

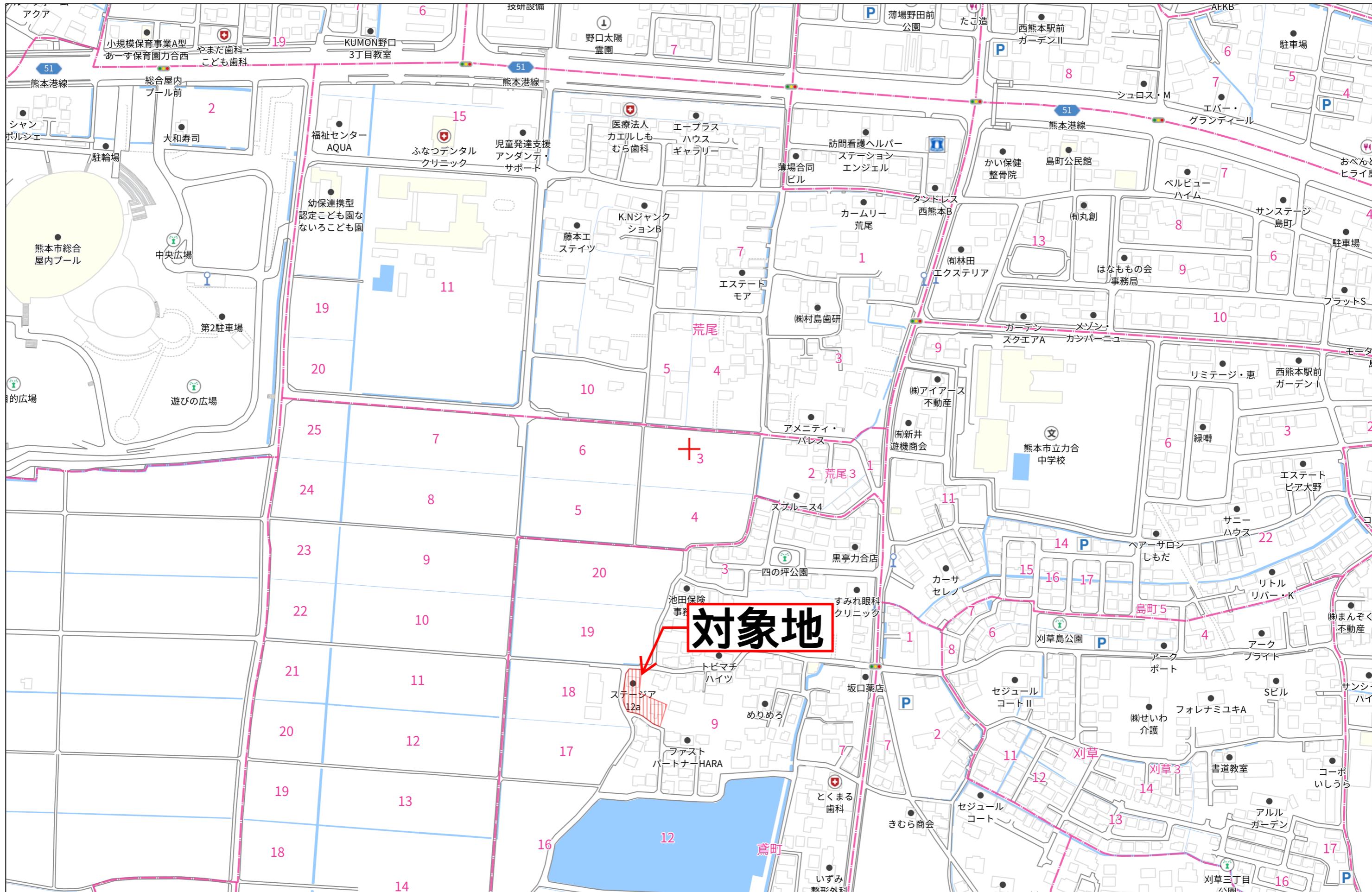
種別	一棟アパート
物件名	ステージア12 (A・B・C)
価格	12,000万円
所在地	熊本市南区鷺町2丁目9-47
交通	JR「西熊本駅」まで 徒歩約15分
土地権利・面積	所有権・997.57m ² (301.76坪)
地目・私道負担	宅地・なし
建物種類・構造	共同住宅・鉄筋コンクリート造2階建て
床面積・間取り	計122.64m ² ・1LDK×12戸
築年月・改築	2005年5月築・
都市計画・用途地域	市街化区域・第一種低層住居専用地域
埋蔵文化財包蔵地・国土法	埋蔵文化財包蔵地
総戸数・分譲会社	12戸・株式会社多々良
建ぺい率・容積率	40%・80%
道路幅員	西側公道 幅員4m
電気	九州電力 ※小売電気事業者の変更可
ガス	集中プロパン (合資会社 中島石油)
水道・污水雑排水	上水道・公共下水道
インターネット	無 (個別契約)
利用の制限	ペット飼育可、ガス会社/管理会社 繙承条件付
管理会社・勤務形態	(株)明和不動産管理・巡回管理
管理費・修繕積立金・町費	—
駐車場・使用料	月額3,300円～
引渡し条件・引渡し時期	現況 (A・B・C 分割相談可)・即時
小学校・中学校	力合西小 (約700m)・力合中 (約600m)
年間賃料※満室時	A棟(2,906,400円)・B棟(2,862,000円)・C棟(2,896,800円)：計：8,865,200円
利回り※満室時	7.38%
取引形態・手数料	媒介・売買代金 3% + 6万円 + 消費税
情報公開日	2026/1/5

