

## Property Summary 物件概要書

ハウスセーラム/敷地外駐車場・コインパーキング

一棟売賃貸マンション

株式会社コスギ不動産  
事業開発部

## ハウスセーラム

Property Summary

所在

(住居表示) 熊本市中央区帯山1丁目40番11号  
(地番) 熊本市中央区帯山一丁目2071番1

交通

産交バス、熊本バス、都市バス「東水前寺」バス停 徒歩約4分

価格

72,200,000円

(税込)

年 収

5,541,000円

利回り

7.67 % (満室時)

土 地

地目

宅地

地積

公簿 234.71 m<sup>2</sup> ( 70.99 坪)

権利

所有権

道 路

①

東側

幅員

約

公道

②

北側

幅員

約

公道

③

建 物

家屋番号

2071番1

種別

共同住宅

延床面積

公簿 271.58 m<sup>2</sup> ( 82.15 坪)

築年月日

平成9年2月13日

構造

鉄筋コンクリート造陸屋根 4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

第二種中高層住居専用地域

建ぺい率

60%

容積率

200%

その他制限等

法第22条区域、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

学区区

小学校

帯山西小学校

中学校

帯山中学校

収支状況

項目

現状稼働

満室稼働想定

備考

入居率

100.00%

100.00%

※駐車場は69.23%

賃料収入

5,052,600 円

5,211,000 円

※定額水道料と町費を含む

その他収入

330,000 円

330,000 円

※アンテナ設置料

総収入

5,382,600 円

5,541,000 円

PM・BM費支出

790,077 円

798,783 円

固都税

343,927 円

343,927 円

その他支出

総支出

1,134,004 円

1,142,710 円

NOI (純収入)

4,248,596 円

4,398,290 円

満室時想定利回り 6.09%

備考

・1K×9戸、2K×1戸 計10戸 駐車場×7区画

取引形態：

専任媒介

情報更新：

2024/8/20

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。

## 敷地外駐車場・コインパーキング

Property Summary

所在

(住居表示) 熊本市中央区帯山1丁目44  
(地番) 熊本市中央区帯山一丁目2071番1、2072番7、2072番8

交通

産交バス、熊本バス、都市バス「東水前寺」バス停 徒歩約4分

価格

10,000,000円 (税込)

年 収

493,200円

利回り

4.93 % (満室時)

土 地

|    |                                   |
|----|-----------------------------------|
| 地目 | 宅地・公衆用道路                          |
| 地積 | 公簿 93.95 m <sup>2</sup> (28.41 坪) |
| 権利 | 所有権                               |

道 路

|   |    |   |    |
|---|----|---|----|
| ① | 幅員 | 約 | 公道 |
| ② | 幅員 | 約 | 公道 |
| ③ |    |   |    |

建 物

|      |  |
|------|--|
| 家屋番号 |  |
| 種別   |  |
| 延床面積 |  |
| 築年月日 |  |
| 構造   |  |
| 利用状況 |  |
| 検査済証 |  |

法令上の制限

|        |                 |      |              |
|--------|-----------------|------|--------------|
| 都市計画   | 市街化区域           | 用途地域 | 第二種中高層住居専用地域 |
| 建ぺい率   | 60%             | 容積率  | 200%         |
| その他制限等 | 法第22条区域、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 | 帯山西小学校 | 中学校 | 帯山中学校 |
|-----|--------|-----|-------|

収支状況

| 項目        | 現状稼働      | 満室稼働想定    | 備考             |
|-----------|-----------|-----------|----------------|
| 入居率       | 66.66%    | 100.00%   |                |
| 賃料収入      | 308,400 円 | 493,200 円 |                |
| その他収入     |           |           |                |
| 総収入       | 308,400 円 | 493,200 円 |                |
| PM・BM費支出  | 33,924 円  | 54,252 円  |                |
| 固都税       | 61,957 円  | 61,957 円  |                |
| その他支出     |           |           |                |
| 総支出       | 95,881 円  | 116,209 円 |                |
| NOI (純収入) | 212,519 円 | 376,991 円 | 満室時想定利回り 3.77% |

