Property Summary　物件概要書

ステラ清水新地

一棟売賃貸アパート

株式会社コスギ不動産
事業開発部

ステラ清水新地

Property Summary

所　在	（住居表示）	熊本市北区清水新地3丁目6番8号
	（地番）	熊本市北区清水新地三丁目1034番1
交　通	電鉄バス「新地」バス停　徒歩約2分	
価　格	92,000,000円	（税込）
年　収	5,424,000円	
利回り	5.89 %（満室時）	

土　地			建　物	
地目	宅地		家屋番号	1034番1
地積	公簿　278.19 ㎡（84.15 坪）		種別	共同住宅
権利	所有権		延床面積	公簿　225.72 ㎡（68.28 坪）
道　路			築年月日	令和4年7月4日
①	北側　幅員　約	公道	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき　2階建
②	南側　幅員　約	公道	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	準住居地域
	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

学校区				
	小学校	麻生田小学校	中学校	清水中学校

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	4,567,200 円	5,280,000 円	※町費は含めない
	その他収入	96,000 円	144,000 円	※敷地外借上駐車場
	総収入	4,663,200 円	5,424,000 円	
	PM・BM費支出	604,332 円	643,536 円	
	固都税	円	円	
	その他支出	144,000 円	144,000 円	※敷地外借上駐車場
	総支出	748,332 円	787,536 円	
	NOI（純収入）	3,914,868 円	4,636,464 円	

備考	
	・1K+ロフト×8戸　計8戸 / 敷地内駐車場×5区画、敷地外駐車場×3区画　計8区画

取引形態 ：　一般媒介　情報更新 ：　2025/6/12　担当 ：　二子石　翼

【注意事項】

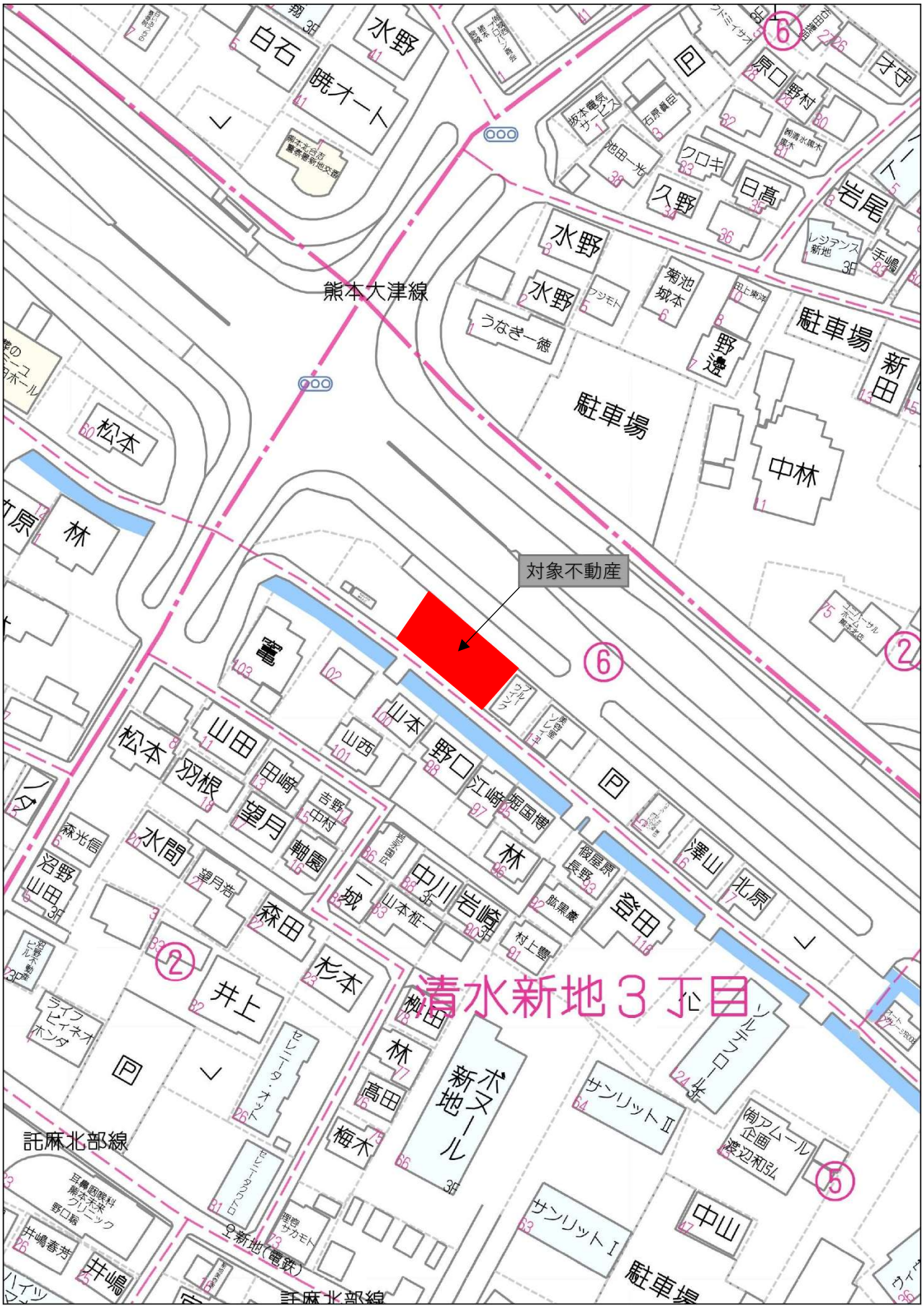
・本書記載情報（売買価格を含む）は変更される場合があります。現状と異なる場合は、現状を優先するものとします。
・不動産状況及び年間収支に関する情報は、売主より開示された資料及び本概要書作成時の資料に基づいており、弊社はその正確性・完全性を保証するものではありません。
・当情報の取り扱いについては、情報漏洩防止の為、当社の許可なく不動産業者等への紹介を不可・厳禁と致します。
・当情報を基に直接間接を問わず、売主及び関係者へ接触した場合、損害賠償請求等の法的手段を講じます。
また、紹介業者（コスギ不動産）を排除して、目的物件の売買を締結した場合、契約の成立報酬として相当額（法定仲介手数料）をご請求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

