

ステラ光の森 II

一棟賃貸アパート

所在 (住居表示) 熊本県菊池郡菊陽町津久礼2236番地6
(地番) 熊本県菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2236番6、2236番22

交通 産交バス「石坂」バス停 徒歩約3分 / JR豊肥本線「三里木」駅 徒歩約7分

価格 135,000,000円 (税込)

年収 6,918,000円 利回り 5.12% (満室時)

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	2236番6
地積	公簿 467.52 m ² (141.42 坪)	種別	共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 229.80 m ² (69.51 坪)
道路		築年月日	令和5年3月1日築
①	西側 幅員 約 4.00m 私道	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき 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	第一種中高層住居専用地域/第二種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%/60%	容積率	150%/200%
	その他制限等	準防火地域、航空法、景観法		

設備	水道	公営	電気	九州電力
	下水	公共	ガス	プロパン

学区	小学校	菊陽西小学校	中学校	武蔵ヶ丘中学校
----	-----	--------	-----	---------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	80.00%	100.00%	
	賃料収入	5,280,000 円	6,858,000 円	
	その他収入	48,000 円	60,000 円	
	総収入	5,328,000 円	6,918,000 円	
	PM・BM費支出	716,712 円	803,508 円	
	固都税	613,962 円	613,962 円	(土地) 令和4年度 (建物) 概算
	その他支出	48,000 円	60,000 円	
	総支出	1,378,674 円	1,477,470 円	
NOI (純収入)	3,949,326 円	5,440,530 円		

備考

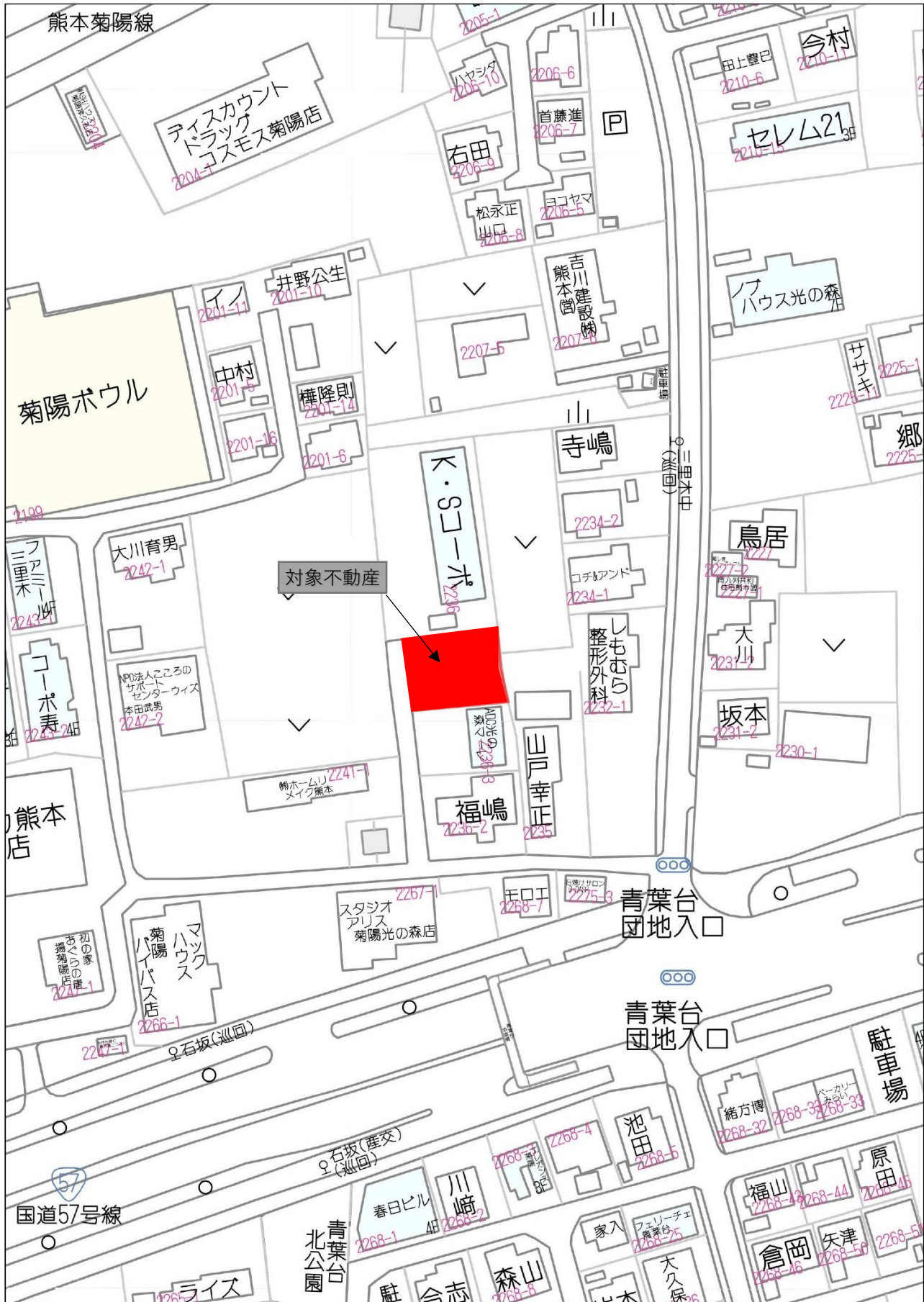
- ・1K+07ト (スキップ 707) × 10戸 計10戸 敷地内駐車場 × 8区画
- ・西側私道について持分有

