

## Property Summary 物件概要書

# ステラ玉名

一棟売賃貸アパート

株式会社コスギ不動産  
事業開発部

## ステラ玉名

Property Summary

所在	(住居表示) 熊本県玉名市中1250-15 (地番) 熊本県玉名市中字春日出1250番15
----	--

交通	産交バス「築山小学校前」バス停 徒歩7分
----	----------------------

価格	64,000,000円	(税込)
年収	4,610,400円	利回り
		7.20 % (満室時)

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	1250番15
地積	公簿 351.34 m <sup>2</sup> (106.28坪)	種別	共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 185.24 m <sup>2</sup> (56.03坪)
道路		築年月日	令和6年7月19日
①	西側 幅員 約 5.51m 公道	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	第240004号

法令上の制限	都市計画	非線引き区域	用途地域	第一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	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

学校区	小学校	玉名町小学校	中学校	玉名中学校
-----	-----	--------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	87.50%	100.00%	
	賃料収入	3,931,800 円	4,610,400 円	
	その他収入			
	総収入	3,931,800 円	4,610,400 円	
	PM・BM費支出	382,289 円	452,016 円	
	固都税	392,497 円	392,497 円	
	その他支出			
	総支出	774,786 円	844,513 円	
	NOI (純収入)	3,157,014 円	3,765,887 円	

備考	1K+ロフト×8戸、敷地内駐車場×8台(普通自動車区画×4台、軽区画×4台)、公衆用道路(1249番4) : 564m <sup>2</sup> (持分12分の1)
	管理会社: やましよう不動産

