

一棟売賃貸マンション／熊本市中央区壺川一丁目
売買価格 35,000万円(表面利回り 6.09%)

CHAINON壺川(シェノン壺川)

所在	(住居表示) 熊本市中央区壺川一丁目11番8号 (地番) 熊本市中央区壺川一丁目116番、116番2	物件種別	一棟売賃貸マンション
----	---	------	------------

価格	350,000,000 円 (税込)	年収 (満室時)	21,316,800 円
----	--------------------	-------------	--------------

交通	熊本電鉄バス「寺原町」バス停 徒歩1分	利回り	6.09 % (満室時)
----	---------------------	-----	--------------

土地		建物	
地目	宅地	種別	共同住宅
地積	公簿 464.81 m ² (140.60 坪)	延床面積	公簿 987.51 m ² (298.72 坪)
権利	所有権	築年月日	令和5年3月29日新築
道路		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 10階建
①	西側 幅員 約 5.00m 公道	家屋番号	116番2
		間取り	1R×18戸、1LDK×9戸(全27戸)

法令上の制限	用途地域		建蔽率	容積率
	第二種住居地域		60%	200%
	第一種住居地域		60%	200%
	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	壺川小学校	中学校	京陵中学校
-----	-----	-------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	85.18%	100.00%	
	賃料収入	18,105,600 円	21,105,600 円	
	その他収入	0 円	211,200 円	※敷地外駐車場
	総収入	18,105,600 円	21,316,800 円	
	PM・BM費支出	3,274,686 円	3,425,160 円	
	固都税	2,563,555 円	2,563,555 円	令和6年度
	その他支出	211,200 円	211,200 円	※敷地外駐車場
	総支出	6,049,441 円	6,199,915 円	
NOI(純収入)	12,056,159 円	15,116,885 円		

備考	・全27戸(1R:30.10m ² /1LDK:43.00m ²)・敷地内駐車場×12区画(付帯率44.4%)
	・導入設備(インターネット、オートロック、玄関扉錠、防犯カメラ)
	・売買価格の内訳(土地:53,000,000円/建物:税抜270,000,000円・税27,000,000円)

取引形態:	媒介	情報更新:	2025/7/14	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。
 - ・移動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賃料に基づいており、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。

広域図



LIFE INFORMATION 周辺施設



セブンイレブン ...120m (徒歩1分)



熊本坪井五郵便局...300m (徒歩4分)



ロッキースーパーストア...500m (徒歩6分)



肥後銀行 京町支店...550m (徒歩7分)



熊本電気鉄道 藤崎宮前駅...1km (徒歩14分)



電鉄バス 寺原町...73m (徒歩1分)

