

ステラ熊本エアポートサイド

一棟賃貸アパート

所在 (住居表示) 阿蘇郡西原村布田987-2
(地番) 阿蘇郡西原村大字布田字境塚987番2

交通 産交バス「西原台」バス停 徒歩5分、「熊本空港」車で7分、「JR肥後大津駅」車で15分

価格 130,400,000円 (税込)

年収 9,056,880円 利回り 6.94% (満室時)

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	987番2
地積	公簿 606.00 m ² (183.31 坪)	種別	共同住宅
権利	所有権	延床面積	公簿 480.00 m ² (145.20 坪)
道路		築年月日	令和7年8月23日
①	西側 幅員 約 4.45m 公道	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
②		契約状況	賃貸中
③		建築確認番号	第 ERI-24033063号

法令上の制限	都市計画	準都市計画区域	用途地域	無指定
	建ぺい率	70%	容積率	200%
	その他制限等	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	小学校	山西小学校	中学校	西原中学校
----	-----	-------	-----	-------

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	8,866,800 円	8,866,800 円	
	その他収入	190,080 円	190,080 円	浄化槽使用料
	総収入	9,056,880 円	9,056,880 円	
	PM・BM費支出	880,158 円	880,158 円	
	固都税	914,607 円	914,607 円	
	その他支出	190,080 円	190,080 円	浄化槽使用料
	総支出	1,984,845 円	1,984,845 円	
NOI (純収入)	7,072,035 円	7,072,035 円		

備考	1LDK×12戸、敷地内駐車場×13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： 2026/4/20 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。

詳細図



広域図



ステラ熊本エアポートサイド

Rent roll

部屋No.	間取り	面積 (㎡)	契約状況	月額賃料				合計	
				賃料	共益費	浄化槽使用料	駐車場		
1	101	1LDK	36.23 ㎡	契約中	55,000 円	3,000 円	1,320 円	59,320 円	
2	102	1LDK	32.71 ㎡	契約中	54,000 円	3,000 円	1,320 円	58,320 円	
3	103	1LDK	34.78 ㎡	契約中	54,500 円	3,000 円	1,320 円	58,820 円	
4	104	1LDK	34.78 ㎡	契約中	54,500 円	3,000 円	1,320 円	58,820 円	
5	105	1LDK	32.71 ㎡	契約中	54,000 円	3,000 円	1,320 円	58,320 円	
6	106	1LDK	36.23 ㎡	契約中	55,000 円	3,000 円	1,320 円	59,320 円	
7	201	1LDK	36.26 ㎡	契約中	56,000 円	3,000 円	1,320 円	60,320 円	
8	202	1LDK	32.71 ㎡	契約中	55,000 円	3,000 円	1,320 円	59,320 円	
9	203	1LDK	34.78 ㎡	契約中	55,500 円	3,000 円	1,320 円	59,820 円	
10	204	1LDK	34.78 ㎡	契約中	55,500 円	3,000 円	1,320 円	59,820 円	
11	205	1LDK	32.71 ㎡	契約中	55,000 円	3,000 円	1,320 円	59,320 円	
12	206	1LDK	36.23 ㎡	契約中	56,000 円	3,000 円	1,320 円	60,320 円	
1	P1	駐車場		契約中			3,300 円	3,300 円	
2	P2	駐車場		契約中			3,300 円	3,300 円	
3	P3	駐車場		契約中			3,300 円	3,300 円	
4	P4	駐車場		契約中			3,300 円	3,300 円	
5	P5	駐車場		契約中			3,300 円	3,300 円	
6	P6	駐車場		契約中			3,300 円	3,300 円	
7	P7	駐車場		契約中			3,300 円	3,300 円	
8	P8	駐車場		契約中			3,300 円	3,300 円	
9	P9	駐車場		契約中			3,300 円	3,300 円	
10	P10	駐車場		契約中			3,300 円	3,300 円	
11	P11	駐車場		契約中			3,300 円	3,300 円	
12	P12	駐車場		契約中			3,300 円	3,300 円	
13	P13	駐車場		契約中			3,300 円	3,300 円	
合計					660,000 円	36,000 円	15,840 円	42,900 円	754,740 円

2026/4/20時点

満室時想定年間収入	
賃料	7,920,000 円
共益費	432,000 円
浄化槽使用料	190,080 円
駐車場	514,800 円
合計	9,056,880 円

現状年間収入 (入居率 100.00%)	
賃料	7,920,000 円
共益費	432,000 円
浄化槽使用料	190,080 円
駐車場	514,800 円
合計	9,056,880 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	85,000 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	1,008,000 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	521,600 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	4,369,200 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)	84,173 円	(概算)	(概算) 土地評価額 5,611,560 円
不動産取得税 (建物)	1,511,294 円	(概算)	(概算) 建物評価額 50,376,480 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	364,890 円	(概算)	あいおいニッセイ同和損保(5年一括)