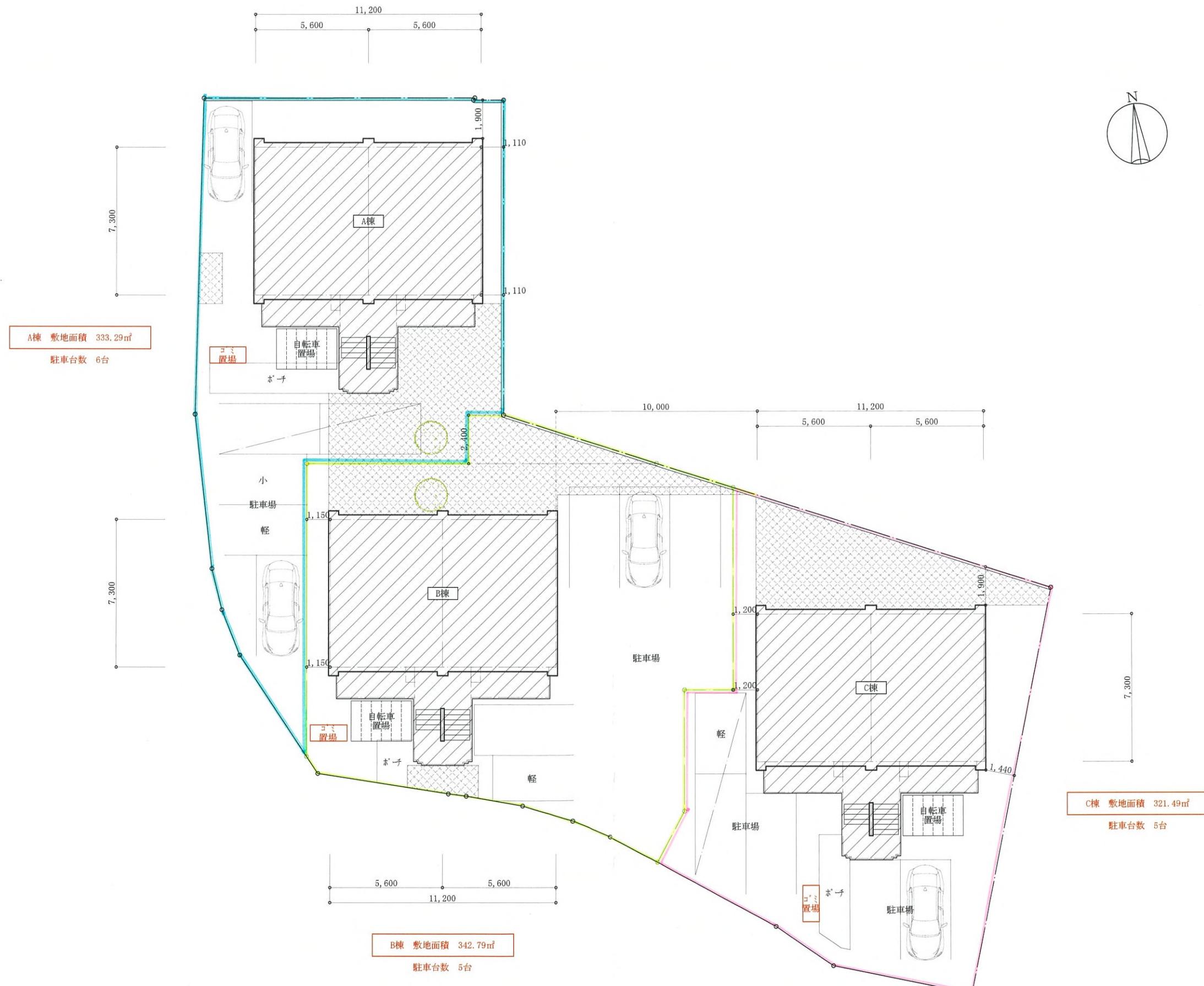
《お問合せ》

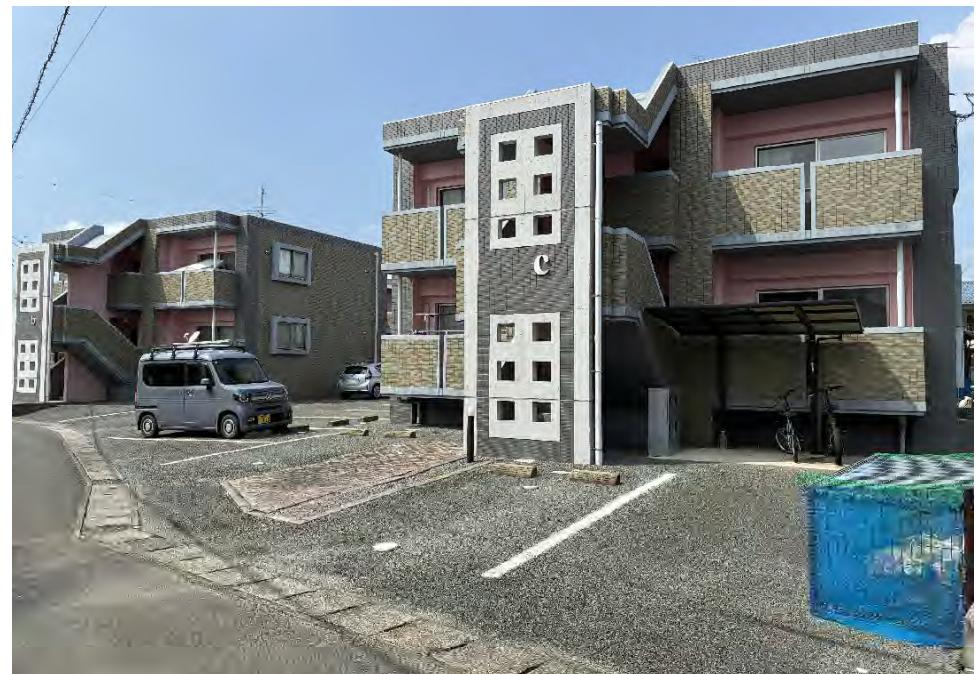
熊本県知事 (12) 第2019号

新産不動産株式会社

住所：熊本市南区近見八丁目9番85号 TEL：096-312-5070









事業計画書

物件名	ステージア12	敷地面積	333.29	m ²	100.82	坪
用途地区	第一種低層住居専用地域	路線価	39,800	13,264,942	円	
構造	鉄筋コンクリート造	延床面積	163.52	m ²	49.46	坪
規模	1LDK×4戸	住居	4	テナント	0	築年数
		区分数	6	賃貸合計	4	20
		※1				
(1)事業費						
土地・建物			40,000,000			
仲介料	(取引価格 ×3% + 60,000円) + 消費税		1,386,000			
小計			41,386,000			
	利回 7.26%					
保証料	正式な金額に関しては銀行へご確認下さい。		0			
事務手数料			0			
小計			0			
	※概算					
火災保険料	(長期係数) 20年14.40 25年17.10 30年19.55 35年21.75 (基本料率) 耐火 0.55 簡易耐火 0.97 木造 2.06		500,000			
小計			500,000			
	※概算					
印紙税	+ 司法書士手数料		200,000			
登録免許税	土地所有権移転登記 評価額	13,264,942 × 1.5%	198,974			
	建物所有権保存登記 評価額	× 0.4%				
	(建物表示登記料) 概算金額	×				
	建物所有権移転登記 評価額	12,644,380 × 2.0%	252,888			
不動産取得税	抵当権設定登記 借入金	40,000,000 × 0.4%	160,000			
	土地取得税 評価額	13,264,942 × 1/2 × 3%	198,974			
	建物取得税 評価額	12,644,380 × 3.0%	379,331			
小計			1,390,167			
※一部40m ² 以上の専有ヶ所については、不動産取得税の減免措置があります。手続きが必要になります。						
総事業費						
			43,276,167			
	NOI利回 5.25%					

