

Property Summary 物件概要書

# シエル大津WEST

一棟売賃貸マンション

株式会社コスギ不動産  
事業開発部

所在 (住居表示) 菊池郡大津町下町202-10  
(地番) 菊池郡大津町大字下町字窪田202番10、202番8の一部

交通 九州産交バス「陣内」バス停 徒歩約15分

価格 350,000,000円 (税込)

年収 18,216,000円

利回り 5.20% (満室時)

## 土地

地目	宅地
地積	公簿 845.95 m <sup>2</sup> (255.89 坪)
権利	所有権

## 道路

①	東側	幅員	約 6.00m	公道
②	南側	幅員	約 6.00m	公道
③				

## 建物

家屋番号	202番10
種別	共同住宅
延床面積	公簿 1,071.90 m <sup>2</sup> (324.24 坪)
築年月日	令和7年6月14日
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建
利用状況	賃貸中
確認済証	

法令上の制限	都市計画	非線引区域	用途地域	無指定
	建ぺい率	70%	容積率	200%
	その他制限等	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	大津南小学校	中学校	大津中学校
----	-----	--------	-----	-------

収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率		15.00%	100.00%
賃料収入		2,839,200 円	18,216,000 円	
その他収入				
総収入		2,839,200 円	18,216,000 円	
PM・BM費支出		1,415,436 円	2,261,160 円	
固都税		1,579,211 円	1,579,211 円	
その他支出				
総支出		2,994,647 円	3,840,371 円	
NOI (純収入)		-155,447 円	14,375,629 円	

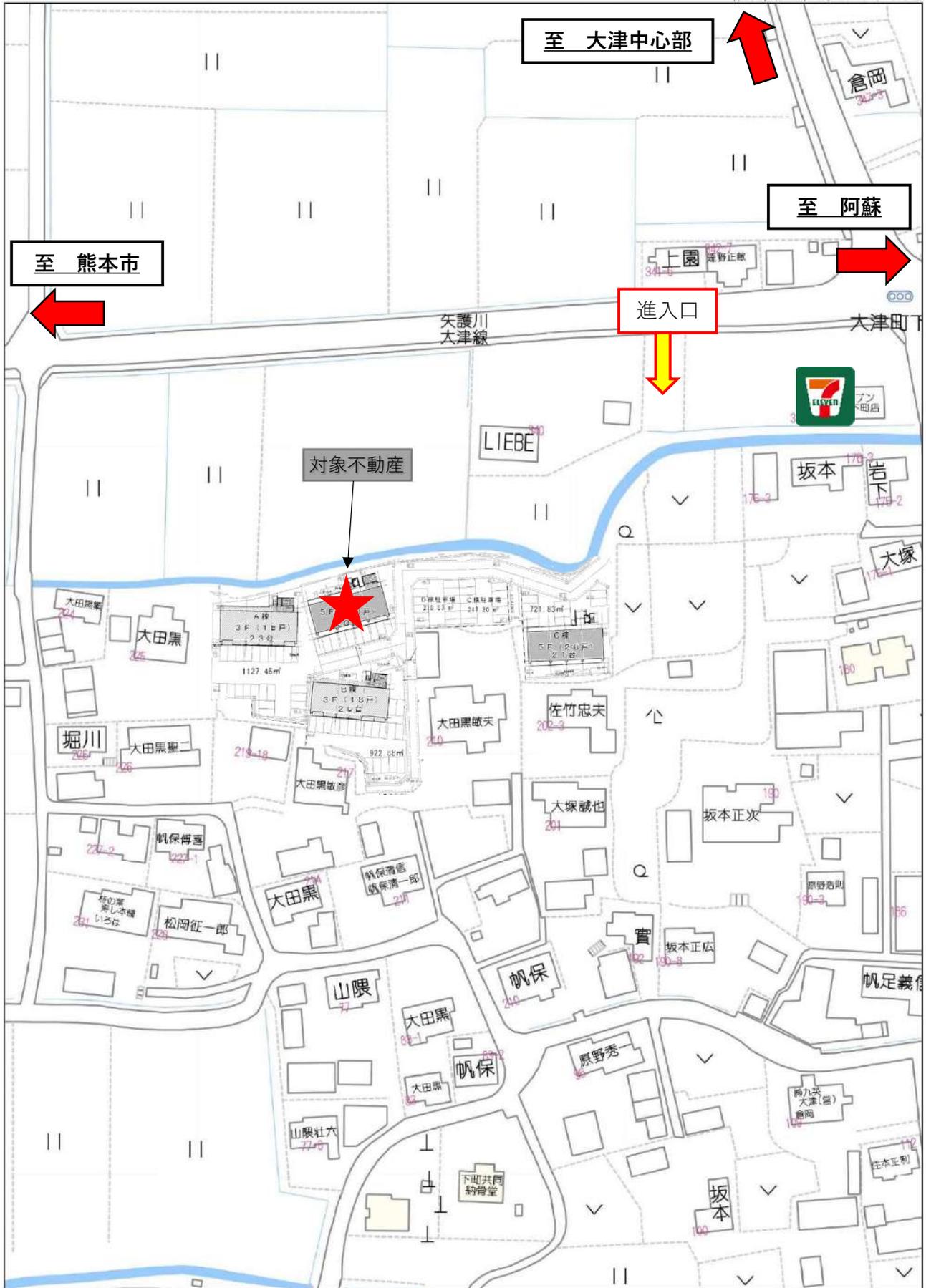
備考 1LDK×10戸、2LDK×10戸 計20戸  
敷地内駐車場×9区画、敷地外駐車場×11区画 計20区画

