

ステラ西熊本III

一棟売賃貸アパート

所 在

(住居表示) 熊本市南区薄場1丁目4-30

(地番) 熊本市南区薄場一丁目157番1

交 通

産交バス「薄場町」バス停 徒歩5分、「JR西熊本駅」車5分・徒歩15分

価 格

95,000,000円

(税込)

年 収

6,375,600円

利回り

6.71 % (満室時)

土 地

地目

宅地

地積

公簿 481.13 m² (145.54 坪)

権利

所有権

道 路

①

北側

幅員

約 4.00m

公道

②

東側

幅員

約 4.22m

公道

③

建 物

家屋番号

157番1

種別

共同住宅

延床面積

公簿 257.28 m² (77.82 坪)

建築年月日

令和7年1月17日

構造

木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建

利用状況

賃貸中

検査済証

ACS第240252号

法令上の制限

都市計画

市街化区域

用途地域

第二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

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

学区区

小学校

力合西小学校

中学校

力合中学校

収支状況

項目

現状稼働

満室稼働想定

備考

入居率

62.50%

100.00%

賃料収入

4,816,800 円

6,375,600 円

その他収入

総収入

4,816,800 円

6,375,600 円

PM・BM費支出

642,921 円

772,176 円

固都税

711,159 円

711,159 円

その他支出

総支出

1,354,080 円

1,483,335 円

NOI (純収入)

3,462,720 円

4,892,265 円

備考

1LDK+ロフト×8戸(Aタイプ31.62㎡×4戸、Bタイプ32.70㎡×4戸)、敷地内駐車場10台(普通自動車区画×8台、軽自動車区画×2台)