売買価格 130,400,000 円

購入経費合計 8,004,158 円

総合計費

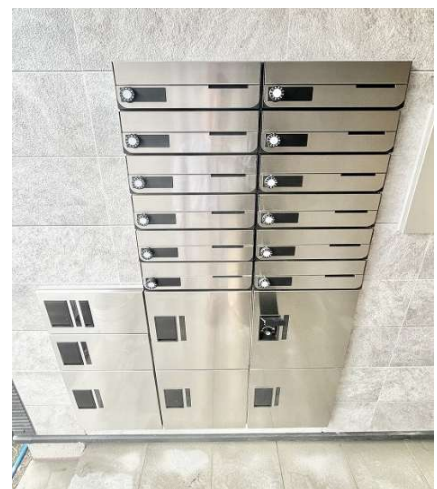
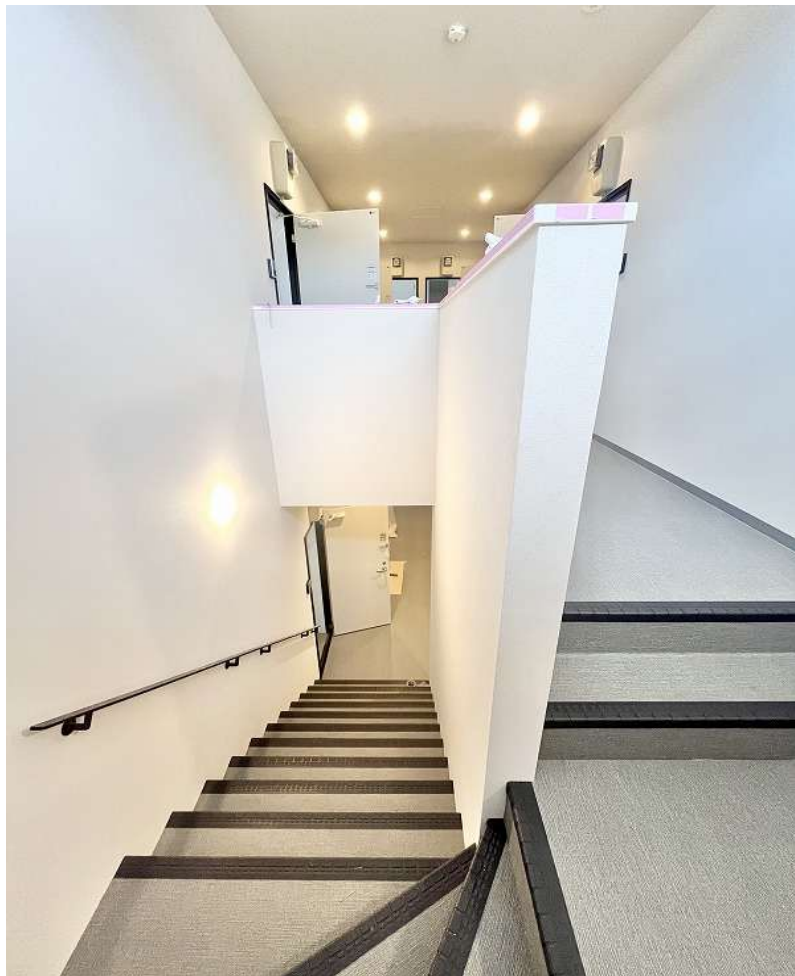
138,404,158 円

※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)	8,800 円	105,600 円	(概算)
インターネット利用料	11,880 円	142,560 円	990円/12戸
ゴミ収集・防犯カメラ管理費	4,510 円	54,120 円	
定期清掃費	6,600 円	79,200 円	月2回
浄化槽使用料	15,840 円	190,080 円	毎月15,840円(1,320×12戸)
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	41,510 円	498,120 円	定率5%+税 (算出:満室時)
固都税 (土地)	4,851 円	58,207 円	令和7年度
固都税 (建物)	71,367 円	856,400 円	(概算)
管理費合計	166,274 円	1,995,291 円	



101号室



201号室



102号室



202号室



103号室



203号室



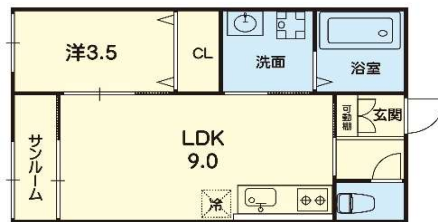
104号室



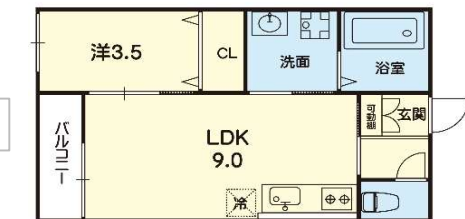
204号室



105号室



205号室



106号室



206号室



