

アルファスマート九品寺 605号 LA/4

マンション 熊本市中央区九品寺5丁目

所在地	熊本市中央区九品寺5丁目9番11 アルファスマート九品寺605号
ナビ検索	熊本市中央区九品寺5丁目9-28 アルファスマート九品寺
価格	29,800,000円
交通	「九品寺5丁目」バス停 徒歩 約3分(約213m)
構造	鉄筋コンクリート
間取内訳	2LDK(※本室は2LDKを1LDKに間取り変更しております。)
専有面積	62.75㎡(18.98坪)(バルコニー面積 8.80㎡(2.66坪))
築年月	令和4年2月19日新築
管理費	月額 4,800円
修繕積立金	月額 3,900円
災害積立金	月額 300円
駐車場	平置駐車場 1台5,500円(近隣月極駐車場 1台10,565円契約中)
管理形態	全部委託管理(日勤)
土地権利	所有権(敷地権割合:631737分の6275)
都市計画	市街化区域
用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
小学校	白山小学校
中学校	白川中学校(緩衝:出水中学校)
法令制限	航空法、景観法
設備	上水道/下水道/都市ガス/電気/シューズボックス/ハンズフリーカラーインターホン/ システムキッチン/システム洗面化粧台/浴室換気暖房乾燥機/洗浄機能付トイレ/ 平面駐車場:87台/駐輪場:110台/バイク置場:バイク18台・大型バイク6台/ エレベーター1基/宅配ボックス/3口コンロ/ 設計住宅性能評価書あり 建設住宅性能評価書あり ハウスクリーニング渡し
現況	居住中
引渡し	相談(令和8年3月上旬予定)
取引態様	専任媒介
広告期限	令和7年12月16日



株式会社ランドフォーメーション

LAND FORMATION

熊本県知事(1)第5594号

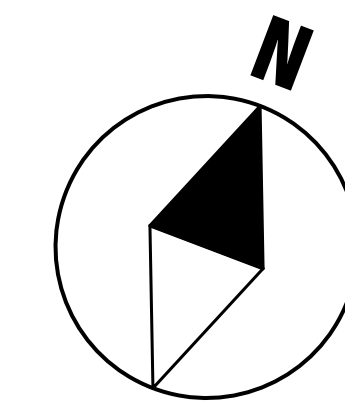
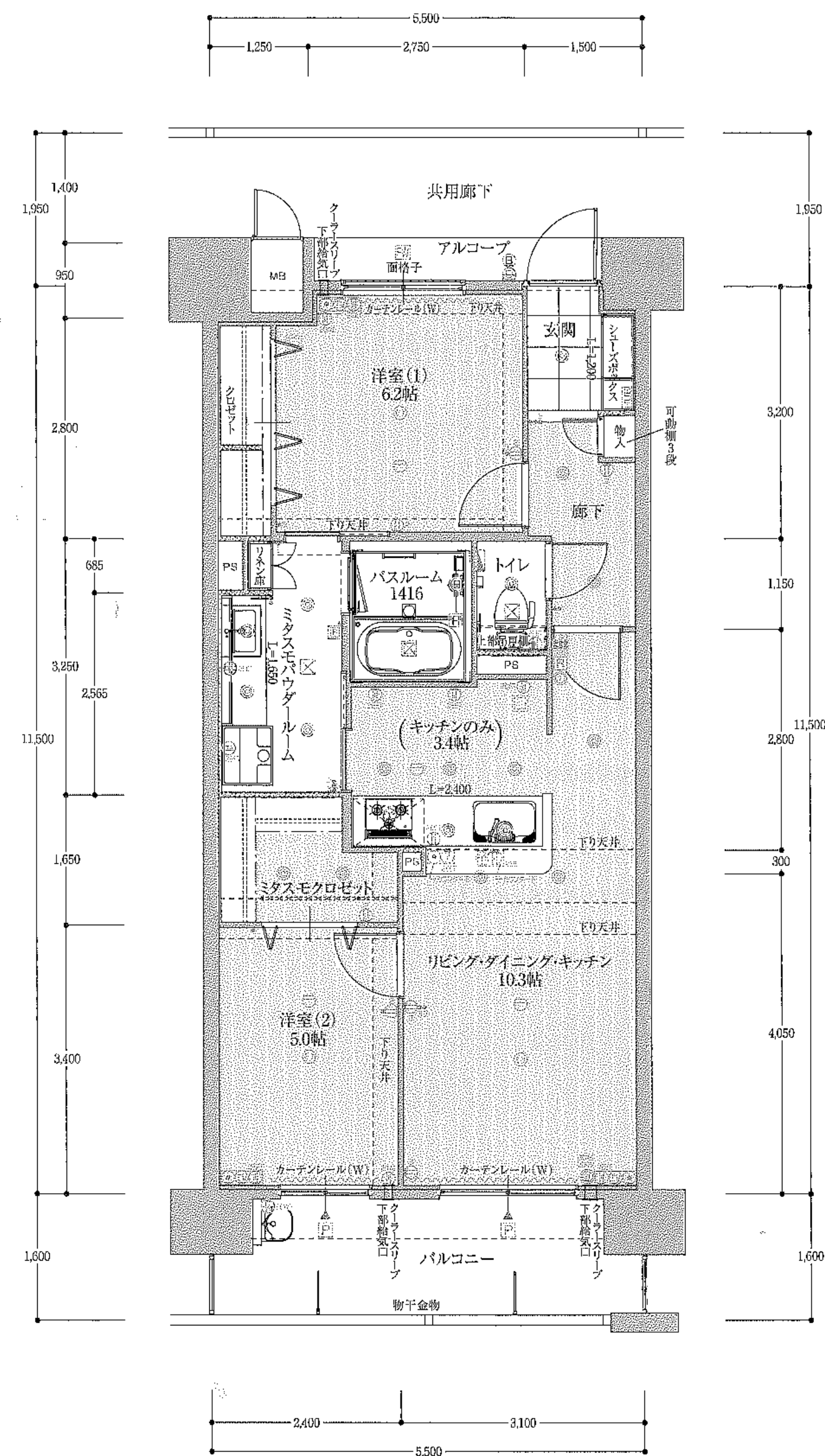
〒860-0834 熊本市南区江越1丁目10番3号