※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：

2025/9/16

担当：

上村 孝喜

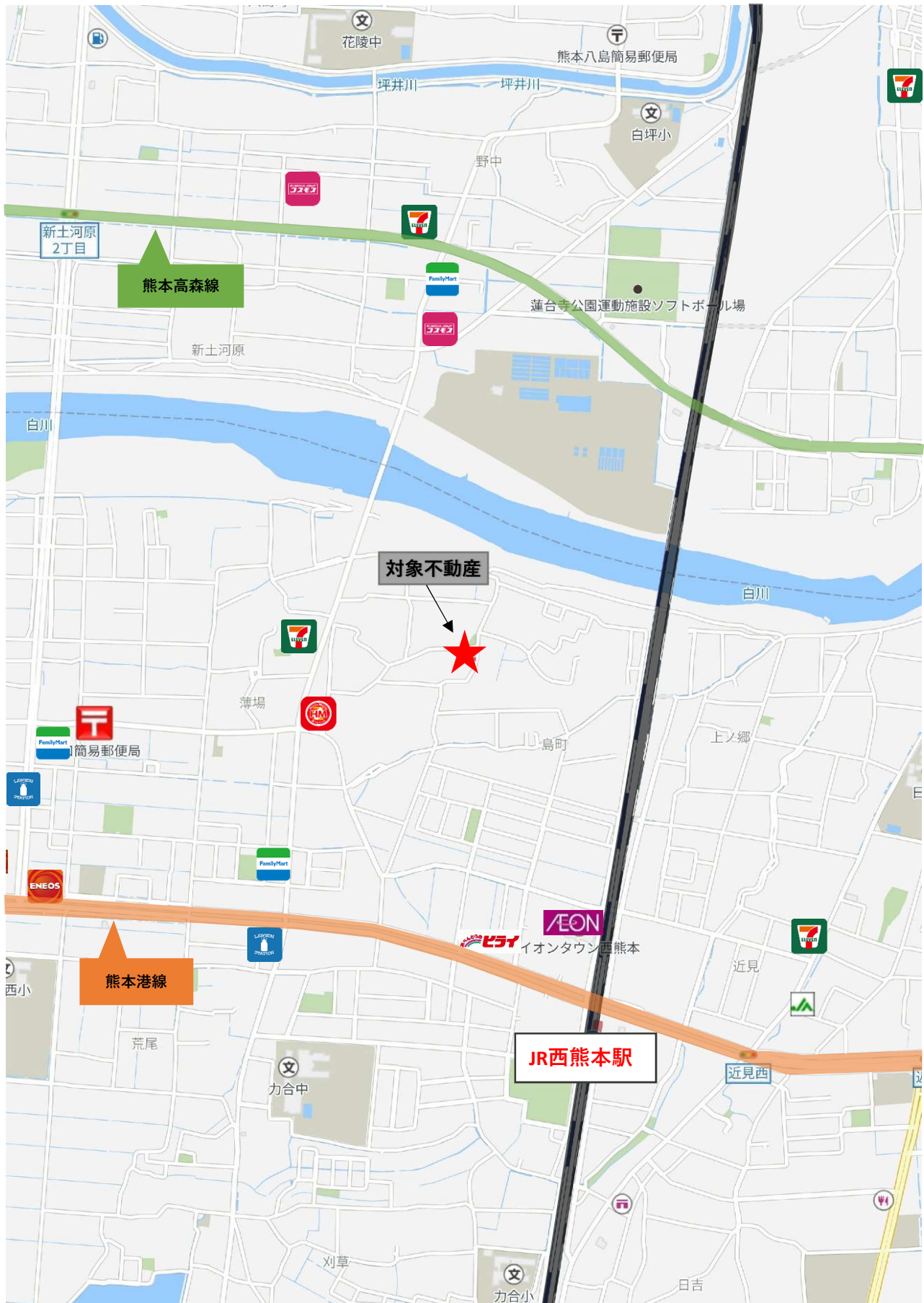
【注意事項】

- ・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



部屋No,	間取り	面積(㎡)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費	駐車場	合計	
1	101	1LDK+ロフト	31.62 ㎡	申込中	57,000 円	3,000 円	60,000 円	
2	102	1LDK+ロフト	32.70 ㎡	契約中	57,000 円	3,000 円	60,000 円	
3	103	1LDK+ロフト	32.70 ㎡	空室	57,000 円	3,000 円	60,000 円	
4	104	1LDK+ロフト	31.62 ㎡	契約中	57,000 円	3,000 円	60,000 円	
5	201	1LDK+ロフト	31.62 ㎡	契約中	58,000 円	3,000 円	61,000 円	
6	202	1LDK+ロフト	32.70 ㎡	契約中	58,000 円	3,000 円	61,000 円	
7	203	1LDK+ロフト	32.70 ㎡	予約	58,000 円	3,000 円	61,000 円	
8	204	1LDK+ロフト	31.62 ㎡	契約中	58,000 円	3,000 円	61,000 円	
1	P1	駐車場		予約		4,950 円	4,950 円	
2	P2	駐車場		契約中		4,950 円	4,950 円	
3	P3	駐車場		契約中		4,950 円	4,950 円	
4	P4	駐車場		契約中		4,950 円	4,950 円	
5	P5	駐車場		申込中		4,950 円	4,950 円	
6	P6	駐車場		契約中		4,950 円	4,950 円	
7	P7	駐車場		契約中		4,950 円	4,950 円	
8	P8	駐車場		空室		4,950 円	4,950 円	
9	P9	駐車場	軽区画	契約中		3,850 円	3,850 円	
10	P10	駐車場	軽区画	契約中		3,850 円	3,850 円	
合計					460,000 円	24,000 円	47,300 円	531,300 円

2025/9/16時点

満室時想定年間収入	
賃料	5,520,000 円
共益費	288,000 円
駐車場	567,600 円
合計	6,375,600 円

現状年間収入 (入居率 62.50%)	
賃料	3,456,000 円
共益費	180,000 円
駐車場	389,400 円
合計	4,025,400 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	276,000 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	812,000 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	380,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	3,201,000 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)	275,825 円	(概算)	令和7年度 土地評価額 18,388,307 円
不動産取得税 (建物)	1,218,000 円	(概算)	(概算) 建物評価額 40,600,000 円
売買契約書 印紙代	30,000 円		
火災保険料	439,510 円	(概算)	