備考

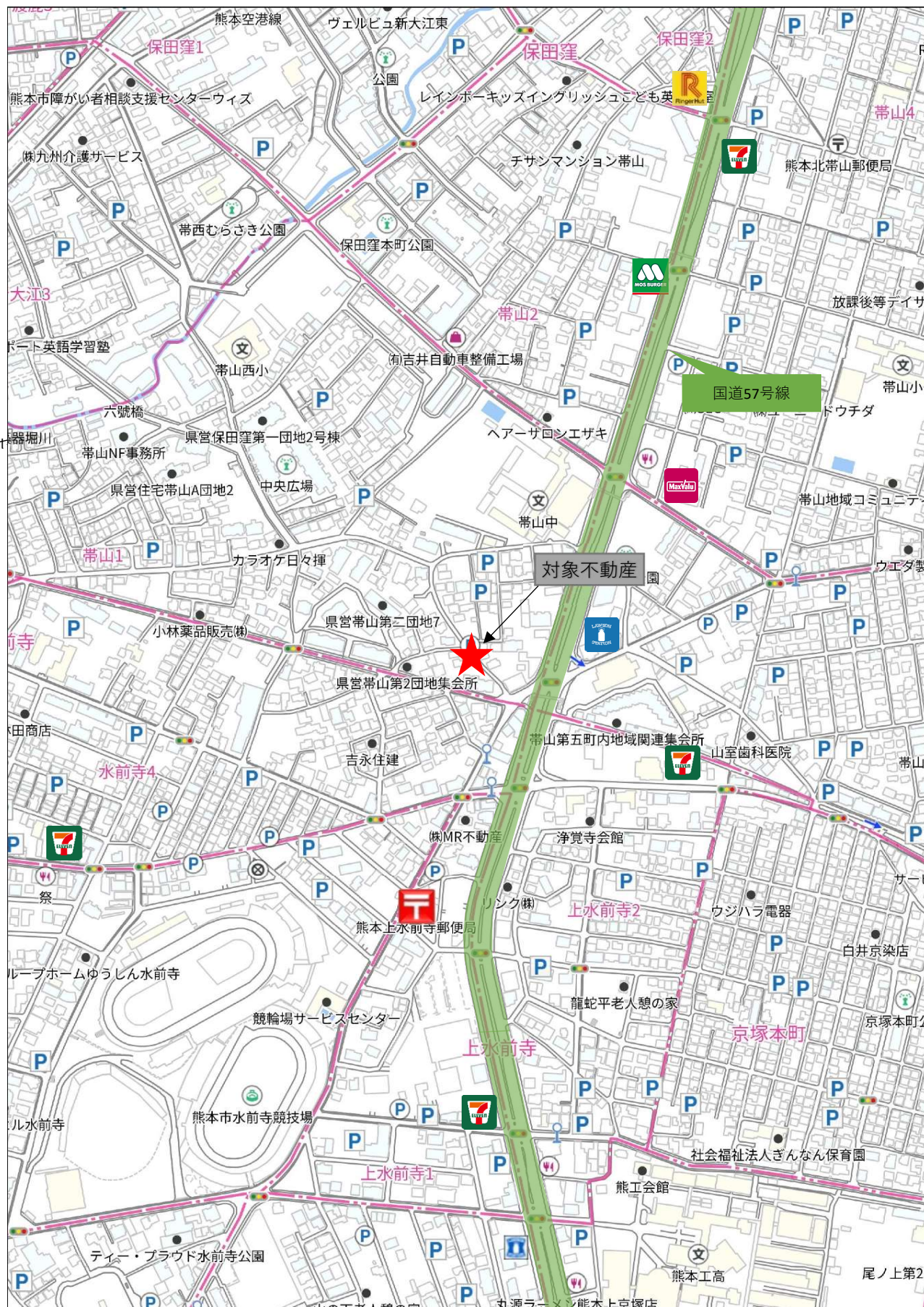
・ 駐車場×3区画、コインパーキング×3区画

取引形態： 専任媒介 情報公開： 2025/8/20 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。

