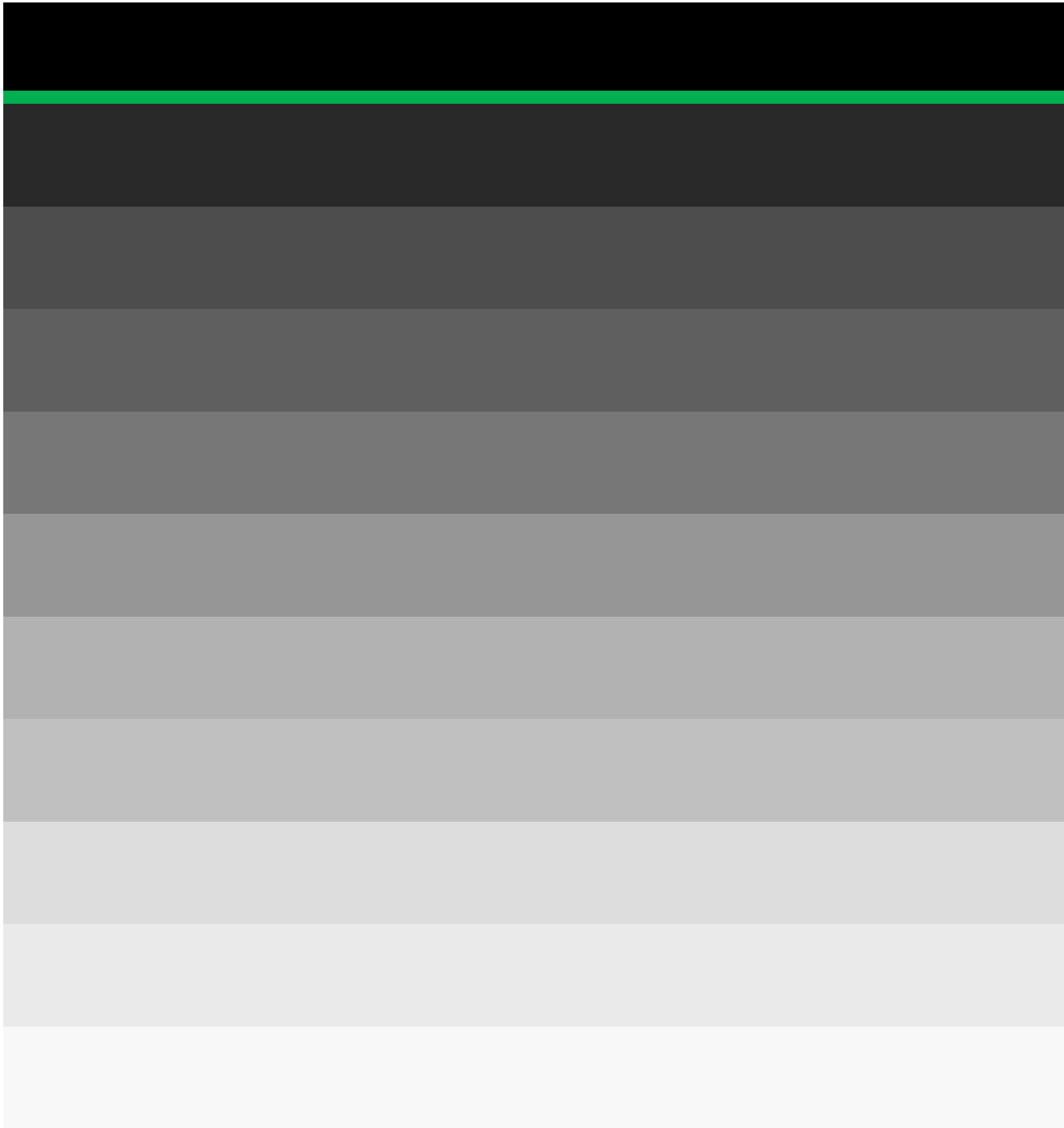




ライズ本荘

所在

(住居表示) 熊本市中央区本荘4丁目8-14
(地番) 熊本市中央区本荘四丁目8番10

物件種別

一棟売賃貸マンション

価格

29,000,000 円 (税込)

