

シエル大津WEST

一棟売賃貸マンション

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					建 物		
地目	宅地				家屋番号	202番10	
地積	公簿	845.95 m ² （ 255.89 坪）			種別	共同住宅	
権利	所有権				延床面積	公簿 1,071.90 m ² （ 324.24 坪）	
道 路							
①	東側	幅員	約 6.00m	公道	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建	
②	南側	幅員	約 6.00m	公道	利用状況	賃貸中	
③					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

学校区	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	25.00%	100.00%	
	賃料収入	4,447,200 円	18,216,000 円	
	その他収入			
	総収入	4,447,200 円	18,216,000 円	
	PM・BM費支出	1,504,876 円	2,261,160 円	
	固都税	909,545 円	909,545 円	
	その他支出			
	総支出	2,414,421 円	3,170,705 円	
	NOI (純収入)	2,032,779 円	15,045,295 円	

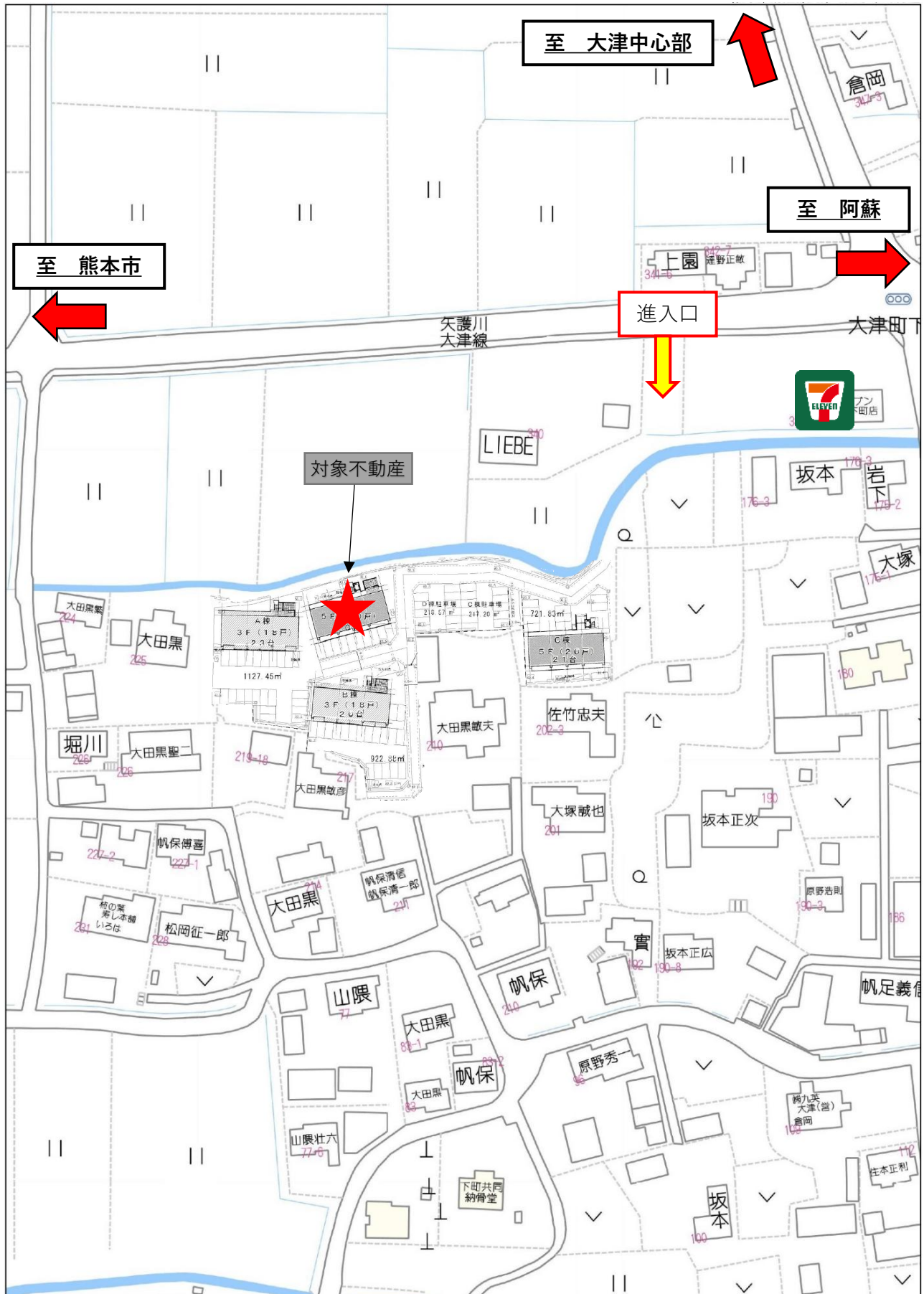
備考	1LDK×10戸、2LDK×10戸 計20戸
	敷地内駐車場×9区画、敷地外駐車場×11区画 計20区画