TEL:096-288-6309 FAX:096-288-6329





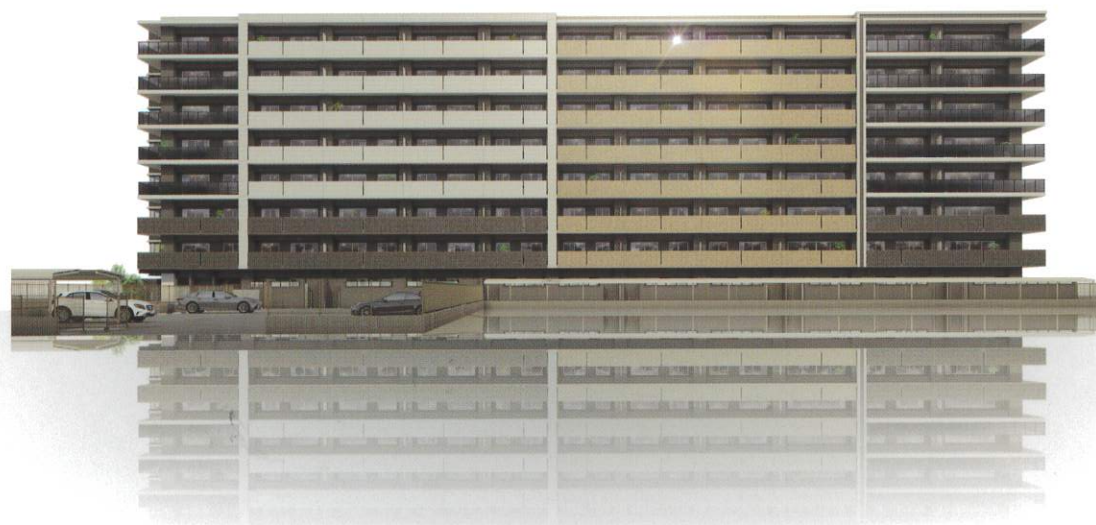
アルファスマート九品寺 605号室

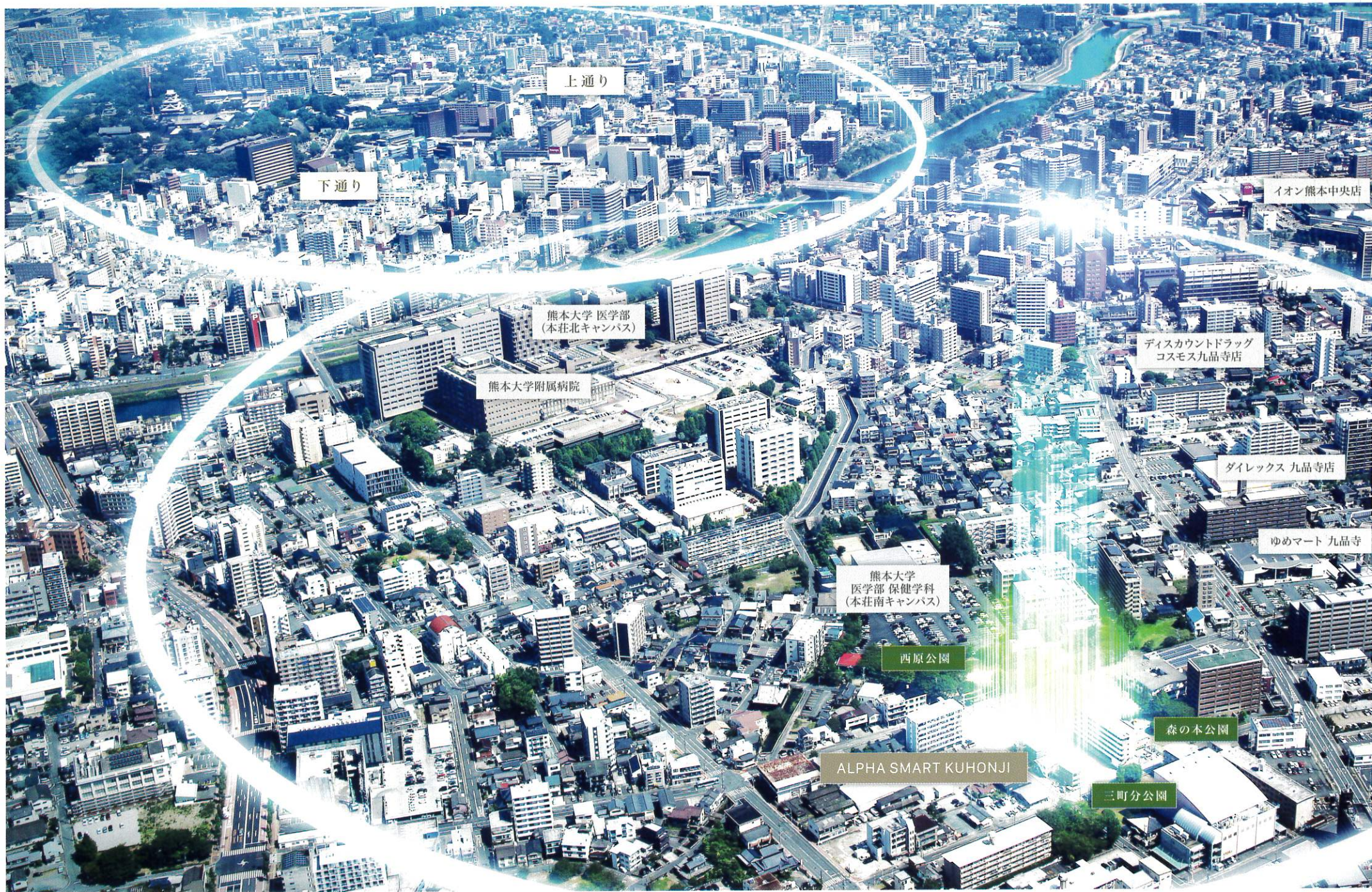


(※本室は 2LDK を 1LDK に
間取り変更しております。)



ALPHA SMART KUJONJI





上通り

下通り

熊本大学 医学部
(本荘北キャンパス)

熊本大学附属病院

熊本大学
医学部 保健学科
(本荘南キャンパス)

西原公園

ALPHA SMART KUHONJI

森の本公園

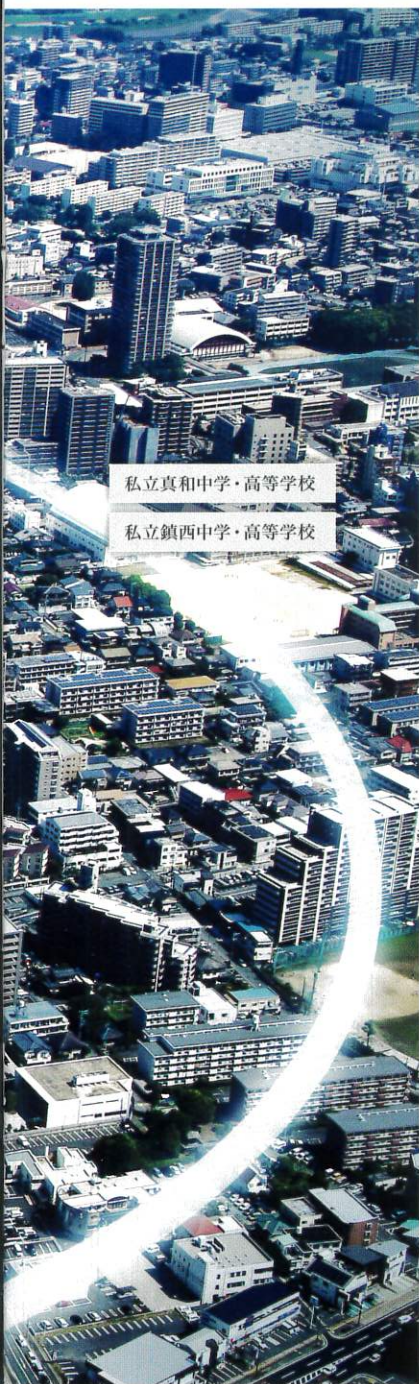
三町分公園

イオン熊本中央店

ディスカウントドラッグ
コスモス九品寺店

ダイレックス 九品寺店

ゆめマート 九品寺



華やかさと

落ち着きの良い距離に。

中央区九品寺。

連綿と続く賑わいと由緒ある住宅街でありながら、都心や利便を生活圏に置き
周辺は公園に囲まれた寛ぎのプライベートが宿る街。

心地よさを知っている今の私たちが、本当に心地よいと思える住宅とはなんだろう？

都心に近くそれでいて程良い距離にあり、住む場所には憩いが広がる。

アルファスマート九品寺

知っているようで知らなかった、はじめて出会う九品寺がここに 있습니다。

※掲載の空撮写真は現地上空付近を撮影(2020年8月)したものにCG処理を施したもので、実際とは多少異なります。
※掲載の完成予想図は設計図書を基に描き起こした外観完成予想図と現地付近を撮影した写真をCG処理により合成したもので
形状・色等は異なる場合がございます。(2020年9月撮影)



g
'Location

都心 1km
憩い 20m。

上通り、下通りエリアを至近に置きながら、
日常の買い物施設も付近に点在する九品寺エリア。
物件を囲むように佇む3つの公園は豊かな緑を称え、
家族の憩いの場であり、
成長を見守ってくれる思い出の地となる事でしょう。



上通りへ、下通りへ。都心を庭に。

白山小学校、白川中学校エリアの公園に囲まれた寛ぎのプライベートが宿る街、中央区九品寺。



下通アーケード／自転車5分(約1,230m)



