

プレアール細工町

一棟売賃貸アパート

所在

(住居表示) 熊本市中央区細工町1丁目19番3号

(地番)

熊本市中央区細工町1丁目20番、21番、19番3

交通

都市バス「明八橋」バス停 徒歩約1分

価格

220,000,000円

(税込)

年 収

17,358,000円

利回り

7.89 % (満室時)

土 地

地目

宅地

地積

公簿

313.89 m² (94.95 坪)

権利

所有権

道 路

①

西側

幅員

約 11m

公道

②

③

建 物

家屋番号

21番

種別

共同住宅

延床面積

公簿

1,231.58 m² (372.55 坪)

築年月日

平成3年3月15日

構造

鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10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

400%

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

学校区

小学校

五福

中学校

藤園

収支状況

項目

現状稼働

満室稼働想定

備考

入居率

88.88%

100.00%

賃料収入

14,196,000 円

15,930,000 円

その他収入

1,284,000 円

1,428,000 円

共益費、敷地内駐車場

総収入

15,480,000 円

17,358,000 円

PM・BM費支出

1,795,860 円

1,795,860 円

管理料、建物管理費

固都税

1,387,996 円

1,387,996 円

令和5年度

その他支出

円

円

総支出

3,183,856 円

3,183,856 円

NOI (純収入)