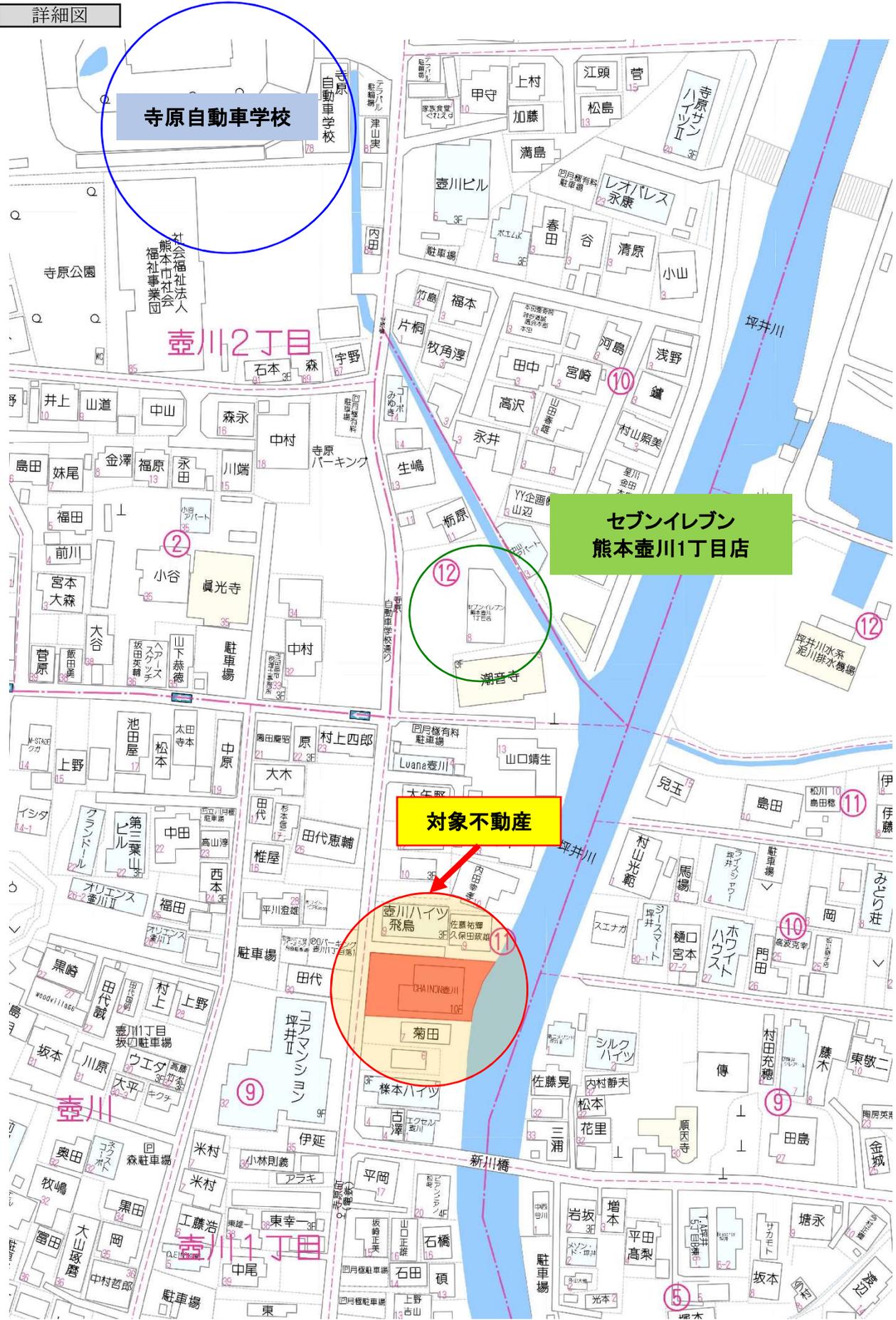
熊本坪井五郵便局

ロッキースーパー
ストア坪井店

セブンイレブン
熊本坪井3丁目店

仁王さん通り

詳細図



部屋No.	間取り	面積 (㎡)	契約状況	月額賃料					
				賃料	共益費	ゴミ収集料	駐車料	合計	
1	201	1R	30.1㎡	契約中	47,500 円	4,000 円	1,100 円		52,600 円
2	202	1R	30.1㎡	契約中	46,500 円	4,000 円	1,100 円		51,600 円
3	203	1LDK	43.0㎡	契約中	61,500 円	4,000 円	1,100 円		66,600 円
4	301	1R	30.1㎡	募集中	48,500 円	4,000 円	1,100 円		53,600 円
5	302	1R	30.1㎡	契約中	47,500 円	4,000 円	1,100 円		52,600 円
6	303	1LDK	43.0㎡	契約中	62,500 円	4,000 円	1,100 円		67,600 円
7	401	1R	30.1㎡	契約中	49,500 円	4,000 円	1,100 円		54,600 円
8	402	1R	30.1㎡	契約中	48,500 円	4,000 円	1,100 円		53,600 円
9	403	1LDK	43.0㎡	契約中	63,500 円	4,000 円	1,100 円		68,600 円
10	501	1R	30.1㎡	契約中	50,500 円	4,000 円	1,100 円		55,600 円
11	502	1R	30.1㎡	契約中	61,500 円	込み	1,100 円		62,600 円
12	503	1LDK	43.0㎡	契約中	64,500 円	4,000 円	1,100 円		69,600 円
13	601	1R	30.1㎡	契約中	51,500 円	4,000 円	1,100 円		56,600 円
14	602	1R	30.1㎡	契約中	54,500 円	込み	1,100 円		55,600 円
15	603	1LDK	43.0㎡	契約中	65,500 円	4,000 円	1,100 円		70,600 円
16	701	1R	30.1㎡	契約中	52,500 円	4,000 円	1,100 円		57,600 円
17	702	1R	30.1㎡	契約中	51,500 円	4,000 円	1,100 円		56,600 円
18	703	1LDK	43.0㎡	契約中	66,500 円	4,000 円	1,100 円		71,600 円
19	801	1R	30.1㎡	契約中	53,500 円	4,000 円	1,100 円		58,600 円
20	802	1R	30.1㎡	契約中	52,500 円	4,000 円	1,100 円		57,600 円
21	803	1LDK	43.0㎡	契約中	67,500 円	4,000 円	1,100 円		72,600 円
22	901	1R	30.1㎡	契約中	54,500 円	4,000 円	1,100 円		59,600 円
23	902	1R	30.1㎡	募集中	53,500 円	4,000 円	1,100 円		58,600 円
24	903	1LDK	43.0㎡	契約中	68,500 円	4,000 円	1,100 円		73,600 円
