

Property Summary 物件概要書

CHAINON榆木

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) 熊本市北区榆木1丁目2番5号
	(地番) 熊本市北区榆木一丁目1245番・1245番合併1、1247番1、1247番3、1247番4、1245番・1246番合併3、

交通	電鉄バス「榆木」バス停 徒歩約1分
----	-------------------

価格	380,000,000円 (税込)
年収	20,528,400円

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	1247番1
地積	公簿 658.63 m ² (199.23坪)	種別	共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 1,160.57 m ² (351.07坪)
道路		築年月日	
①	北側 幅員 約	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6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	準住居・1中高
	建ぺい率	60%	容積率	200%・150%
	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	榆木小学校	中学校	楠中学校
-----	-----	-------	-----	------

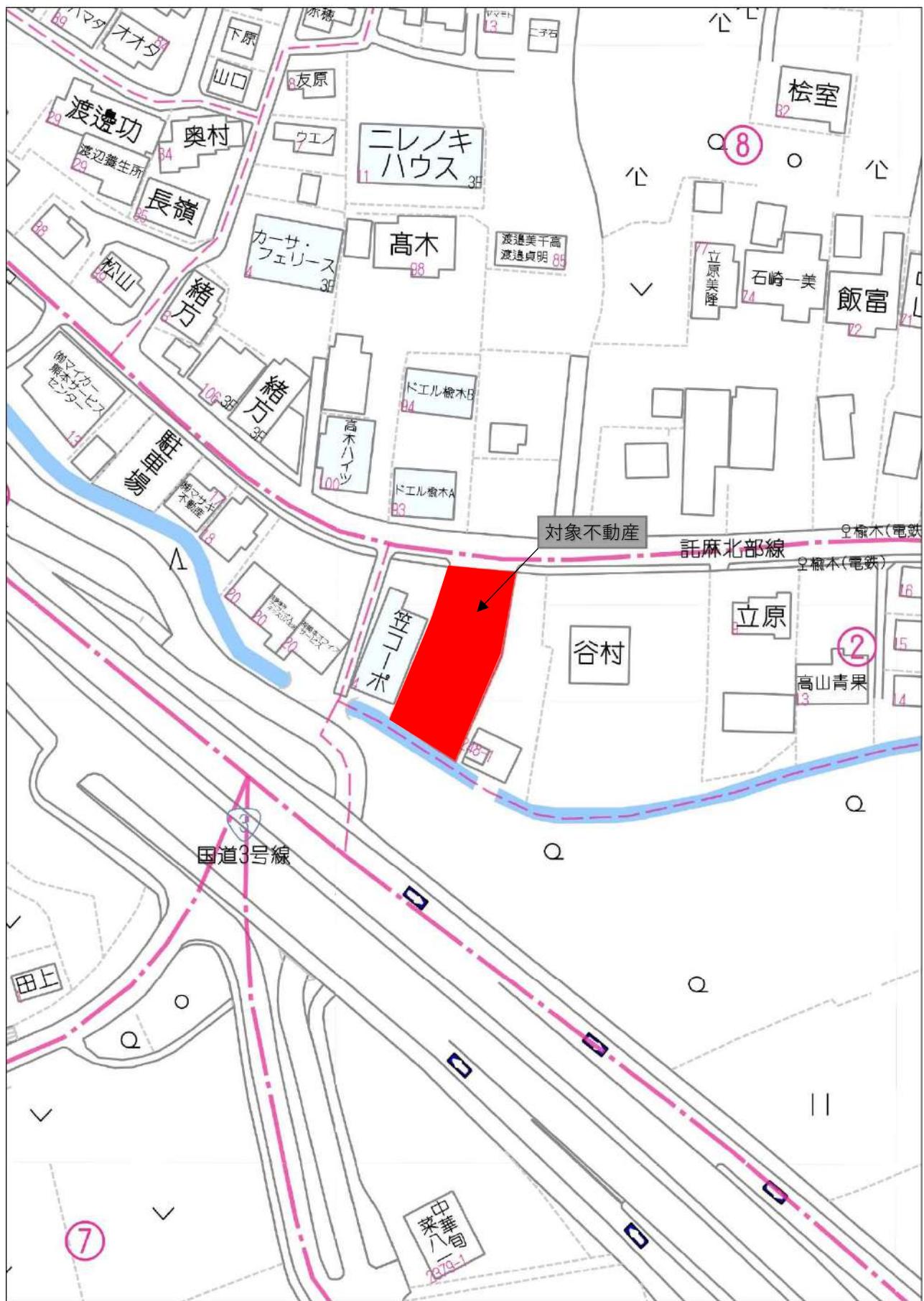
収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	50.00%	100.00%	
	賃料収入	9,997,200円	20,528,400円	
	その他収入			
	総収入	9,997,200円	20,528,400円	
	PM・BM費支出	985,446円	1,564,656円	
	固都税	2,589,526円	2,589,526円	
	その他支出			
	総支出	3,574,972円	4,154,182円	
	NOI(純収入)	6,422,228円	16,374,218円	

