup>	契約中	800,000 円	40,000 円		840,000 円
10 カラオケSOSO		337.50 m <sup>2</sup>	契約中	490,000 円	24,500 円		514,500 円
11 コスマニア		167.00 m <sup>2</sup>	退去予定	280,000 円	14,000 円		294,000 円
12 エニタイムフィットネス		671.98 m <sup>2</sup>	契約中	700,000 円	35,000 円		735,000 円
13 管理事務所		96.00 m <sup>2</sup>					円
合計				7,780,291 円	579,134 円	円	8,359,425 円

2025年10月時点

満室時想定年間収入	
賃料	93,363,492 円
共益費	6,949,608 円
駐車場	円
合計	100,313,100 円

現状年間収入 (入居率 100.00%)	
賃料	93,363,492 円
共益費	6,949,608 円
駐車場	円
合計	100,313,100 円

## 建物

※購入後更新時の対応

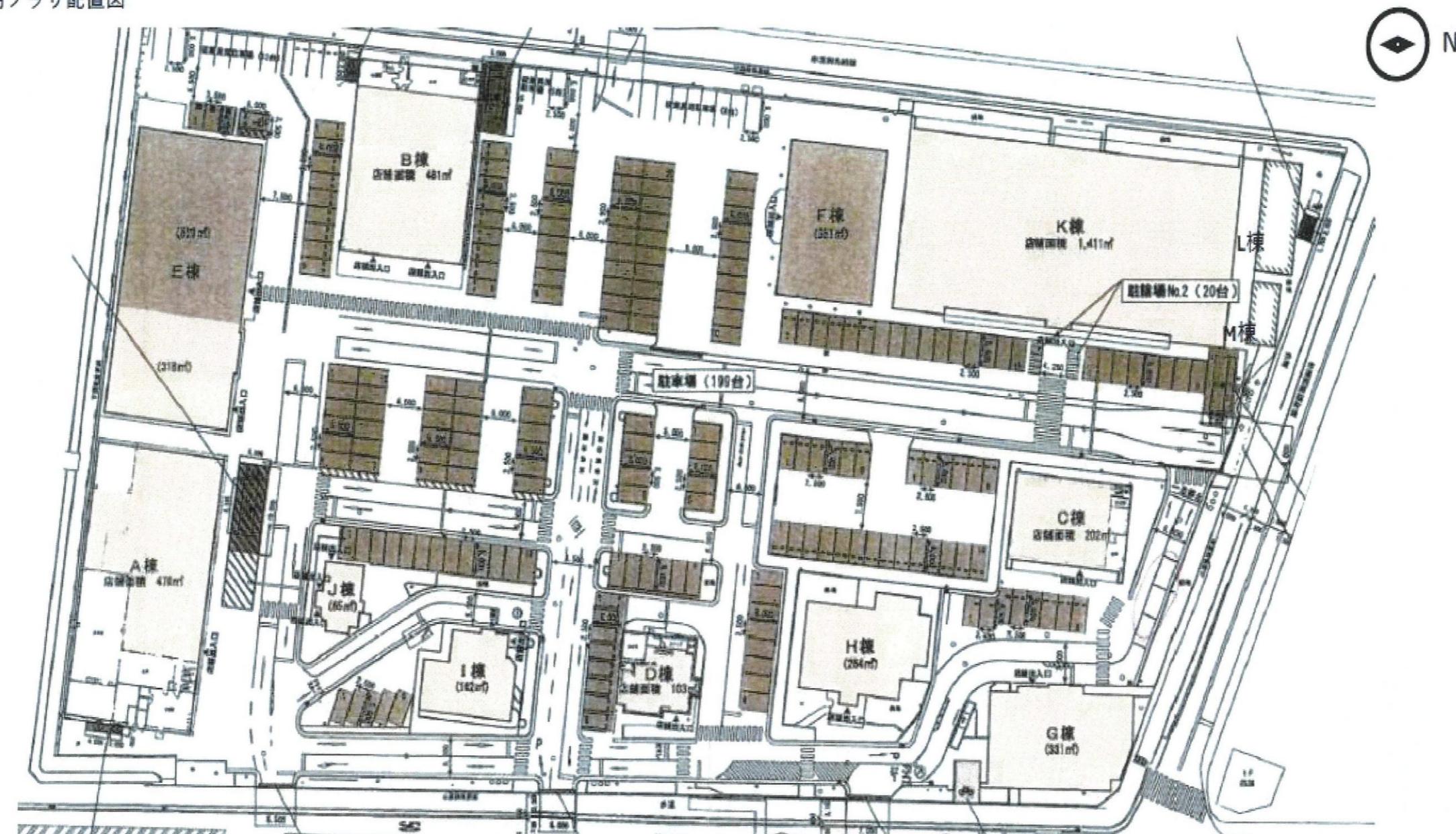
1	【企業名】出店テナント	屋号	業種	家屋番号	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(坪)	月額賃料	坪単価	共益費	坪単価	敷金	(残)保証金	契約種別	中途解約条項	契約更新	新築年月	次回更新日
1	(株)サードプラネット	The 3rd Planet	ゲームセンター	621番2	1,393.12	421.42	1,000,000円	2,373円	50,000円	119円	4,000,000円	0円	普通借家	6ヶ月前通知	1年毎自動	1990年8月	2026年4月23日
※延長合意書締結なし:自動更新済み																	
2	【企業名】出店テナント	屋号	業種	家屋番号	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(坪)	月額賃料	坪単価	共益費	坪単価	敷金	(残)保証金	契約種別	中途解約条項	契約更新	新築年月	次回更新日
2	(株)リンクガーハット	とんかつ浜勝	飲食	621番2の2	259.72	78.57	802,350円	10,213円	66,857円	851円	10,000,000円	0円	普通借家	6ヶ月前通知	3年毎自動	1991年10月	2027年10月31日
※延長合意書締結なし:自動更新済み																	
3	【企業名】出店テナント	屋号	業種	家屋番号	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(坪)	月額賃料	坪単価	共益費	坪単価	敷金	(残)保証金	契約種別	中途解約条項	契約更新	新築年月	次回更新日
3	(株)キタムラ	カメラのキタムラ	物販	700番1の3	237.50	71.84	600,000円	8,351円	61,714円	859円	5,000,000円	0円	普通借家	6ヶ月前通知	3年毎自動	1991年12月	2029年2月28日
※延長合意書締結済み																	
4	【企業名】出店テナント	屋号	業種	家屋番号	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(坪)	月額賃料	坪単価	共益費	坪単価	敷金	(残)保証金	契約種別	中途解約条項	契約更新	新築年月	次回更新日