【注意事項】

- ※ 本事業計画表は概算によるもので実際と異なる場合がございます。
- ※ 入居率は100%で試算しています。
- ※ 借入額・金利・借入期間は融資条件に適合するものとして試算し、利率は金融情勢により変動することがあります。

※1 対象地の分筆及び駐車場の配置変更を予定しておりますが、未だ計画段階の為、土地面積、駐車場の区分数及び区画サイズに伴う駐車場代金に変動の可能性があります。

作成日:2023/09/04

建物構造	鉄筋コンクリート造	保証料	必要	管理形態	一般管理
融資	元利均等	居室面積	40m ² 未満	消費税率	10%

※1

(2)初年度収支					
1. 100%入居時の収入					
家賃	206,000	×	12	2,472,000	
共益費	12,000	×	12	144,000	
駐車場	※1	24,200	×	290,400	
他		×	12	0	
合計	242,200	×	12	2,906,400	
SSL70概算分配額(住居系・共益費・駐車場)	0	×	12	0	
テナント(一般管理・管理料控除)	0	×	12	0	
※概算					
2. 支出					
イ 公 租 公 課	土地	固定資産税	評価額(1戸当たり200m ² 以下)	13,264,942	× 1/6 × 1.4%
	土地	都市計画税	評価額(1戸当たり200m ² 以下)	13,264,942	× 1/3 × 0.3%
	建 物	固定資産税	評価額(居住床面積40m ² 以下)	12,644,380	× 1.4%
	建 物	都市計画税	評価額(居住床面積40m ² 以下)	12,644,380	× 0.3%
合計					
		月額	21,598	×	12
					259,171
※概算					

ロ	借入金返済額	月額	122,474	×	12	1,469,685
借入額	40,000,000	自己資金	3,276,167	返済総額	51,438,986	
金利	1.50%	返済期間(年)	35年	金利総額	11,438,986	
※ 40m ² 以上部分については固定資産税軽減措置があります。(5年限定)						
ハ	管理料	定率 (5.0%)	13,321円(税込)	×	12	159,852

ホ 共 益 費	共用清掃	月2回	6,900	×	12	82,800
	貯水槽清掃及び水質検査	貯水槽無	0	×	12	0
	消防点検	点検時請求	0	×	12	0
	EV保守点検	EV無し	0	×	12	0
	緊急対応業務費		2,000	×	12	24,000
	共用電気代		5,000	×	12	60,000
	共用水道代		3,000	×	12	36,000
			×	12		
			×	12		
	消費税(10%)		890	×	12	10,680
合計						213,480

支出合計 イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ	×	12	2,102,188
------------------	---	----	-----------

税引前手取収入 (月額)	67,018	(年額)	804,212
--------------	--------	------	---------

事業計画書

物件名	ステージア12	敷地面積	342.79	m ²	103.69	坪
用途地区	第一種低層住居専用地域	路線価	39,800	13,643,042	円	
構造	鉄筋コンクリート造	延床面積	163.52	m ²	49.46	坪
規模	1LDK×4戸	住居	4	テナント	0	築年数
		区分数	5	賃貸合計	4	20
		※1				
(1)事業費						
土地・建物			40,000,000			
仲介料	(取引価格 ×3% + 60,000円) + 消費税		1,386,000			
小計			41,386,000			
	利回 7.15%					
保証料	正式な金額に関しては銀行へご確認下さい。		0			
事務手数料			0			
小計			0			
	※概算					
火災保険料	(長期係数) 20年14.40 25年17.10 30年19.55 35年21.75 (基本料率) 耐火 0.55 簡易耐火 0.97 木造 2.06		500,000			
小計			500,000			
	※概算					
印紙税	+ 司法書士手数料		200,000			
登録免許税	土地所有権移転登記 評価額	13,643,042 × 1.5%	204,646			
	建物所有権保存登記 評価額	× 0.4%				
	(建物表示登記料) 概算金額	×				
	建物所有権移転登記 評価額	12,644,380 × 2.0%	252,888			
不動産取得税	抵当権設定登記 借入金	40,000,000 × 0.4%	160,000			
	土地取得税 評価額	13,643,042 × 1/2 × 3%	204,646			
	建物取得税 評価額	12,644,380 × 3.0%	379,331			
小計			1,401,510			
※一部40m ² 以上の専有ヶ所については、不動産取得税の減免措置があります。手続きが必要になります。						
総事業費						
	NOI利回 5.15%					