西原公園／徒歩1分(約40m)



熊本市立白山小学校／徒歩9分(約690m)



熊本市立白川中学校
徒歩23分(約1,810m)



ゆめマート九品寺
徒歩4分(約290m)



イオン熊本中央店
自転車5分(約1,350m)



鶴屋百貨店
自転車6分(約1,640m)



熊本大学付属病院
徒歩9分(約690m)



森の本公園
徒歩2分(約130m)

Life Information

交通	熊本バス・熊本市バス	徒歩 3分(約 180m)
	「西原公園前」バス停	
	熊本バス	
	「西原公園・九品寺三丁目」バス停	徒歩 3分(約 230m)
JR	JR豊肥本線「南熊本」駅	徒歩 12分(約 920m)
		自転車 4分
	熊本市電「味噌天神前」電停	徒歩 14分(約 1,120m)
熊本市電		自転車 4分

教育	双葉保育園	徒歩 6分(約 440m)
	保育所きつづ・ひろば	徒歩 7分(約 550m)
	みのり保育園	徒歩 11分(約 820m)
	白山幼稚園	徒歩 12分(約 930m)
	熊本市立城東保育園	徒歩 13分(約 980m)
	熊本市立白山小学校	徒歩 9分(約 690m)
	熊本市立白川中学校	徒歩 23分(約 1,810m)
	熊本市立出水中学校	徒歩 26分(約 2,020m)
	私立真和中学・高等学校	徒歩 13分(約 1,030m)
	熊本大学 本荘南キャンパス	徒歩 3分(約 220m)

商業・レジャー・施設	ローソン熊本九品寺五丁目店	徒歩 3分(約 190m)
	ゆめマート九品寺	徒歩 4分(約 290m)
	ダイレックス九品寺店	徒歩 6分(約 420m)
	ドン・キホーテ南熊本店	徒歩 6分(約 450m)
	サンドラッグ南熊本店	徒歩 8分(約 610m)
	ハローデイ南熊本店	徒歩 8分(約 640m)
	ディスカウントドラッグコスモス九品寺店	徒歩 9分(約 660m)
	キャンドゥハローデイ南熊本店	徒歩 8分(約 640m)
	マックスバリュくらし館国府店	徒歩 8分(約 890m)
	下通アーケード	自転車 5分(約 1,230m)
	イオン熊本中央店	自転車 5分(約 1,350m)
	グランレッタ熊本	自転車 5分(約 1,350m)
	鶴屋百貨店	自転車 6分(約 1,640m)

金融・郵便	熊本銀行白山通支店	徒歩 4分(約 270m)
	JA熊本市本店営業支店	徒歩 6分(約 420m)
	肥後銀行南熊本支店	徒歩 6分(約 480m)
	九品寺郵便局	徒歩 8分(約 600m)
	熊本信用金庫南熊本支店	自転車 3分(約 880m)
熊本市電	熊本中央信用金庫本店営業部	自転車 4分(約 1,120m)

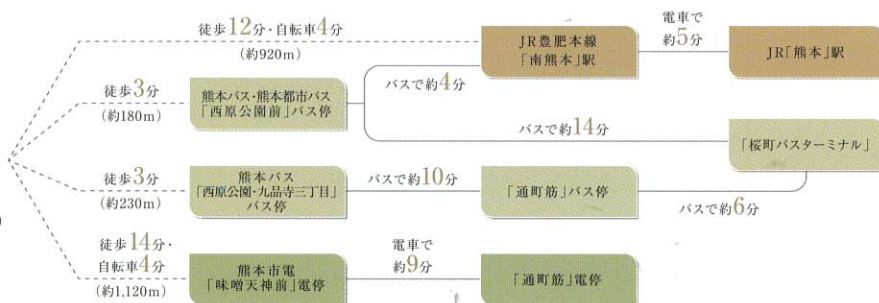
医療	くわみず病院附属平和クリニック	徒歩 3分(約 180m)
	メディカルスクエア九品寺クリニック	徒歩 4分(約 290m)
	鳥谷医院	徒歩 4分(約 290m)
	鳥谷歯科医院	徒歩 4分(約 290m)
	熊本大学附属病院	徒歩 9分(約 690m)
	博愛会病院	車で 3分(約 1,410m)
国立病院機構	熊本医療センター	車で 4分(約 2,480m)

公共・レジャー・施設	西原公園	徒歩 1分(約 40m)
	三町分公園	徒歩 1分(約 80m)
	森の本公園	徒歩 2分(約 130m)
	熊本市立図書館	自転車 5分(約 1,470m)
	熊本市役所・熊本市中央区役所	自転車 7分(約 2,030m)
	熊本城ホール	自転車 7分(約 2,040m)

Access



ALPHA SMART KUHONJI



熊本バス・熊本市バス「西原公園前」バス停
徒歩3分(約180m)



JR豊肥本線「南熊本」駅
自転車4分(約920m)



熊本市電「味噌天神前」電停
自転車4分(約1,120m)

