

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 6.03%)

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)	21,105,600 円
交通	熊本電鉄バス「寺原町」バス停 徒歩1分	利回り	6.03 % (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
-----	-----	-------	-----	-------

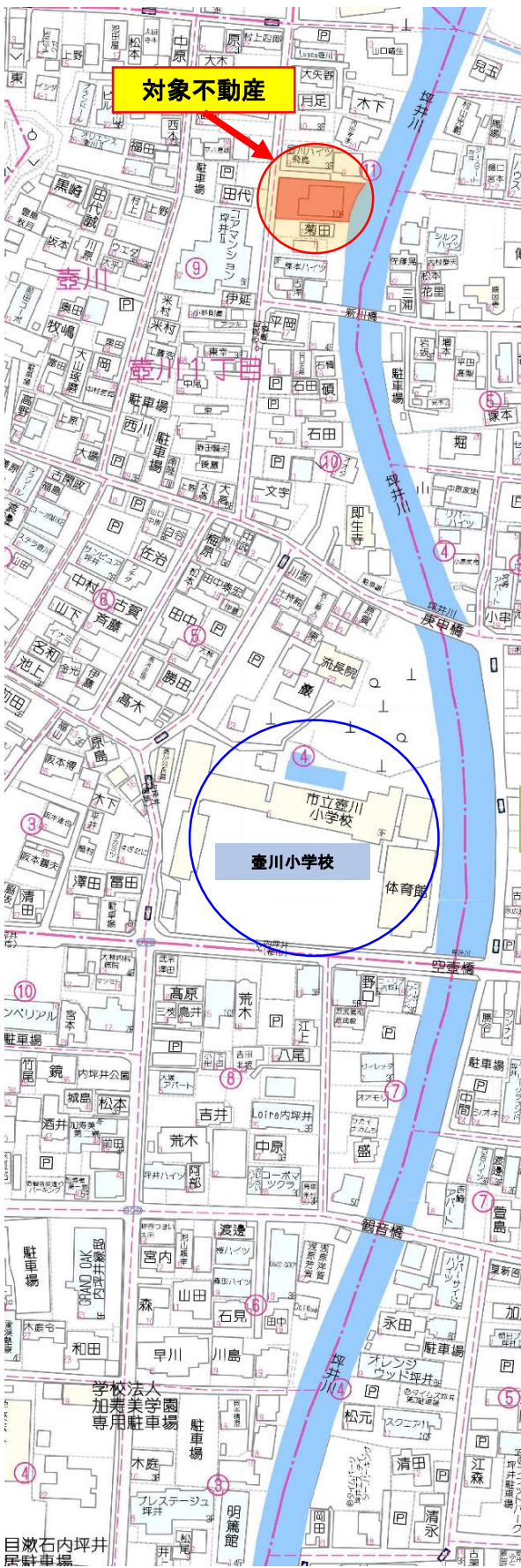
収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	77.77%	100.00%	
	賃料収入	16,062,000 円	20,538,000 円	
	その他収入	409,200 円	567,600 円	※敷地外駐車場・ゴミ収集料
	総収入	16,471,200 円	21,105,600 円	
	PM・BM費支出	3,193,506 円	3,659,592 円	
	固都税	2,564,232 円	2,564,232 円	令和7年度
	その他支出	211,200 円	211,200 円	※敷地外駐車場
	総支出	5,968,938 円	6,435,024 円	
	NOI(純収入)	10,502,262 円	14,670,576 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： 2026/4/16 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。
 - ・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)

