

Property Summary 物件概要書

シェル大津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

シェル大津WEST

Property Summary

| | |
|----|--|
| 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 | | 築年月日 | |
| 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 |

| 収支状況 | 学校区 | 小学校 | 大津南小学校 | 中学校 | 大津中学校 |
|------|-----------|-------------|--------------|-----|-------|
| | 項目 | 現状稼働 | 満室稼働想定 | 備考 | |
| | 入居率 | 20.00% | 100.00% | | |
| | 賃料収入 | 3,804,000 円 | 18,216,000 円 | | |
| | その他収入 | | | | |
| | 総収入 | 3,804,000 円 | 18,216,000 円 | | |
| | PM・BM費支出 | 1,468,500 円 | 2,261,160 円 | | |
| | 固都税 | 1,579,211 円 | 1,579,211 円 | | |
| | その他支出 | | | | |
| | 総支出 | 3,047,711 円 | 3,840,371 円 | | |
| | NOI (純収入) | 756,289 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 |

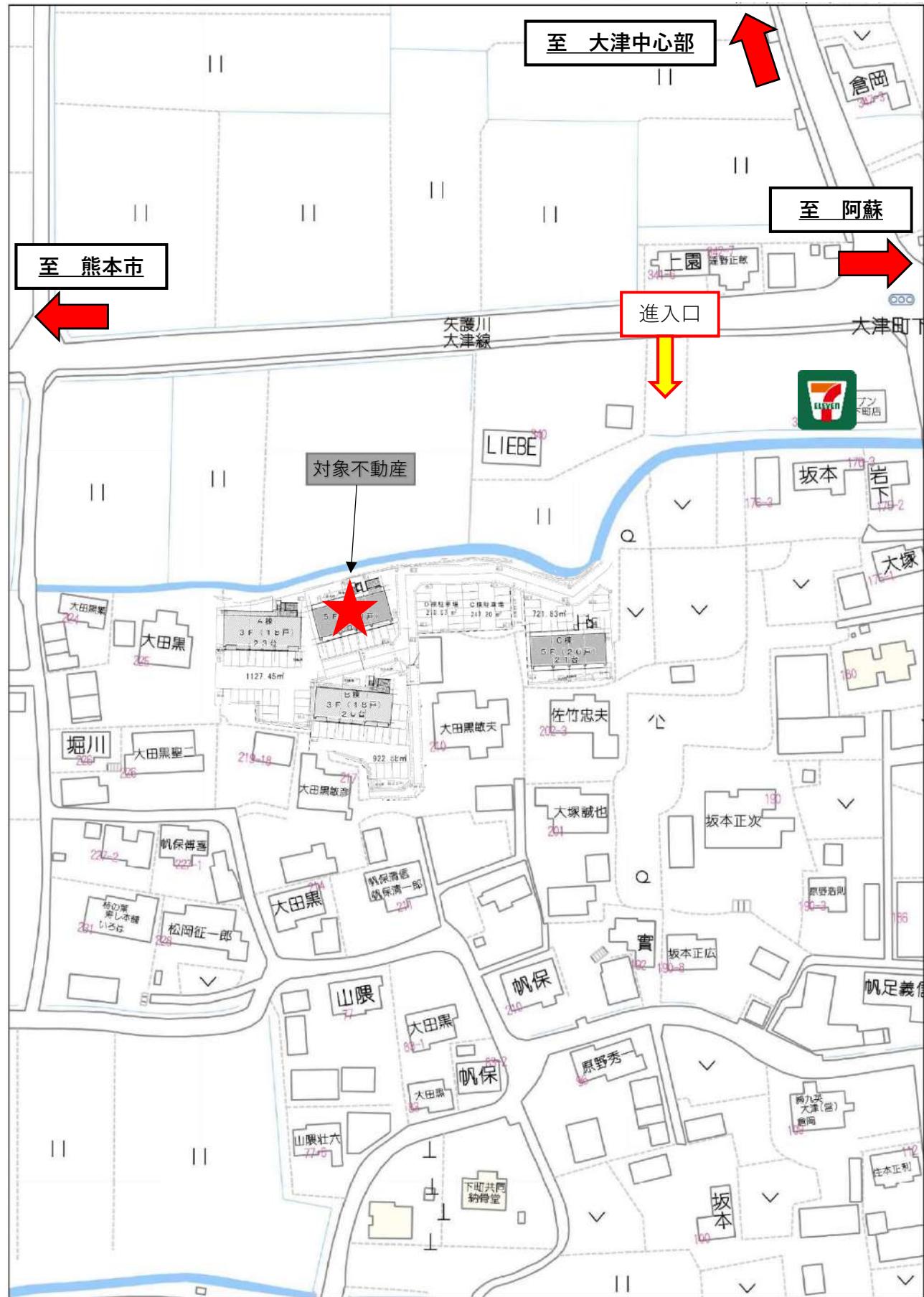
取引形態 : 専任媒介 情報更新 : 2025/12/16 担当 : 二子石 翼

