

# ステラ天草

一棟売賃貸アパート

所在	(住居表示)	天草市浜崎町14-26
	(地番)	天草市浜崎町3601番

交通	産交バス「今釜」バス停 徒歩約4分
----	-------------------

## 価格

118,000,000円

(税込)

年収	8,136,000円	利回り	6.89% (満室時)
----	------------	-----	-------------

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	3601番
地積	公簿 578.07 m <sup>2</sup> (174.86 坪)	種別	共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 337.06 m <sup>2</sup> (101.96 坪)
道路		築年月日	令和7年11月21日
①	北側 幅員 約 6.00m 公道	構造	木造合金メッキ鋼板葺 2階建
②	東側 幅員 約 5.00m 公道	入居状況	賃貸中
③		建築確認済証	第 ERI-25003916 号

法令上の制限	都市計画	非線引区域	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	都市ガス

学校区	小学校	本渡北小学校	中学校	本渡中学校
-----	-----	--------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	100.00%	100.00%	
	賃料収入	8,136,000 円	8,136,000 円	
	その他収入			
	総収入	8,136,000 円	8,136,000 円	
	PM・BM費支出	682,440 円	682,440 円	
	固都税	839,277 円	839,277 円	
	その他支出			
	総支出	1,521,717 円	1,521,717 円	
NOI (純収入)	6,614,283 円	6,614,283 円		

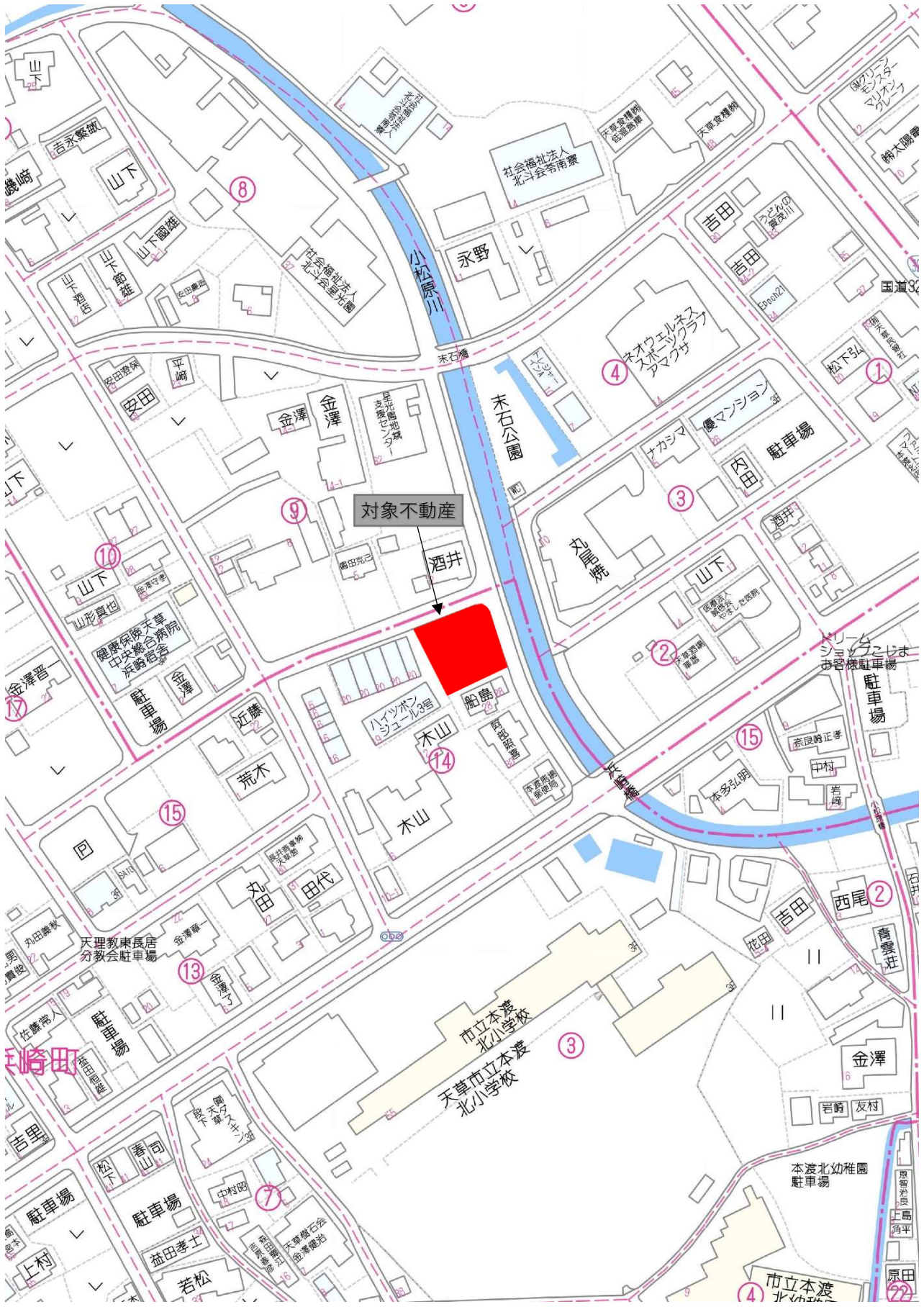
備考	1K+ロフト×12戸、敷地内駐車場×12台
	※管理会社承継が条件となります。 管理会社：井上不動産(有)
	※5年間の家賃保証なし。