## 広域図



## Location

熊本県知事(1)第5549号  **コスギ不動産**

〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

# ハウスセーラム

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    | 町費      | 駐車場      | 合計        |
| 1     | 201  | 1K 26.32 ㎡ | 契約中  | 35,000 円  | 3,000 円  | 3,000 円  | 250 円   |          | 41,250 円  |
| 2     | 202  | 1K 26.32 ㎡ | 契約中  | 33,000 円  | 2,000 円  | 2,500 円  |         |          | 37,500 円  |
| 3     | 203  | 1K 26.32 ㎡ | 契約中  | 30,000 円  | 2,000 円  | 2,200 円  |         |          | 34,200 円  |
| 4     | 204  | 1K 26.32 ㎡ | 契約中  | 31,000 円  | 1,000 円  | 3,000 円  |         |          | 35,000 円  |
| 5     | 301  | 1K 26.32 ㎡ | 契約中  | 40,000 円  | 込み       | 2,000 円  |         |          | 42,000 円  |
| 6     | 302  | 1K 22.68 ㎡ | 契約中  | 33,000 円  | 3,000 円  | 3,000 円  | 250 円   |          | 39,250 円  |
| 7     | 303  | 1K 26.32 ㎡ | 契約中  | 30,000 円  | 2,000 円  | 2,000 円  |         |          | 34,000 円  |
| 8     | 304  | 1K 26.32 ㎡ | 契約中  | 30,000 円  | 3,000 円  | 3,000 円  | 250 円   |          | 36,250 円  |
| 9     | 401  | 1K 20.16 ㎡ | 契約中  | 31,000 円  | 5,000 円  | 3,000 円  | 250 円   |          | 39,250 円  |
| 10    | 402  | 2K 34.74 ㎡ | 契約中  | 42,000 円  | 3,000 円  | 3,000 円  | 250 円   |          | 48,250 円  |
|       |      |            |      |           |          |          |         |          |           |
| 1     | P001 | 敷地内駐車場     | 空    |           |          |          |         | 5,500 円  | 5,500 円   |
| 2     | P002 | 敷地内駐車場     | 契約中  |           |          |          |         | 7,700 円  | 7,700 円   |
| 3     | P003 | 敷地内駐車場     | 空    |           |          |          |         | 7,700 円  | 7,700 円   |
| 4     | P004 | 敷地内駐車場     | 契約中  |           |          |          |         | 6,600 円  | 6,600 円   |
| 5     | P005 | 敷地内駐車場     | 契約中  |           |          |          |         | 7,700 円  | 7,700 円   |
| 6     | P006 | 敷地内駐車場     | 契約中  |           |          |          |         | 6,600 円  | 6,600 円   |
| 7     | P007 | 敷地内駐車場     | 契約中  |           |          |          |         | 5,500 円  | 5,500 円   |
|       |      |            |      |           |          |          |         |          |           |
| 合計    |      |            |      | 335,000 円 | 24,000 円 | 26,700 円 | 1,250 円 | 47,300 円 | 434,250 円 |

2025/8/20時点

| 満室時想定年間収入 |             |
|-----------|-------------|
| 賃料        | 4,020,000 円 |
| 共益費       | 288,000 円   |
| 定額水道料     | 320,400 円   |
| 町費        | 15,000 円    |
| 駐車場       | 567,600 円   |
| アンテナ設置料   | 330,000 円   |
| 合計        | 5,541,000 円 |

| 現状年間収入 (入居率 100.00%) |             |
|----------------------|-------------|
| 賃料                   | 4,020,000 円 |
| 共益費                  | 288,000 円   |
| 定額水道料                | 320,400 円   |
| 町費                   | 15,000 円    |
| 駐車場                  | 409,200 円   |
| アンテナ設置料              | 330,000 円   |
| 合計                   | 5,382,600 円 |

敷地外駐車場・コインパーキング

Rent roll

| 部屋No. | 間取り   | 面積(㎡)    | 契約状況   | 月額賃料 |     |       |    |          | 合計       |
|-------|-------|----------|--------|------|-----|-------|----|----------|----------|
|       |       |          |        | 賃料   | 共益費 | 定額水道料 | 町費 | 駐車場      |          |
| 1     | P0001 | 敷地外駐車場   | 空      |      |     |       |    | 7,700 円  | 7,700 円  |
| 2     | P0002 | 敷地外駐車場   | 契約中    |      |     |       |    | 7,700 円  | 7,700 円  |
| 3     | P0003 | 敷地外駐車場   | 空      |      |     |       |    | 7,700 円  | 7,700 円  |
| 4     | P0004 | コインパーキング | オーナー管理 |      |     |       |    | 18,000 円 | 18,000 円 |
| 5     | P0005 | コインパーキング | オーナー管理 |      |     |       |    |          |          |
| 6     | P0006 | コインパーキング | オーナー管理 |      |     |       |    |          |          |
| 合計    |       |          |        | 円    | 円   | 円     | 円  | 41,100 円 | 41,100 円 |

2025/8/20時点

| 満室時想定年間収入 |           |
|-----------|-----------|
| 敷地外駐車場    | 277,200 円 |
| コインパーキング  | 216,000 円 |
| 合計        | 493,200 円 |

| 現状年間収入 (入居率 66.66%) |           |
|---------------------|-----------|
| 敷地外駐車場              | 92,400 円  |
| コインパーキング            | 216,000 円 |
| 合計                  | 308,400 円 |

## 購入経費

|             |             |      |                           |
|-------------|-------------|------|---------------------------|
| 土地所有権移転登記費用 | 251,000 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 | 345,000 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   | 288,800 円   | (概算) | 登記免許税 (別途 司法書士報酬等)        |
| 売買仲介手数料     | 2,448,600 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) | 250,167 円   | (概算) | 令和6年度 土地評価額 16,677,788 円  |
| 不動産取得税 (建物) | 516,824 円   | (概算) | 令和6年度 建物評価額 17,227,462 円  |
| 売買契約書 印紙代   | 30,000 円    |      |                           |
| 火災保険料       | 425,070 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 72,200,000 円