年収
(満室時)

3,636,000 円

交通

都市バス「本荘町」バス停 徒歩約3分

利回り

12.53 % (満室時)

土地

地目	宅地			
地積	公簿	102.08 m ² (30.87 坪)		
権利	所有権			
道 路				
①	西側	幅員	約 4.03m	公道
②				
③				

建物

種別	共同住宅		
延床面積	公簿	221.54 m ²	(67.01 坪)
築年月日	昭和63年3月21日		
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4階建		
検査済証			
利用状況	賃貸中		
家屋番号	8番10		

法令上の制限

法令上の制限	用途地域		建蔽率	容積率
	商業地域		80%	400%
	市街化区域		—	—
	その他制限等	準防火地域、景観法、航空法		

設備

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	本荘小学校	中学校	江原中学校
-----	-------	-----	-------

収支状況

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	2,556,000 円	3,348,000 円	
	その他収入	216,000 円	288,000 円	定額水道料
	総収入	2,772,000 円	3,636,000 円	
	PM・BM費支出	391,464 円	443,736 円	
	固都税	109,557 円	109,557 円	
	その他支出	216,000 円	288,000 円	水道料(概算)
	総支出	717,021 円	841,293 円	
	NOI(純収入)	2,054,979 円	2,794,707 円	

備考

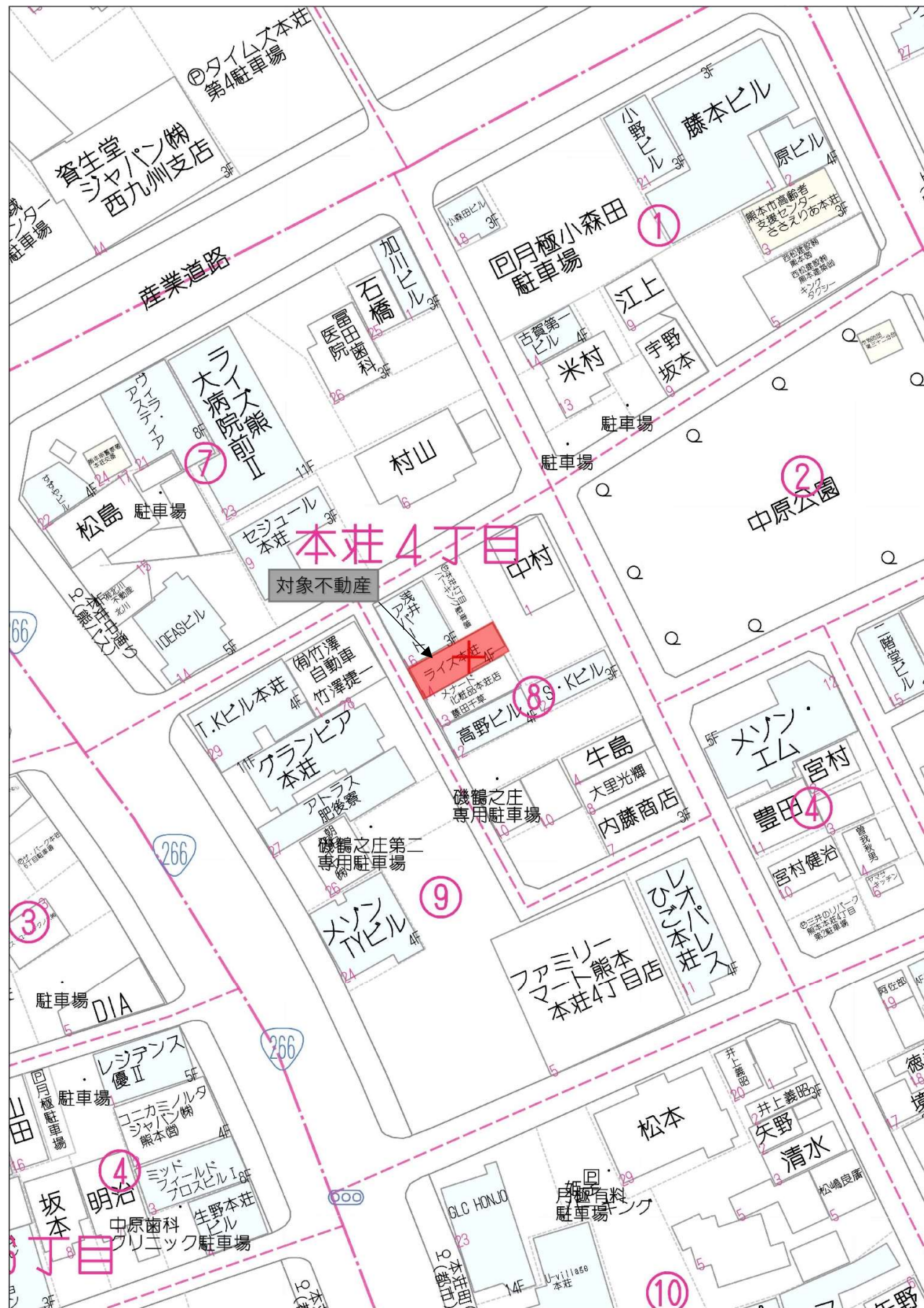
備考	・1K×1戸、1R×5戸、1LDK×1戸、2DK×1戸 計8戸
----	---------------------------------

