

# CHAINON 榎木

一棟売賃貸マンション

所在

(住居表示) 熊本市北区楡木1丁目2番5号

(地番)

熊本市北区楡木一丁目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「楡木」バス停 徒歩約1分

価格

380,000,000円

(税込)

年 収

20,528,400円

利回り

5.40 % (満室時)

土 地

地目

宅地

地積

公簿 658.63 m<sup>2</sup> ( 199.23 坪)

権利

所有権

道 路

①

北側

幅員 約

公道

②

③

建 物

家屋番号

1247番1

種別

共同住宅

延床面積

公簿 1,160.57 m<sup>2</sup> ( 351.07 坪)

築年月日

令和6年9月25日

構造

鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建

利用状況

賃貸中

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

楡木小学校

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

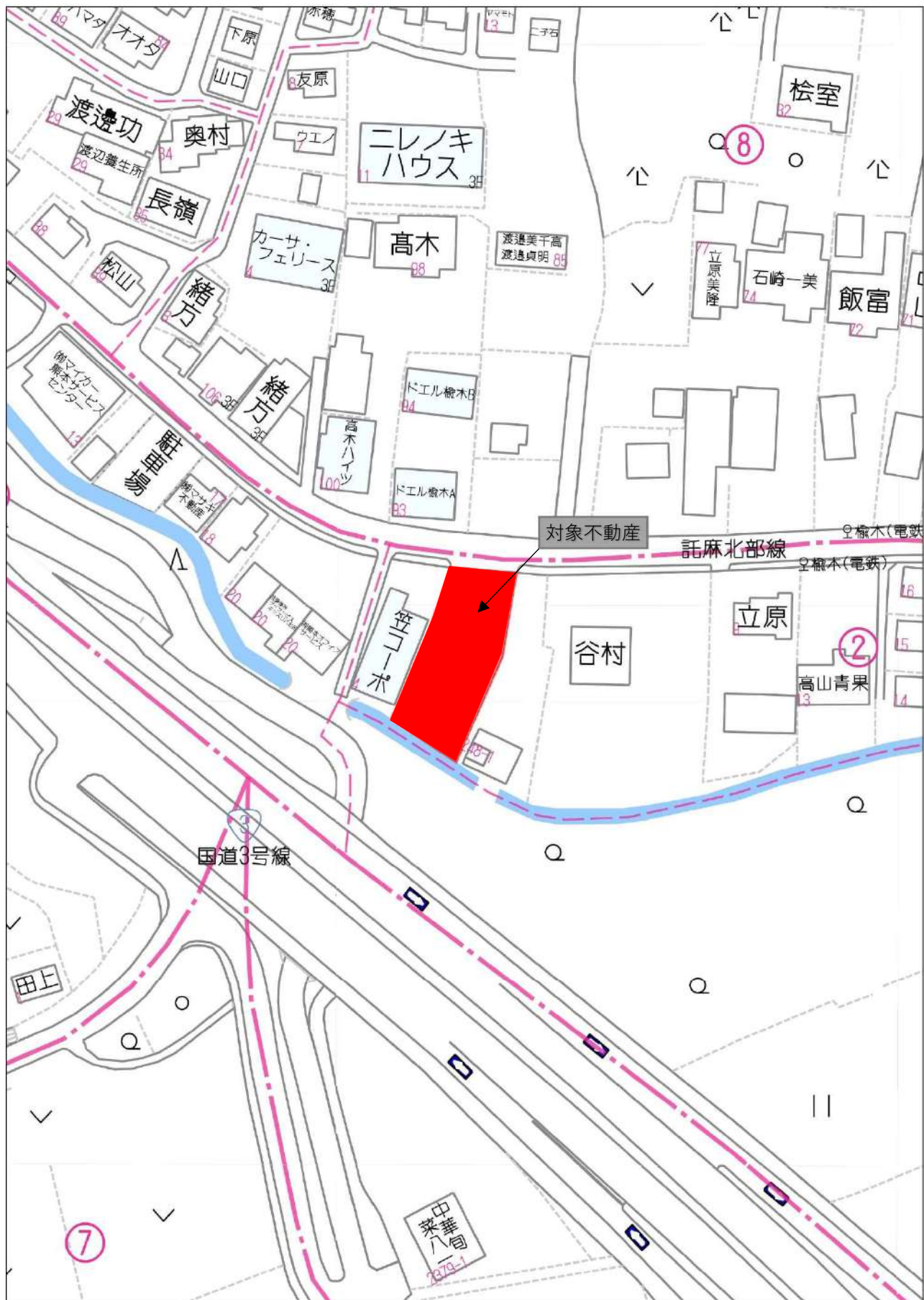
担当：

上村 孝喜

【注意事項】

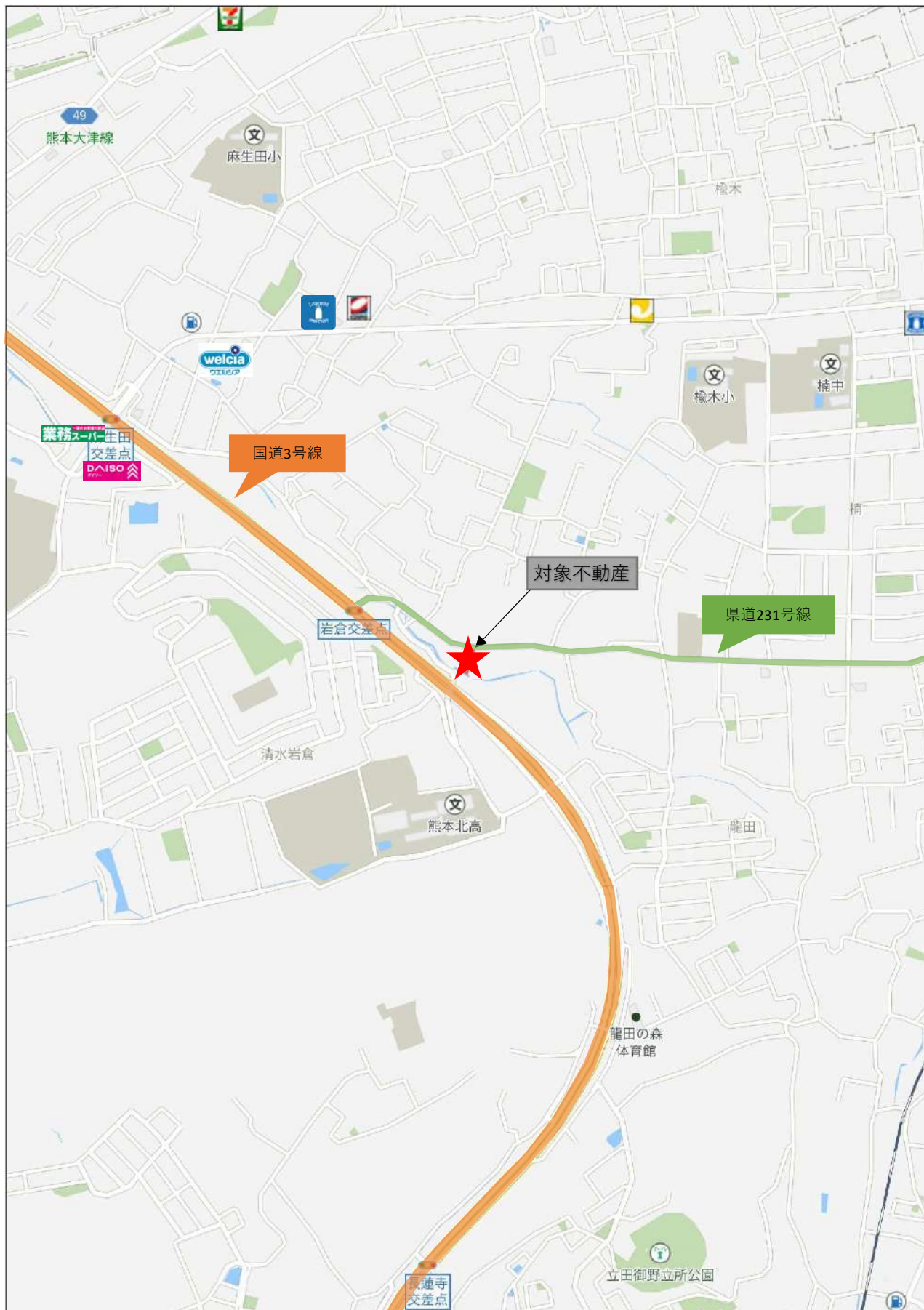
- ・本書記載情報(売買価格を含む)は変更される場合があります。現状と異なる場合は、現状を優先するものとします。
- ・不動産状況及び年間収支に関する情報は、売主より開示された資料及び本概要書作成時の資料に基づいており、弊社はその正確性・完全性を保証するものではありません。
- ・当情報の取り扱いについては、情報漏洩防止の為、当社の許可なく不動産業者等への紹介を不可・厳禁と致します。
- ・当情報を基に直接間接を問わず、売主及び関係者へ接触した場合、損害賠償請求等の法的手段を講じます。
- また、紹介業者(コスギ不動産)を排除して、目的物件の売買を締結した場合、契約の成立報酬として相当額(法定仲介手数料)をご請求致します。

