

# ハウル桜町

一棟売賃貸マンション

所在

(住居表示) 熊本市中央区桜町2番36号  
(地番) 熊本市中央区桜町2番68

交通

産交バス、都市バス「洗馬橋」バス停 徒歩約1分/熊本市電B系統「西辛島町」電停 徒歩約3分

価格

280,000,000円 (税込)

年 収

11,068,800円

利回り

3.95 % (満室時)

土 地

地目	宅地
地積	公簿 270.97 m <sup>2</sup> ( 81.96 坪)
権利	所有権

道 路

①	東側	幅員 約 11.15m	公道
②			
③			

建 物

家屋番号	6番68
種別	共同住宅
延床面積	公簿 590.02 m <sup>2</sup> ( 178.48 坪)
築年月日	平成11年3月26日
構造	鉄骨造陸屋根 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

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

私営

電気

九州電力

下水

公共

ガス

都市ガス

学校区

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	75.00%	100.00%	
賃料収入	8,006,400 円	10,598,400 円	
その他収入	312,000 円	470,400 円	※定額水道料
総収入	8,318,400 円	11,068,800 円	
PM・BM費支出	1,676,582 円	1,819,142 円	
固都税	590,700 円	590,700 円	
その他支出			
総支出	2,267,282 円	2,409,842 円	
NOI (純収入)	6,051,118 円	8,658,958 円	

備考

- ・1DK×16戸 駐車場×1区画
- ・平成23年防水施工完了 ・平成29年外壁全面塗装完了 ・防犯カメラ設置済

取引形態： 一般媒介 情報公開： 2026/1/13 担当： 上村 孝喜

## 【注意事項】

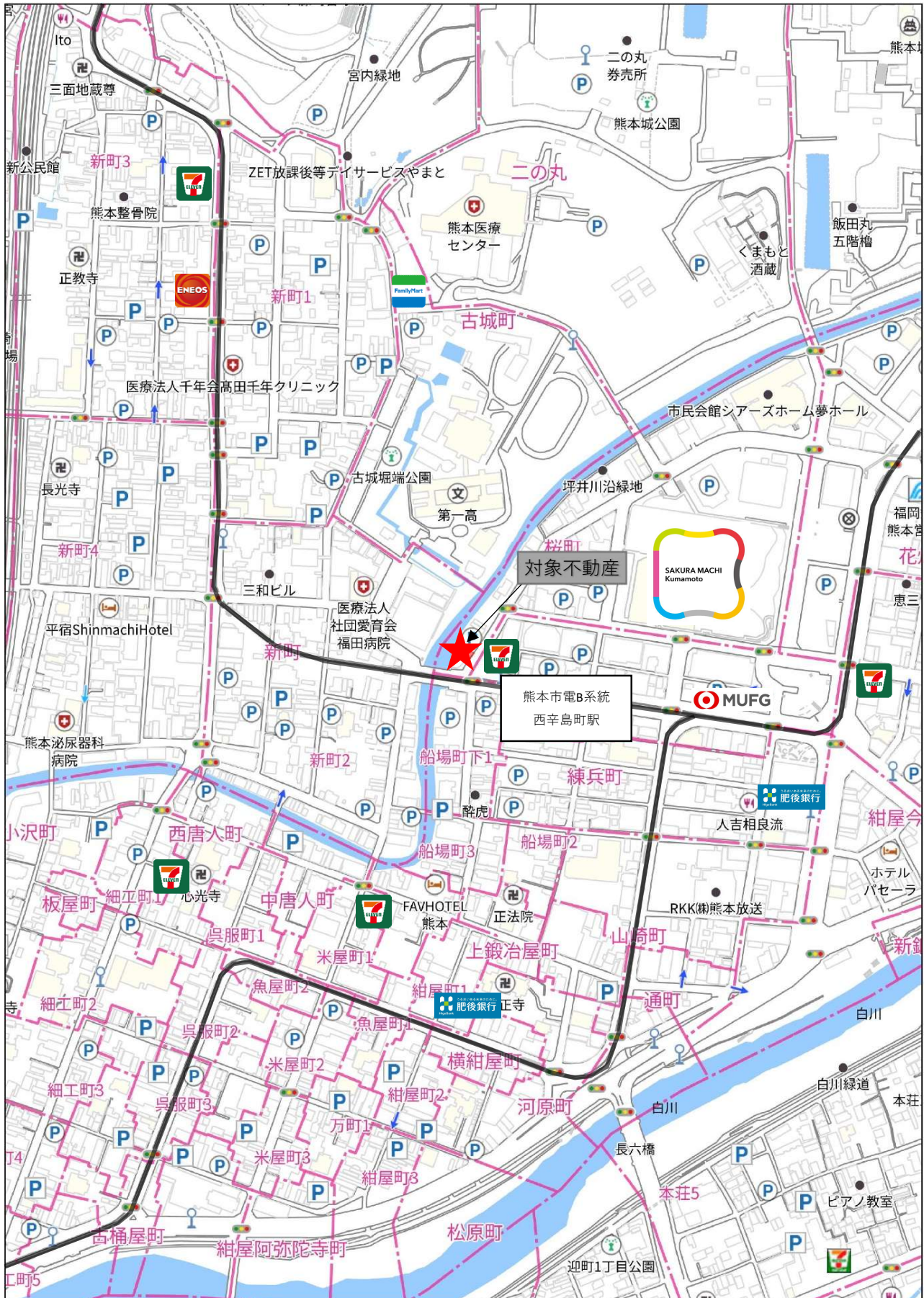
- ・本書記載情報(売買価格を含む)は変更される場合があります。現状と異なる場合は、現状を優先するものとします。
- ・不動産状況及び年間収支に関する情報は、売主より開示された資料及び本概要書作成時の資料に基づいており、弊社はその正確性・完全性を保証するものではありません。
- ・当情報の取り扱いについては、情報漏洩防止の為、当社の許可なく不動産業者等への紹介を不可・厳禁と致します。
- ・当情報を基に直接間接を問わず、売主及び関係者へ接触した場合、損害賠償請求等の法的手段を講じます。
- また、紹介業者(コスギ不動産)を排除して、目的物件の売買を締結した場合、契約の成立報酬として相当額(法定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