【注意事項】

- ※ 本事業計画表は概算によるもので実際と異なる場合がございます。
- ※ 入居率は100%で試算しています。
- ※ 借入額・金利・借入期間は融資条件に適合するものとして試算し、利率は金融情勢により変動することがあります。

※1 対象地の分筆及び駐車場の配置変更を予定しておりますが、未だ計画段階の為、土地面積、駐車場の区分数及び区画サイズに伴う駐車場代金に変動の可能性があります。

建物構造	鉄筋コンクリート造	保証料	必要	管理形態	一般管理
融資	元利均等	居室面積	40m ² 未満	消費税率	10%

(2)初年度収支									
1. 100%入居時の収入									
家賃	206,000	×	12	2,472,000					
共益費	12,000	×	12	144,000					
駐車場	※1	20,500	×	12	246,000				
他			×	12	0				
合計	238,500	×	12	2,862,000					
SSL70概算分配額(住居系・共益費・駐車場)	0	×	12	0					
テナント(一般管理・管理料控除)	0	×	12	0					
※概算									
イ 公 租 公 課	土地	固定資産税	評価額(1戸当り200m ² 以下)	13,643,042	× 1/6 × 1.4%	31,834			
	建 物	都市計画税	評価額(1戸当り200m ² 以下)	13,643,042	× 1/3 × 0.3%	13,643			
	土地	固定資産税	評価額(居住床面積40m ² 以下)	12,644,380	× 1.4%	177,021			
	建 物	都市計画税	評価額(居住床面積40m ² 以下)	12,644,380	× 0.3%	37,933			
合計				月額	21,703	×	12	260,431	
※概算									
ロ	借入金返済額	月額	122,474	×	12	1,469,685			
借入額	40,000,000	自己資金	3,287,510	返済総額	51,438,986				
金利	1.50%	返済期間(年)	35年	金利総額	11,438,986				
※ 40m ² 以上部分については固定資産税軽減措置があります。(5年限定)									
ハ	管理料	定率 (5.0%)	13,118円(税込)	×	12	157,410			
※概算									
ホ 共 益 費	共用清掃	月2回	6,900	×	12	82,800			
	貯水槽清掃及び水質検査	貯水槽無	0	×	12	0			
	消防点検	点検時請求	0	×	12	0			
	EV保守点検	EV無し	0	×	12	0			
	緊急対応業務費		2,000	×	12	24,000			
	共用電気代		5,000	×	12	60,000			
	共用水道代		3,000	×	12	36,000			
			×	12					
			×	12					
	消費税(10%)		890	×	12	10,680			
合計				月額(税込)	17,790	×	12	213,480	
支出行合計 イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ							×	12	2,101,007
税引前手取収入 (月額) 63,416 (年額) 760,993									

事業計画書

物件名	ステージア12	敷地面積	321.49	m ²	97.25	坪
用途地区	第一種低層住居専用地域	路線価	41,200	13,245,388	円	
構造	鉄筋コンクリート造	延床面積	163.52	m ²	49.46	坪
規模	1LDK×4戸	住居	4	テナント	0	築年数
		区分数	5	賃貸合計	4	20
		※1				
(1)事業費						
土地・建物			40,000,000			
仲介料	(取引価格 ×3% + 60,000円) + 消費税		1,386,000			
小計			41,386,000			
		利回 7.24%				
保証料	正式な金額に関しては銀行へご確認下さい。		0			
事務手数料			0			
小計			0			
		※概算				
火災保険料	(長期係数) 20年14.40 25年17.10 30年19.55 35年21.75 (基本料率) 耐火 0.55 簡易耐火 0.97 木造 2.06		500,000			
小計			500,000			
		※概算				
印紙税	+ 司法書士手数料		200,000			
登録免許税	土地所有権移転登記 評価額	13,245,388 × 1.5%	198,681			
	建物所有権保存登記 評価額	× 0.4%				
	(建物表示登記料) 概算金額	×				
	建物所有権移転登記 評価額	12,644,380 × 2.0%	252,888			
不動産取得税	抵当権設定登記 借入金	40,000,000 × 0.4%	160,000			
	土地取得税 評価額	13,245,388 × 1/2 × 3%	198,681			
	建物取得税 評価額	12,644,380 × 3.0%	379,331			
小計			1,389,581			
※一部40m ² 以上の専有ヶ所については、不動産取得税の減免措置があります。手続きが必要になります。						
総事業費						
			43,275,581			
		NOI利回 5.23%				