※掲載の周辺環境写真は2020年7月に撮影したものです。

※徒歩分数は80m=1分、自転車は300m=1分、車は時速40kmで地図上の概算距離より算出したおおよその時間です。

※JR・バスの所要時間は、平日7時台の最短所要時間を表示しております。※所要時間は、各交通機関のホームページより参照。

※待ち時間、乗り換え時間は含まれておりません。交通状況によって所要時間は異なります。

※地図は概略図につき省略されている道路・施設がございます。※掲載の内容は2020年7月調査時点のものです。

※掲載の完成予想図は設計段階の図面を基に描き起こしたもので形状・色等は異なる場合がございます。





白外観完成予想図



□エントランスアプローチ完成予想図

正統なのに、あたらしい。

西原公園の豊かな緑や桜を借景に、
周辺と調和したファサードデザインを目指しました。
夕方にはエントランスアプローチから通りに明かりが照らし、植栽を豊かに照らし出す。
伝統的な住宅地にありながら、これからの快適さを追求した居住品質の数々。
アルファスマート九品寺
知っているようで知らなかった、はじめて出会う九品寺がここにあります。

※掲載の外観完成予想図は設計図書に基づき描き起こした外観完成予想図と現地付近を撮影した写真をCG処理により合成したもので形状・色等は異なる場合がございます。(2020年9月撮影)
※掲載のエントランスアプローチ完成予想図は設計段階の図面に基づき描き起こしたもので形状・色等は異なる場合がございます。



□外観完成予想図

緑邸

[ryokutei]