取引形態： 専任媒介 情報更新： 2026/5/14 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



This map illustrates the location of a target real estate (対象不動産) in the Tsukuba area of Kumamoto Prefecture. The property is marked with a red star near the intersection of National Route 325 and National Route 57, adjacent to a 7-Eleven store. The map includes various landmarks and infrastructure:

- Transportation:** National Route 325 (国道325号線), National Route 57 (国道57号線), and National Route 36 (国道36号線) are shown. Major stations include Tsukuba Station (大津駅) and Kumamoto Airport (熊本空港).
- Landmarks:** The Aeon Tsukuba (AEON 大津) shopping center, a hospital (病院), and the Kumamoto Airport terminal are highlighted with inset photos.
- Directions:** Red arrows indicate travel directions to Kumamoto City (至 熊本市) and Aso (至 阿蘇).
- Local Features:** The map also shows the Tsukuba River (上井手川), the Tsukuba Dam (深迫ダム), and the Tsukuba Campus of the Private Toei University (私立東海大学阿蘇くまもと臨空キャンパス).

シエル大津WEST

Rent roll

部屋No		間取り	面積(m ²)	契約状況	月額賃料			
					賃料	共益費	駐車場	合計
1	0101	2LDK	60.3㎡	空室	70,000円	5,000円		75,000 円
2	0102	1LDK	45㎡	空室	60,000円	4,000円		64,000 円
3	0103	1LDK	45㎡	空室	60,000円	4,000円		64,000 円
4	0104	2LDK	60.3㎡	空室	70,000円	5,000円		75,000 円
5	0201	2LDK	60.3㎡	空室	71,000円	5,000円		76,000 円
6	0202	1LDK	45㎡	契約中	61,000円	4,000円		65,000 円
7	0203	1LDK	45㎡	契約中	61,000円	4,000円		65,000 円
8	0204	2LDK	60.3㎡	契約中	71,000円	5,000円		76,000 円
9	0301	2LDK	60.3㎡	空室	72,000円	5,000円		77,000 円
10	0302	1LDK	45㎡	空室	62,000円	4,000円		66,000 円
11	0303	1LDK	45㎡	空室	62,000円	4,000円		66,000 円
12	0304	2LDK	60.3㎡	空室	72,000円	5,000円		77,000 円
13	0401	2LDK	60.3㎡	空室	73,000円	5,000円		78,000 円
14	0402	1LDK	45㎡	空室	63,000円	4,000円		67,000 円
15	0403	1LDK	45㎡	空室	63,000円	4,000円		67,000 円
16	0404	2LDK	60.3㎡	空室	73,000円	5,000円		78,000 円
17	0501	2LDK	60.3㎡	空室	74,000円	5,000円		79,000 円
18	0502	1LDK	45㎡	契約中	64,000円	4,000円		68,000 円
19	0503	1LDK	45㎡	空室	64,000円	4,000円		68,000 円
20	0504	2LDK	60.3㎡	契約中	74,000円	5,000円		79,000 円
1	P001	駐車場		空			4,400円	4,400 円
2	P002	駐車場		空			4,400円	4,400 円
3	P003	駐車場		空			4,400円	4,400 円
4	P004	駐車場		空			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		契約中			4,400円	4,400 円
8	P008	駐車場		空			4,400円	4,400 円
9	P009	駐車場		契約中			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		契約中			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 25.00%）	
賃料	3,972,000 円
共益費	264,000 円
駐車場	211,200 円
合計	4,447,200 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	104,000 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	2,552,000 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	1,400,000 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)	103,899 円	(概算)	令和8年度 土地評価額	6,926,601 円
不動産取得税 (建物)	3,827,108 円	(概算)	令和8年度 建物評価額	127,570,260 円
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