【注意事項】

- ※ 本事業計画表は概算によるもので実際と異なる場合がございます。
- ※ 入居率は100%で試算しています。
- ※ 借入額・金利・借入期間は融資条件に適合するものとして試算し、利率は金融情勢により変動することがあります。

※1 対象地の分筆及び駐車場の配置変更を予定しておりますが、未だ計画段階の為、土地面積、駐車場の区分数及び区画サイズに伴う駐車場代金に変動の可能性があります。

作成日:2023/09/04

建物構造	鉄筋コンクリート造	保証料	必要	管理形態	一般管理
融資	元利均等	居室面積	40m ² 未満	消費税率	10%

※1

(2)初年度収支					
1. 100%入居時の収入					
家賃	212,000	×	12	2,544,000	
共益費	12,000	×	12	144,000	
駐車場	※1	17,400	×	12	208,800
他			×	12	0
合計	241,400	×	12	2,896,800	
SSL70概算分配額(住居系・共益費・駐車場)	0	×	12	0	
テナント(一般管理・管理料控除)	0	×	12	0	
※概算					
2. 支出					
イ 公 租 公 課	土地	固定資産税	評価額(1戸当たり200m ² 以下)	13,245,388 × 1/6 × 1.4%	30,906
	都市計画税	評価額(1戸当たり200m ² 以下)	13,245,388 × 1/3 × 0.3%	13,245	
	建物	固定資産税	評価額(居住床面積40m ² 以下)	12,644,380 × 1.4%	177,021
	都市計画税	評価額(居住床面積40m ² 以下)	12,644,380 × 0.3%	37,933	
合計		月額	21,592	×	12
					259,106
※概算					

ロ	借入金返済額	月額	122,474	×	12	1,469,685
借入額	40,000,000	自己資金	3,275,581	返済総額	51,438,986	
金利	1.50%	返済期間(年)	35年	金利総額	11,438,986	
※ 40m ² 以上部分については固定資産税軽減措置があります。(5年限定)						
ハ	管理料	定率 (5.0%)	13,277円(税込)	×	12	159,324

ホ 共 益 費	共用清掃	月2回	6,900	×	12	82,800
	貯水槽清掃及び水質検査	貯水槽無	0	×	12	0
	消防点検	点検時請求	0	×	12	0
	EV保守点検	EV無し	0	×	12	0
	緊急対応業務費		2,000	×	12	24,000
	共用電気代		5,000	×	12	60,000
	共用水道代		3,000	×	12	36,000
			×	12		
			×	12		
	消費税(10%)		890	×	12	10,680
合計		月額(税込)	17,790	×	12	213,480