25	1001	1R	30.1㎡	募集中	55,500 円	4,000 円	1,100 円		60,600 円
26	1002	1R	30.1㎡	募集中	54,500 円	4,000 円	1,100 円		59,600 円
27	1003	1LDK	43.0㎡	契約中	69,500 円	4,000 円	1,100 円		74,600 円
28	P001	駐車場	屋根無	契約中				7,700 円	7,700 円
29	P002	駐車場	屋根無	契約中				7,700 円	7,700 円
30	P003	駐車場	屋根無	契約中				7,700 円	7,700 円
31	P004	駐車場	屋根無	契約中				7,700 円	7,700 円
32	P005	駐車場	屋根無	契約中				7,700 円	7,700 円
33	P006	駐車場	屋根無	契約中				7,700 円	7,700 円
34	P007	駐車場	屋根無	契約中				込み	円
35	P008	駐車場	屋根無	契約中				7,700 円	7,700 円
36	P009	駐車場	屋根有	契約中				8,800 円	8,800 円
37	P010	駐車場	屋根有	契約中				8,800 円	8,800 円
38	P011	駐車場	屋根有	契約中				8,800 円	8,800 円
39	P012	駐車場	屋根無	契約中				7,700 円	7,700 円
40	S0002	敷地外駐車場		募集中				6,600 円	6,600 円

部屋No.	間取り	面積 (㎡)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費	ゴミ収集料	駐車料	合計
41	S0003	敷地外駐車場	募集中				5,500 円	5,500 円
42	S0004	敷地外駐車場	募集中				5,500 円	5,500 円
合計				1,523,500 円	100,000 円	29,700 円	105,600 円	1,741,200 円

満室時想定年間収入	
賃料	18,282,000 円
共益費	1,200,000 円
ゴミ収集料	356,400 円
駐車料	1,267,200 円
敷地外駐車料	211,200 円
合計	21,316,800 円

現状年間収入(入居率85.18%/2025.07.14時点)	
賃料	15,738,000 円
共益費	1,008,000 円
ゴミ収集料	303,600 円
駐車料	1,056,000 円
敷地外駐車料	0 円
合計	18,105,600 円

購入経費

所有権移転登記費用	3,352,000 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	1,400,000 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	10,725,000 円	(税込)	報酬規程による(売上代金×3%+6万円+消費税)
不動産所得税(土地)	454,000 円	(概算)	固定資産評価額 (土地/令和6年度) 30,208,001
不動産所得税(建物)	4,348,000 円	(概算)	固定資産評価額 (建物/令和6年度) 144,914,169
火災保険料	1,005,120 円		あいおいニッセイ同和損保(保険期間:5年) タフ・すまいの保険(Ⅲコース/フルサポート)