取引形態： 媒介 情報更新： 2024/4/17 担当： 郷 健二郎

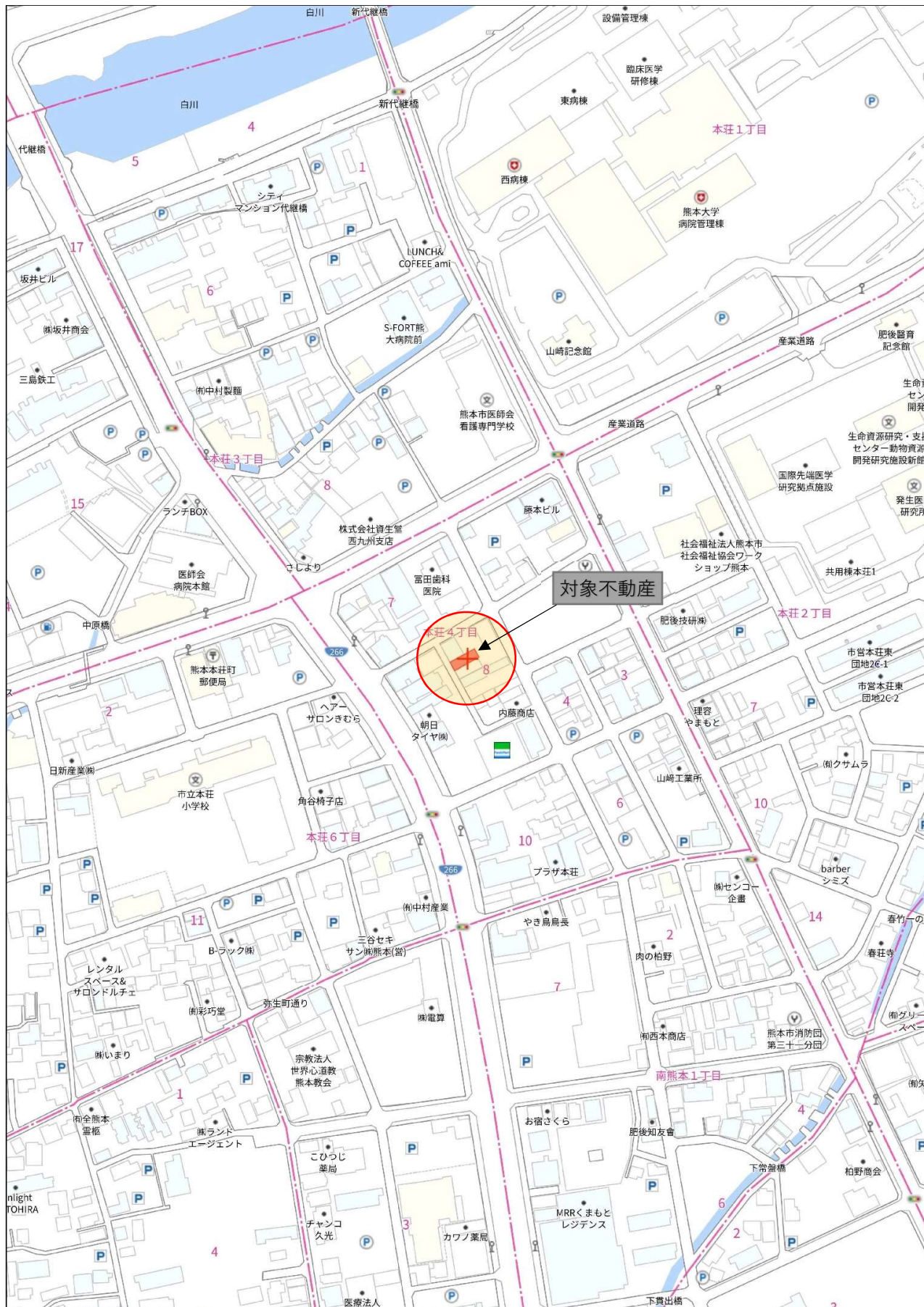
【注意事項】

- 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				合計
					賃料	共益費	定額水道料		
1	101	1K	19.84 ㎡	契約中	31,000 円	1,000 円	3,000 円		35,000 円
2	102	1K	22.74 ㎡	空室	29,000 円	2,000 円	3,000 円		34,000 円
3	201	1LDK	39.68 ㎡	契約中	43,000 円	2,000 円	3,000 円		48,000 円
4	203	1R	22.74 ㎡	契約中	28,000 円	2,000 円	3,000 円		33,000 円
5	301	2DK	36.85 ㎡	契約中	38,000 円	2,000 円	3,000 円		43,000 円
6	302	1R	22.74 ㎡	契約中	33,000 円	2,000 円	3,000 円		38,000 円
7	401	1R	25.85 ㎡	空室	33,000 円	2,000 円	3,000 円		38,000 円
8	402	1R	22.74 ㎡	契約中	29,000 円	2,000 円	3,000 円		34,000 円
合計					264,000 円	15,000 円	24,000 円		303,000 円

2024/4/17時点

満室時想定年間収入	
賃料	3,168,000 円
共益費	180,000 円
定額水道料	288,000 円
合計	3,636,000 円

現状年間収入（入居率 75.00%）	
賃料	2,424,000 円
共益費	132,000 円
定額水道料	216,000 円
合計	2,772,000 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	76,000 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	110,000 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	116,000 円	(概算)	登記免許税(別途 諸費用)
売買仲介手数料	1,023,000 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)	75,725 円	(概算)	令和5年度土地評価額 5,048,366 円
不動産取得税(建物)	163,643 円	(概算)	令和5年度建物評価額 5,454,775 円
売買契約書 印紙代	10,000 円		
火災保険料	290,720 円		あいおいニッセイ同和損保 タフ・住まいの保険(すまいの火災保険)

売買価格

29,000,000 円

購入経費合計

1,865,089 円

総合計費

30,865,089 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)
インターネット利用料	5,280 円	63,360 円	(概算)
町費	1,000 円	12,000 円	※2023年4月～2024年3月分
建物管理費用	12,284 円	147,408 円	包括: 定期清掃・消防・貯水槽(概算)
定率管理手数料	18,414 円	220,968 円	定率6%+税(算出: 満室時)
固都税(土地)	1,402 円	16,827 円	令和5年度
固都税(建物)	7,728 円	92,730 円	令和5年度
管理費合計	46,108 円	553,293 円	

