

Property Summary 物件概要書

シャローム花園

一棟売賃貸アパート

株式会社コスギ不動産
事業開発部

シャローム花園

Property Summary

所在	(住居表示) 熊本市西区花園7丁目57番45号
	(地番) 熊本市西区花園七丁目2005番2、2005番3、2007番2、2007番3

交通	都市バス「前川橋」バス停 徒歩約4分
----	--------------------

価格	26,500,000円	(税込)
年収	3,888,000円	利回り 14.67 % (満室時)

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	2005番2
地積	公簿 642.00 m ² (194.20坪)	種別	共同住宅
権利		延床面積	公簿 390.86 m ² (118.23坪)
道路		築年月日	昭和57年2月1日
①	東側 幅員 約 公道	構造	木造セメント瓦葺 2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	第一種低層住居専用地域
	建ぺい率	40%	容積率	80%
	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

学校区	小学校	花園小学校	中学校	井芹中学校
-----	-----	-------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	75.00%	100.00%	
	賃料収入	2,640,000円	3,888,000円	
	その他収入			
	総収入	2,640,000円	3,888,000円	
	PM・BM費支出	327,360円	396,000円	
	固都税	129,976円	129,976円	
	その他支出			
	総支出	457,336円	525,976円	
	NOI(純収入)	2,182,664円	3,362,024円	

