

一棟売賃貸マンション
熊本中央区迎町一丁目6番9号

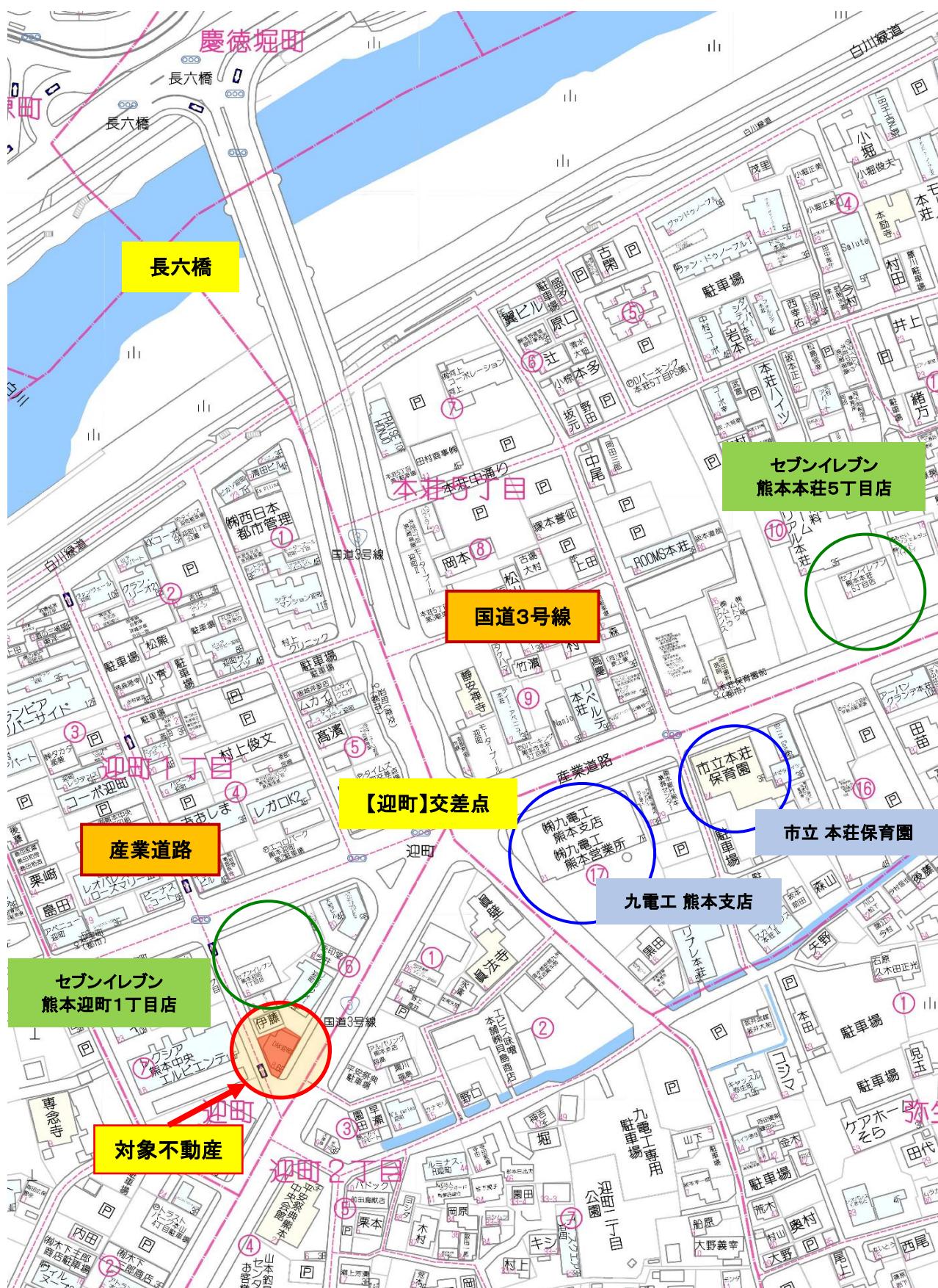
OAK迎町

Property Summary 物件概要書

所在	(住居表示) 熊本市中央区迎町一丁目6番9号 (地番) 熊本市中央区迎町一丁目105番		物件種別	一棟売賃貸マンション
価格	115,000,000 円 (税込)		年収 (満室時)	11,162,400 円
交通	熊本市電2系統「河原町」電停 徒歩7分		利回り	9.70 % (満室時)
土 地		建 物		
地目	宅 地			種別 共同住宅
地積	公簿 200.47 m ² (60.64 坪)			延床面積 公簿 936.94 m ² (283.42 坪)
権利	所有権			築年月日 昭和63年5月7日 新築
道 路		構造 鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板スレート葺 6階建		
①	南東側 幅員 約 22.00m 公道	家屋番号 105番		
②	南西側 幅員 約 6.00m 公道	間取り 1K(全25戸)		
法令上の制限	用途地域		建蔽率	容積率
	商業地域		80%	400%
	その他制限等	景観法、航空法、盛土規制法、準防火地域、 都市再生特別措置法(立地適正化計画)		
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	向山小学校	中学校	江南中学校
収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	80.00%	100.00%	
	賃料収入	8,948,400 円	11,162,400 円	
	その他収入			
	総収入	8,948,400 円	11,162,400 円	
	PM・BM費支出	2,647,554 円	2,769,324 円	
	固都税	473,236 円	473,236 円	R7年度
	その他支出			
	総支出	3,120,790 円	3,242,560 円	
	NOI(純収入)	5,827,610 円	7,919,840 円	
備考	・全25戸(1K) 敷地内駐車場×3区画			
	・インターネット無料設備導入済			
取引形態 : 媒介 情報更新 : 2025/12/1 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。
 ・移動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賃料に基づいており、
 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。