備考	・1LDK×5戸、2LDK×15戸 計20戸
	・屋根無駐車場×7区画、屋根有駐車場×13区画 計20区画

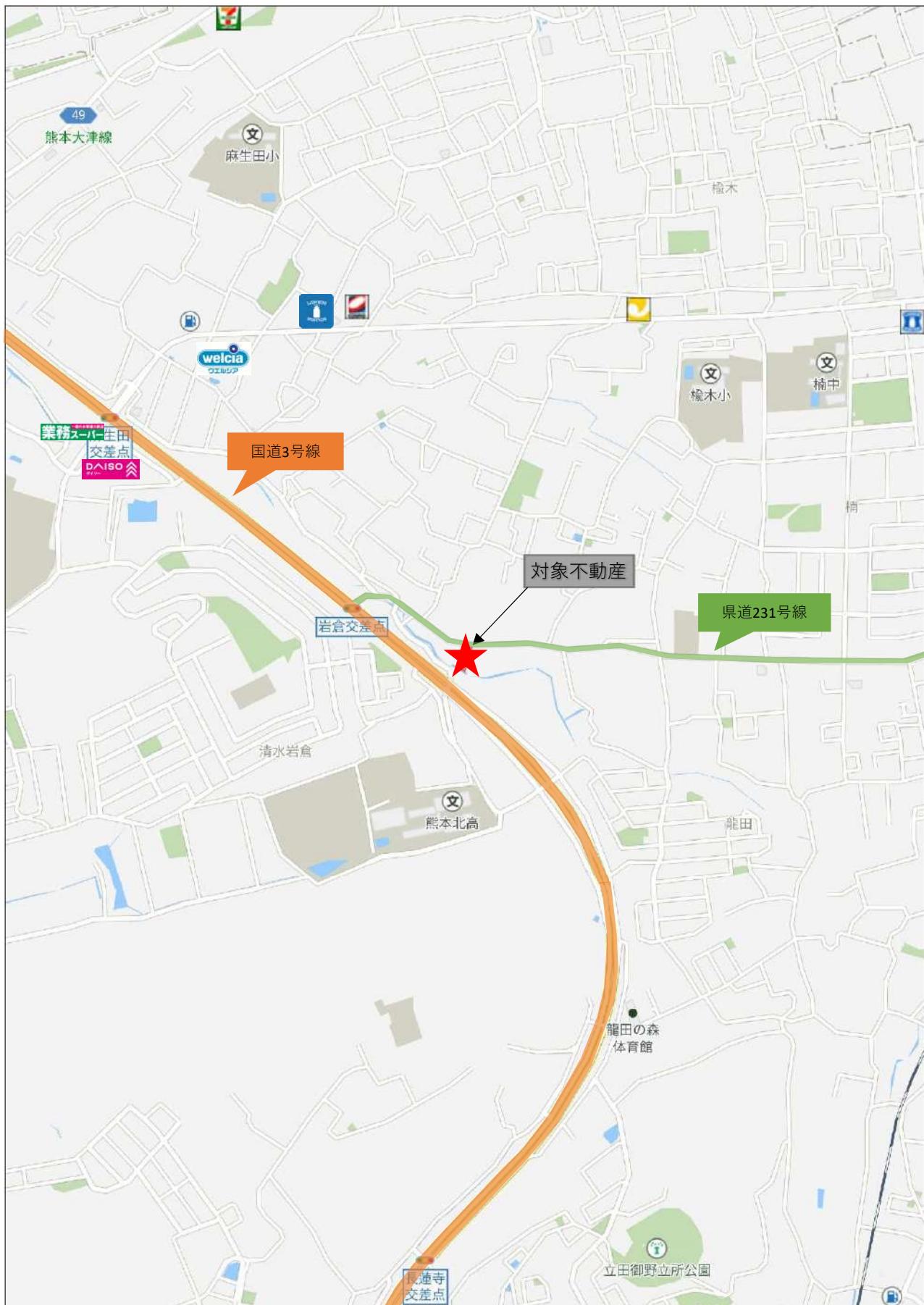
取引形態	一般媒介	情報公開	2025/10/8	担当	上村 孝喜
------	------	------	-----------	----	-------

