

CHAINON春日WEST

一棟売賃貸マンション

所在

(住居表示) 熊本市西区春日7丁目16番53号

(地番)

熊本市西区春日七丁目190番6、253番24

交通

産交バス「田崎」バス停 徒歩約7分、JR豊肥本線「熊本」駅 徒歩約16分

価格

543,000,000円

(税込)

年 収

30,499,920円

利回り

5.61 % (満室時)

土 地

地目

宅地

地積

公簿 1,066.93 m² (322.74 坪)

権利

所有権

道 路

①

東側

幅員

約

私道

②

③

建 物

家屋番号

190番6

種別

共同住宅

延床面積

公簿 1,404.46 m² (424.84 坪)

築年月日

令和7年3月12日

構造

鉄筋コンクリート造陸屋根 12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

第2種中高層住居専用地域

建ぺい率

60%

容積率

200%

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

学区区

小学校

春日小学校

中学校

花陵中学校

収支状況

項目

現状稼働

満室稼働想定

備考

入居率

71.87%

100.00%

賃料収入

23,643,240 円

30,384,720 円

その他収入

86,400 円

115,200 円

※町費

総収入

23,729,640 円

30,499,920 円

PM・BM費支出

2,622,562 円

3,066,996 円

固都税

2,508,000 円

2,508,000 円

その他支出

40,320 円

40,320 円

※町費

総支出

5,170,882 円

5,615,316 円

NOI (純収入)

18,558,758 円

24,884,604 円

備考

・1R×10戸、1K×10戸、2LDK×12戸 計32戸 駐車場×38区画(内9台は軽区画予定)