支出合計 イ+ロ+ハ+ニ+ホ+ヘ × 12 2,101,595

税引前手取収入 (月額) 66,267 (年額) 795,205

物件概要

土地	地 番	熊本市南区鷹町二丁目1031番1(分筆予定)			道路状況	西側 公道 幅員約4.35m 間口約34.83m		
	面 積	333.29 m ² (100.82坪)						
建物	住居表示	熊本市南区鷹町2丁目9-47			最適用途	収益物件	私道負担	無
	家屋番号	1031番1の1			構 造	鉄筋コンクリート造		
	階 層	2 階建	築年月	2005年5月	種 類	共同住宅		
	間取り	1LDK			延床面積	登記	163.52m ² (49.46坪)	
	住戸数	4 戸	総戸数	4 戸	各住戸最小面積	40.88m ²	各住戸最大面積	40.88m ²
	バルコニー面積	—	向き	南	駐車場	有	駐車場料金/月	3,300円~
	用途地域	第1種低層住居専用地域			都市計画	市街化区域		
設備	地 目	宅地			建 べ い 率	40%	容 積 率	80%
	土地権利	所有権			現 状	賃貸中		
	引渡時期	相談			引渡し	相談		
	上水道	公営			下水道	公共		
交通	ガス	集中プロパン			電 気	九州電力		
	電 車	西熊本 駅			徒 步 約 15 分 / 約 1200 m			
価格	バス	鷹町 バス停			徒 步 約 5 分 / 約 400 m			
	販売価格	4,000 万円						
	満室収入	月 間	242,200 円		表 面 利回り	7.26%		
備考	管理費	—				—		
	管理形態	全部委託	管理方式	巡回管理	管理会社	(株)明和不動産管理	取引態様	専任媒介
	ペット飼育	可	設計会社	一級建築士事務所 タタラハイホーム	施工会社	(株)多々良	事業主	—
	その他制限	埋蔵文化財包蔵地						
<p>◆1LDK×4戸、駐車場4区画</p> <p>◆別紙の分筆案に基づいて、分筆及び駐車場の配置変更を行っての売買となります。 計画段階の為、一部計画変更となる可能性がございます。予めご了承下さい。</p> <p>◆ガス会社：合資会社 中島石油の契約継承を条件とします。 各棟へのプロパンガスは、C棟に設置のガスボンベから供給しており、土地の分筆後もC棟からの供給となります。</p> <p>◆上下水道配管及びガス配管の埋設状況が不明の為、分筆に伴い埋設管が越境する可能性がございます。 本埋設管に関しては、売買契約時に所有者間での覚書を締結します。</p> <p>◆株式会社 明和不動産管理との管理委託契約継承を条件とします。</p> <p>◆契約不適合免責、現況有姿売買となります。 必ず現地確認の上でご検討下さい。</p>								

※契約成立の場合、法令の定める基準に従い仲介手数料及び消費税を申し受けます。尚、万一売却となった場合はご容赦願います。

※ 本書は、宅地建物取引業法35条の重要事項説明書ではございません。

※ 当社から得た情報をもとに、当該物件の売主または関係者へ接触することを厳禁とします。
なお、接触を確認した場合、その内容次第で損害賠償請求等の法的手段を講じます。

〈物件名〉 ステージア12 A棟 レントロール

物件概要

土地	地番	熊本市南区鷹町二丁目1031番1(分筆予定)			道路状況	南側 公道 幅員約4.05m 間口約14.87m			
	面積	342.79 m ² (103.69坪)							
建物	住居表示	熊本市南区鷹町2丁目9-46				最適用途	収益物件	私道負担	
	家屋番号	1031番1の2				構造	鉄筋コンクリート造		
	階層	2	階建	築年月	2005年5月	種類	共同住宅		
	間取り	1LDK			延床面積	登記	163.52m ² (49.46坪)		
	住戸数	4 戸	総戸数	4 戸	各住戸最小面積	40.88m ²	各住戸最大面積	40.88m ²	
	バルコニー面積	—	向き	南	駐車場	有	駐車場料金/月	3,300円~	
	用途地域	第1種低層住居専用地域			都市計画	市街化区域			
設備	地目	宅地			建ぺい率	40%	容積率	80%	
	土地権利	所有権			現状	賃貸中			
	引渡時期	相談			引渡し	相談			
交通	上水道	公営			下水道	公共			
	ガス	集中プロパン			電気	九州電力			
価格	電車	西熊本 駅 徒歩 約 15 分 / 約 1200 m							
	バス	鷹町 バス停 徒歩 約 5 分 / 約 400 m							
価格	販売価格	4,000 万円							
	満室収入	月間	238,500 円		表面利回り	7.15%			
		年間	2,862,000 円						
	管理費	—			修繕積立金	—			
備考	管理形態	全部委託	管理方式	巡回管理	管理会社	(株)明和不動産管理	取引態様	専任媒介	
	ペット飼育	不可	設計会社	一級建築士事務所 タタラハイホーム	施工会社	(株)多々良	事業主	—	
	その他制限	埋蔵文化財包蔵地							
<p>◆1LDK×4戸、駐車場4区画</p> <p>◆別紙の分筆案に基づいて、分筆及び駐車場の配置変更を行っての売買となります。</p> <p>計画段階の為、一部計画変更となる可能性がございます。予めご了承下さい。</p> <p>◆ガス会社：合資会社 中島石油の契約継承を条件とします。</p> <p>各棟へのプロパンガスは、C棟に設置のガスボンベから供給しており、土地の分筆後もC棟からの供給となります。</p> <p>◆上下水道配管及びガス配管の埋設状況が不明の為、分筆に伴い埋設管が越境する可能性がございます。</p> <p>本埋設管に関しては、売買契約時に所有者間での覚書を締結します。</p> <p>◆株式会社 明和不動産管理との管理委託契約継承を条件とします。</p> <p>◆契約不適合免責、現況有姿売買となります。</p> <p>必ず現地確認の上でご検討下さい。</p>									