詳細図





広域図



部屋No.		間取り	面積(㎡)	契約状況	月額賃料			合計
					賃料	共益費	駐車場	
1	201	1LDK	43.20 ㎡	契約中	64,000 円	4,000 円		68,000 円
2	202	2LDK	60.30 ㎡	空室	77,000 円	4,000 円		81,000 円
3	203	2LDK	60.30 ㎡	空室	77,000 円	4,000 円		81,000 円
4	204	2LDK	60.30 ㎡	契約中	77,000 円	4,000 円		81,000 円
5	301	1LDK	43.20 ㎡	契約中	64,500 円	4,000 円		68,500 円
6	302	2LDK	60.30 ㎡	契約中	77,500 円	4,000 円		81,500 円
7	303	2LDK	60.30 ㎡	空室	77,500 円	4,000 円		81,500 円
8	304	2LDK	60.30 ㎡	契約中	81,500 円	4,000 円		85,500 円
9	401	1LDK	43.20 ㎡	契約中	65,000 円	4,000 円		69,000 円
10	402	2LDK	60.30 ㎡	空室	82,000 円	4,000 円		86,000 円
11	403	2LDK	60.30 ㎡	契約中	82,000 円	4,000 円		86,000 円
12	404	2LDK	60.30 ㎡	契約中	82,000 円	4,000 円		86,000 円
13	501	1LDK	43.20 ㎡	空室	65,500 円	4,000 円		69,500 円
14	502	2LDK	60.30 ㎡	空室	82,500 円	4,000 円		86,500 円
15	503	2LDK	60.30 ㎡	空室	82,500 円	4,000 円		86,500 円
16	504	2LDK	60.30 ㎡	空室	82,500 円	4,000 円		86,500 円
17	601	1LDK	43.20 ㎡	契約中	66,000 円	4,000 円		70,000 円
18	602	2LDK	60.30 ㎡	空室	83,000 円	4,000 円		87,000 円
19	603	2LDK	60.30 ㎡	空室	83,000 円	4,000 円		87,000 円
20	604	2LDK	60.30 ㎡	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		4,400 円	4,400 円
合計				1,535,000 円	80,000 円	95,700 円	1,710,700 円