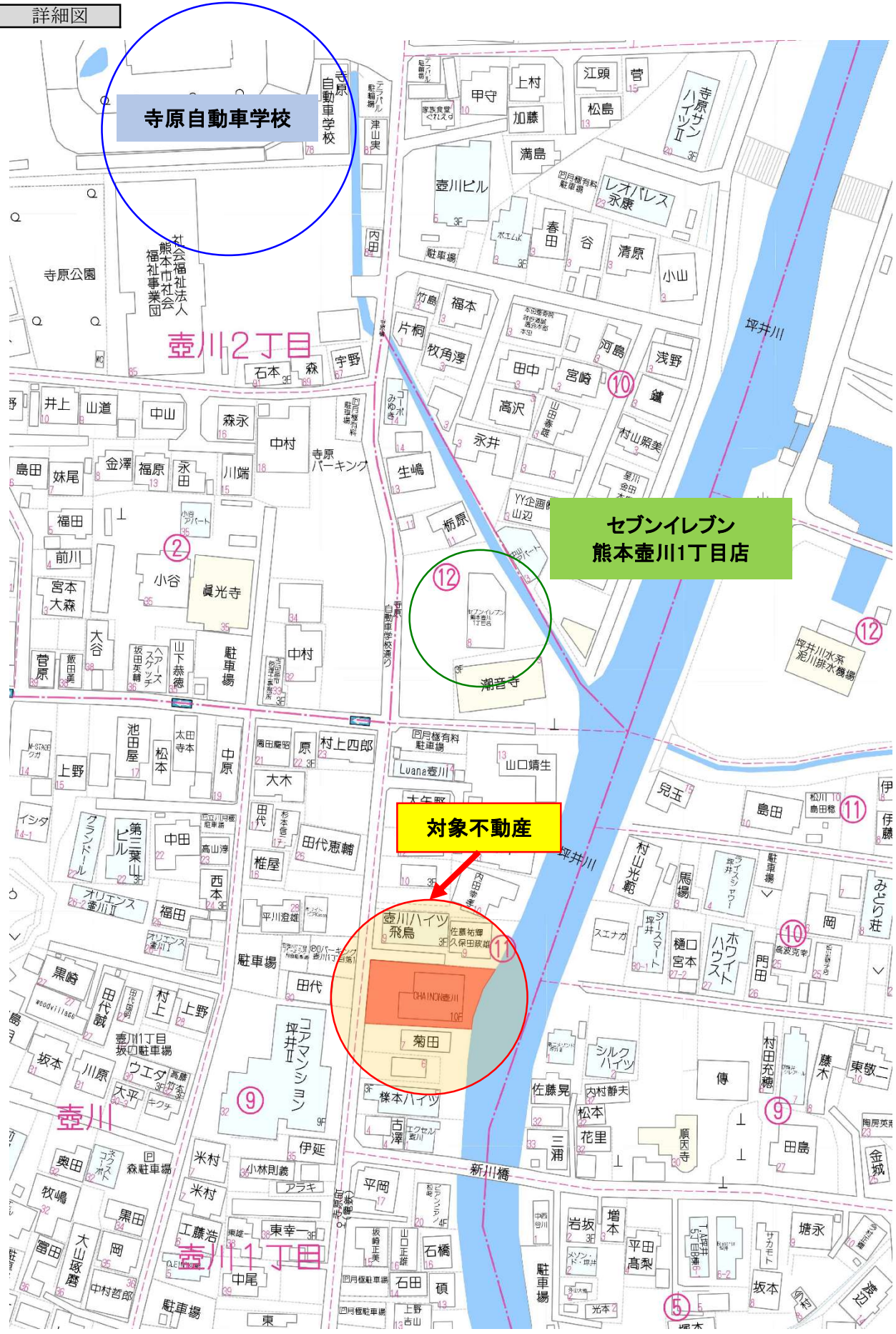
熊本坪井五郵便局

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



CHAINON壺川 (シェノン壺川)