12,296,144 円

14,174,144 円

備考

・2DK×27戸 敷地内駐車場×2区画

取引形態：

媒介

情報公開：

2023/12/20

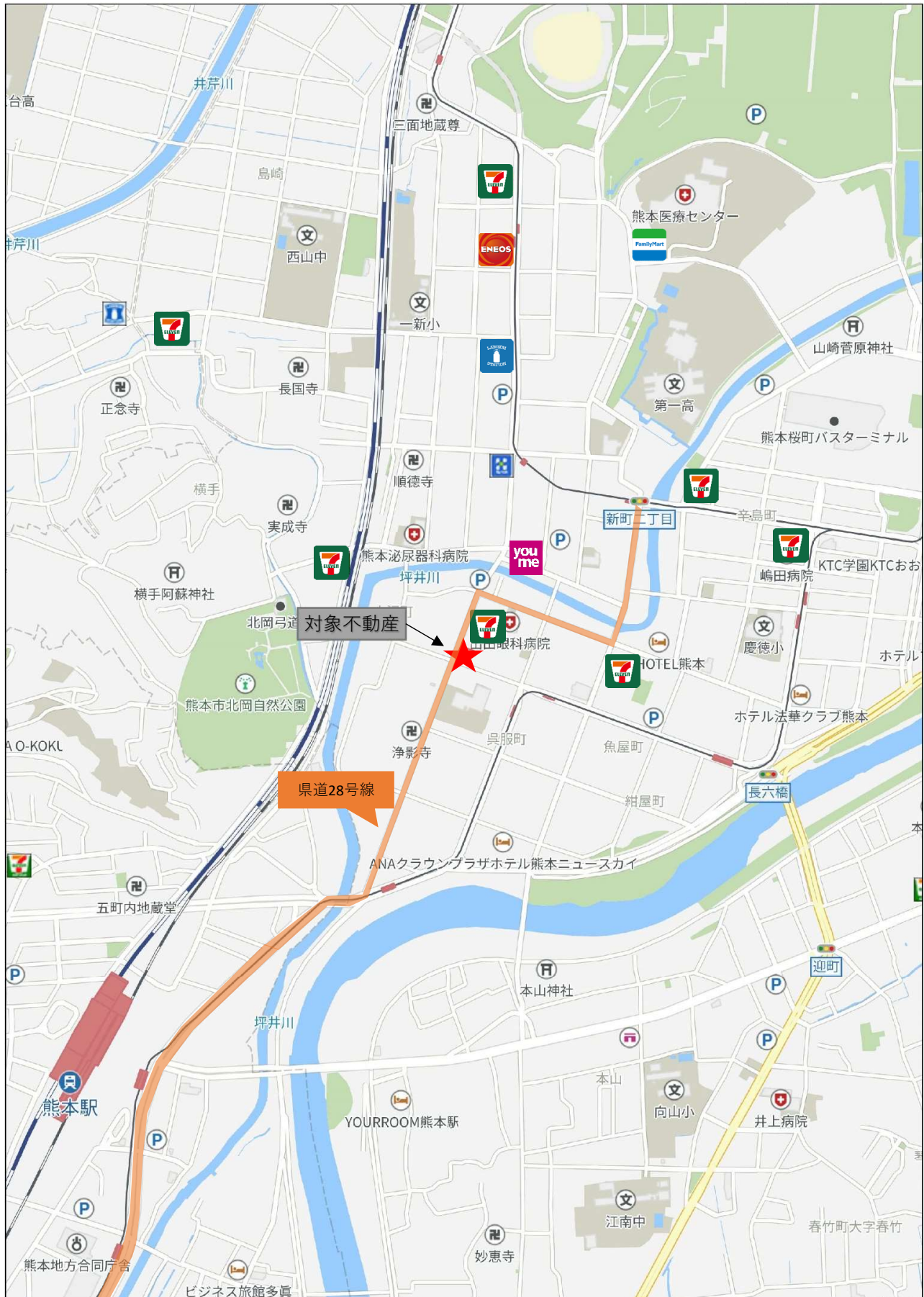
担当：

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



プレール細工町

Rent roll

部屋No.		間取り	面積(m ²)	契約状況	月額賃料			
					賃料	共益費	駐車場	合計
1	201	2DK	43.47 m ²	契約中	44,000	4,000		48,000
2	202	2DK	43.47 m ²	契約中	54,000	4,000		58,000
3	203	2DK	43.47 m ²	契約中	49,000	4,000		53,000
4	301	2DK	43.47 m ²	契約中	44,500	4,000		48,500
5	302	2DK	43.47 m ²	契約中	44,500	4,000		48,500
6	303	2DK	43.47 m ²	契約中	41,000	4,000		45,000
7	401	2DK	43.47 m ²	契約中	45,000	4,000		49,000
8	402	2DK	43.47 m ²	契約中	46,000	4,000		50,000
9	403	2DK	43.47 m ²	契約中	41,000	4,000		45,000
10	501	2DK	43.47 m ²	契約中	45,000	4,000		49,000
11	502	2DK	43.47 m ²	契約中	46,000	4,000		50,000
12	503	2DK	43.47 m ²	契約中	41,500	4,000		45,500
13	601	2DK	43.47 m ²	契約中	60,000		11,000	71,000
14	602	2DK	43.47 m ²	契約中	60,000			60,000
15	603	2DK	43.47 m ²	契約中	43,500	4,000		47,500
16	701	2DK	43.47 m ²	契約中	46,500	4,000		50,500
17	702	2DK	43.47 m ²	契約中	58,000			58,000
18	703	2DK	43.47 m ²	契約中	43,500	4,000		47,500
19	801	2DK	43.47 m ²	契約中	56,000	4,000		60,000
20	802	2DK	43.47 m ²	契約中	56,000	2,000		58,000
21	803	2DK	43.47 m ²	空	44,500	4,000		48,500
22	901	2DK	43.47 m ²	契約中	46,000	4,000		50,000
23	902	2DK	43.47 m ²	空	49,000	4,000		53,000
24	903	2DK	43.47 m ²	契約中	51,000	4,000		55,000
25	1001	2DK	43.47 m ²	契約中	64,000	7,000		71,000
26	1002	2DK	43.47 m ²	契約中	57,000	4,000	11,000	72,000
27	1003	2DK	43.47 m ²	空	51,000	4,000		55,000
合計					1,183,000	85,000	22,000	1,290,000

2023/12/20時点

満室時想定年間収入	
賃料	15,930,000 円
共益費	1,164,000 円
敷地内駐車場	264,000 円
合計	17,358,000 円

現状年間収入 (入居率 88.88%)	
賃料	14,196,000 円
共益費	1,020,000 円
敷地内駐車場	264,000 円
合計	15,480,000 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	558,000 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	1,502,000 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	880,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	7,326,000 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)	557,838 円	(概算)	令和5年度 土地評価額 37,189,200 円
不動産取得税 (建物)	2,252,707 円	(概算)	令和5年度 建物評価額 75,090,239 円
火災保険料			

売買価格

220,000,000 円

購入経費合計

13,076,545 円

総合計費

233,076,545 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)	1,880 円	22,560 円	
電気料 (共用)	9,169 円	110,028 円	
建物管理費	77,330 円	927,960 円	定期清掃費
消防用設備総合点検費	上記含む	上記含む	
インターネット利用料	上記含む	上記含む	
定率管理手数料	72,325 円	867,900 円	定率5% (算出：満室時)
固都税 (土地)	9,289 円	111,463 円	令和5年度
固都税 (建物)	106,378 円	1,276,533 円	令和5年度
管理費合計	276,370 円	3,316,444 円	

