Property Summary　物件概要書

ステラ西熊本Ⅱ

一棟売賃貸アパート

株式会社コスギ不動産
事業開発部

ステラ西熊本Ⅱ

Property Summary

所　在	（住居表示）	熊本市南区土河原町字居屋敷26-1
	（地番）	熊本市南区土河原町字居屋敷26番1
交　通	産交バス「土河原」バス停　徒歩2分	
価　格	78,000,000円	（税込）
年　収	5,152,800円	
利回り	6.60 %（満室時）	

土　地		建　物	
地目	宅地	家屋番号	未定
地積	公簿　393.38 ㎡（118.99 坪）	種別	共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿　234.34 ㎡（70.88 坪）
道　路		完成予定	令和6年2月27日
①	南東側　幅員　約　7m　公道	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき　2階建
②		入居開始	令和6年3月16日
③		建築確認番号	第R05SHC117807号

法令上の制限				
	都市計画	市街化区域	用途地域	第二種中高層住所専用地域
	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

学校区	小学校	飽田東小学校	中学校	飽田中学校

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	3,115,200 円	5,152,800 円	
	その他収入			
	総収入	3,115,200 円	5,152,800 円	
	PM・BM費支出	610,020 円	722,088 円	
	固都税	593,011 円	593,011 円	
	その他支出			
	総支出	1,203,031 円	1,315,099 円	
	NOI（純収入）	1,912,169 円	3,837,701 円	

備考	
	1K＋ロフト×8戸、敷地内駐車場×8台(普通自動車区画×6台、軽自動車区画×2台)

取引形態 ：　専任媒介　情報公開 ：　2024/4/12　担当 ：

【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

ステラ西熊本Ⅱ

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

ステラ西熊本Ⅱ

Location

広域図

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

ステラ西熊本Ⅱ

Rent roll

	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	1K＋(ロフト)	26.29㎡ (6.62㎡)	契約中	45,000 円	3,000 円		48,000 円
2	102	1K＋(ロフト)	26.29㎡ (6.62㎡)	契約中	45,000 円	3,000 円		48,000 円
3	103	1K＋(ロフト)	26.29㎡ (6.62㎡)	契約中	45,000 円	3,000 円		48,000 円
4	105	1K＋(ロフト)	26.29㎡ (6.62㎡)	契約中	45,000 円	3,000 円		48,000 円
5	201	1K＋(ロフト)	26.29㎡ (6.62㎡)	空室	47,000 円	3,000 円		50,000 円
6	202	1K＋(ロフト)	26.29㎡ (6.62㎡)	空室	47,000 円	3,000 円		50,000 円
7	203	1K＋(ロフト)	26.29㎡ (6.62㎡)	契約中	47,000 円	3,000 円		50,000 円
8	205	1K＋(ロフト)	26.29㎡ (6.62㎡)	空室	47,000 円	3,000 円		50,000 円
1	P1	駐車場		空			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		空			4,950 円	4,950 円
5	P5	駐車場		空			4,950 円	4,950 円
6	P6	駐車場		空			4,950 円	4,950 円
7	P7	駐車場	軽区画	契約中			3,850 円	3,850 円
8	P8	駐車場	軽区画	契約中			3,850 円	3,850 円
				合計	**368,000 円**	**24,000 円**	**37,400 円**	**429,400 円**

2024/4/12時点

満室時想定年間収入	
賃料	4,416,000 円
共益費	288,000 円
駐車場	448,800 円
合計	**5,152,800 円**

現状年間収入　（入居率　62.5%）	
賃料	2,724,000 円
共益費	180,000 円
駐車場	211,200 円
合計	**3,115,200 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

ステラ西熊本Ⅱ

購入経費

土地所有権移転登記費用	229,000 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	622,000 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	312,000 円	（概算）	登記免許税（別途 司法書士報酬等）	
売買仲介手数料	2,640,000 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）	75,882 円	（概算）	（概算）土地評価額	15,263,144 円
不動産取得税（建物）	854,700 円	（概算）	（概算）建物評価額	31,088,668 円
火災保険料	439,270 円	（概算）		

