

Property Summary 物件概要書

サンライズHIGO

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

所在	(住居表示)	熊本市東区健軍4丁目18-21
	(地番)	熊本市東区健軍4丁目656番1、656番3、657番1、658番、659番、660番1 他2筆

交通 産交バス、熊本バス「動植物園入口」バス停 徒歩約2分

価格 **450,000,000円** (税込)

年収 25,932,000円 利回り 5.76% (満室時)

土地				建物	
地目	宅地			家屋番号	659番
地積	公簿	1,221.33 m ² (369.45 坪)		種別	事務所・共同住宅
権利	所有権			延床面積	公簿 1,450.81 m ² (438.87 坪)
道路				築年月日	平成10年9月13日
①	北側	幅員 約	公道	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
②	西側	幅員 約	公道	利用状況	賃貸中
③				検査済証	

法令上の制限	都市計画	市街化区域	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率	80%	容積率	300%
	その他制限等	準防火地域、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	小学校	健軍小学校	中学校	湖東中学校
----	-----	-------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	95.83%	100.00%	※オーナー使用分を含む
	賃料収入	24,864,000 円	25,932,000 円	※町費は含めない
	その他収入			アンテナ・自販機
	総収入	24,864,000 円	25,932,000 円	
	PM・BM費支出	3,616,968 円	3,683,268 円	
	固都税	1,791,327 円	1,791,327 円	※660番1の土地評価公課を除く
	その他支出			
	総支出	5,408,295 円	5,474,595 円	
NOI (純収入)	19,455,705 円	20,457,405 円		

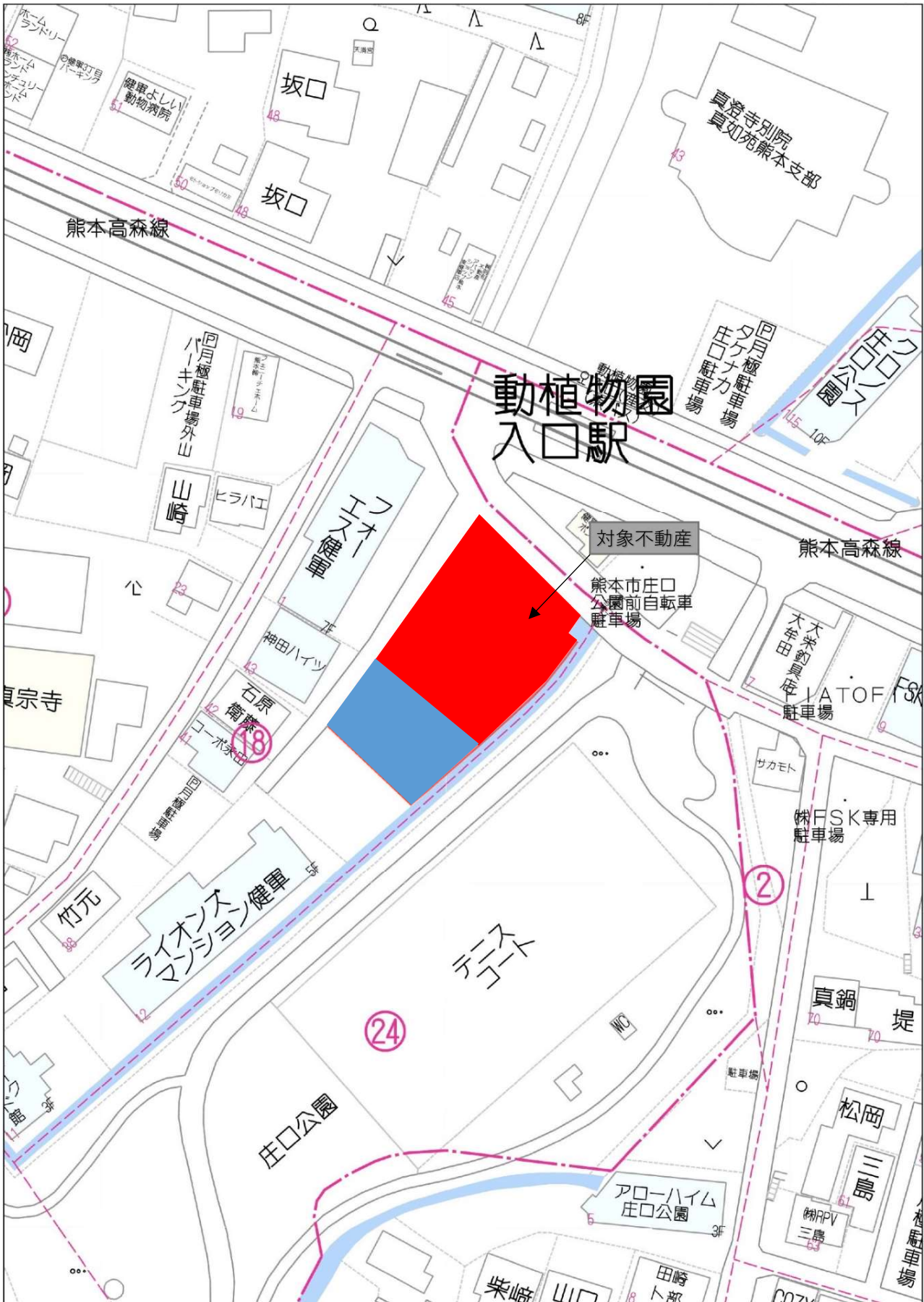
備考	・テナント×2戸、2LDK×22戸 敷地内駐車場×22区画、月極駐車場×13区画
	・公衆用道路:26m ² (地番:660番4)、8.74m ² (地番:660番、持分:5分の2)