取引形態：

一般媒介

情報公開：

2025/10/16

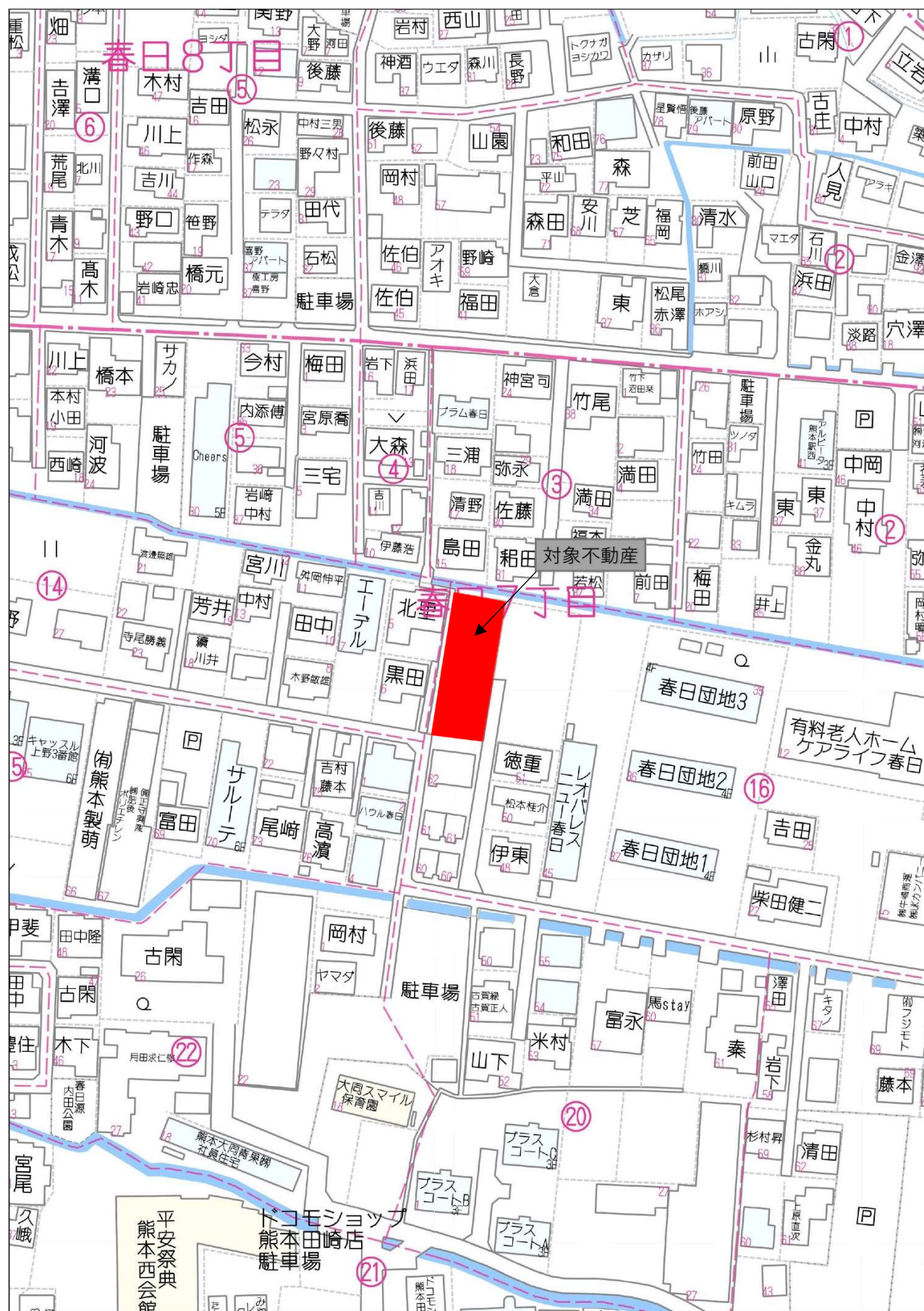
担当：

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。
- ・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				
				賃料	共益費	町費	駐車場	合計
1	201	1K	30.10 ㎡	契約中	50,500 円	4,000 円	300 円	54,800 円
2	202	1R	30.10 ㎡	契約中	49,500 円	4,000 円	300 円	53,800 円
3	203	1R	30.10 ㎡	契約中	53,500 円	込み	300 円	53,800 円
4	204	1K	30.10 ㎡	契約中	50,500 円	4,000 円	300 円	54,800 円
5	301	1K	30.10 ㎡	契約中	51,500 円	4,000 円	300 円	55,800 円
6	302	1R	30.10 ㎡	契約中	50,500 円	4,000 円	300 円	54,800 円
7	303	1R	30.10 ㎡	契約中	54,500 円	込み	300 円	54,800 円
8	304	1K	30.10 ㎡	空室	51,500 円	4,000 円	300 円	55,800 円
9	401	1K	30.10 ㎡	契約中	56,500 円	込み	300 円	56,800 円
10	402	1R	30.10 ㎡	契約中	51,500 円	4,000 円	300 円	55,800 円
11	403	1R	30.10 ㎡	予約	51,500 円	4,000 円	300 円	55,800 円
12	404	1K	30.10 ㎡	契約中	52,500 円	4,000 円	300 円	56,800 円
13	501	1K	30.10 ㎡	空室	53,500 円	4,000 円	300 円	57,800 円
14	502	1R	30.10 ㎡	空室	52,500 円	4,000 円	300 円	56,800 円
15	503	1R	30.10 ㎡	空室	52,500 円	4,000 円	300 円	56,800 円
16	504	1K	30.10 ㎡	空室	53,500 円	4,000 円	300 円	57,800 円
17	601	1K	30.10 ㎡	契約中	54,500 円	4,000 円	300 円	58,800 円
18	602	1R	30.10 ㎡	契約中	52,500 円	4,000 円	300 円	56,800 円
19	603	1R	30.10 ㎡	契約中	52,500 円	4,000 円	300 円	56,800 円
20	604	1K	30.10 ㎡	空室	54,500 円	4,000 円	300 円	58,800 円
21	701	2LDK	60.20 ㎡	契約中	84,500 円	4,000 円	300 円	88,800 円
22	702	2LDK	60.20 ㎡	契約中	99,000 円	込み	300 円	99,300 円
23	801	2LDK	60.20 ㎡	契約中	85,500 円	4,000 円	300 円	89,800 円
24	802	2LDK	60.20 ㎡	契約中	85,500 円	4,000 円	300 円	89,800 円
25	901	2LDK	60.20 ㎡	契約中	87,000 円	4,000 円	300 円	91,300 円
26	902	2LDK	60.20 ㎡	契約中	87,000 円	4,000 円	300 円	91,300 円
27	1001	2LDK	60.20 ㎡	契約中	88,000 円	4,000 円	300 円	92,300 円
28	1002	2LDK	60.20 ㎡	契約中	88,000 円	4,000 円	300 円	92,300 円
29	1101	2LDK	60.20 ㎡	契約中	89,000 円	4,000 円	300 円	93,300 円
30	1102	2LDK	60.20 ㎡	契約中	89,000 円	4,000 円	300 円	93,300 円
31	1201	2LDK	60.20 ㎡	契約中	90,000 円	4,000 円	300 円	94,300 円
32	1202	2LDK	60.20 ㎡	契約中	90,000 円	4,000 円	300 円	94,300 円
1	BY01	駐輪場		契約中			330 円	330 円
2	BY02	駐輪場		契約中			330 円	330 円
3	BY03	駐輪場		契約中			330 円	330 円
4	BY04	駐輪場		空			330 円	330 円
5	BY05	駐輪場		契約中			330 円	330 円
6	BY06	駐輪場		契約中			330 円	330 円
7	BY07	駐輪場		契約中			330 円	330 円