取引形態： 専任媒介 情報公開： 2026/4/12 担当： 川本 愛里

## 【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



## ステラ天草

Rent roll

部屋No.	間取り	面積(m <sup>2</sup> ) +(ロフト面積)	契約状況	月額賃料			合計
				賃料	共益費	駐車場	
1	101	1K+ロフト	24.83m <sup>2</sup> (12.42m <sup>2</sup> )	契約中	54,000 円	2,000 円	56,000 円
2	102	1K+ロフト	24.37m <sup>2</sup> (12.18m <sup>2</sup> )	契約中	54,000 円	2,000 円	56,000 円
3	103	1K+ロフト	24.71m <sup>2</sup> (12.35m <sup>2</sup> )	契約中	54,000 円	2,000 円	56,000 円
4	104	1K+ロフト	24.14m <sup>2</sup> (12.07m <sup>2</sup> )	契約中	54,000 円	2,000 円	56,000 円
5	105	1K+ロフト	24.37m <sup>2</sup> (12.18m <sup>2</sup> )	契約中	54,000 円	2,000 円	56,000 円
6	106	1K+ロフト	24.42m <sup>2</sup> (12.21m <sup>2</sup> )	契約中	54,000 円	2,000 円	56,000 円
7	201	1K+ロフト	24.83m <sup>2</sup> (12.42m <sup>2</sup> )	契約中	55,000 円	2,000 円	57,000 円
8	202	1K+ロフト	24.37m <sup>2</sup> (12.18m <sup>2</sup> )	契約中	55,000 円	2,000 円	57,000 円
9	203	1K+ロフト	24.71m <sup>2</sup> (12.35m <sup>2</sup> )	契約中	55,000 円	2,000 円	57,000 円
10	204	1K+ロフト	24.14m <sup>2</sup> (12.07m <sup>2</sup> )	契約中	55,000 円	2,000 円	57,000 円
11	205	1K+ロフト	24.37m <sup>2</sup> (12.18m <sup>2</sup> )	契約中	55,000 円	2,000 円	57,000 円
12	206	1K+ロフト	24.42m <sup>2</sup> (12.21m <sup>2</sup> )	契約中	55,000 円	2,000 円	57,000 円
1	P1	駐車場		契約中		1台込み	円
2	P2	駐車場		契約中		1台込み	円
3	P3	駐車場		契約中		1台込み	円
4	P4	駐車場		契約中		1台込み	円
5	P5	駐車場		契約中		1台込み	円
6	P6	駐車場		契約中		1台込み	円
7	P7	駐車場		契約中		1台込み	円
8	P8	駐車場		契約中		1台込み	円
9	P9	駐車場		契約中		1台込み	円
10	P10	駐車場		契約中		1台込み	円
11	P11	駐車場		契約中		1台込み	円
12	P12	駐車場		契約中		1台込み	円
合計					654,000 円	24,000 円	円 678,000 円