取引形態： 一般媒介 情報更新： 2024/7/18 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。

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	町費	敷地内駐車場	月極駐車場	
1	101	テナント	契約中	330,000 円					330,000 円
2	201	2LDK	契約中	66,000 円	4,000 円	250 円			70,250 円
3	202	2LDK	オーナー使用	50,000 円	4,000 円	250 円			54,250 円
4	203	テナント	契約中	220,000 円					220,000 円
5	301	2LDK	契約中	62,000 円	4,000 円	250 円			66,250 円
6	302	2LDK	契約中	60,000 円	4,000 円	250 円			64,250 円
7	303	2LDK	契約中	62,000 円	4,000 円	250 円			66,250 円
8	304	2LDK	契約中	56,000 円	4,000 円	250 円			60,250 円
9	401	2LDK	契約中	61,000 円	4,000 円	250 円			65,250 円
10	402	2LDK	オーナー使用	50,000 円	4,000 円	250 円			54,250 円
11	403	2LDK	契約中	66,000 円	5,000 円	250 円			71,250 円
12	404	2LDK	契約中	66,000 円	4,000 円	250 円			70,250 円
13	501	2LDK	契約中	66,000 円	4,000 円	250 円			70,250 円
14	502	2LDK	契約中	62,000 円	4,000 円	250 円			66,250 円
15	503	2LDK	契約中	61,000 円	4,000 円	250 円			65,250 円
16	504	2LDK	契約中	62,000 円	4,000 円	250 円			66,250 円
17	601	2LDK	契約中	65,000 円	4,000 円	250 円			69,250 円
18	602	2LDK	契約中	63,000 円	4,000 円	250 円			67,250 円
19	603	2LDK	契約中	63,000 円	4,000 円	250 円			67,250 円
20	604	2LDK	契約中	65,000 円	4,000 円	250 円			69,250 円
21	701	2LDK	契約中	67,000 円	4,000 円	250 円			71,250 円
22	702	2LDK	空室	65,000 円	4,000 円	250 円			69,250 円
23	703	2LDK	契約中	58,000 円	4,000 円	250 円			62,250 円
24	704	2LDK	契約中	63,000 円	4,000 円	250 円			67,250 円
1	P001	敷地内駐車場	空				5,000 円		5,000 円
2	P002	敷地内駐車場	契約中				5,000 円		5,000 円
3	P003	敷地内駐車場	契約中				5,000 円		5,000 円
4	P004	敷地内駐車場	オーナー管理				0 円		0 円
5	P005	敷地内駐車場	契約中				5,000 円		5,000 円
6	P006	敷地内駐車場	契約中				5,000 円		5,000 円
7	P007	敷地内駐車場	契約中				5,000 円		5,000 円
8	P008	敷地内駐車場	契約中				5,000 円		5,000 円
9	P009	敷地内駐車場	契約中				5,000 円		5,000 円
10	P010	敷地内駐車場	契約中				5,000 円		5,000 円
11	P011	敷地内駐車場	オーナー使用				0 円		0 円
12	P012	敷地内駐車場	契約中				5,000 円		5,000 円
13	P013	敷地内駐車場	契約中				5,000 円		5,000 円
14	P014	敷地内駐車場	契約中				5,000 円		5,000 円
15	P015	敷地内駐車場	契約中				5,000 円		5,000 円