※契約成立の場合、法令の定める基準に従い仲介手数料及び消費税を申し受けます。尚、万一売却となった場合はご容赦願います。

※ 本書は、宅地建物取引業法35条の重要事項説明書ではございません。

※ 当社から得た情報をもとに、当該物件の売主または関係者へ接触することを厳禁とします。
なお、接触を確認した場合、その内容次第で損害賠償請求等の法的手段を講じます。

〈物件名〉 ステージア12 B棟 レントロール

物件概要

土地	地番	熊本市南区鷹町二丁目1031番1(分筆予定)			道路状況	南側 公道 幅員約4.06m 間口約19.78m									
	面積	公簿 321.49 m ² (97.25坪)													
建物	住居表示	熊本市南区鷹町2丁目9-45			最適用途	収益物件	私道負担	無							
	家屋番号	1031番1の3			構造	鉄筋コンクリート造									
	階層	2	階建	築年月	2005年5月	種類	共同住宅								
	間取り	1LDK			延床面積	登記	163.52m ² (49.46坪)								
	住戸数	4 戸	総戸数	4 戸	各住戸最小面積	40.88m ²	各住戸最大面積	40.88m ²							
	バルコニー面積	—	向き	南	駐車場	有	駐車場料金/月	3,300円~							
	用途地域	第1種低層住居専用地域			都市計画	市街化区域									
設備	地目	宅地			建ぺい率	40%	容積率	80%							
	土地権利	所有権			現状	賃貸中									
	引渡時期	相談			引渡し	相談									
	上水道	公営			下水道	公共									
交通	ガス	集中プロパン			電気	九州電力									
	電車	西熊本 駅			徒歩 約 15 分 / 約 1200 m										
	バス	鷹町 バス停			徒歩 約 5 分 / 約 400 m										
価格	販売価格	4,000 万円													
	満室収入	月間	241,400 円		表面利回り	7.24%									
		年間	2,896,800 円												
	管理費	—			修繕積立金	—									
備考	管理形態	全部委託	管理方式	巡回管理	管理会社	(株)明和不動産管理	取引態様	専任媒介							
	ペット飼育	可	設計会社	一級建築士事務所 タタラハイホーム	施工会社	(株)多々良	事業主	—							
	その他制限	埋蔵文化財包蔵地													
	◆ILDK×4戸、駐車場4区画														
◆別紙の分筆案に基づいて、分筆及び駐車場の配置変更を行っての売買となります。 計画段階の為、一部計画変更となる可能性がございます。予めご了承下さい。															
◆ガス会社：合資会社 中島石油の契約継承を条件とします。 各棟へのプロパンガスは、C棟に設置のガスボンベから供給しており、土地の分筆後もC棟からの供給となります。															
◆上下水道配管及びガス配管の埋設状況が不明の為、分筆に伴い埋設管が越境する可能性がございます。 本埋設管に関しては、売買契約時に所有者間での覚書を締結します。															
◆株式会社 明和不動産管理との管理委託契約継承を条件とします。															
◆告知事項有り。															
◆契約不適合免責、現況有姿売買となります。必ず現地確認の上でご検討下さい。															

※契約成立の場合、法令の定める基準に従い仲介手数料及び消費税を申し受けます。尚、万一売却となった場合はご容赦願います。

※ 本書は、宅地建物取引業法35条の重要事項説明書ではございません。

※ 当社から得た情報をもとに、当該物件の売主または関係者へ接触することを厳禁とします。
なお、接触を確認した場合、その内容次第で損害賠償請求等の法的手段を講じます。

〈物件名〉 ステージア12 C棟 レントロール