2025/10/7時点

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

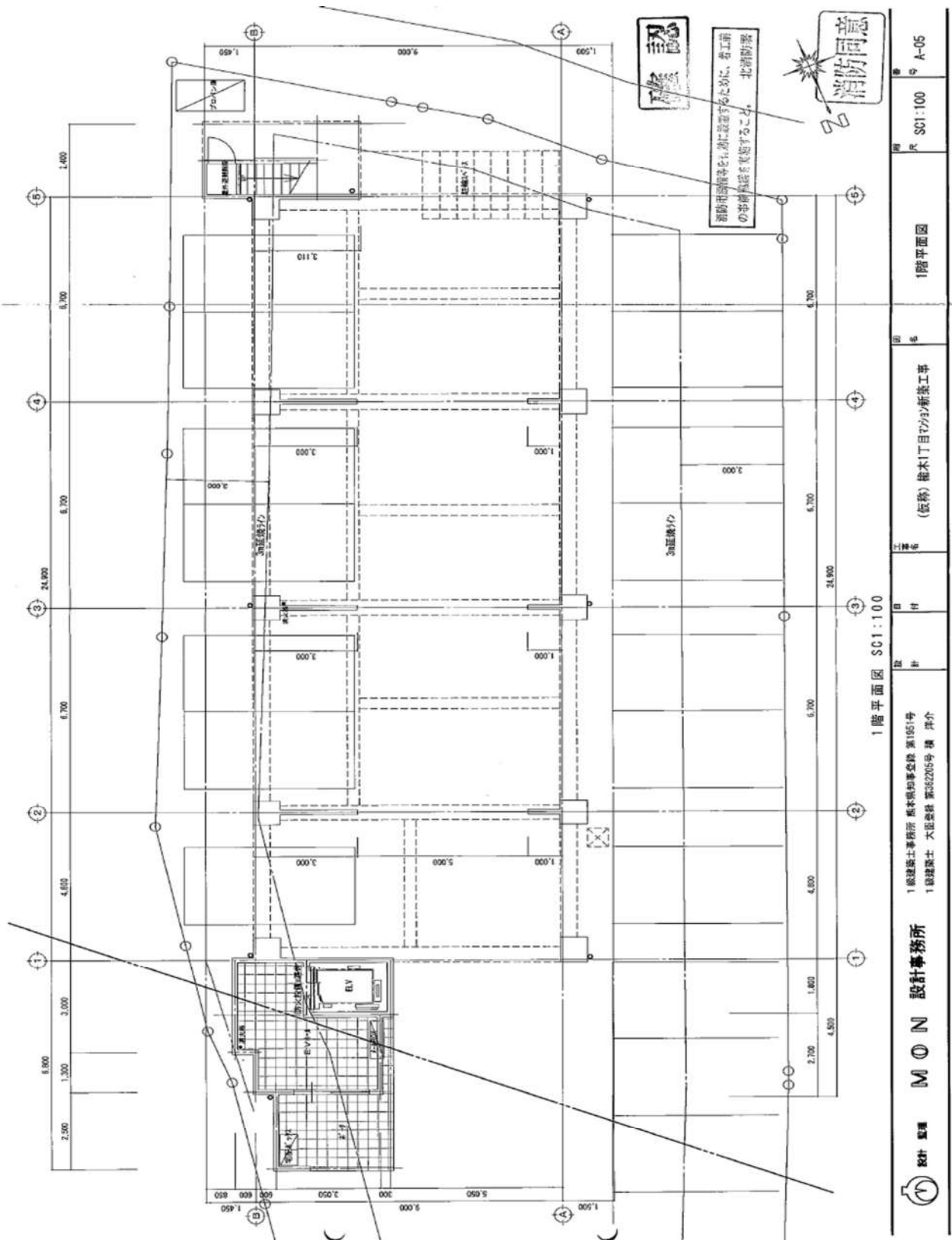
402,304,734 円