8	BY08	駐輪場	空			330 円	330 円
9	BY09	駐輪場	契約中			330 円	330 円
10	BY10	駐輪場	空			330 円	330 円
11	BY11	駐輪場	契約中			330 円	330 円
12	BY12	駐輪場	契約中			330 円	330 円
13	P001	駐車場	空			8,800 円	8,800 円
14	P002	駐車場	契約中			8,800 円	8,800 円
15	P003	駐車場	契約中			8,800 円	8,800 円
16	P004	駐車場	契約中			7,700 円	7,700 円
17	P005	駐車場	契約中			6,600 円	6,600 円
18	P006	駐車場	契約中			6,600 円	6,600 円
19	P007	駐車場	契約中			6,600 円	6,600 円
20	P008	駐車場	契約中			6,600 円	6,600 円
21	P009	駐車場	契約中			6,600 円	6,600 円
22	P010	駐車場	契約中			6,600 円	6,600 円
23	P011	駐車場	空			6,600 円	6,600 円
24	P012	駐車場	契約中			8,800 円	8,800 円
25	P013	駐車場	空			8,800 円	8,800 円
26	P014	駐車場	空			8,800 円	8,800 円
27	P015	駐車場	予約			8,800 円	8,800 円
28	P016	駐車場	空			8,800 円	8,800 円
29	P017	駐車場	空			8,800 円	8,800 円
30	P018	駐車場	契約中			8,800 円	8,800 円
31	P019	駐車場	契約中			8,800 円	8,800 円
32	P020	駐車場	空			8,800 円	8,800 円
33	P021	駐車場	空			8,800 円	8,800 円
34	P022	駐車場	空			8,800 円	8,800 円
35	P023	駐車場	契約中			6,600 円	6,600 円
36	P024	駐車場	契約中			7,700 円	7,700 円
37	P025	駐車場	契約中			8,800 円	8,800 円
38	P026	駐車場	契約中			8,800 円	8,800 円
39	P027	駐車場	契約中			8,800 円	8,800 円
40	P028	駐車場	契約中			9,900 円	9,900 円
41	P029	駐車場	契約中			9,900 円	9,900 円
42	P030	駐車場	契約中			込み	円
43	P031	駐車場	契約中			8,800 円	8,800 円
44	P032	駐車場	契約中			8,800 円	8,800 円
45	P033	駐車場	契約中			8,800 円	8,800 円
46	P034	駐車場	契約中			8,800 円	8,800 円
47	P035	駐車場	空			8,800 円	8,800 円
48	P036	駐車場	契約中			8,800 円	8,800 円
49	P037	駐車場	空			6,600 円	6,600 円
50	P038	駐車場	空			6,600 円	6,600 円

合計			2,112,500 円	112,000 円	9,600 円	307,560 円	2,541,660 円	

2025/10/16時点

満室時想定年間収入	
賃料	25,350,000 円
共益費	1,344,000 円
町費	115,200 円
駐輪場	47,520 円
駐車場	3,643,200 円
合計	30,499,920 円

現状年間収入（入居率 71.87%）	
賃料	20,298,000 円
共益費	960,000 円
町費	86,400 円
駐輪場	35,640 円
駐車場	2,349,600 円
合計	23,729,640 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	1,350,000 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	4,960,000 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	2,172,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	17,985,000 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)	990,000 円	(概算)	令和〇年度 土地評価額 円
不動産取得税 (建物)	2,850,000 円	(概算)	令和〇年度 建物評価額 円
売買契約書 印紙代	160,000 円		
火災保険料	1,410,510 円		あいおいニッセイ同和損保 タフ・すまいの保険

売買価格

543,000,000 円

購入経費合計

31,877,510 円

総合計費

574,877,510 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)	2,500 円	30,000 円	(概算)
電気料 (共用)	30,000 円	360,000 円	(概算)
消防用設備総合点検費	83,820 円	1,005,840 円	包括 (清掃・消防・ごみ) (概算)
町費	3,360 円	40,320 円	初回支払い6ヶ月分 (概算)
定率管理手数料	139,263 円	1,671,156 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	33,333 円	400,000 円	(概算)※新築後5年間軽減
固都税 (建物)	175,667 円	2,108,000 円	(概算)※新築後5年間軽減
管理費合計	467,943 円	5,615,316 円	