色褪せることのない、癒しの空間を創造。

私たちが考案するランドスケープデザインは、

「緑・光」をコンセプトに、その街の声を聞き、その街が大切にしているものを感じとり、その街との調和を図るために生まれました。

敷地内に緑化スペースを設け、花々や樹木を配し、緑と光が溢れる景観を創造しています。

1 季節の移ろいを感じる

敷地内に十分な緑化スペースを設け、四季の移ろいをデザインしました。高木、中木がシンボルとなり、低木の花が足下を彩ります。

※掲載の植栽計画は予定であり変更となる場合がございます。



常緑ヤマボウシ



アセビ



イロハモミジ



ジンチョウゲ

※参考写真

2 安らぎを感じる

東南から差し込む心地よい光と風を感じながら暮らす。それは永住するための基本的な居住品質です。



3 平面駐車場100%



ゆとりある敷地を確保し、利便性の高い平面駐車場〈全87戸に対して87台分〉を備え、快適なカーライフをサポートします。

4 自転車・バイク置場



全87戸に対して110台分の自転車置場や、バイク18台・大型バイク6台分のバイク置場も設置しています。

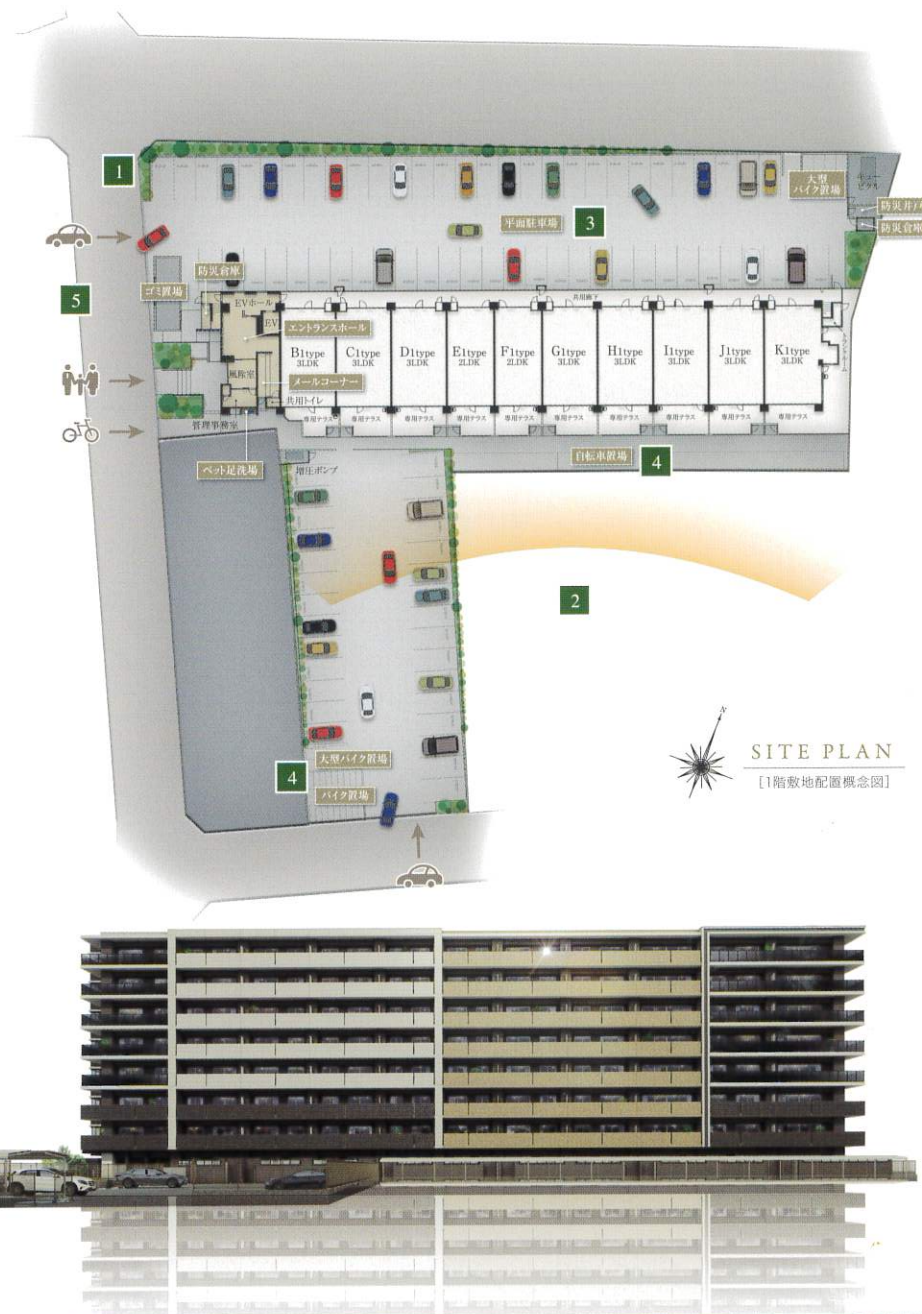
5 歩車分離設計



家族みんなが安全に毎日を暮らせるように、歩行者、車、自転車の出入り口をそれぞれ分けた歩車分離計画としました。

※掲載の完成予想図は設計段階の図面を基に描き起こしたもので形状・色等は異なる場合がございます。

※掲載の図面は、行政官庁の指導または施工上の都合により、設計・設備・仕様・色調等の変更がある場合がございます。予めご了承ください。



INNER SPACE
DESIGN

LIVING DINING

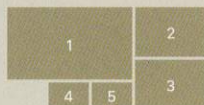


The glee 寛ぎと喜びのカタチ。





INNER SPACE DESIGN



- 1 - LIVING DINING
- 2 - MASTER BEDROOM
- 3 - LIVING DINING
- 4 - PRIVATE ROOM
- 5 - LIVING WORKSPACE





ANABUKI Original Plan 暮らしを快適にサポートするあなぶき興産オリジナル設備仕様。

mi+mo[ミタスモ] パウダールーム(精カーサ仕様)

全タイプ対応

洗面台とドレッサーを一体化したホテルライクなmi+mo(ミタスモ)パウダールーム。一体化したカウンター部分は、忙しい朝の2人並んでの身支度や、洗濯、アイロン掛け^{※1}などの作業スペースとしても活用でき、使い勝手を高めています。また、収納棚にはスライド可能なミラーを設けた、デザイン性の高いミラーキャビネットを採用しました。

カウンター

- 身支度スペース
- 洗濯物をたたむ
- しみ抜き、つけ置き洗い
- 入浴時の着替え置き

足元収納

- ランドリーバスケット置き
- バケツ等の掃除用品置き
- その他収納スペース

※1.アイロン台が必要となります。



mi+mo[ミタスモ] クロゼット

室内スペースをすっきり、スタイリッシュに使えるmi+mo(ミタスモ)クロゼット。洋服から小物、雑貨まで様々なアイテムをたっぷり収納することが可能です。ハンガーパイプと棚板を設けることで収納力と使い勝手を高めています。

※Aタイプを除く。



衣替えが楽

2列のポールを採用。前後のポールに掛けた衣類を掛け替えるだけで「衣替え」が完了。

快適な動線

洋室からも、廊下からも出し入れできる動線が便利です。

大容量

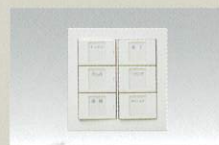
mi+mo[ミタスモ] キッチン

キッチン横に家電置きや、作業スペースとしても便利なカウンター(コンセント付き)を設置。カウンター下や、周辺には収納スペースを確保しました。

※Aタイプ対応。



Housing Facilities 快適な日常を育むこだわりの品質を追求。



大型スイッチ

表面がフラットでワイドなスイッチは、お子様やご年配の方も簡単に操作が可能です。



ガスコック(ガスコンセント)

ポータブル型コンロや、冬場に活躍するガストーブをお使いになるご家庭に重宝する設備です。



玄関タイル

玄関フロアには洗練された優雅な印象の大理石調タイルを使用しています。



大型シューズボックス

大型ミラーを扉に設置し、たっぷり収納できるワイドサイズです。



指詰め防止サッシ

窓には、小さなお子様が指を挟まないよう、安全性に配慮したサッシを使用しています。



バリアフリー設計

住戸内の段差をなくし、安全性に配慮したバリアフリー設計。水廻りの段差も少なくしました。



回転式ドアストッパー

ドアを固定する際に体がかがめる必要がない、便利なストッパー付きです。

※リビングのセンタードアのみ。



スロップシンク

バルコニーでの多目的なゆしみをサポートするため、スロップシンクを採用しました。



廊下・リビング収納

廊下やリビングに、掃除用具や普段使うものをすぐに取り出せる収納スペースを設けました。

※E・F・Kタイプを除く。



インターネット使い放題

簡単接続で入居日からインターネットが可能です。

※別途オプション費用がかかるものもございます。※使用料は管理費金計から徴収となります。※本サービスのご利用開始につきましては、別途ご利用申請書が必要となります。

※掲載の写真はモデルルームを撮影(2020年10月・11月)したものに空を一部合成しており、実際とは多少異なります。また、タイプにより室内の形状・色彩・仕様等は異なります。