- 【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)を請求致します。

詳細



広域図



CHAINON榆木

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	1LDK	43.20 m ²	契約中	64,000 円	4,000 円	68,000 円
2	202	2LDK	60.30 m ²	空室	77,000 円	4,000 円	81,000 円
3	203	2LDK	60.30 m ²	空室	77,000 円	4,000 円	81,000 円
4	204	2LDK	60.30 m ²	契約中	77,000 円	4,000 円	81,000 円
5	301	1LDK	43.20 m ²	契約中	64,500 円	4,000 円	68,500 円
6	302	2LDK	60.30 m ²	契約中	77,500 円	4,000 円	81,500 円
7	303	2LDK	60.30 m ²	空室	77,500 円	4,000 円	81,500 円
8	304	2LDK	60.30 m ²	契約中	81,500 円	4,000 円	85,500 円
9	401	1LDK	43.20 m ²	契約中	65,000 円	4,000 円	69,000 円
10	402	2LDK	60.30 m ²	空室	82,000 円	4,000 円	86,000 円
11	403	2LDK	60.30 m ²	契約中	82,000 円	4,000 円	86,000 円
12	404	2LDK	60.30 m ²	契約中	82,000 円	4,000 円	86,000 円
13	501	1LDK	43.20 m ²	空室	65,500 円	4,000 円	69,500 円
14	502	2LDK	60.30 m ²	空室	82,500 円	4,000 円	86,500 円
15	503	2LDK	60.30 m ²	空室	82,500 円	4,000 円	86,500 円
16	504	2LDK	60.30 m ²	空室	82,500 円	4,000 円	86,500 円
17	601	1LDK	43.20 m ²	契約中	66,000 円	4,000 円	70,000 円
18	602	2LDK	60.30 m ²	空室	83,000 円	4,000 円	87,000 円
19	603	2LDK	60.30 m ²	空室	83,000 円	4,000 円	87,000 円
20	604	2LDK	60.30 m ²	契約中	83,000 円	4,000 円	87,000 円
1	P001	屋根無駐車場		契約中		5,500 円	5,500 円
2	P002	屋根無駐車場		契約中		5,500 円	5,500 円
3	P003	屋根無駐車場		空		5,500 円	5,500 円
4	P004	屋根無駐車場		空		5,500 円	5,500 円
5	P005	屋根無駐車場		空		5,500 円	5,500 円
6	P006	屋根無駐車場		空		5,500 円	5,500 円
7	P007	屋根無駐車場		空		5,500 円	5,500 円
8	P008	屋根有駐車場		契約中		4,400 円	4,400 円
9	P009	屋根有駐車場		契約中		4,400 円	4,400 円
10	P010	屋根有駐車場		契約中		4,400 円	4,400 円
11	P011	屋根有駐車場		契約中		4,400 円	4,400 円
12	P012	屋根有駐車場		契約中		4,400 円	4,400 円
13	P013	屋根有駐車場		契約中		4,400 円	4,400 円
14	P014	屋根有駐車場		契約中		4,400 円	4,400 円
15	P015	屋根有駐車場		契約中		4,400 円	4,400 円
16	P016	屋根有駐車場		契約中		4,400 円	4,400 円
17	P017	屋根有駐車場		空		4,400 円	4,400 円
18	P018	屋根有駐車場		空		4,400 円	4,400 円
19	P019	屋根有駐車場		空		4,400 円	4,400 円