※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。

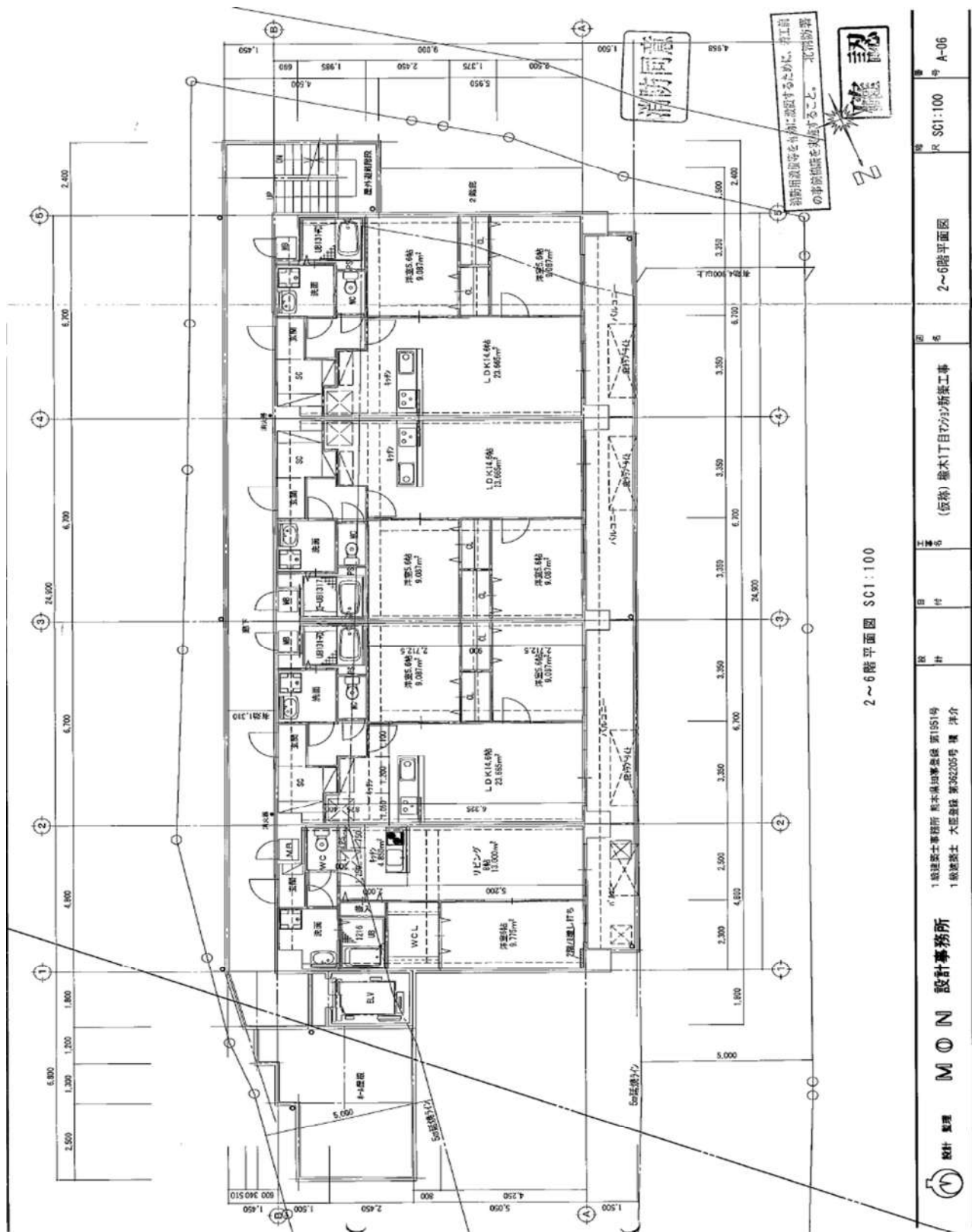
また、上記諸費用はシミュレーションによる概算表記でございます。実際の諸費用と変動する可能性もございますのでご注意ください。