売買価格	**78,000,000 円**	購入経費合計	**5,172,852 円**

総合計費	**83,172,852 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。

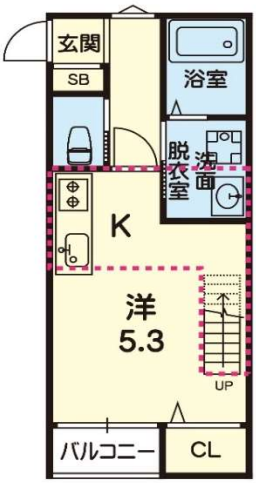
建物管理費

	（月額）	（年額）	（備考）
水道料・電気料（共用）	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(概算)
定期清掃費	6,600 円	79,200 円	月2回（概算）
消防用設備総合点検費	917 円	11,004 円	年1回（概算）
ゴミ収集費・防犯カメラ管理費	13,420 円	161,040 円	（概算）
定率管理手数料	23,617 円	283,404 円	定率5%＋税（算出：満室時）
固都税（土地）	5,375 円	64,504 円	（概算）
固都税（建物）	44,042 円	528,507 円	（概算）
管理費合計	**109,592 円**	**1,315,099 円**	

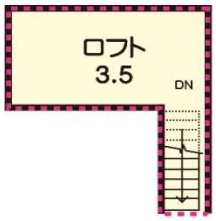
熊本県知事(1)第5549号 コスギ不動産
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

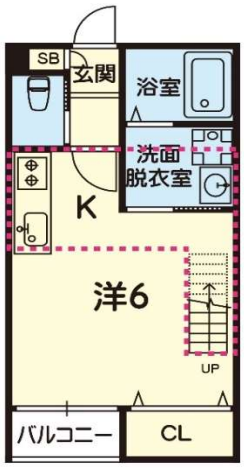
ステラ西熊本Ⅱ

photo

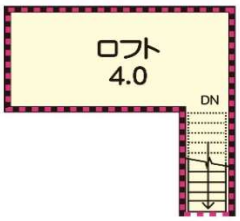


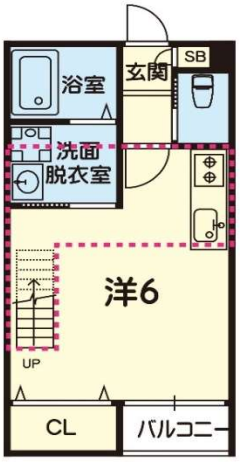
101号室



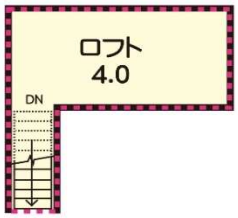


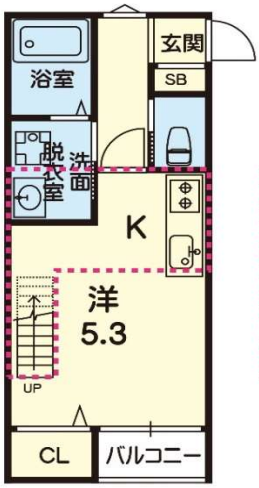
102号室



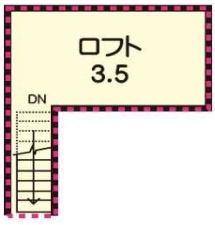


103号室





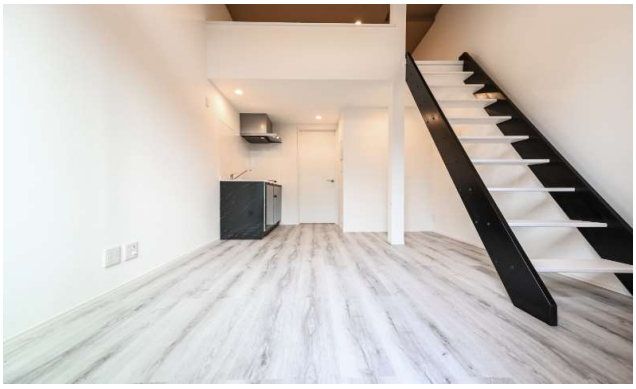
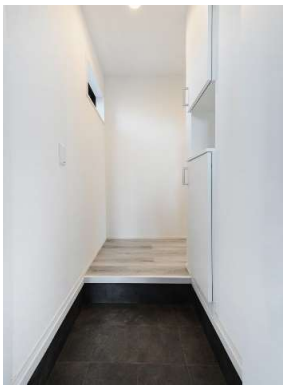
105号室

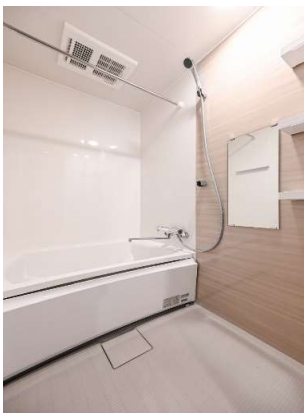


熊本県知事(1)第5549号 KOSGI コスギ不動産
〒862-0976　熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

ステラ西熊本Ⅱ

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