売買価格

95,000,000 円

購入経費合計

6,632,335 円

総合計費

101,632,335 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。

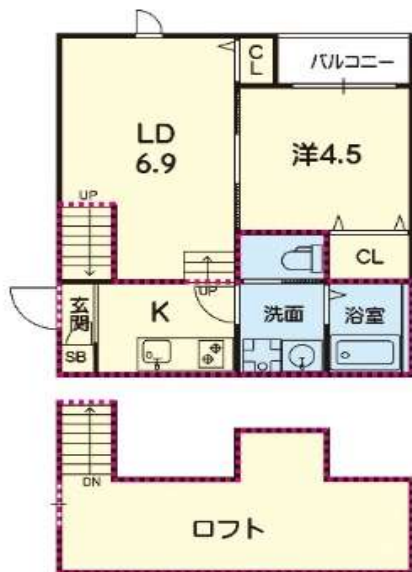
また、上記諸費用はシミュレーションによる概算表記でございます。実際の諸費用と変動する可能性もございますのでご注意ください。

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	7,920 円	95,040 円	990円/8戸
ゴミ収集費・防犯カメラ管理料	11,990 円	143,880 円	(概算)
定期清掃費	6,600 円	79,200 円	月2回
消防用設備総合点検費	917 円	11,004 円	年1回
定率管理手数料	29,221 円	350,652 円	定率5%+税 (算出：満室時)
固都税 (土地)	15,630 円	187,559 円	令和7年度
固都税 (建物)	43,633 円	523,600 円	(概算)
管理費合計	123,611 円	1,483,335 円	



