

Property Summary 物件概要書

# CHAINON春日EAST

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) 熊本市西区春日7丁目16番52号  
(地番) 熊本市西区春日七丁目190番20、253番23、253番22 他2筆

交通 産交バス「田崎」バス停 徒歩約7分、JR豊肥本線「熊本」駅 徒歩約16分

価格 317,000,000円 (税込)

年収 16,617,600円 利回り 5.24% (満室時)

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	190番20
地積	公簿 706.20 m <sup>2</sup> (213.62 坪)	種別	共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 741.80 m <sup>2</sup> (224.39 坪)
道路		築年月日	令和7年3月12日
①	西側 幅員 約 私道	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建
②		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	第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他制限等	法第22条区域、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	春日小学校	中学校	花陵中学校
----	-----	-------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	100.00%	100.00%	
	賃料収入	15,995,760 円	16,552,800 円	
	その他収入	64,800 円	64,800 円	※町費
	総収入	16,060,560 円	16,617,600 円	
	PM・BM費支出	1,878,886 円	1,932,204 円	
	固都税	1,580,000 円	1,580,000 円	※概算
	その他支出	22,680 円	22,680 円	※町費
	総支出	3,481,566 円	3,534,884 円	
NOI (純収入)	12,578,994 円	13,082,716 円		

備考	・1R×4戸、1LDK×12戸、2LDK×2戸 計18戸 駐車場×21区画(内10台は軽区画)
	・公衆用道路(253番13):139m <sup>2</sup> (持分3分の2)、宅地(253番6):45.16m <sup>2</sup> (持分3分の2)

取引形態： 一般媒介 情報公開： 2026/3/16 担当： 上村 孝喜

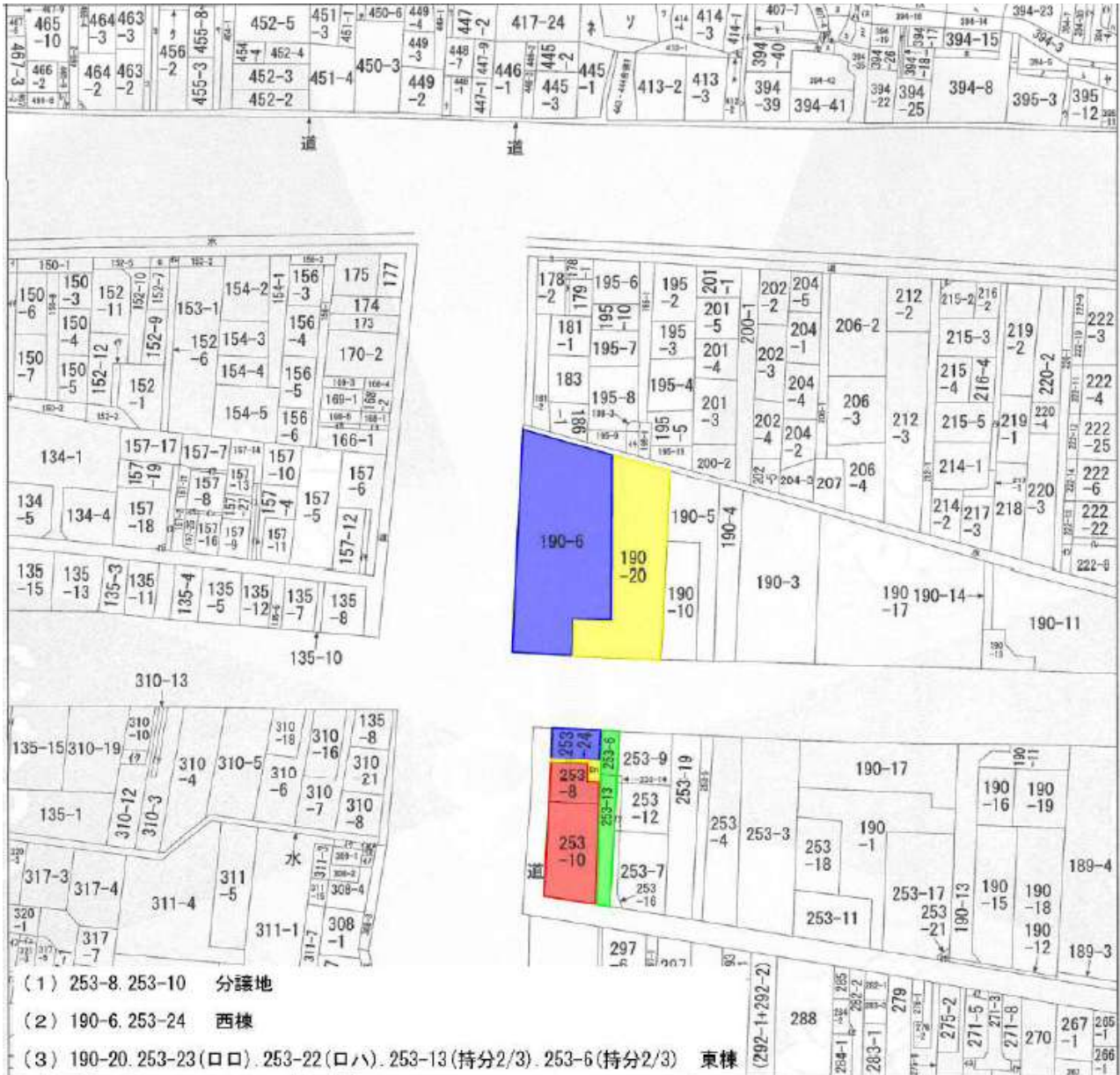
## 【注意事項】

- 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。
- 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