取引形態： 専任媒介 情報更新： 2026/3/18 担当： 二子石 翼

## 【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





## シエル大津WEST

Rent roll

部屋No	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	契約状況	月額賃料			合計	
				賃料	共益費	駐車場		
1	0101	2LDK	60.3m <sup>2</sup>	空室	70,000円	5,000円		75,000円
2	0102	1LDK	45m <sup>2</sup>	空室	60,000円	4,000円		64,000円
3	0103	1LDK	45m <sup>2</sup>	空室	60,000円	4,000円		64,000円
4	0104	2LDK	60.3m <sup>2</sup>	契約中	70,000円	5,000円		75,000円
5	0201	2LDK	60.3m <sup>2</sup>	空室	71,000円	5,000円		76,000円
6	0202	1LDK	45m <sup>2</sup>	空室	61,000円	4,000円		65,000円
7	0203	1LDK	45m <sup>2</sup>	空室	61,000円	4,000円		65,000円
8	0204	2LDK	60.3m <sup>2</sup>	契約中	71,000円	5,000円		76,000円
9	0301	2LDK	60.3m <sup>2</sup>	空室	72,000円	5,000円		77,000円
10	0302	1LDK	45m <sup>2</sup>	空室	62,000円	4,000円		66,000円
11	0303	1LDK	45m <sup>2</sup>	空室	62,000円	4,000円		66,000円
12	0304	2LDK	60.3m <sup>2</sup>	空室	72,000円	5,000円		77,000円
13	0401	2LDK	60.3m <sup>2</sup>	空室	73,000円	5,000円		78,000円
14	0402	1LDK	45m <sup>2</sup>	空室	63,000円	4,000円		67,000円
15	0403	1LDK	45m <sup>2</sup>	空室	63,000円	4,000円		67,000円
16	0404	2LDK	60.3m <sup>2</sup>	空室	73,000円	5,000円		78,000円
17	0501	2LDK	60.3m <sup>2</sup>	空室	74,000円	5,000円		79,000円
18	0502	1LDK	45m <sup>2</sup>	契約中	64,000円	4,000円		68,000円
19	0503	1LDK	45m <sup>2</sup>	空室	64,000円	4,000円		68,000円
20	0504	2LDK	60.3m <sup>2</sup>	空室	74,000円	5,000円		79,000円
1	P001	駐車場		契約中			4,400円	4,400円
2	P002	駐車場		契約中			4,400円	4,400円
3	P003	駐車場		空			4,400円	4,400円
4	P004	駐車場		契約中			4,400円	4,400円
5	P005	駐車場		空			4,400円	4,400円
6	P006	駐車場		空			4,400円	4,400円
7	P007	駐車場		空			4,400円	4,400円
8	P008	駐車場		空			4,400円	4,400円
9	P009	駐車場		空			4,400円	4,400円
10	0012	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400円
11	0013	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400円
12	0014	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400円
13	0015	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400円
14	0016	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400円
15	0017	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400円
16	0018	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400円
17	0019	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400円
18	0020	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400円
19	0021	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400円
20	0022	敷地外駐車場		契約中			4,400円	4,400円
合計					1,340,000円	90,000円	88,000円	1,518,000円