取引形態 : 一般媒介 情報公開 : 2026/3/9 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。

詳細図



広域図



ステラ光の森 II

Rent roll

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
1 101	1LDK	23.03	空室	49,000 円	3,000 円	500 円		52,500 円
2 102	1LDK	23.03	空室	49,000 円	3,000 円	500 円		52,500 円
3 103	1LDK	23.03	契約中	49,000 円	3,000 円	500 円		52,500 円
4 105	1LDK	23.03	契約中	49,000 円	3,000 円	500 円		52,500 円
5 106	1LDK	23.03	契約中	49,500 円		500 円		50,000 円
6 201	1LDK	23.03	契約中	51,000 円	3,000 円	500 円		54,500 円
7 202	1LDK	23.03	契約中	51,000 円	3,000 円	500 円		54,500 円
8 203	1LDK	23.03	契約中	51,000 円	3,000 円	500 円		54,500 円
9 205	1LDK	23.03	契約中	51,000 円	3,000 円	500 円		54,500 円
10 206	1LDK	23.03	契約中	51,000 円	3,000 円	500 円		54,500 円
1 P001			契約中				5,500 円	5,500 円
2 P002			空車				5,500 円	5,500 円
3 P003			空車				5,500 円	5,500 円
4 P004			契約中				5,500 円	5,500 円
5 P005			契約中				5,500 円	5,500 円
6 P006			空車				5,500 円	5,500 円
7 P007			空車				5,500 円	5,500 円
8 P008			空車				5,500 円	5,500 円
合計				500,500 円	27,000 円	5,000 円	44,000 円	576,500 円

2026年3月時点

満室時想定年間収入	
賃料	6,006,000 円
共益費	324,000 円
町費	60,000 円
駐車場	528,000 円
合計	6,918,000 円

現状年間収入 (入居率 80.00%)	
賃料	4,830,000 円
共益費	252,000 円
町費	48,000 円
駐車場	198,000 円
合計	5,328,000 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	156,000 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	616,000 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	540,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	4,521,000 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)	155,261 円	(概算)	令和4年度 土地評価額 10,350,723 円
不動産取得税 (建物)	924,000 円	(概算)	令和4年度 建物評価額 30,800,000 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料			

売買価格

135,000,000 円

購入経費合計

6,972,261 円

総計費

141,972,261 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)	7,000 円	84,000 円	(概算)
電気料 (共用)	6,600 円	79,200 円	(概算)
インターネット利用料	11,990 円	143,880 円	(概算)
BM管理料	7,516 円	90,192 円	包括 (清掃 (月2回)・消防点検)
防犯カメラレンタル料	2,420 円	29,040 円	(概算)
定率管理手数料	31,433 円	377,196 円	定率5% (算出:満室時)
固都税 (土地)	7,531 円	90,366 円	令和4年度
固都税 (建物)	43,633 円	523,596 円	(概算)
管理費合計	118,123 円	1,417,470 円	