20	P020	屋根有駐車場	空	KOSEI	4,400 円	4,400 円	
			合計	1,535,000 円	80,000 円	95,700 円	1,710,700 円

満室時想定年間収入	
賃料	18,420,000 円
共益費	960,000 円
駐車場	1,148,400 円
合計	20,528,400 円

現状年間収入 (入居率 50.00%)	
賃料	8,910,000 円
共益費	480,000 円
駐車場	607,200 円
合計	9,997,200 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	343,000 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	2,974,000 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	1,520,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
売買仲介手数料	12,606,000 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）	342,036 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 22,802,427 円
不動産取得税（建物）	4,459,697 円	(概算)	令和7年度 建物評価額 148,656,575 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料			

売買価格

380,000,000 円

購入経費合計

22,304,734 円

総合計費

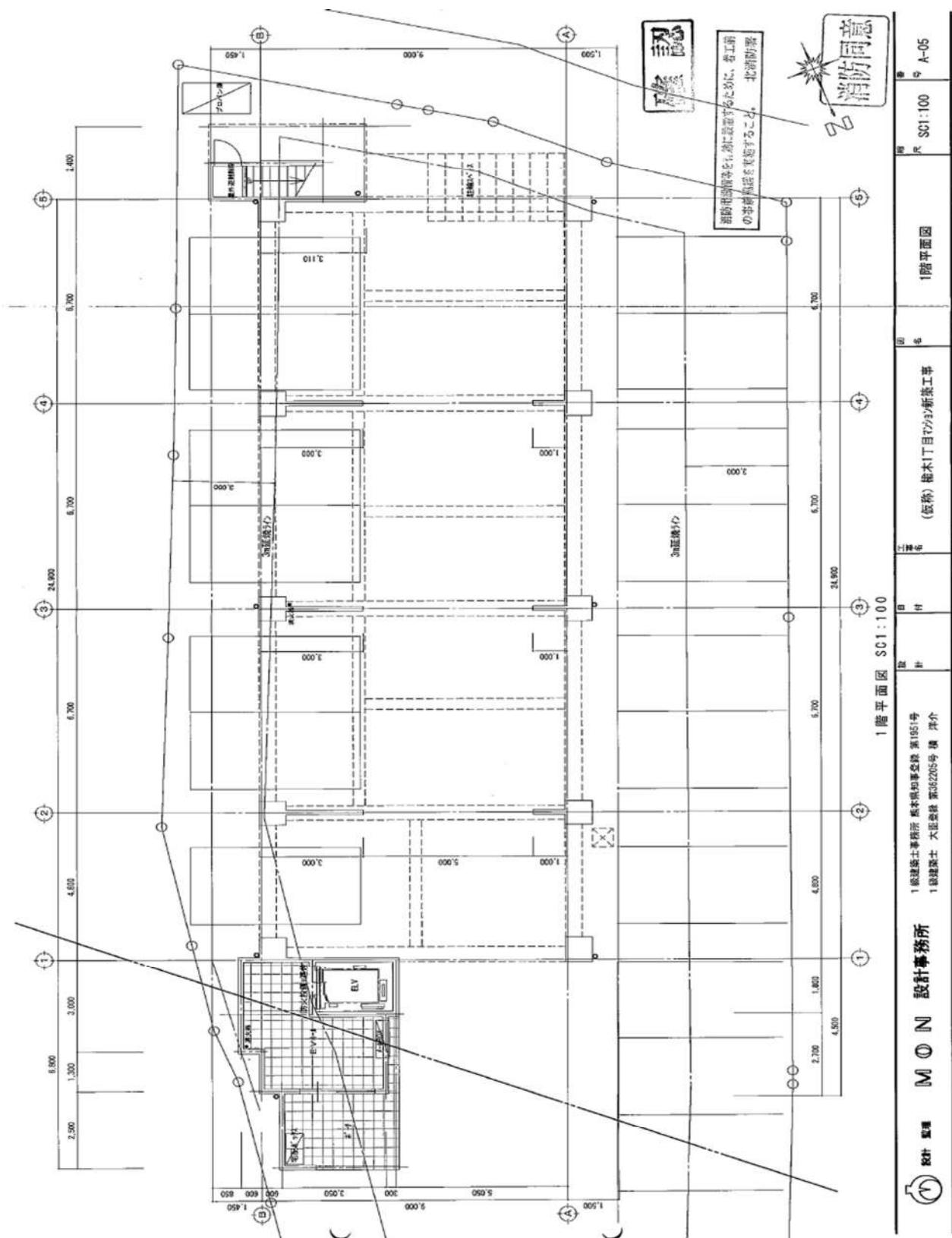
402,304,734 円

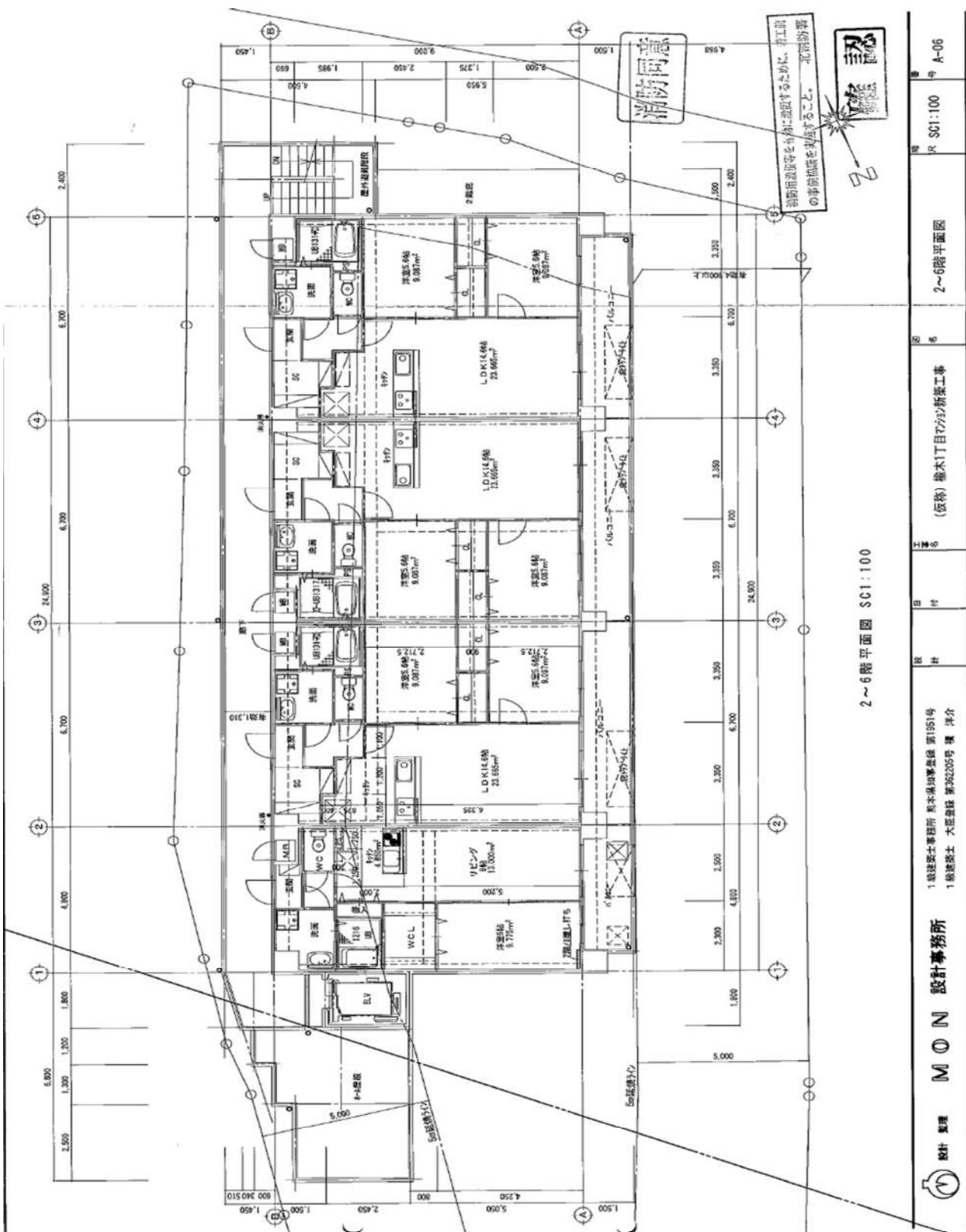
※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

