

## ステラ近見

一棟売賃貸アパート

所在 (住居表示) 熊本市南区近見7丁目11-36  
(地番) 熊本市南区近見七丁目1648番2

交通 熊本都市バス「鉾町団地」バス停 徒歩1分、JR西熊本駅 車で約5分

価格 115,700,000円 (税込)

年収 7,761,600円

利回り 6.70% (満室時)

## 土地

地目	宅地
地積	公簿 372.00 m <sup>2</sup> (112.53 坪)
権利	所有権

## 道路

①	西側	幅員 約 6.107m	公道
②			
③			

## 建物

家屋番号	1648番2
種別	共同住宅
延床面積	公簿 314.66 m <sup>2</sup> (95.18 坪)
築年月日	令和7年1月23日
構造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
契約状況	賃貸中
建築確認番号	熊建 第1240454号

法令上の制限	都市計画	市街化区域	用途地域	工業地域
	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	小学校	城南小学校	中学校	城南中学校
----	-----	-------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率		70.00%	100.00%
賃料収入		5,364,000 円	7,524,000 円	
その他収入		178,200 円	237,600 円	敷地外駐車場
総収入		5,542,200 円	7,761,600 円	
PM・BM費支出		740,304 円	872,172 円	
固都税		665,451 円	665,451 円	
その他支出		211,200 円	211,200 円	敷地外駐車場
総支出		1,616,955 円	1,748,823 円	
NOI (純収入)		3,925,245 円	6,012,777 円	