※一部オプション仕様(有料)が含まれている他、家具・備品等に関しては配置例を示したもので販売価格には含まれません。

※行政官庁の指導または施工上の都合により、設計・設備・仕様・色調等の変更がある場合がございます。予めご了承ください。





Kitchen 住まいの先進性を映し出す、心地よく美しいキッチン。

Bathroom 清潔感と安らぎに包まれて疲れを癒すバスルーム



**浄水機能付き
ハンドシャワー水栓**
シンクの隅々までしっかり洗えるハンドシャワー水栓は、浄水機能付きです。
※カートリッジ交換には別途契約が必要です。



Zシンク
キッチンシンクは水跳ね音を抑えた低騒音設計で、鍋も楽々洗える大型サイズを採用しました。
※水切りプレートはオプション仕様です。



対面式キッチン
料理をしながらリビング・ダイニングの家族と会話を楽しめる対面式キッチンを全タイプに採用しました。



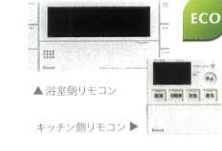
人造大理石カウンター
キッチンカウンターには、耐久性にすぐれたアクリル系人造大理石天板を採用。機能美あふれるデザインです。



3口ガラスストップコンロ
立ち消え安全装置・消し忘れ消火装置・調理油加熱防止装置・焦げつき自動消火機能など、多機能なガラスストップコンロです。



エコフルシャワー
ヘッドに内蔵した羽根車で少ない水量でも勢いのあるシャワーを可能にした節水シャワーです。



オートバスシステム
お湯はり、温度設定、追い焚きなど機能満載。キッチンからの操作も可能です。



浴室暖房換気乾燥機
雨の日の洗濯物の乾燥に重宝します。冬場には予め浴室を暖めておくことも可能です。



シロコファン
すきま風現象を利用した整流板の効果により、高い吸引力を発揮。高品位ホーローを採用しているので、油污れも簡単に拭き取れます。



シンクキャビネット
調理器具をたっぷり収納できるキャビネット。ソフトクローズ機能付きなので、引き出しが静かに閉まります。
※ガス機小引出し除く。



ガス横小引出し
調理の際に必要な調味料等をすぐ取り出すことのできる、便利な小物入れ収納です。



タオル掛け
シンク下には、便利なタオル掛けを標準装備しました。左右へのスライド、取り外しもワンタッチで可能です。



食器洗い乾燥機
毎日の家事負担を軽減できる、ビルトインタイプのスマートな食器洗い乾燥機をご用意しております。



とるピカスリムカウンター
汚れが気になるカウンターや収納棚の裏側を、両手を使ってカンタンに取外しができます。お手入れが面倒なカウンターをお掃除する際に便利です。



ブッシュワンウェイ排水栓
ワンタッチ操作で排水が簡単。チェーン汚れの心配がなく、お掃除も簡単に済ませられます。



モザイクパターンフロア
水はけの良い素材とフロア形により、水たまりを防ぎます。また、各モザイクが大きく洗浄しやすくなっております。



※写真・引出しはオプション仕様です。



Sanitary 気品と使いやすさをデザインしたサニタリー。

Toilet 快適性にこだわった、清潔感あふれるレストルーム



ランドリーパイプ

雨の日や夜間洗濯物が乾かせるよう、ランドリーパイプを装備しています。



ベッセルボウル

LIXIL独自のセラミック技術で実現した美しいデザイン。「ガンコな水アカ」も「汚れ」もどちらも落とせる衛生陶器です。



スライドミラーキャビネット

木目の収納棚にスライド可能なミラーを付けた、デザイン性の高いコンセント付きミラーキャビネットです。



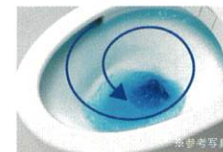
くもり止めコート

ヒーター式に比べ待ち時間がなく、消し忘れも、消費電力もありません。また、入浴後の使用の際もストレスゼロです。



セフィオンテクト加工

フチ裏を含めた便器陶器部分は、ナノレベルの滑らかさに、メーカー独自の「セフィオンテクト」加工を施しております。汚れをつきにくくする効果で、お手入れも楽になります。



トルネード洗浄

うずを巻くような「トルネード洗浄」で便器の中をぐりとしっかり洗浄します。少ない水でも効率よく洗います。



たっぷりリッチ洗浄

水に空気を混ぜて、「たっぷり」と「しっかり」の洗い心地を両立した「たっぷりリッチ洗浄」です。



くるりんボーイ排水口

浴槽の残り湯を利用し、排水トラップ内にうず流を発生させ、毛髪やゴミを「くるりん」とひとまとめにします。



モノスタイル シングルレバーマルチ洗面水栓は引き出して使うことができ、洗面ボウルのお手入れ時や、花瓶への水入れなどにも便利です。



スキマレス排水口

カウンター本体との間にあったフランジをなくし、隙間に汚れが溜らない構造です。



リネン庫

洗剤やタオル等の雑貨類、化粧品等もスッキリしまえる収納を設置しました。



スゴフチ

汚れもひと拭きできます。前も後ろもぐるっとフチなしだからお手入れが簡単です。



クリーン便座

便座とノズルに防汚効果の高い樹脂を採用しました。



楽々お掃除設計

サイドのレバー操作で便器とのすき間を楽にお掃除できます。

※掲載の写真はモデルルームを撮影(2020年10月)したものです。タイプにより室内の形状・色彩・仕様等は異なります。※一部オプション仕様(有料)が含まれている他、家具・備品等に関しては配置例を示したもので販売価格には含まれません。※行政官庁の指導または施工上の都合により、設計・設備・仕様・色調等の変更がある場合がございます。予めご了承ください。