満室時想定年間収入	
賃料	16,080,000 円
共益費	1,080,000 円
駐車場	1,056,000 円
合計	18,216,000 円

現状年間収入 (入居率 15.00%)	
賃料	2,460,000 円
共益費	168,000 円
駐車場	211,200 円
合計	2,839,200 円

## 購入経費

土地所有権移転登記費用	750,000 円	(概算)	概算評価額 坪 100,000 概算評価 25,589,000
建物所有権移転登記費用	2,200,000 円	(概算)	概算評価額 坪 520,000 概算評価 174,423,600
抵当権設定登記費用	1,300,000 円	(概算)	登記免許税 (別途 司法書士報酬等)
売買仲介手数料	11,616,000 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)	383,835 円	(概算)	概算評価額 坪 100,000 概算評価 25,589,000
不動産取得税 (建物)	5,232,708 円	(概算)	概算評価額 坪 520,000 概算評価 174,423,600
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	738,780 円		あいおいニッセイ同和損保 タフ・すまいの保険

売買価格

350,000,000 円

購入経費合計

22,281,323 円

総合計費

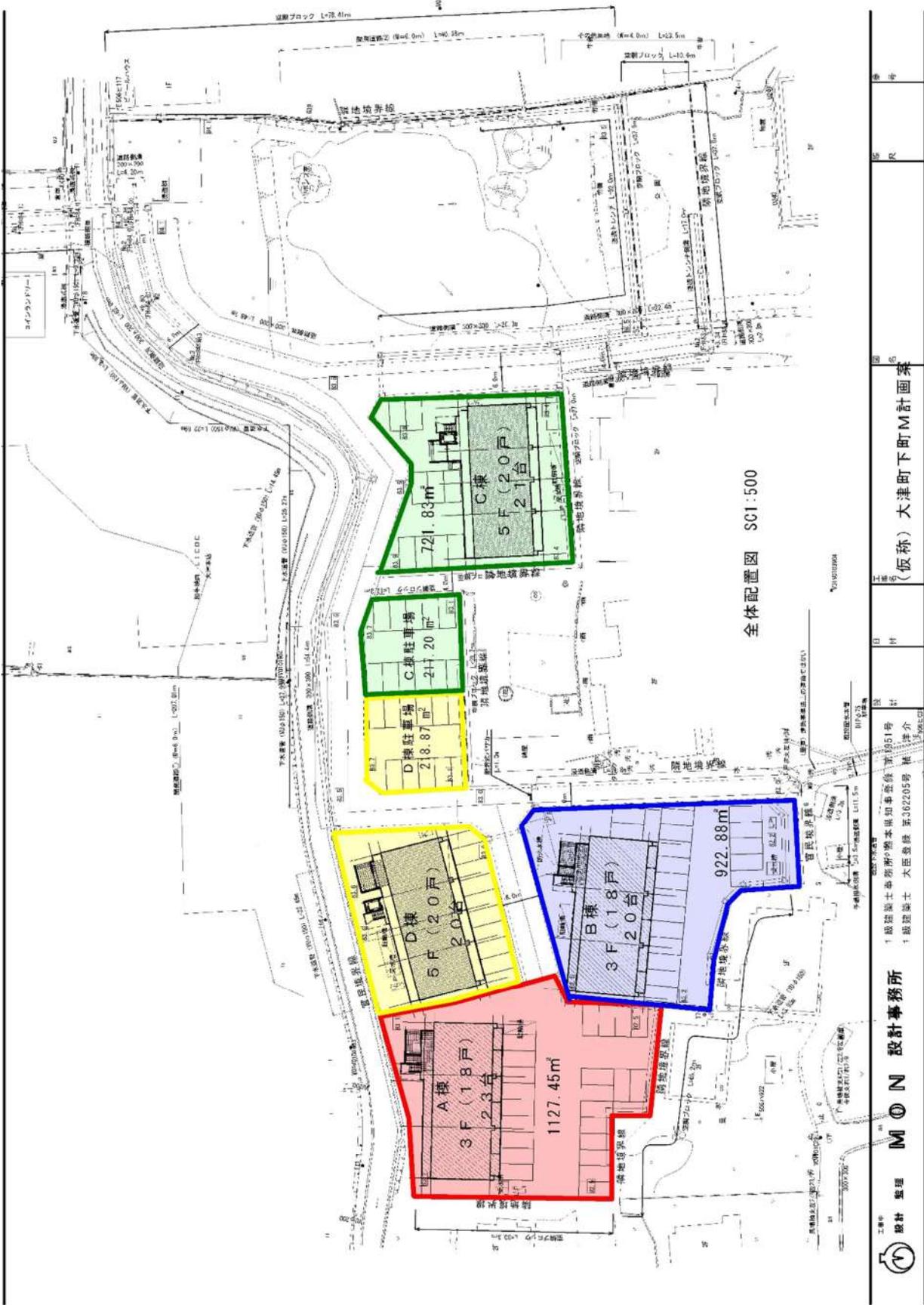
372,281,323 円

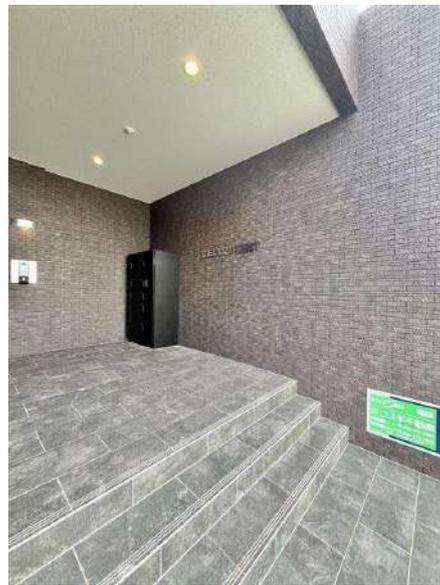
※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

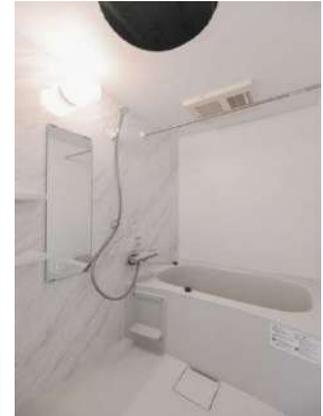
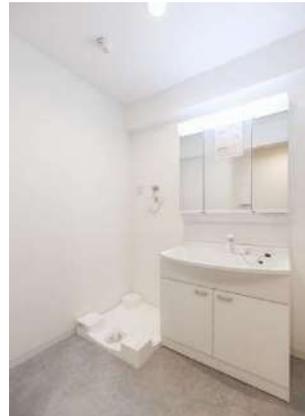
また、上記諸費用はシミュレーションによる概算表記でございます。実際の諸費用と変動する可能性もございますのでご注意ください。