2026/4/12時点

満室時想定年間収入	
賃料	7,848,000 円
共益費	288,000 円
駐車場	込み
<b>合計</b>	<b>8,136,000 円</b>

現状年間収入 (入居率 100.00%)	
賃料	7,848,000 円
共益費	288,000 円
駐車場	込み
<b>合計</b>	<b>8,136,000 円</b>

熊本県知事(1)第5549号 **コスギ** 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

## 購入経費

土地所有権移転登記費用	291,000 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	755,000 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	472,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	3,960,000 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)	290,983 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 19,398,873 円
不動産取得税 (建物)	1,131,900 円	(概算)	(概算) 建物評価額 37,730,000 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	309,060 円	(概算)	あいおいニッセイ同和損保(5年一括)

売買価格

118,000,000 円

購入経費合計

7,269,943 円

総合計費

125,269,943 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。

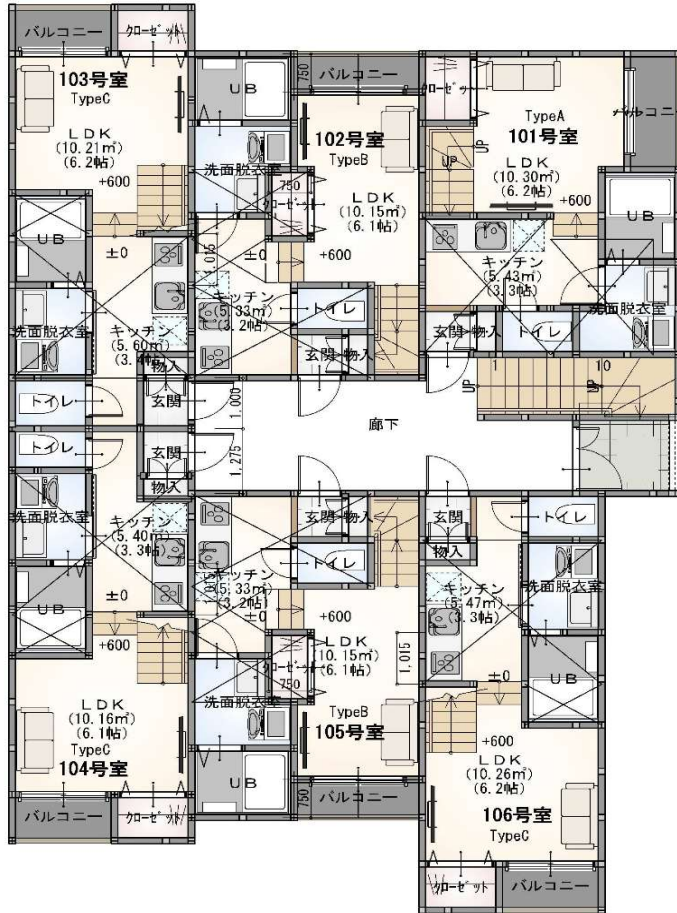
## 建物管理費

	(月額)	(年額)	(備考)
電気・水道料 (共用)	7,700 円	92,400 円	(概算)
インターネット利用料	11,880 円	142,560 円	990円/12戸
定率管理手数料	37,290 円	447,480 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	16,489 円	197,867 円	令和7年度
固都税 (建物)	53,451 円	641,410 円	(概算)
管理費合計	126,810 円	1,521,717 円	



間取り図

1F



2F