20,401,787 円

総合計費

370,401,787 円

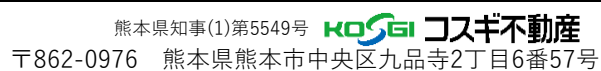
※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

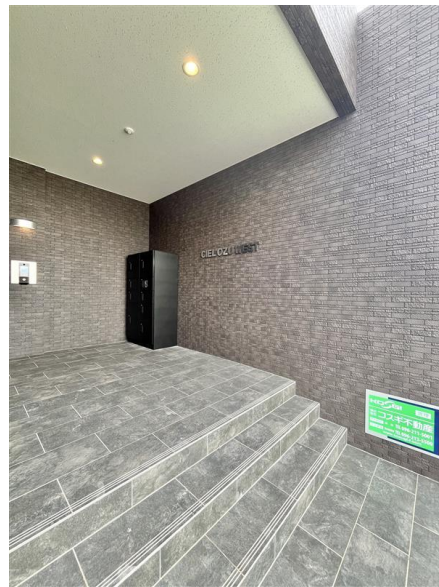
また、上記諸費用はシミュレーションによる概算表記でございます。実際の諸費用と変動する可能性もございますのでご注意ください。

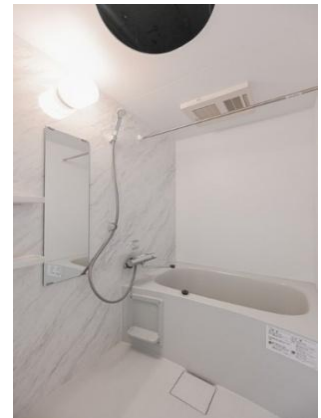
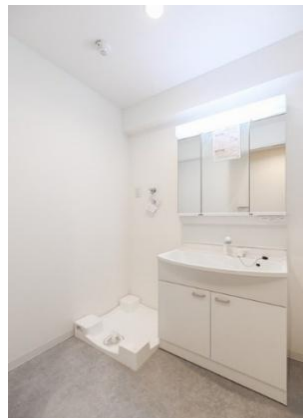
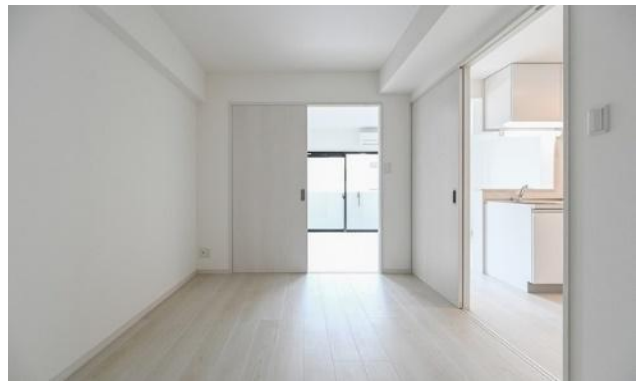
令和8年度