4	日本マクドナルド(株)	マクドナルド	飲食	700番1の1	338.66	102.44	990,000円	9,664円	76,191円	744円	8,700,000円	0円	普通借家	6ヶ月前通知	3年毎自動	1990年8月	2026年8月10日
(700番1の4:倉庫も賃貸面積に含む)																	
5	【企業名】出店テナント	屋号	業種	家屋番号	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(坪)	月額賃料	坪単価	共益費	坪単価	敷金	(残)保証金	契約種別	中途解約条項	契約更新	新築年月	次回更新日
5	ジョウツー(株)	au	通信	660番1の1	136.83	41.39	350,000円	8,456円	16,667円	403円	1,750,000円	0円	普通借家	6ヶ月前通知	3年毎自動	1990年8月	2028年4月22日
※延長合意書締結なし:自動更新済み																	
6	【企業名】出店テナント	屋号	業種	家屋番号	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(坪)	月額賃料	坪単価	共益費	坪単価	敷金	(残)保証金	契約種別	中途解約条項	契約更新	新築年月	次回更新日
6	(株)ポールスター	ケンタッキーフライドチキン	飲食	660番1の2	156.87	47.45	607,941円	12,811円	46,829円	987円	5,900,400円	0円	普通借家	6ヶ月前通知	3年毎自動	1993年7月	2027年7月19日
※延長合意書締結なし:自動更新済み																	
7	【企業名】出店テナント	屋号	業種	家屋番号	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(坪)	月額賃料	坪単価	共益費	坪単価	敷金	(残)保証金	契約種別	中途解約条項	契約更新	新築年月	次回更新日
7	(株)ベリー&ベリー	サーティーワンアイスクリーム	飲食	660番1の3	61.17	18.50	180,000円	9,728円	27,876円	1,506円	1,080,000円	0円	普通借家	6ヶ月前通知	3年毎自動	1990年8月	2027年7月19日
※延長合意書締結なし:自動更新済み																	
8	【企業名】出店テナント	屋号	業種	家屋番号	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(坪)	月額賃料	坪単価	共益費	坪単価	敷金	(残)保証金	契約種別	中途解約条項	契約更新	新築年月	次回更新日
8	(株)イエローハット	イエローハット	自動車用品	660番1の7	790.00	238.98	980,000円	4,101円	119,500円	500円	2,304,000円	0円	普通借家	敷金没収	3年毎自動	1996年8月	2029年2月28日
※延長合意書締結済み																	
9	【企業名】出店テナント	屋号	業種	家屋番号	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(坪)	月額賃料	坪単価	共益費	坪単価	敷金	(残)保証金	契約種別	中途解約条項	契約更新	新築年月	次回更新日