地図



部屋No.	間取り	面積(m ²)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費	定額水道料	駐車場	合計
1	201	1K	32.54m ²	契約中	31,000 円	3,000 円	2,000 円	36,000 円
2	202	1K	26.97m ²	契約中	30,000 円	3,000 円	2,200 円	35,200 円
3	203	1K	26.97m ²	契約中	30,000 円	3,000 円	2,200 円	35,200 円
4	205	1K	26.97m ²	契約中	31,000 円	円	2,000 円	33,000 円
5	206	1K	26.97m ²	契約中	30,000 円	3,000 円	2,200 円	35,200 円
6	301	1K	32.54m ²	契約中	32,000 円	3,000 円	3,000 円	38,000 円
7	302	1K	26.97m ²	契約中	30,000 円	3,000 円	2,200 円	35,200 円
8	303	1K	26.97m ²	契約中	30,000 円	3,000 円	2,200 円	8,800 円 44,000 円
9	305	1K	26.97m ²	契約中	43,500 円	円	円	43,500 円
10	306	1K	26.97m ²	契約中	29,500 円	3,000 円	2,200 円	34,700 円
11	501	1K	32.54m ²	募集中	31,000 円	3,000 円	3,500 円	37,500 円
12	502	1K	26.97m ²	契約中	30,500 円	3,000 円	2,200 円	35,700 円
13	503	1K	26.97m ²	募集中	29,000 円	3,000 円	3,500 円	35,500 円
14	505	1K	26.97m ²	契約中	31,000 円	3,000 円	2,200 円	36,200 円
15	506	1K	26.97m ²	契約中	30,000 円	3,000 円	2,000 円	35,000 円
16	601	1K	32.54m ²	契約中	33,000 円	3,000 円	2,200 円	38,200 円
17	602	1K	26.97m ²	契約中	30,500 円	3,000 円	2,200 円	35,700 円
18	603	1K	26.97m ²	契約中	28,000 円	3,000 円	2,000 円	8,000 円 41,000 円
19	605	1K	26.97m ²	募集中	29,000 円	3,000 円	3,500 円	35,500 円
20	606	1K	26.97m ²	契約中	31,000 円	3,000 円	2,500 円	36,500 円
21	701	1K	32.54m ²	契約中	31,000 円	3,000 円	2,200 円	36,200 円
22	702	1K	26.97m ²	契約中	31,000 円	3,000 円	2,200 円	8,800 円 45,000 円
23	703	1K	26.97m ²	募集中	32,000 円	3,000 円	3,500 円	38,500 円
24	705	1K	26.97m ²	募集中	31,000 円	3,000 円	3,500 円	37,500 円
25	706	1K	26.97m ²	契約中	31,000 円	3,000 円	2,200 円	36,200 円
合計				776,000 円	69,000 円	59,600 円	25,600 円	930,200 円

満室時想定年間収入

賃料	9,312,000 円
共益費	828,000 円
定額水道料	715,200 円
駐車場	307,200 円
合計	11,162,400 円

現状年間収入(入居率80.00%)

賃料	7,488,000 円
共益費	648,000 円
定額水道料	505,200 円
駐車場	307,200 円
合計	8,948,400 円

購入経費

土地・建物所有権移転登記費用	759,000 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	460,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)	
売買仲介手数料	3,861,000 円	(税込)	報酬規程による(売上代金×3%+6万円+消費税)	
不動産所得税(土地)	274,000 円	(概算)	固定資産評価額 (土地/R7)	18,220,317
不動産所得税(建物)	728,000 円	(概算)	固定資産評価額 (建物/R7)	24,264,871
火災保険料	2,582,460 円		あいおいニッセイ同和損保(5年一括払い) タフ・スマートの保険(フルサポートプラン)	

売買価格	115,000,000 円	購入経費合計	8,664,460 円
総合計費	123,664,460 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

費目	(月額)	(年額)	(備考)
水道料(共用・専有)	78,135 円	937,620 円	5ヶ月平均(R7年4月～R7年8月)
電気料(共用)	28,419 円	341,028 円	5ヶ月平均(R7年4月～R7年8月)
オートロッククリース費用	20,900 円	250,800 円	全120回
インターネット設備リース費用	5,500 円	66,000 円	全120回
インターネット料金	6,600 円	79,200 円	
エレベーター保守点検費	17,600 円	211,200 円	
定期清掃費	16,500 円	198,000 円	
消防設備点検費	2,750 円	33,000 円	年1回
貯水槽清掃	3,300 円	39,600 円	年1回
定率管理手数料	51,073 円	612,876 円	定率5%(算出:満室時賃料+共益費+駐車料)
固都税(土地)	5,061 円	60,734 円	R7年度
固都税(建物)	34,375 円	412,502 円	R7年度
管理費合計	270,213 円	3,242,560 円	