101号室



102号室



103号室



104号室

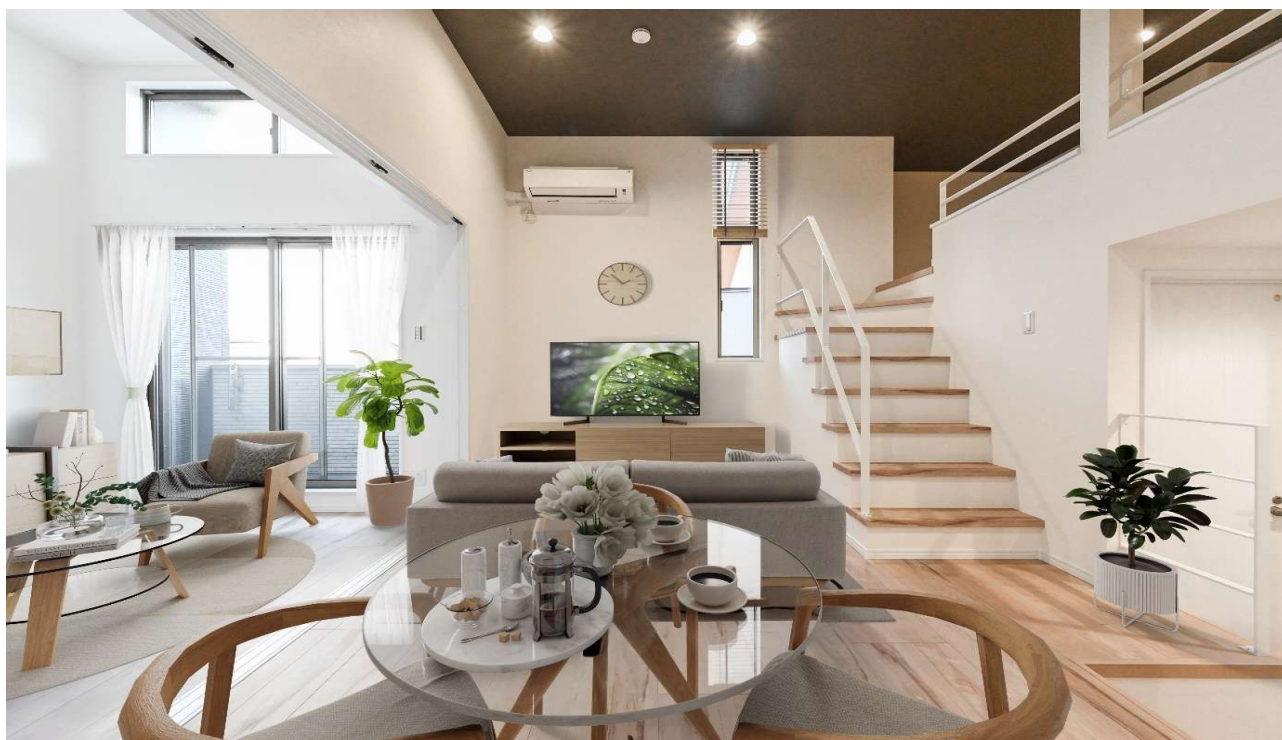


101号室

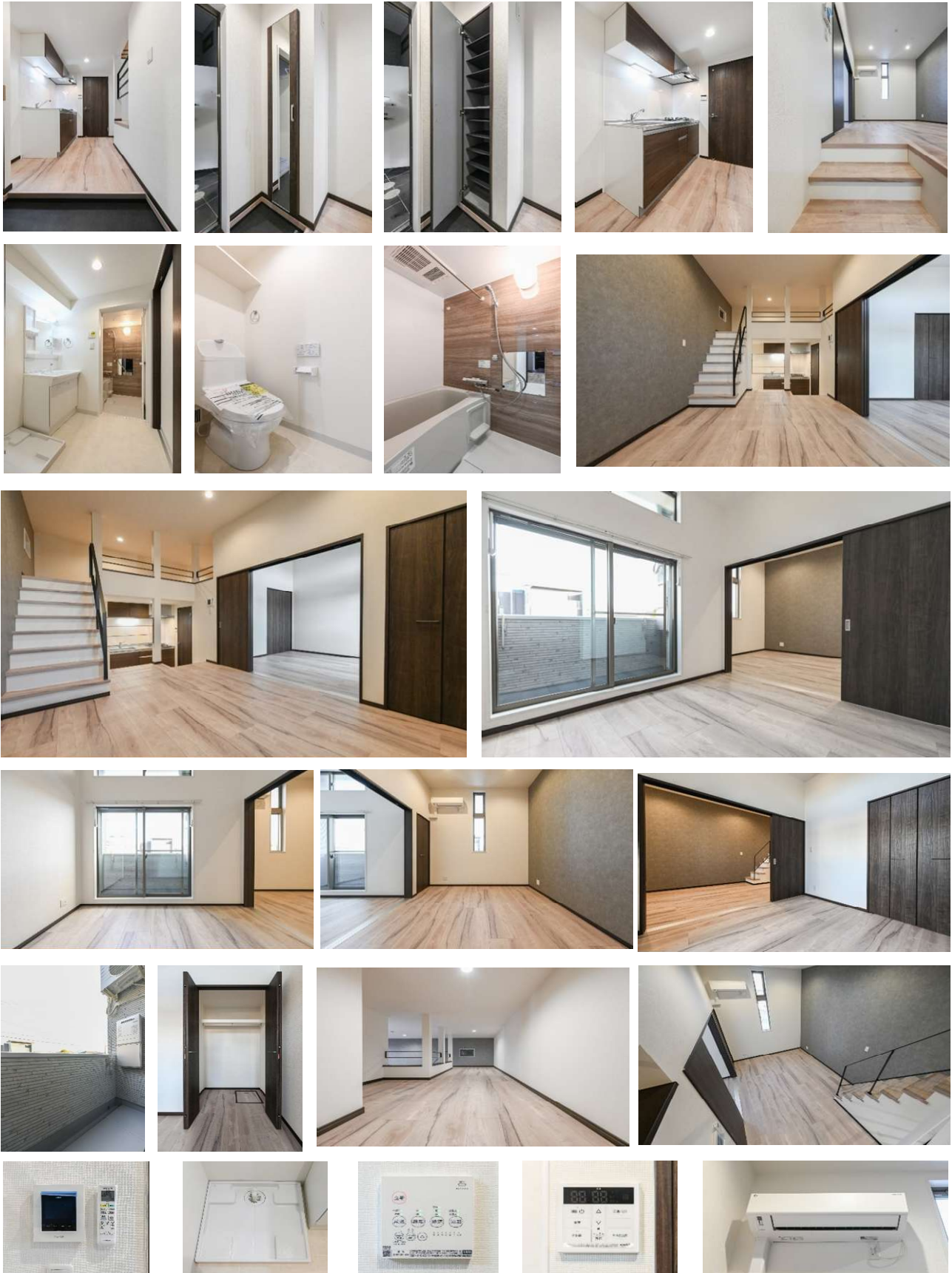
※画像はイメージです。



102号室



101号室



102号室