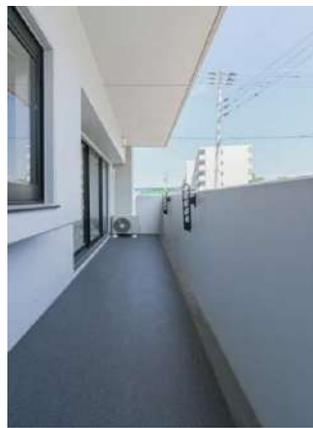
## 建物管理費

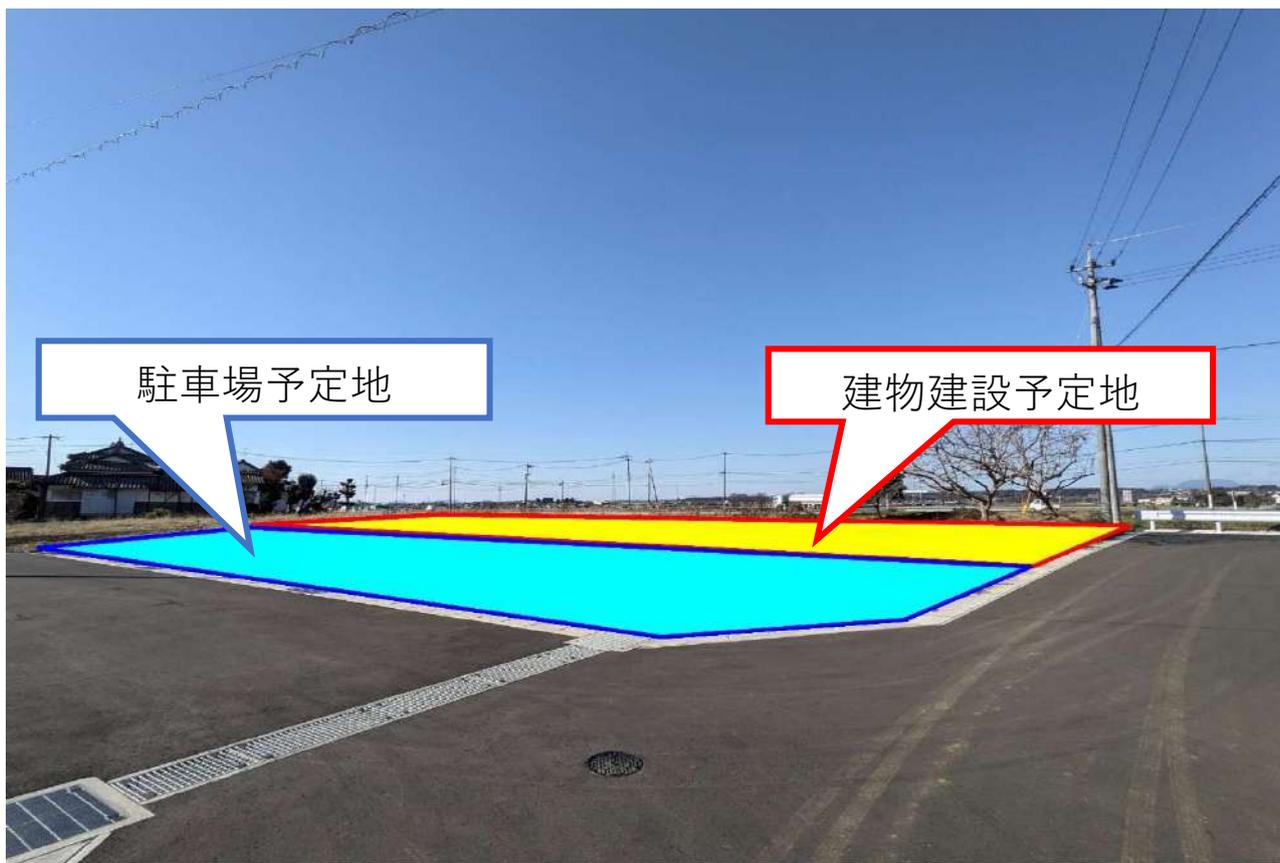
	(月額)	(年額)	(備考)
管理料	83,490 円	1,001,880 円	(概算)
定期清掃	19,800 円	237,600 円	月4回
EV定期点検	16,500 円	198,000 円	年1回 (概算)
受水槽点検	3,300 円	39,600 円	年1回 (概算)
消防設備点検	2,750 円	33,000 円	年1回 (概算)
防犯カメラリース・警備業務費	7,040 円	84,480 円	常時
共用電気	11,000 円	132,000 円	月額 (概算)
共用動力	22,000 円	264,000 円	月額 (概算)
共用水道	2,750 円	33,000 円	月額 (概算)
インターネット回線料	19,800 円	237,600 円	月額 (概算)
固都税 (土地)	29,854 円	358,246 円	概算評価額 坪 100,000 概算評価 25,589,000
固都税 (建物)	101,747 円	1,220,965 円	概算評価額 坪 520,000 概算評価 174,423,600
<b>管理費合計</b>	<b>320,031 円</b>	<b>3,840,371 円</b>	











共有駐車場（シエル大津WEST）