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	ごみ収集料	駐車場	合計	
1	0201	1R	30.1m ²	契約中	47,500円	4,000円	1,100円		52,600円
2	0202	1R	30.1m ²	空室	46,500円	4,000円	1,100円		51,600円
3	0203	1LDK	43m ²	申込中	61,500円	4,000円	1,100円		66,600円
4	0301	1R	30.1m ²	契約中	48,500円	4,000円	1,100円		53,600円
5	0302	1R	30.1m ²	契約中	47,500円	4,000円	1,100円		52,600円
6	0303	1LDK	43m ²	契約中	62,500円	4,000円	1,100円		67,600円
7	0401	1R	30.1m ²	契約中	49,500円	4,000円	1,100円		54,600円
8	0402	1R	30.1m ²	空室	48,500円	4,000円	1,100円		53,600円
9	0403	1LDK	43m ²	契約中	63,500円	4,000円	1,100円		68,600円
10	0501	1R	30.1m ²	契約中	50,500円	4,000円	1,100円		55,600円
11	0502	1R	30.1m ²	契約中	61,500円	込み	1,100円		62,600円
12	0503	1LDK	43m ²	契約中	64,500円	4,000円	1,100円		69,600円
13	0601	1R	30.1m ²	空室	51,500円	4,000円	1,100円		56,600円
14	0602	1R	30.1m ²	契約中	54,500円	込み	1,100円		55,600円
15	0603	1LDK	43m ²	契約中	65,500円	4,000円	1,100円		70,600円
16	0701	1R	30.1m ²	契約中	52,500円	4,000円	1,100円		57,600円
17	0702	1R	30.1m ²	契約中	51,500円	4,000円	1,100円		56,600円
18	0703	1LDK	43m ²	契約中	66,500円	4,000円	1,100円		71,600円
19	0801	1R	30.1m ²	空室	53,500円	4,000円	1,100円		58,600円
20	0802	1R	30.1m ²	契約中	52,500円	4,000円	1,100円		57,600円
21	0803	1LDK	43m ²	契約中	67,500円	4,000円	1,100円		72,600円
22	0901	1R	30.1m ²	契約中	54,500円	4,000円	1,100円		59,600円
23	0902	1R	30.1m ²	契約中	53,500円	4,000円	1,100円		58,600円
24	0903	1LDK	43m ²	契約中	68,500円	4,000円	1,100円		73,600円
25	1001	1R	30.1m ²	契約中	55,500円	4,000円	1,100円		60,600円
26	1002	1R	30.1m ²	空室	54,500円	4,000円	1,100円		59,600円
27	1003	1LDK	43m ²	契約中	69,500円	4,000円	1,100円		74,600円
1 P001	駐車場			契約中				7,700円	7,700円
2 P002	駐車場			契約中				7,700円	7,700円
3 P003	駐車場			契約中				7,700円	7,700円
4 P004	駐車場			契約中				7,700円	7,700円
5 P005	駐車場			申込中				7,700円	7,700円
6 P006	駐車場			契約中				7,700円	7,700円
7 P007	駐車場			契約中			込み		円
8 P008	駐車場			空				7,700円	7,700円
9 P009	駐車場			契約中				8,800円	8,800円
10 P010	駐車場			空				8,800円	8,800円
11 P011	駐車場			空				8,800円	8,800円
12 P012	駐車場			契約中				7,700円	7,700円

13	S0002	敷地外駐車場	空			6,600円	6,600円
14	S0003	敷地外駐車場	契約中			5,500円	5,500円
15	S0004	敷地外駐車場	契約中			5,500円	5,500円
合計				1,523,500円	100,000円	29,700円	105,600円
						1,758,800円	

2026/4/16時点

満室時想定年間収入	
賃料	18,282,000円
共益費	1,200,000円
ごみ収集料	356,400円
駐車場	1,056,000円
敷地外駐車場	211,200円
合計	21,105,600円

現状年間収入 (入居率 77.77%)	
賃料	14,490,000円
共益費	912,000円
ごみ収集料	277,200円
駐車場	660,000円
敷地外駐車場	132,000円
合計	16,471,200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7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7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。