9	(株)ショット	ショット	物販	660番1の5	560.00	169.40	800,000円	4,723円	40,000円	236円	5,000,000円	0円	普通借家	6ヶ月前通知	1年毎自動	1995年11月	2025年12月1日
※延長合意書締結なし:自動更新済み																	
10	【企業名】出店テナント	屋号	業種	家屋番号	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(坪)	月額賃料	坪単価	共益費	坪単価	敷金	(残)保証金	契約種別	中途解約条項	契約更新	新築年月	次回更新日
10	(株)サウンドおおの	カラオケSOSO	カラオケ	684番1	337.50	102.09	490,000円	4,800円	24,500円	240円	2,940,000円	0円	普通借家	6ヶ月前通知	3年毎自動	1995年11月	2027年7月13日
連帯保証人あり																	
11	【企業名】出店テナント	屋号	業種	家屋番号	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(坪)	月額賃料	坪単価	共益費	坪単価	敷金	(残)保証金	契約種別	中途解約条項	契約更新	新築年月	次回更新日
11	(株)ユーマートトクナガ	コスマニア	物販	660番1の6	167.00	50.52	280,000円	5,543円	14,000円	277円	3,500,000円	0円	普通借家	6ヶ月前通知	10年毎自動	2006年10月	2026年5月9日
2025年8月解約通知あり。解約予定。 後継リーシング中テナント																	
12	【企業名】出店テナント	屋号	業種	家屋番号	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(坪)	月額賃料	坪単価	共益費	坪単価	敷金	(残)保証金	契約種別	中途解約条項	契約更新	新築年月	次回更新日
12	(株)AFJ Project	エニタイムフィットネス	フィットネス	660番1の6	671.98	203.27	700,000円	3,444円	35,000円	172円	2,800,000円	0円	定期借家	解約不可	なし	2006年10月	2029年2月28日
定期建物賃貸借契約																	
※緑字は1年以内に更新があるテナント。																	
建物合計1~12																	
5,206.35 1,574.92 7,780,291円 4,940円 579,134円 368円 52,974,400円 0円																	

## 土地

①	所有者	屋号
	DHRM	有明プラザ

敷地面積(m<sup>2</sup>)	敷

有明プラザ配置図



棟	屋号	業種	棟	屋号	業種
A棟	イエローハット	カー用品	G棟	マクドナルド*	飲食
B棟	SHOT	衣料品	H棟	とんかつ浜勝	飲食
C棟	カメラのキタムラ	カメラ用品	I棟	KFC	飲食
D棟	au	携帯ショップ	J棟	サーティーワン	飲食
E棟	コスマニア	物販店	K棟	サーブラあそびタウン荒尾	ゲームセンター
	エニタイムフィットネス	フィットネス	L棟	(機械室・キュービクル)	—
F棟	カラオケSOSO	カラオケ	M棟	(倉庫)	※マクドナルド様に賃貸