熊本県知事(1)第5549号　コスギ不動産
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

ステラ清水新地

Location

詳細図



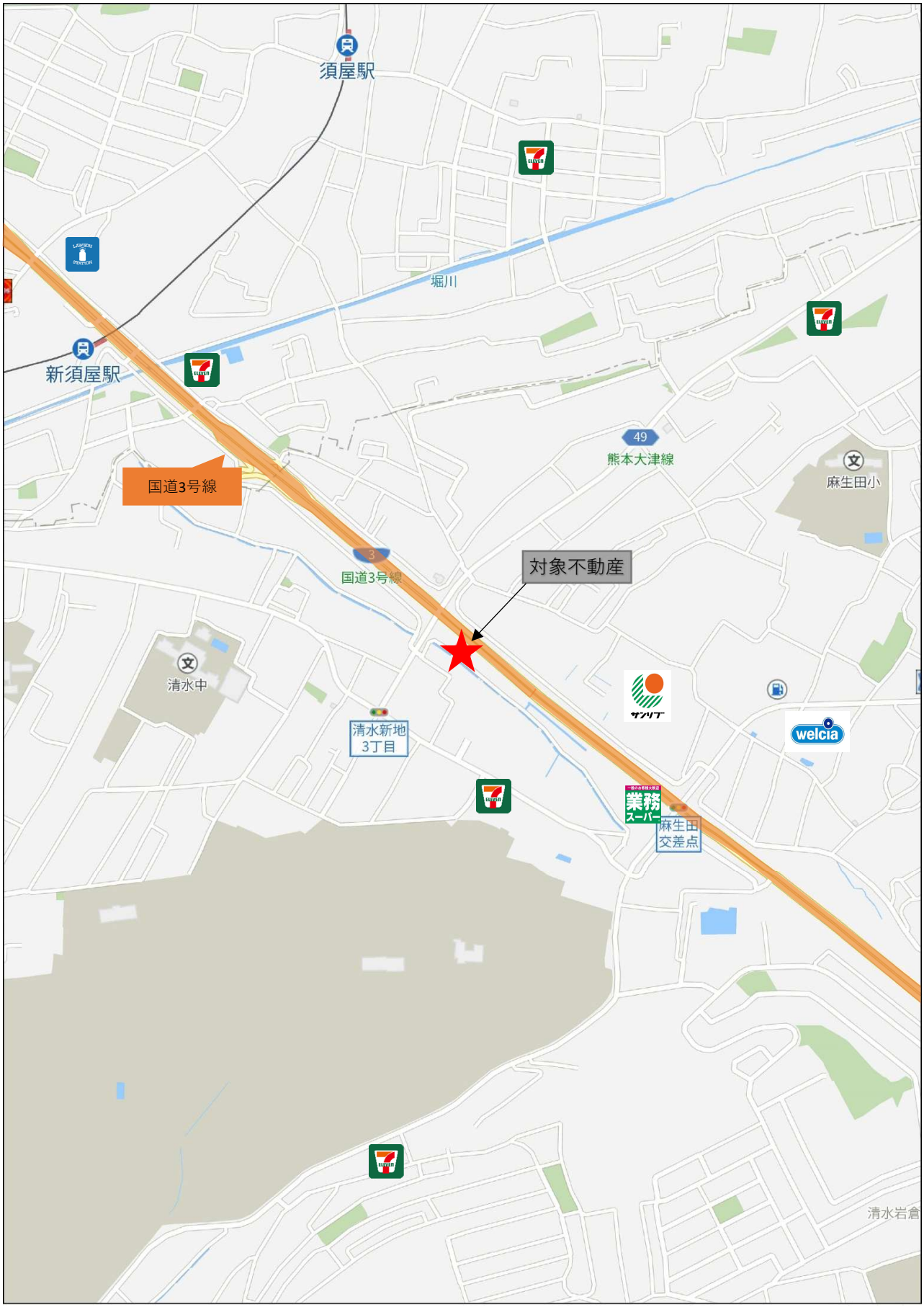
熊本県知事(1)第5549号　KOSGI コスギ不動産

〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

ステラ清水新地

Location

広域図



熊本県知事(1)第5549号 コスギ不動産
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

ステラ清水新地

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	1K+ロフト	23.02 ㎡	契約中	52,000 円	3,000 円	300 円		55,300 円
2	102	1K+ロフト	23.02 ㎡	契約中	53,500 円	3,000 円	300 円		56,800 円
3	103	1K+ロフト	23.02 ㎡	契約中	44,000 円	3,000 円	300 円		47,300 円
4	105	1K+ロフト	23.02 ㎡	契約中	50,000 円	3,000 円	300 円		53,300 円
5	201	1K+ロフト	23.02 ㎡	空室	52,000 円	3,000 円	300 円		55,300 円
6	202	1K+ロフト	23.02 ㎡	契約中	46,000 円	3,000 円	300 円		49,300 円
7	203	1K+ロフト	23.02 ㎡	契約中	50,000 円	3,000 円	300 円		53,300 円
8	205	1K+ロフト	23.02 ㎡	契約中	52,000 円	3,000 円	300 円		55,300 円
1	P001	敷地内駐車場		空				4,400 円	4,400 円
2	P002	敷地内駐車場		契約中				込み	円
3	P003	敷地内駐車場		契約中				4,400 円	4,400 円
4	P004	敷地内駐車場		契約中				4,400 円	4,400 円
5	P005	敷地内駐車場		契約中				3,300 円	3,300 円
6	S016	敷地外駐車場		空				4,000 円	4,000 円
7	S017	敷地外駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
8	S018	敷地外駐車場		契約中				4,000 円	4,000 円
				合計	399,500 円	24,000 円	2,400 円	28,500 円	454,400 円

2025/6/12時点

満室時想定年間収入	
賃料	4,794,000 円
共益費	288,000 円
町費	28,800 円