詳細図





## 広域図



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	1DK	31.68 ㎡	契約中	52,000 円	2,000 円	3,000 円		57,000 円
2	102	1DK	31.68 ㎡	空室	52,000 円	2,000 円	3,300 円		57,300 円
3	103	1DK	31.68 ㎡	空室	52,000 円	2,000 円	3,300 円		57,300 円
4	105	1DK	31.68 ㎡	契約中	55,000 円		込み		55,000 円
5	201	1DK	31.68 ㎡	契約中	57,200 円	2,000 円	2,000 円		61,200 円
6	202	1DK	31.68 ㎡	契約中	52,000 円	2,000 円	3,000 円		57,000 円
7	203	1DK	31.68 ㎡	空室	52,000 円	2,000 円	3,300 円		57,300 円
8	205	1DK	31.68 ㎡	契約中	58,000 円		込み		58,000 円
9	301	1DK	31.68 ㎡	契約中	52,000 円	2,000 円	3,000 円		57,000 円
10	302	1DK	31.68 ㎡	契約中	47,000 円		2,000 円		49,000 円
11	303	1DK	31.68 ㎡	契約中	51,000 円	2,000 円	2,000 円		55,000 円
12	305	1DK	31.68 ㎡	契約中	52,000 円	2,000 円	3,000 円		57,000 円
13	401	1DK	31.68 ㎡	契約中	52,000 円	2,000 円	2,000 円		56,000 円
14	402	1DK	31.68 ㎡	契約中	57,000 円	2,000 円	3,000 円		62,000 円
15	403	1DK	31.68 ㎡	空室	52,000 円	2,000 円	3,300 円		57,300 円
16	405	1DK	31.68 ㎡	契約中	52,000 円	2,000 円	3,000 円		57,000 円
1	P001	駐車場		契約中				12,000 円	12,000 円
合計					845,200 円	26,000 円	39,200 円	12,000 円	922,400 円

2026/1/13時点

満室時想定年間収入	
賃料	10,142,400 円
共益費	312,000 円
定額水道料	470,400 円
駐車場	144,000 円
合計	11,068,800 円

現状年間収入 (入居率 75.00%)	
賃料	7,646,400 円
共益費	216,000 円
定額水道料	312,000 円
駐車場	144,000 円
合計	8,318,400 円



## 購入経費

土地所有権移転登記費用	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	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	1,120,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	9,306,000 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)	円	(概算)	令和〇年度 土地評価額 円
不動産取得税 (建物)	円	(概算)	令和〇年度 建物評価額 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料			

売買価格

280,000,000 円

購入経費合計

10,486,000 円

総合計費

290,486,000 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)	44,021 円	528,255 円	
電気料 (共用)	8,658 円	103,895 円	
定期清掃費	11,000 円	132,000 円	月4回 (概算)
インターネット使用料	15,840 円	190,080 円	(概算)
火災・防犯カメラ	16,500 円	198,000 円	(概算)
消防設備点検	3,500 円	42,000 円	年1回 (概算)
貯水槽清掃	3,500 円	42,000 円	年1回 (概算)
定率管理手数料	48,576 円	582,912 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税	49,225 円	590,700 円	令和6年度
管理費合計	200,820 円	2,409,842 円	