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。

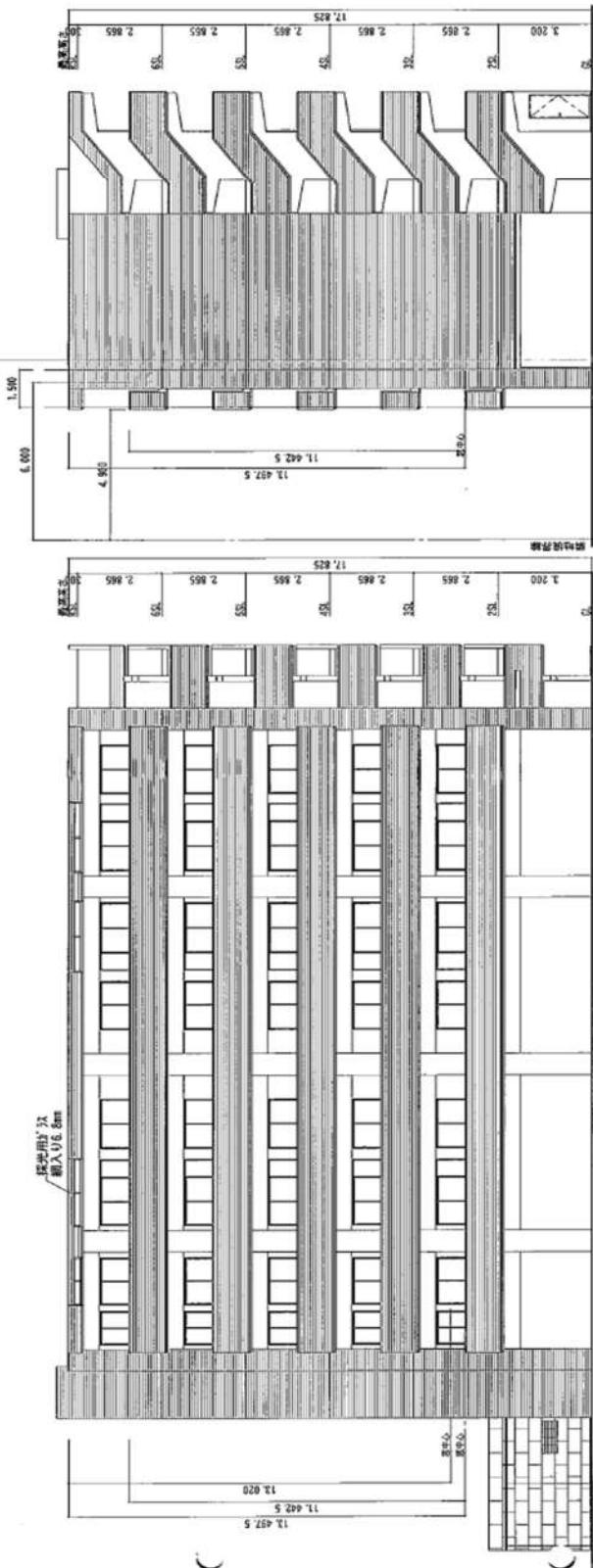
建物管理費

	(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		円	※確認中
消防用設備総合点検費		円	※確認中
エレベーター	16,500 円	198,000 円	(概算)
インターネット利用料	19,800 円	237,600 円	J:COM (概算)
定率管理手数料	94,088 円	1,129,056 円	定率5%+税（算出：満室時）
固都税（土地）	5,197 円	62,365 円	令和7年度
固都税（建物）	210,597 円	2,527,161 円	令和7年度
管理費合計	346,182 円	4,154,182 円	





採光窓比率換算
4.90 < 6.00 逆転地空き 4.30 意中心までの距離距離 11.4425で計算する。
11.4425 < 13.4975



会社名	会社所在地	会社登録番号	会社登録年月日	会社登録者名	会社登録者種別	会社登録者登録番号	会社登録者登録年月日	会社登録者登録者登録番号	会社登録者登録者登録年月日	会社登録者登録者登録者登録番号	会社登録者登録者登録者登録年月日
株式会社 槍木不動産	〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号	1級建築士事務所 槍木株式会社登録 第1951号	1993年1月1日	大庭登録 第36225号 槍木 洋介	登録者登録番号	登録者登録年月日	登録者登録者登録番号	登録者登録者登録年月日	登録者登録者登録者登録番号	登録者登録者登録者登録年月日	登録者登録者登録者登録者登録番号