## 建物管理費

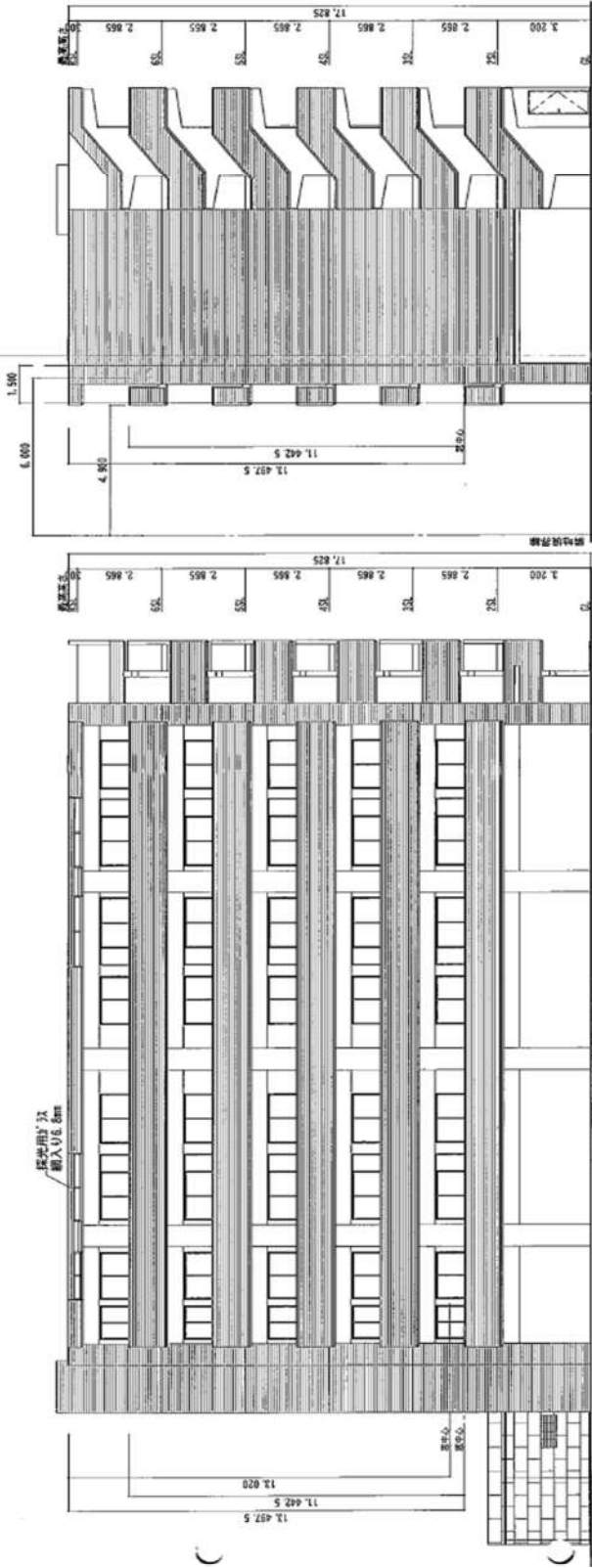
	(月額)	(年額)	(備考)
水道料 (共用)		円	※確認中
電気料 (共用)		円	※確認中
定期清掃費		円	※確認中
消防用設備総合点検費		円	※確認中
エレベーター	16,500 円	198,000 円	(概算)
インターネット利用料	19,800 円	237,600 円	J:COM (概算)
定率管理手数料	94,088 円	1,129,056 円	定率5%+税 (算出・満室時)
固都税 (土地)	5,197 円	62,365 円	令和7年度
固都税 (建物)	210,597 円	2,527,161 円	令和7年度
管理費合計	346,182 円	4,154,182 円	







※ 採光面比を平均  
4.90 < 6.00 ※ 採光面比 4.90 ※ 窓中心までの垂直距離 11.4425で計算する。  
11.4425 < 13.4975