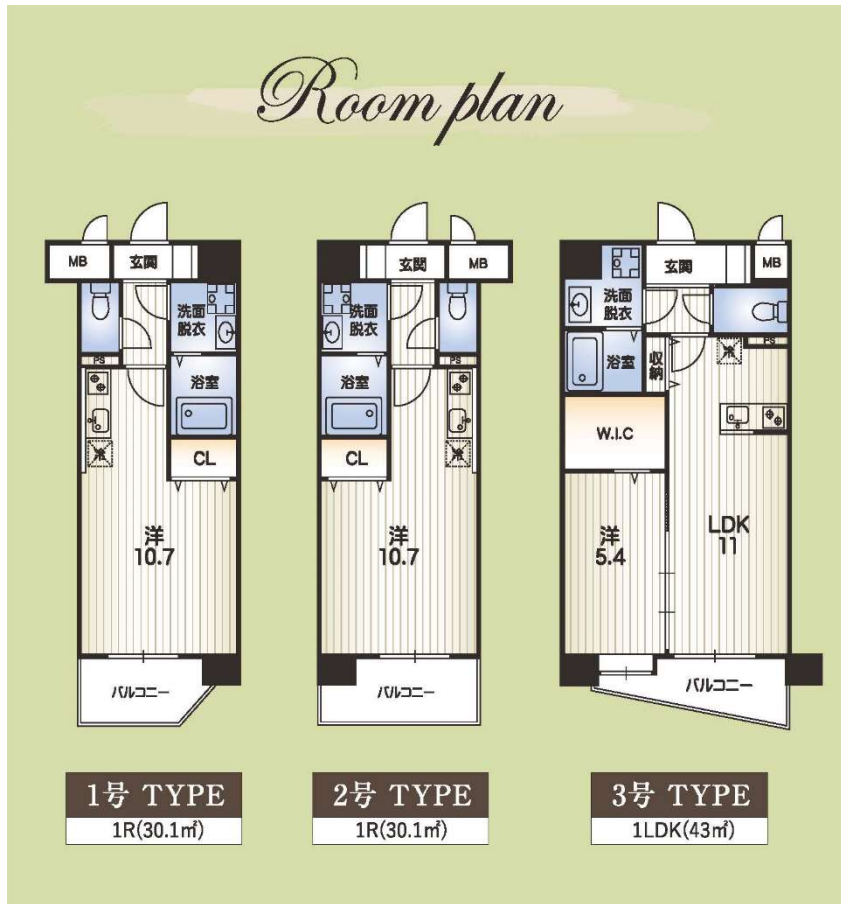
建物管理費

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%+税(算出:満室時賃料+共益費+駐車料)
定率管理手数料(敷地外駐車場)	1,936 円	23,232 円	定率10%+税(算出:敷地外駐車料)
固都税(土地)	8,391 円	100,692 円	令和7年度
固都税(建物)	205,295 円	2,463,540 円	令和7年度
管理費合計	518,652 円	6,223,824 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>



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





(2 / 7)

令和 7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) ヤマエビルD 株式会社

区分	所在地 家屋番号	地目 種類 構造 共用土地持分 分子/分母	台帳 床面積 課税面積・面積	積積積 積積積	評価 固定資産 都市計画	額 標準額 標準額	小規模住宅用地		備考
							非住宅用地	住宅用地	
土地	中央区壺川1丁目 116	宅地	232.56	232.56	15,114,074	232.56	35,266	15,114	
							15,093,927	2,515,654	5,031,309
土地	中央区壺川1丁目 116-2	宅地	232.25	232.25	144,914,169	987.51	2,028,798	434,742	
							144,914,169	144,914,169	144,914,169
家屋	中央区壺川1丁目 116-2 (*)	共同住宅 鉄筋コン造							

※証明内容は賦課期日(令和 7年1月1日)現在です。

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。

※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あります。
A220245C
東区 税務室

交付番号
11125980

※プ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は無効です。