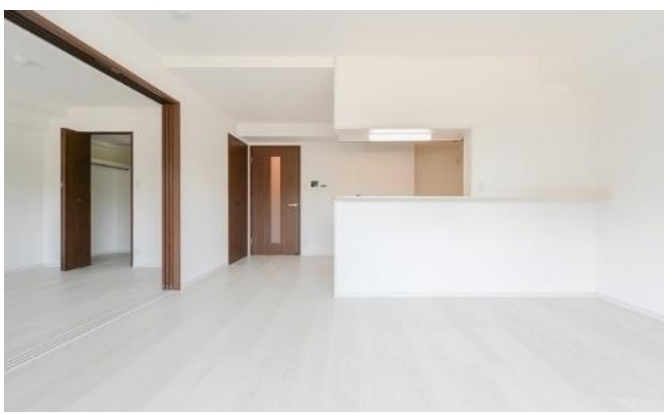
建物管理費

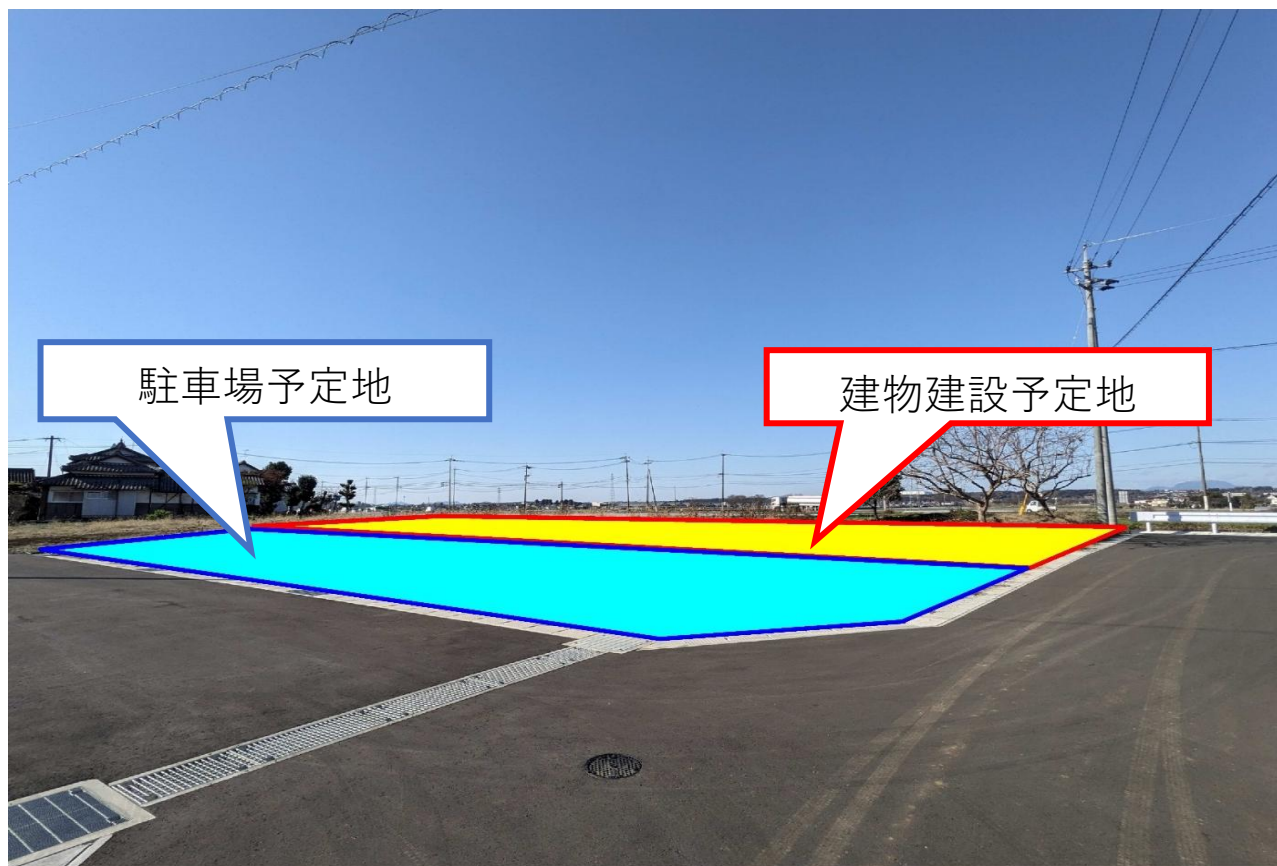
	(月額)	(年額)	(備考)
管理料	83,490 円	1,001,880 円	(概算)
定期清掃	19,800 円	237,600 円	月4回
EV定期点検	16,500 円	198,000 円	年1回 (概算)
受水槽点検	3,300 円	39,600 円	年1回 (概算)
消防設備点検	2,750 円	33,000 円	年1回 (概算)
防犯カメラリース・警備業務費	7,040 円	84,480 円	常時
共用電気	11,000 円	132,000 円	月額 (概算)
共用動力	22,000 円	264,000 円	月額 (概算)
共用水道	2,750 円	33,000 円	月額 (概算)
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)	1,379 円	16,553 円	令和8年度
固都税 (建物)	74,416 円	892,992 円	令和8年度
管理費合計	264,225 円	3,170,705 円	











共有駐車場（シエル大津WEST）