詳細図



広域図



# CHAINON春日EAST

Rent roll

部屋No	間取り	面積 (㎡)	契約状況	月額賃料					
				賃料	共益費	町費	駐車場	合計	
1	0201	1R	28㎡	契約中	49,500円	4,000円	300円		53,800円
2	0202	1R	28㎡	契約中	48,500円	4,000円	300円		52,800円
3	0203	1LDK	42.5㎡	契約中	62,500円	4,000円	300円		66,800円
4	0204	1LDK	42.5㎡	契約中	62,500円	4,000円	300円		66,800円
5	0205	1LDK	42.5㎡	契約中	63,500円	4,000円	300円		67,800円
6	0301	1R	28㎡	契約中	59,500円	4,000円	300円		63,800円
7	0302	1R	28㎡	契約中	49,500円	4,000円	300円		53,800円
8	0303	1LDK	42.5㎡	契約中	63,000円	4,000円	300円		67,300円
9	0304	1LDK	42.5㎡	契約中	63,000円	4,000円	300円		67,300円
10	0305	1LDK	42.5㎡	契約中	64,000円	4,000円	300円		68,300円
11	0401	2LDK	56㎡	契約中	79,000円	4,000円	300円		83,300円
12	0402	1LDK	42.5㎡	契約中	63,500円	4,000円	300円		67,800円
13	0403	1LDK	42.5㎡	契約中	63,500円	4,000円	300円		67,800円
14	0404	1LDK	42.5㎡	契約中	64,500円	4,000円	300円		68,800円
15	0501	2LDK	56㎡	契約中	80,000円	4,000円	300円		84,300円
16	0502	1LDK	42.5㎡	契約中	65,000円	4,000円	300円		69,300円
17	0503	1LDK	42.5㎡	契約中	65,000円	4,000円	300円		69,300円
18	0504	1LDK	42.5㎡	契約中	66,500円	4,000円	300円		70,800円
1	BY01	駐輪場		契約中				330円	330円
2	BY02	駐輪場		契約中				330円	330円
3	BY03	駐輪場		契約中				330円	330円
4	BY04	駐輪場		契約中				330円	330円
5	BY05	駐輪場		契約中				330円	330円
6	BY06	駐輪場		空				330円	330円
7	BY07	駐輪場		空				330円	330円
8	BY08	駐輪場		空				330円	330円
9	BY09	駐輪場		契約中				330円	330円
10	BY10	駐輪場		空				330円	330円
11	P001	駐車場		契約中				7,700円	7,700円
12	P002	駐車場		空				7,700円	7,700円
13	P003	駐車場		契約中				7,700円	7,700円
14	P004	駐車場		空				7,700円	7,700円
15	P005	駐車場		契約中				7,700円	7,700円
16	P006	駐車場		空				7,700円	7,700円
17	P007	駐車場		空				7,700円	7,700円
18	P008	駐車場		空				7,700円	7,700円
19	P009	駐車場		契約中				7,700円	7,700円
20	P010	駐車場		空				6,600円	6,600円
21	P011	駐車場		契約中				8,800円	8,800円

22	P012	駐車場	契約中			7,700円	7,700円		
23	P013	駐車場	契約中			込み	円		
24	P014	駐車場	契約中			9,900円	9,900円		
25	P015	駐車場	契約中			9,900円	9,900円		
26	P016	駐車場	契約中			9,900円	9,900円		
27	P017	駐車場	契約中			9,900円	9,900円		
28	P018	駐車場	契約中			9,900円	9,900円		
29	P019	駐車場	契約中			9,900円	9,900円		
30	P020	駐車場	契約中			9,900円	9,900円		
31	P021	駐車場	契約中			9,900円	9,900円		
				合計	1,132,500円	72,000円	5,400円	174,900円	1,384,800円

2026/4/16時点

満室時想定年間収入	
賃料	13,590,000円
共益費	864,000円
町費	64,800円
駐輪場	39,600円
駐車場	2,059,200円
合計	16,617,600円

現状年間収入 (入居率 100.00%)	
賃料	13,590,000円
共益費	864,000円
町費	64,800円
駐輪場	23,760円
駐車場	1,518,000円
合計	16,060,560円

## 購入経費

土地所有権移転登記費用	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	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	1,268,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	10,527,000 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)	660,000 円	(概算)	令和〇年度 土地評価額 円
不動産取得税 (建物)	600,000 円	(概算)	令和〇年度 建物評価額 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	898,260 円		あいおいニッセイ同和損保 タフ・すまいの保険

売買価格

317,000,000 円

購入経費合計

14,013,260 円

総合計費

331,013,260 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)	2,000 円	24,000 円	(概算)
電気料 (共用)	30,000 円	360,000 円	(概算)
消防設備総合点検費	51,260 円	615,120 円	包括 (清掃・消防・ゴミ) (概算)
町費	1,890 円	22,680 円	初回支払い6ヶ月分 (概算)
定率管理手数料	75,867 円	910,404 円	定率5%+税 (算出: 満室時)
固都税 (土地)	20,833 円	250,000 円	(概算)※新築後5年間軽減
固都税 (建物)	110,833 円	1,330,000 円	(概算)※新築後5年間軽減
管理費合計	292,684 円	3,512,204 円	



