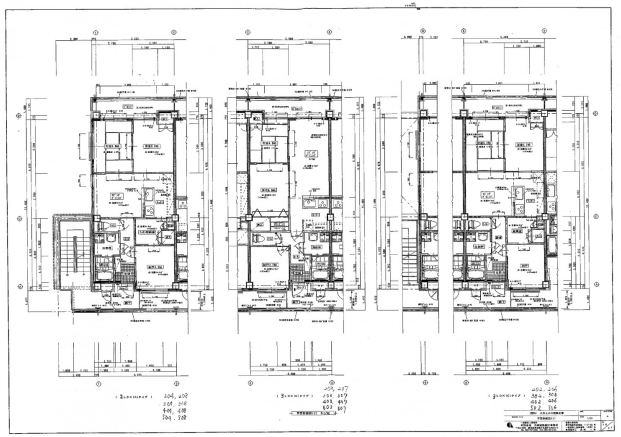
【名瀬中心・売一棟マンション】年間減価償却 約2,900万円×18年

。節税・相続・奄美進出を1棟で解く、資産の柱となる一棟。6.4億円。



マンション

物件番号：b2358884
売買物件　事業用

価格	64,000 万円		
手数料	価格の３％＋６万円（＋税）		
間取	（2LDK×28室、3LDK×3室、事務所利用×1室）		
所在地	奄美市名瀬小浜町34		
交通	(株)しまバス唐浜停　徒歩1分57m		
小学校	伊津部小学校 309m	中学校	金久中学校 1,961m
土地面積	公簿 1,025.42 ㎡	私道	
建物面積	壁芯 2,037.21 ㎡	建物構造	鉄骨造 陸屋根5階建
築年月	2007年 8月	建物規模	地上5階
土地権利	所有権	用途地域	工業地域
都市計画	非線引区域	地目	宅地
建ぺい率	60 %	容積率	200 %
現況	賃貸中	地勢	平坦
条件等			
接道	角地　幅員4m　公道　接面4m　舗装あり		
引渡し	即時		
管理費		権利金	
借地料		契約期間	
施工		建物工法	
駐車場	有		
設備等	エレベータ		
備考等	世界自然遺産・奄美大島の玄関口、名瀬の生活中心地「小浜町」に建つ鉄骨造陸屋根5階建・延床約615坪・全32戸の一棟マンション（1階ピロティ駐車場30台＋エレベーター）。イオンプラザ185m、クリニック・保育園・小学校すべて徒歩圏の生活利便地で、島内転勤・単身赴任など底堅い居住需要を取り込み、現況ほぼ満室で稼働中です。想定年収は賃料改定計画実行後 約3,804万円（32戸中23戸同意取得済／現況 約3,196万円）。 本物件最大の特長は税務効果です。固定資産税評価額に基づく按分では建物価格が約8割超を占め、年間約2,900万円規模の減価償却（残存耐用年数18年・定額法試算）が見込めるため、高所得個人の損益通算にも、法人の損金算入にも有効。さらに現金保有と比較した相続税評価額の大幅な圧縮が期待でき、資産承継対策にも適した一棟です。土地6筆＋建物の一体担保構成で、金融機関の融資稟議も整理しやすい物件です。 ※記載の年収は満室想定・賃料改定計画実行後の数値であり、保証するものではありません。減価償却額は固定資産税評価額比による按分・簡便法耐用年数に基づく一般的試算です。節税・相続税圧縮効果は概算であり、借入を伴う相続対策には税務上の否認リスク（財産評価基本通達6項）が存在します。個別の税務判断は必ず税理士等の専門家にご相談ください。		

物件情報は現況を優先いたします

有限会社 エコサポート奄美
eco support amami
0997-69-3405

TEL:0997-69-3405／FAX:-
鹿児島県奄美市名瀬港町21-6
免許番号:鹿児島県知事(3)第6019号

取引態様:仲介先物

報酬形態:

情報更新日:2026年07月11日