敷地内駐車場	198,000 円
敷地外借上駐車場	144,000 円
合計	5,452,800 円

現状年間収入　（入居率　87.50%）	
賃料	4,170,000 円
共益費	252,000 円
町費	28,800 円
敷地内駐車場	145,200 円
敷地外借上駐車場	96,000 円
合計	4,692,000 円

熊本県知事(1)第5549号 コスギ不動産
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

ステラ清水新地

購入経費

土地所有権移転登記費用	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	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	368,000 円	（概算）	登記免許税（別途 司法書士報酬等）	
売買仲介手数料	3,102,000 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）	円	（概算）	令和〇年度 土地評価額	円
不動産取得税（建物）	円	（概算）	令和〇年度 建物評価額	円
売買契約書　印紙代	30,000 円			
火災保険料				

売買価格	**92,000,000 円**	購入経費合計	**3,500,000 円**

総合計費	**95,500,000 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
建物管理費用	17,416 円	208,992 円	（概算）
インターネット利用料	9,592 円	115,104 円	（概算）
防犯カメラレンタル料	2,420 円	29,040 円	（概算）
敷地外借上駐車場	12,000 円	144,000 円	3区画分（概算）
町費	2,400 円	28,800 円	※満室時（概算）
定率管理手数料	24,200 円	290,400 円	定率5%+税（算出：満室時）
固都税（土地）	円	円	令和〇年度
固都税（建物）	円	円	令和〇年度
管理費合計	**68,028 円**	**816,336 円**	

熊本県知事(1)第5549号 コスギ不動産
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

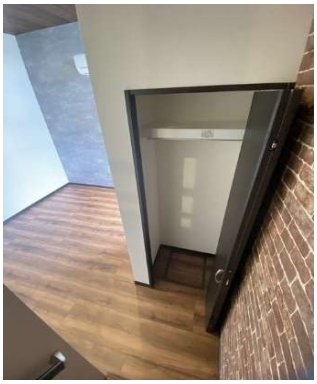
ステラ清水新地

photo

熊本県知事(1)第5549号 KOSGI コスギ不動産
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

ステラ清水新地

photo



熊本県知事(1)第5549号 KOSGI コスギ不動産
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号