住まう方への想いを込めた、安心・快適さへのこだわり。

Structure 見えない構造にも徹底してこだわり、将来に確かな安心を。

柱構造

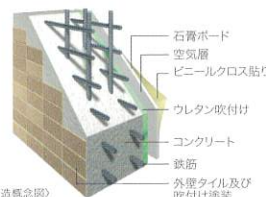
建物全体をしっかりと支える柱は頑丈な鉄筋コンクリート製。固くて太い異型鉄筋を縦方向に配し、その周りに鉄筋のフープを巻き付け固定します。その上に型枠を組み込み、コンクリートを流し込んで固め、頑強な鉄筋コンクリートの柱に仕上がります。



〈柱構造概念図〉

外壁構造

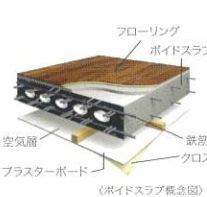
建物全体を包む外壁はコンクリートとし、耐久性のあるタイル（一部吹付タイル）と断熱材で、快適性を高めています。



〈外壁構造概念図〉

ボイドスラブ

床スラブは中空のボイド型枠を採用することで強度を落とさず重量を軽減、構造耐力上の小梁を少なくしています。これによりすっきりとした空間造りや、段差がなく安全に配慮したフラットフロアが実現しました。



〈ボイドスラブ概念図〉

地質調査

建設予定地の地質調査を実施しています。しっかりと地盤を探し出した上で、その地盤に適合する基礎設計を行います。強固な建物とそれを支える地盤、その2つを一体化させる基礎が強みを発揮します。



image

地震対策

地震で建物に影響が及んでも一定レベルまでは玄関扉（耐震構造玄関扉）が開き、避難通路を確保できるように配慮しています。共用部のエレベーターは、地震発生時にただちに最寄り階に停止しドアが開く自動着床装置を採用しています。



image

二重天井構造

天井とコンクリートスラブとの間に空間があるので天井に張っている配線（主に照明関係）を将来的に動かすことができます。（一部除く）



image

設計住宅性能評価書を取得

国に登録した第三者評価機関が、設計図の段階から工事期間中も「住宅性能表示制度」に基づいて厳しく検査を行います。



【フラット35】S（金利Aプラン）登録マンション

アルファマンションは優良住宅取得制度の中の「金利の引き下げを受けられるための住宅の条件」を満たしているため、【フラット35】S（金利Aプラン）のお借入金利から当初10年間、年0.25%引下げとなります。

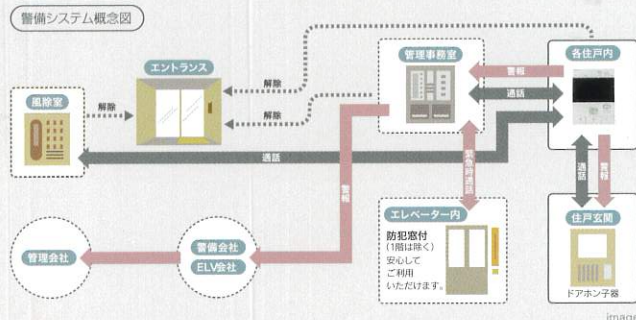
10年金利引下げタイプ
【フラット35】S
（金利Aプラン）対応

※情報等により変更となる場合があります。

Security 大切なご家族を見守るセキュリティ。

24時間体制の防犯システム

24時間体制の警備会社と提携し、セキュリティを高めています。万が一非常事態や火災が発生した場合、住戸内にある非常用押しボタンで管理事務室に表示・通報、警備会社にも同時に通報され、非常事態に対処します。また、エントランスホール、エレベーター、駐車場や自転車置き場等の共用部には24時間稼働のビデオ録画付き監視カメラを設置しています。



※参考写真

監視カメラ

不審者の侵入をいち早く察知するために、共用部には監視用カメラ（ビデオ録画付き）を設置しています。



ハンズフリーテレビ

モニター付きインターホン風除室の来訪者を目と声で確認できるインターホン。タッチパネル式のワイド画面仕様です。



ダブルロック

玄関ドアの上下2カ所にシリンダーを設置し、より防犯性を高めています。



Clavis キー・シリンダー

これまでの一般的なディンプルキーとは異なる丸い形状の鍵穴は、ピッキングの初期動作であるテンションをかけにくくします。



鍵付デッドボルト・防犯サムターン

「サムターン回し」による不正解錠を防止する防犯サムターン、ボールなどの工具によるこじ開けに強い鍵式デッドボルト錠を採用しました。

Clavis 先進のハンズフリーキー「Tebra」システム

両手がふさがっていてもハンズフリーでらくらく解錠



先進のハンズフリーキー「Tebra」を採用。カバンやポケットにキーを入れておくだけで、オートロックを解錠することができます。また約2m以内であれば、「Tebraキー」のリモコンボタンでも解錠できます（メインエントランスのみ）。



image



宅配ボックス

Tebraキーを携帯していれば、リーダーに手をかざしていただく宅配ボックスの操作が可能。パスワードなどの入力も不要です。

ハンズフリーで開錠

軽量で持ち運びに便利

キー収納型