備考	・3DK×8戸 計8戸 敷地内駐車場×9区画
----	------------------------

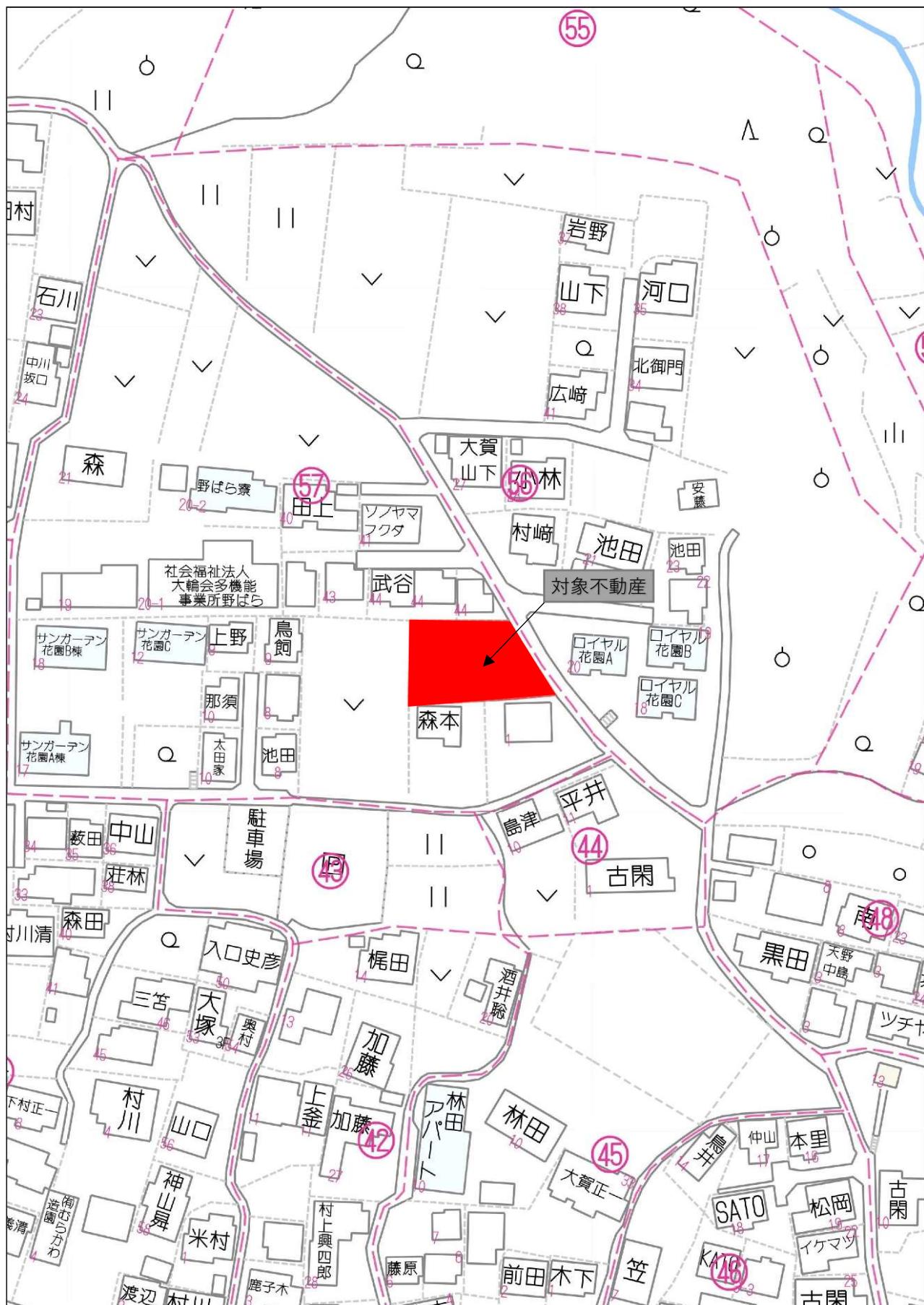
取引形態：一般媒介 情報更新：2025/12/16 担当：二子石 翼

- 【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。

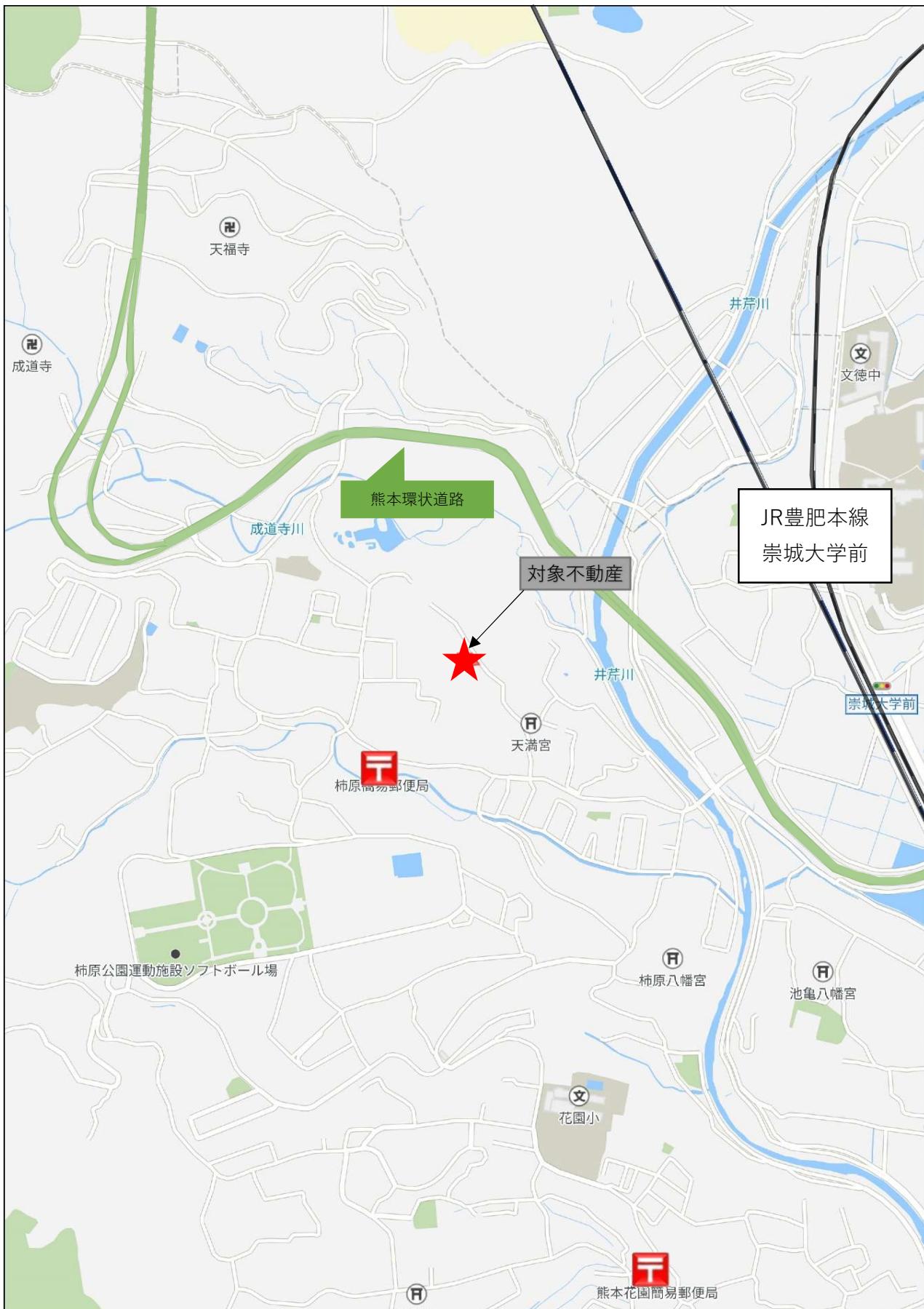
シャローム花園

Location

詳細図



広域図



シャローム花園

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	101	3DK	48.85 m ²	空室	36,000 円		36,000 円
2	102	3DK	48.85 m ²	空室	36,000 円		36,000 円
3	103	3DK	48.85 m ²	契約中	36,000 円		36,000 円
4	105	3DK	48.85 m ²	契約中	34,000 円	2,000 円	36,000 円
5	206	3DK	48.85 m ²	契約中	40,000 円		40,000 円
6	207	3DK	48.85 m ²	契約中	36,000 円		36,000 円
7	208	3DK	48.85 m ²	契約中	34,000 円	2,000 円	36,000 円
8	209	3DK	48.85 m ²	契約中	34,000 円	2,000 円	36,000 円
1	P001			空			4,000 円 4,000 円
2	P002			空			4,000 円 4,000 円
3	P003			空			4,000 円 4,000 円
4	P004			空			4,000 円 4,000 円
5	P005			空			4,000 円 4,000 円
6	P006			空			4,000 円 4,000 円
7	P007			空			4,000 円 4,000 円
8	P008			契約中			0 円 0 円
9	P009			空			4,000 円 4,000 円
合計				286,000 円	6,000 円	32,000 円	324,000 円