売買価格	350,000,000 円
------	---------------

購入経費合計	21,284,120 円
--------	--------------

総合計費	371,284,120 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

費目	(月額)	(年額)	(備考)
水道料(共用)	3,000 円	36,000 円	概算
電気料(共用)	22,000 円	264,000 円	概算
設備費(インターネット含む)	84,348 円	1,012,176 円	導入設備(インターネット、オートロック、 玄関扉錠、防犯カメラ)
定期清掃費	27,500 円	330,000 円	月4回
消防設備点検費	4,950 円	59,400 円	総合点検/年1回
エレベーター保守点検費	22,000 円	264,000 円	POG契約(日立ビルシステム)
一般廃棄物収集業務	27,500 円	330,000 円	週3回
敷地外駐車場	17,600 円	211,200 円	借上げ駐車場3区画分
定率管理手数料	94,132 円	1,129,584 円	定率5%(算出:満室時賃料+共益費+駐車料)
固都税(土地)	8,335 円	100,015 円	令和6年度
固都税(建物)	205,295 円	2,463,540 円	令和6年度
管理費合計	516,660 円	6,199,915 円	

熊本県知事(1)第5551号

KOSGI コスギ不動産リーシング

コスギ不動産 <https://www.kosgi-f.com>

2023年3月下旬完成

入居者募集中

電鉄バスき原町に徒歩1分と通勤・通学に便利。コンビニ・スーパーなども徒歩圏内と住み良い住環境です。並木坂までは徒歩10分とショッピングもお気軽に楽しめます。心地良い生活空間をライフスタイルに合わせて選べる1Rと1LDK、2タイプをご用意いたします。

「CHAINON」の意味は、フランス語で「幸せの国」 という意味です。入居者様にたくさんの幸せが訪れますように。

Room plan

1号 TYPE
1R(30.1㎡)

2号 TYPE
1R(30.1㎡)

3号 TYPE
1LDK(43㎡)

EQUIPMENT 設備

毎日を快適に過ごせる、充実の設備。

駐車場	駐輪場	オートロック	エレベーター	メールBOX	モニター付インターホン
防犯カメラ	宅配BOX	インターネット無料	エアコン1台	シャワー付洗面化粧台	温水洗浄便座
シャワー	システムキッチン	ガス給湯器	浴室暖房乾燥機	BS-CS 110°	2口ガスコンログリル付





令和 6 年度 固定資産公課証明書 (土地・家屋)

納税義務者 住所(所在地) 熊本市中央区水前寺4丁目19番26号
氏名(名称) 日装ビルド株式会社

(2 / 7)

区分	所在 地番 号	地 種 類 道 分 母	台 帳 面 積 評 定 地 積 面 積	評 定 固 定 資 産 税 額 市 評 定 額	額 準 準 額	小規模住宅用地 一般住宅用地 非住宅用地	固定資産税相当額		備 考
							市 評 定 額	市 評 定 額	
土 地	中央区壺川1丁目 116	宅地	232.56	15,114,074	2,502,093	232.56		35,029	
								15,012	
土 地	中央区壺川1丁目 116-2	宅地	232.25	15,093,927	2,498,757	232.25		34,982	
								14,992	
家 屋	中央区壺川1丁目 116-2 (*)	共同住宅 鉄筋コン造	987.51	144,914,169	144,914,169			2,028,798	
								434,742	
土 地									
家 屋									

※証明内容は賦課期日(令和 6年1月1日)現在です。

交付番号
11023243

※この証明書には黒色の電子印を使用し、「すかし」等の不正防止処置を施しております。

A200077C
東区 税務室

本証明書に記載した固定資産について当庁備付けの固定資産課税台帳に登録してあることを証明します。

※フリント文字で記載した証明内容に追加した手書きは、市長印で特に表示したもののほかは無効です。