16	P016	敷地内駐車場	空			5,000 円	5,000 円		
17	P017	敷地内駐車場	契約中			5,000 円	5,000 円		
18	P018	敷地内駐車場	契約中			5,000 円	5,000 円		
19	P019	敷地内駐車場	契約中			5,000 円	5,000 円		
20	P020	敷地内駐車場	契約中			5,000 円	5,000 円		
21	P021	敷地内駐車場	空			5,000 円	5,000 円		
22	P022	敷地内駐車場	空			5,000 円	5,000 円		
1	P0001	月極駐車場	契約中			7,000 円	7,000 円		
2	P0002	月極駐車場	契約中			7,000 円	7,000 円		
3	P0003	月極駐車場	契約中			7,000 円	7,000 円		
4	P0004	月極駐車場	契約中			7,000 円	7,000 円		
5	P0005	月極駐車場	契約中			7,000 円	7,000 円		
6	P0006	月極駐車場	契約中			7,000 円	7,000 円		
7	P0007	月極駐車場	契約中			7,000 円	7,000 円		
8	P0008	月極駐車場	契約中			7,000 円	7,000 円		
9	P0009	月極駐車場	契約中			7,000 円	7,000 円		
10	P0010	月極駐車場	オーナー使用			0 円	0 円		
11	P0011	月極駐車場	オーナー使用			0 円	0 円		
12	P0012	月極駐車場	オーナー使用			0 円	0 円		
13	P0013	月極駐車場	オーナー使用			0 円	0 円		
合計				1,909,000 円	89,000 円	5,500 円	100,000 円	63,000 円	2,166,500 円

2024/7/18時点

満室時想定年間収入	
賃料	22,908,000 円
共益費	1,068,000 円
町費	66,000 円
敷地内駐車場	1,200,000 円
月極駐車場	756,000 円
アンテナ設置料	
自販機	
合計	25,998,000 円

現状年間収入 (入居率 95.83%)	
賃料	22,128,000 円
共益費	1,020,000 円
町費	63,000 円
敷地内駐車場	960,000 円
月極駐車場	756,000 円
アンテナ設置料	
自販機	
合計	24,927,000 円

※オーナー使用分を含む

購入経費

土地所有権移転登記費用	745,000 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	1,965,000 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	1,800,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	14,916,000 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)	744,784 円	(概算)	令和5年度 土地評価額 49,652,249 円
不動産取得税 (建物)	2,946,310 円	(概算)	令和5年度 建物評価額 98,210,331 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料			

売買価格

450,000,000 円

購入経費合計

23,177,094 円

総合計費

473,177,094 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)	67,277 円	807,324 円	※2022年12月～2023年11月の平均額
電気料 (共用)	47,272 円	567,264 円	※2022年12月～2023年11月の平均額
定期清掃費	27,500 円	330,000 円	(概算)
インターネット利用料	14,520 円	174,240 円	(概算)
エレベーター保守	23,925 円	287,100 円	(概算)
貯水槽清掃	4,125 円	49,500 円	(概算)
定率管理手数料 (月極駐車場を除く)	115,390 円	1,384,680 円	定率5%+税 (算出: 満室時)
定率管理手数料 (月極駐車場)	6,930 円	83,160 円	定率10%+税 (算出: 満室時)
固都税 (土地)	10,146 円	121,753 円	令和5年度/※660-1の土地評価公課を除く
固都税 (建物)	139,131 円	1,669,574 円	令和5年度
管理費合計	456,216 円	5,474,595 円	