2025/12/16時点

満室時想定年間収入	
賃料	3,432,000 円
共益費	72,000 円
駐車場	384,000 円
合計	3,888,000 円

現状年間収入 (入居率 75.00%)	
賃料	2,568,000 円
共益費	72,000 円
駐車場	0 円
合計	2,640,000 円

シャローム花園

購入経費/建物管理費

購入経費

土地所有権移転登記費用	199,000 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	110,000 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	106,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
売買仲介手数料	940,500 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）	198,522 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 13,234,830 円
不動産取得税（建物）	163,967 円	(概算)	令和7年度 建物評価額 5,465,567 円
火災保険料	1,897,120 円		あいおいニッセイ タフ・すまいの保険

売買価格	26,500,000 円	購入経費合計	3,615,109 円
総合計費			30,115,109 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）		円	※確認中
電気料（共用）		円	※確認中
定期清掃費	5,500 円	66,000 円	月4回（概算）
インターネット利用料	9,680 円	116,160 円	月5回（概算）
定率管理手数料	17,820 円	213,840 円	定率5%+税（算出：満室時）
固都税（土地）	3,089 円	37,063 円	令和7年度
固都税（建物）	7,743 円	92,913 円	令和7年度
管理費合計	43,831 円	525,976 円	

シャローム花園

photo