取引形態 : 専任媒介 情報更新 : 2025/10/15 担当 : 郷 健二郎

- 【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。

# ステラ玉名

Location

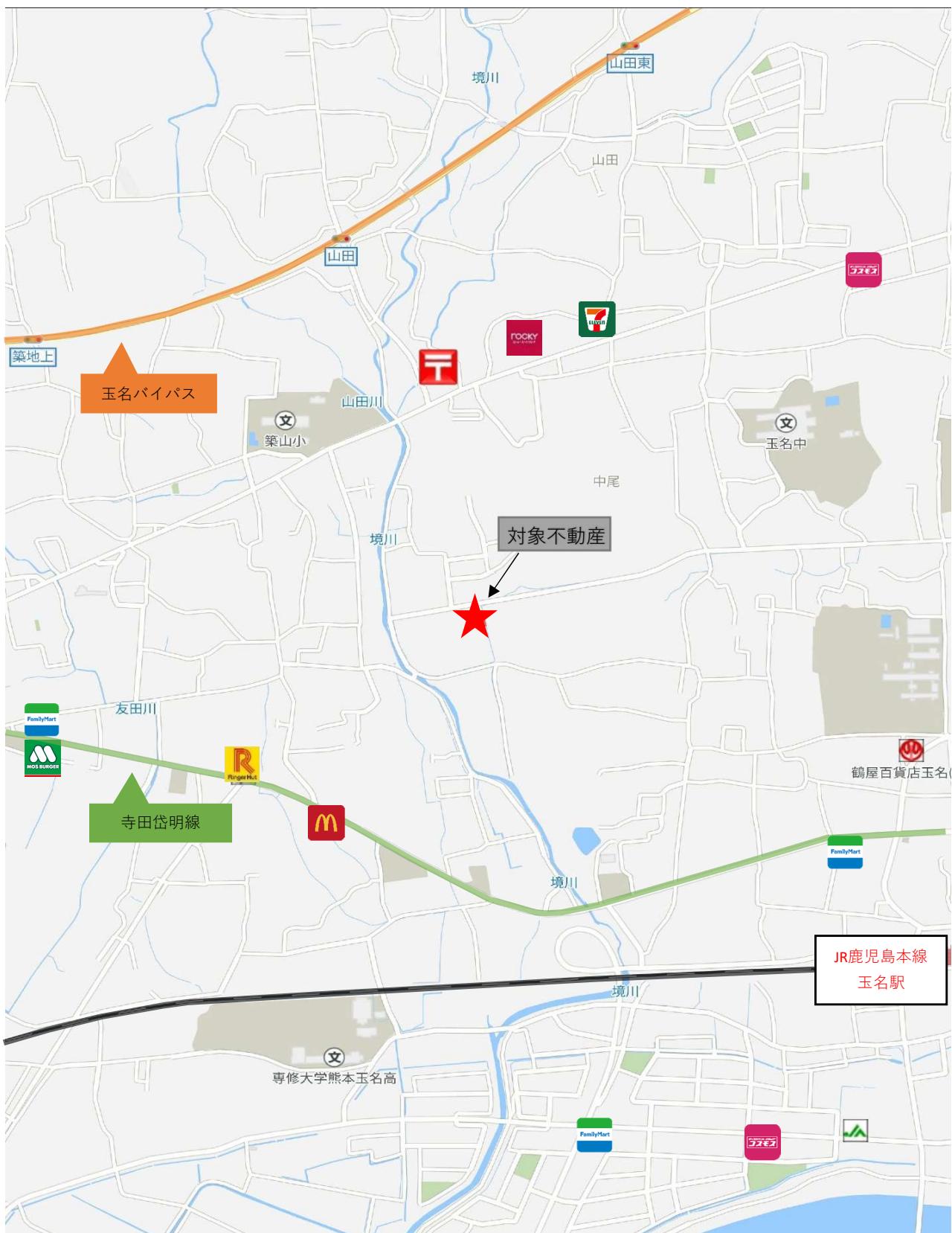
詳細図



# ステラ玉名

Location

広域図



## ステラ玉名

Rent roll

部屋No.	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	契約状況	月額賃料			
				賃料	共益費	駐車場	合計
1	101	1K+ロフト 22.01m <sup>2</sup> (11.03)	契約中	42,000 円	3,000 円		45,000 円
2	102	1K+ロフト 22.01m <sup>2</sup> (11.03)	契約中	41,000 円	3,000 円		44,000 円
3	103	1K+ロフト 22.01m <sup>2</sup> (11.03)	契約中	41,000 円	3,000 円		44,000 円
4	104	1K+ロフト 22.01m <sup>2</sup> (11.03)	契約中	42,000 円	3,000 円		45,000 円
5	201	1K+ロフト 22.01m <sup>2</sup> (11.03)	契約中	43,000 円	3,000 円		46,000 円
6	202	1K+ロフト 22.01m <sup>2</sup> (11.03)	契約中	42,000 円	3,000 円		45,000 円
7	203	1K+ロフト 22.01m <sup>2</sup> (11.03)	空室	40,000 円	3,000 円		43,000 円
8	204	1K+ロフト 22.01m <sup>2</sup> (11.03)	契約中	43,000 円	3,000 円		46,000 円
1	P1	駐車場	契約中			3,300 円	3,300 円
2	P2	駐車場	契約中			3,300 円	3,300 円
3	P3	駐車場	契約中			3,300 円	3,300 円
4	P4	駐車場	空			3,300 円	3,300 円
5	P5	駐車場	軽区画	契約中		2,750 円	2,750 円
6	P6	駐車場	軽区画	空		2,750 円	2,750 円
7	P7	駐車場	軽区画	空		2,750 円	2,750 円
8	P8	駐車場	軽区画	空		2,750 円	2,750 円
合計				334,000 円	24,000 円	24,200 円	382,200 円

2025/10/15時点

満室時想定年間収入	
賃料	4,008,000 円
共益費	288,000 円
駐車場	290,400 円
合計	4,586,400 円

現状年間収入 (入居率 87.5%)	
賃料	3,528,000 円
共益費	252,000 円
駐車場	151,800 円
合計	3,931,800 円

# ステラ玉名

購入経費/建物管理費

## 購入経費

土地所有権移転登記費用	110,000 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	464,000 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	256,000 円	(概算)	登記免許税（別途 司法書士報酬等）
売買仲介手数料	2,178,000 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）	109,088 円	(概算)	令和7年度) 土地評価額 7,272,531 円
不動産取得税（建物）	695,025 円	(概算)	令和7年度) 建物評価額 23,167,500 円
火災保険料	309,720 円	(概算)	あいおいニッセイ同和損保(5年1括)

売買価格

64,000,000 円

購入経費合計

4,121,833 円

総合計費

68,121,833 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・電気料（共用）	5,000 円	60,000 円	(概算)
インターネット利用料	7,920 円	95,040 円	990円/8戸
消防用設備総合点検費		11,000 円	年1回（概算）
定率管理手数料	21,021 円	252,252 円	定率5%+税（算出：満室時）
固都税（土地）	1,818 円	21,817 円	（令和7年度）
固都税（建物）	30,890 円	370,680 円	(概算)
管理費合計	66,649 円	810,789 円	

# ステラ玉名

photo



## ステラ玉名

photo