## 備考

1LDK×10戸、敷地内駐車場×4区画、ステラ近見専用敷地外駐車場×4区画(借上)※敷地外駐車場については他社管理のため、購入後は買主にて新規契約が必要。

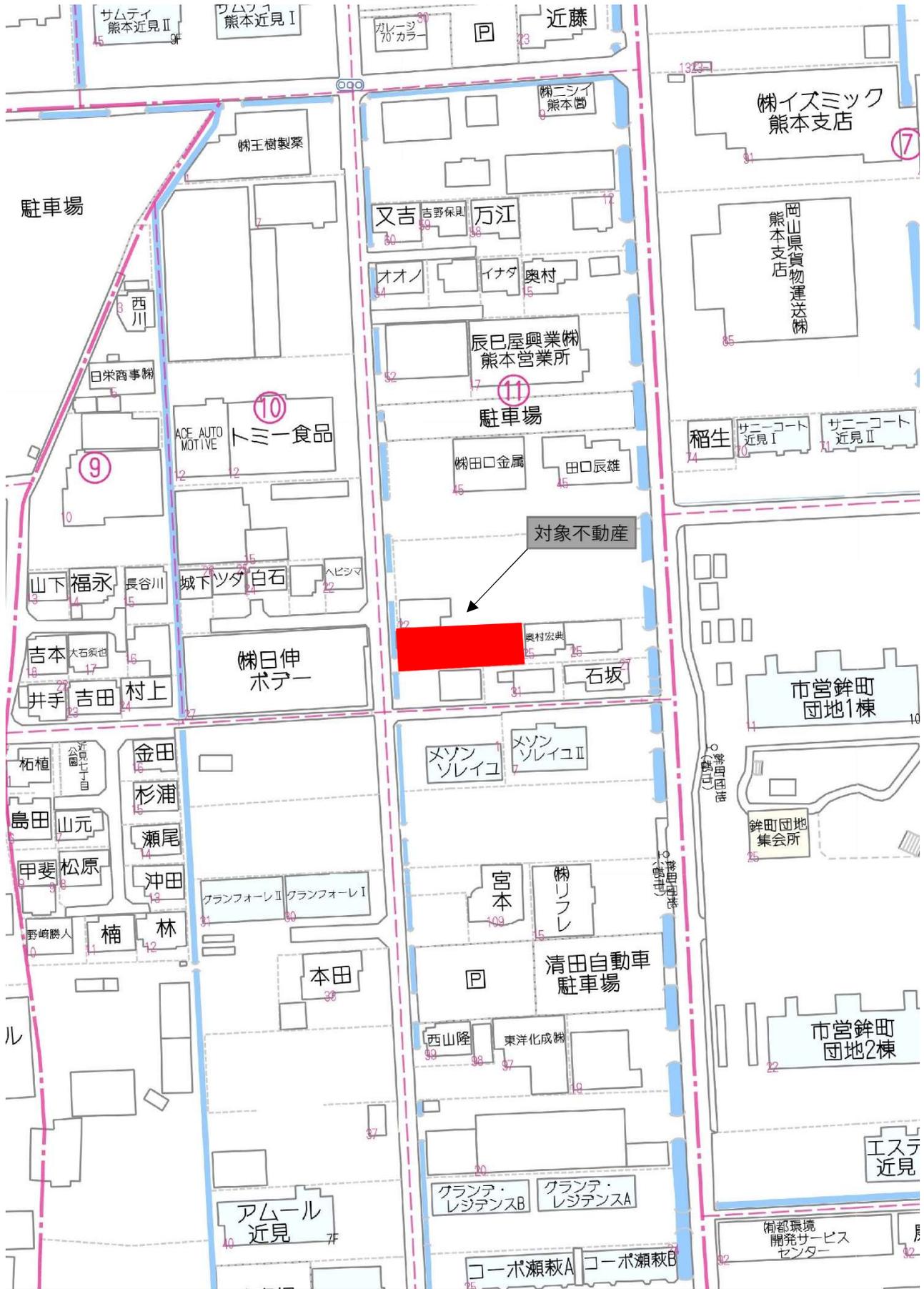
※管理についてはコスギ不動産管理になります。※ガス会社の継承が条件となります。

取引形態： 専任媒介 情報公開： 2025/6/12 担当： 小野里 賢

## 【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



# ステラ近見

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	1LDK	31.46 m <sup>2</sup>	契約中	57,000 円	3,000 円		60,000 円
2	102	1LDK	31.46 m <sup>2</sup>	空室	57,000 円	3,000 円		60,000 円
3	103	1LDK	31.46 m <sup>2</sup>	予約	57,000 円	3,000 円		60,000 円
4	104	1LDK	31.46 m <sup>2</sup>	空室	57,000 円	3,000 円		60,000 円
5	105	1LDK	31.46 m <sup>2</sup>	契約中	57,000 円	3,000 円		60,000 円
6	201	1LDK	31.46 m <sup>2</sup>	契約中	58,000 円	3,000 円		61,000 円
7	202	1LDK	31.46 m <sup>2</sup>	契約中	58,000 円	3,000 円		61,000 円
8	203	1LDK	31.46 m <sup>2</sup>	契約中	58,000 円	3,000 円		61,000 円
9	204	1LDK	31.46 m <sup>2</sup>	契約中	58,000 円	3,000 円		61,000 円
10	205	1LDK	31.46 m <sup>2</sup>	契約中	58,000 円	3,000 円		61,000 円
1	P1	駐車場		契約中			5,500 円	5,500 円
2	P2	駐車場		契約中			5,500 円	5,500 円
3	P3	駐車場		契約中			5,500 円	5,500 円
4	P4	駐車場		契約中			5,500 円	5,500 円
1	S33	敷地外駐車場		契約中			4,950 円	4,950 円
2	S34	敷地外駐車場		契約中			4,950 円	4,950 円
3	S45	敷地外駐車場		空室			4,950 円	4,950 円
4	S47	敷地外駐車場		契約中			4,950 円	4,950 円
合計					575,000 円	30,000 円	41,800 円	646,800 円

2025/6/12時点

満室時想定年間収入	
賃料	6,900,000 円
共益費	360,000 円
駐車場	264,000 円
敷地外駐車場	237,600 円
<b>合計</b>	<b>7,761,600 円</b>

現状年間収入 (入居率 70.00%)	
賃料	4,848,000 円
共益費	252,000 円
駐車場	264,000 円
敷地外駐車場	178,200 円
<b>合計</b>	<b>5,542,200 円</b>

## 購入経費

土地所有権移転登記費用	172,000 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	958,000 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	462,800 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	3,884,100 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)	171,005 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 11,400,312 円
不動産取得税 (建物)	1,436,820 円	(概算)	(概算) 建物評価額 47,894,000 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	662,640 円	(概算)	

売買価格

115,700,000 円

購入経費合計

7,807,365 円

総合計費

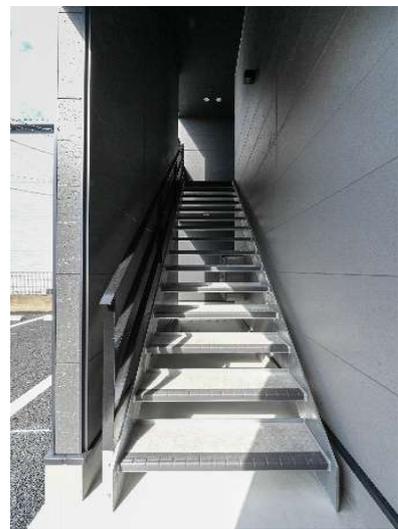
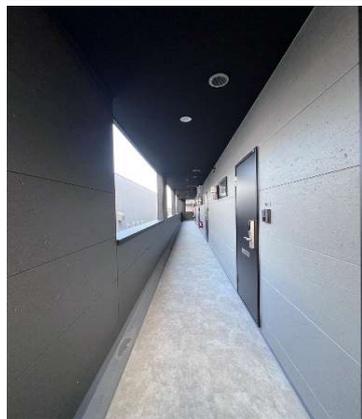
123,507,365 円

※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・電気料 (共用)	7,700 円	92,400 円	(概算)
インターネット利用料	9,900 円	118,800 円	990円/10戸
定期清掃費	6,600 円	79,200 円	月2回
ゴミ収集・防犯カメラ管理費	11,990 円	143,880 円	(概算)
消防用設備総合点検費	917 円	11,004 円	年1回 (概算)
敷地外駐車場借上げ費	17,600 円	211,200 円	4,400/4台
定率管理手数料	35,574 円	426,888 円	定率5%+税 (算出:満室時)
固都税 (土地)	9,792 円	117,504 円	令和7年度
固都税 (建物)	45,662 円	547,947 円	(概算)
管理費合計	145,735 円	1,748,823 円	



# ステラ近見

photo