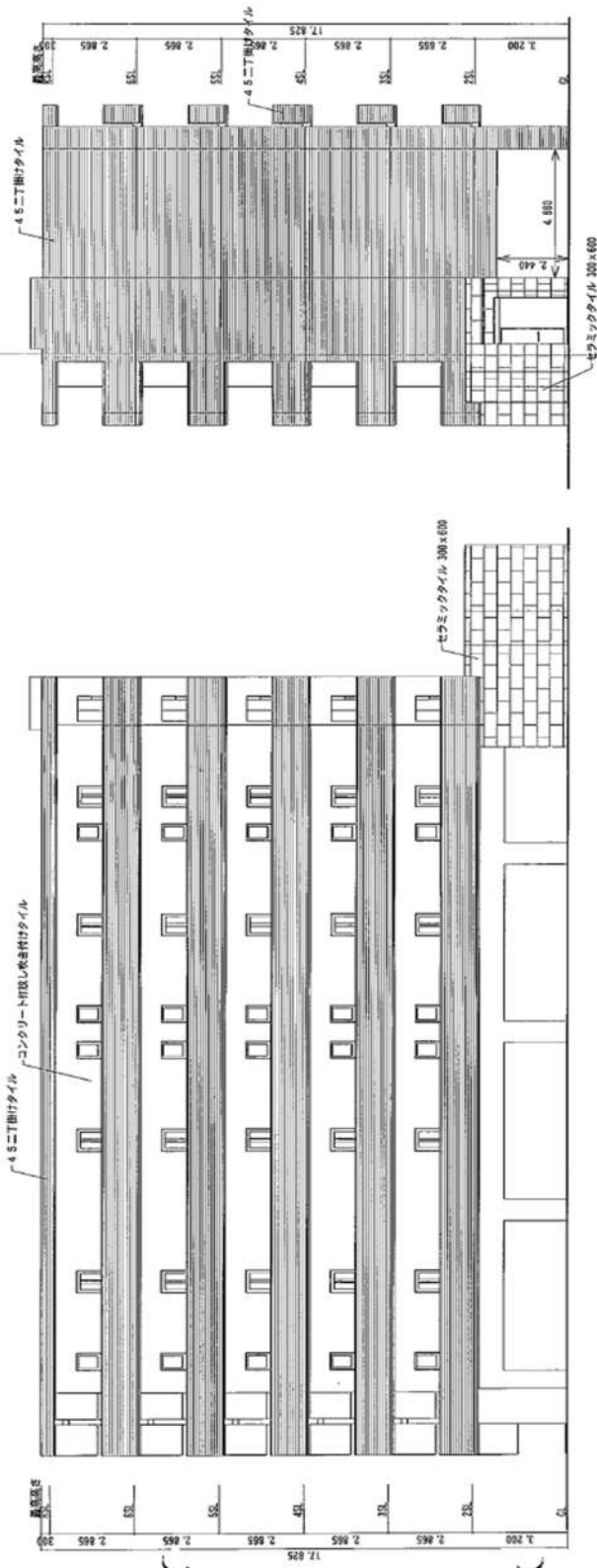


西立面図 SC1:150

南立面図 SC1:150



	設計 監理	MON 設計事務所	設計 監理	1級建築士事務所 熊本県建築士会 第1951号 1級建築士 大田啓祐 第34225号 横 洋介	設計 監理	日 付	上 部 名	(仮称) 楡木1丁目733/新築工事	図 名	立面図	縮 尺	SC1:150	番 号	A-08



東立面図 SC1:150

北立面図 SC1:150



	設計 監理 MON 設計事務所	1 建築士事務所 熊本県知事登録 第1551号 1 建築士 大庭雅彦 第38225号 横 洋介	図 紙 目 次	(依頼) 楡木1丁目777-1新築工事	図 名 立面図2	縮 尺 SC1:150	図 号 A-09
--	-----------------	----------------------------------------------------	---------	---------------------	----------	-------------	----------