購入経費合計 4,555,461 円

## 総合計費

76,755,461 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。

## 建物管理費

|            | (月額)     | (年額)        | (備考)                      |
|------------|----------|-------------|---------------------------|
| 水道料 (共用)   | 22,011 円 | 264,135 円   | 2023年1月～2023年12月の平均額 (概算) |
| 電気料 (共用)   | 1,598 円  | 19,176 円    | 2023年6月～2024年5月の平均額 (概算)  |
| 定期清掃費      | 4,400 円  | 52,800 円    | (概算)                      |
| インターネット利用料 | 14,960 円 | 179,520 円   | J:COM (概算)                |
| 町費         | 1,250 円  | 15,000 円    | ※満室時 (概算)                 |
| 定率管理手数料    | 22,346 円 | 268,152 円   | 定率5%+税 (算出：満室時)           |
| 固都税 (土地)   | 4,255 円  | 51,061 円    | 令和6年度                     |
| 固都税 (建物)   | 24,406 円 | 292,866 円   | 令和6年度                     |
| 管理費合計      | 95,226 円 | 1,142,710 円 |                           |

## 敷地外駐車場・コインパーキング

購入経費/建物管理費

## 購入経費

|             |           |      |                           |
|-------------|-----------|------|---------------------------|
| 土地所有権移転登記費用 | 92,000 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   | 40,000 円  | (概算) | 登記免許税 (別途 司法書士報酬等)        |
| 売買仲介手数料     | 396,000 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) | 91,115 円  | (概算) | 令和6年度 土地評価額 6,074,359 円   |
| 売買契約書 印紙代   | 5,000 円   |      |                           |
| 火災保険料       |           |      |                           |

売買価格 10,000,000 円

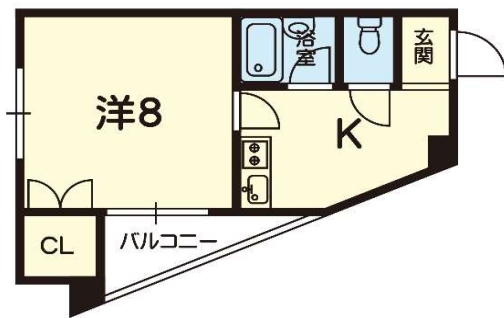
購入経費合計 624,115 円

総合計費 10,624,115 円

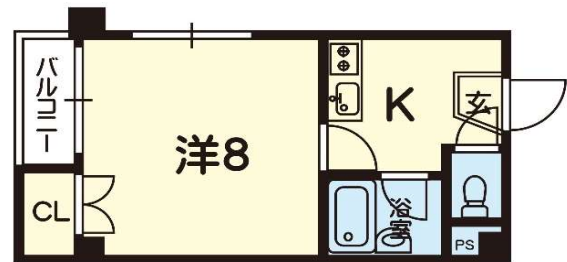
※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

## 建物管理費

|          | (月額)    | (年額)      | (備考)             |
|----------|---------|-----------|------------------|
| 定率管理手数料  | 4,521 円 | 54,252 円  | 定率10%+税 (算出：満室時) |
| 固都税 (土地) | 5,163 円 | 61,957 円  | 令和6年度            |
| 管理費合計    | 9,684 円 | 116,209 円 |                  |



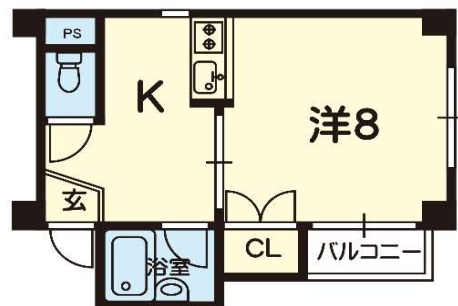
Aタイプ



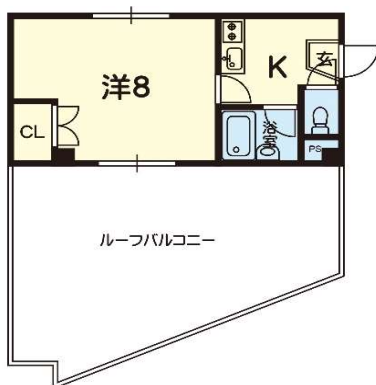
Bタイプ



Cタイプ



Dタイプ



Eタイプ



Fタイプ