- ・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。

シェル大津WEST

Location

詳細図



シェル大津WEST

Location

広域図



シェル大津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 | 101 | 2LDK | 60.03 m ² | 空室 | 70,000 円 | 5,000 円 | 75,000 円 |
| 2 | 102 | 1LDK | 45.00 m ² | 空室 | 60,000 円 | 4,000 円 | 64,000 円 |
| 3 | 103 | 1LDK | 45.00 m ² | 空室 | 60,000 円 | 4,000 円 | 64,000 円 |
| 4 | 104 | 2LDK | 60.03 m ² | 契約中 | 70,000 円 | 5,000 円 | 75,000 円 |
| 5 | 201 | 2LDK | 60.03 m ² | 契約中 | 71,000 円 | 5,000 円 | 76,000 円 |
| 6 | 202 | 1LDK | 45.00 m ² | 空室 | 61,000 円 | 4,000 円 | 65,000 円 |
| 7 | 203 | 1LDK | 45.00 m ² | 空室 | 61,000 円 | 4,000 円 | 65,000 円 |
| 8 | 204 | 2LDK | 60.03 m ² | 契約中 | 71,000 円 | 5,000 円 | 76,000 円 |
| 9 | 301 | 2LDK | 60.03 m ² | 空室 | 72,000 円 | 5,000 円 | 77,000 円 |
| 10 | 302 | 1LDK | 45.00 m ² | 空室 | 62,000 円 | 4,000 円 | 66,000 円 |
| 11 | 303 | 1LDK | 45.00 m ² | 空室 | 62,000 円 | 4,000 円 | 66,000 円 |
| 12 | 304 | 2LDK | 60.03 m ² | 空室 | 72,000 円 | 5,000 円 | 77,000 円 |
| 13 | 401 | 2LDK | 60.03 m ² | 空室 | 73,000 円 | 5,000 円 | 78,000 円 |
| 14 | 402 | 1LDK | 45.00 m ² | 空室 | 63,000 円 | 4,000 円 | 67,000 円 |
| 15 | 403 | 1LDK | 45.00 m ² | 空室 | 63,000 円 | 4,000 円 | 67,000 円 |
| 16 | 404 | 2LDK | 60.03 m ² | 空室 | 73,000 円 | 5,000 円 | 78,000 円 |
| 17 | 501 | 2LDK | 60.03 m ² | 空室 | 74,000 円 | 5,000 円 | 79,000 决 |
| 18 | 502 | 1LDK | 45.00 m ² | 契約中 | 64,000 円 | 4,000 円 | 68,000 决 |
| 19 | 503 | 1LDK | 45.00 m ² | 空室 | 64,000 円 | 4,000 决 | 68,000 决 |
| 20 | 504 | 2LDK | 60.03 m ² | 空室 | 74,000 决 | 5,000 决 | 79,000 决 |
| | | | | | | | |
| 1 | P001 | 敷地内駐車場 | | 契約中 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 2 | P002 | 敷地内駐車場 | | 契約中 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 3 | P003 | 敷地内駐車場 | | 契約中 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 4 | P004 | 敷地内駐車場 | | 契約中 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 5 | P005 | 敷地内駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 6 | P006 | 敷地内駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 7 | P007 | 敷地内駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 8 | P008 | 敷地内駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 9 | P009 | 敷地内駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 10 | S012 | 敷地外駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 11 | S013 | 敷地外駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 12 | S014 | 敷地外駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 13 | S015 | 敷地外駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 14 | S016 | 敷地外駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 15 | S017 | 敷地外駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 16 | S018 | 敷地外駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 17 | S019 | 敷地外駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 18 | S020 | 敷地外駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |
| 19 | S021 | 敷地外駐車場 | | 空 | | 4,400 决 | 4,400 决 |

| | | | | | | |
|----|------|--------|-----|-------------|----------|----------------------|
| 20 | S022 | 敷地外駐車場 | 契約中 | KOSEI | 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 20.00%) | |
|---------------------|-------------|
| 賃料 | 3,312,000 円 |
| 共益費 | 228,000 円 |
| 駐車場 | 264,000 円 |
| 合計 | 3,804,000 円 |

シェル大津WEST

購入経費/建物管理費

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

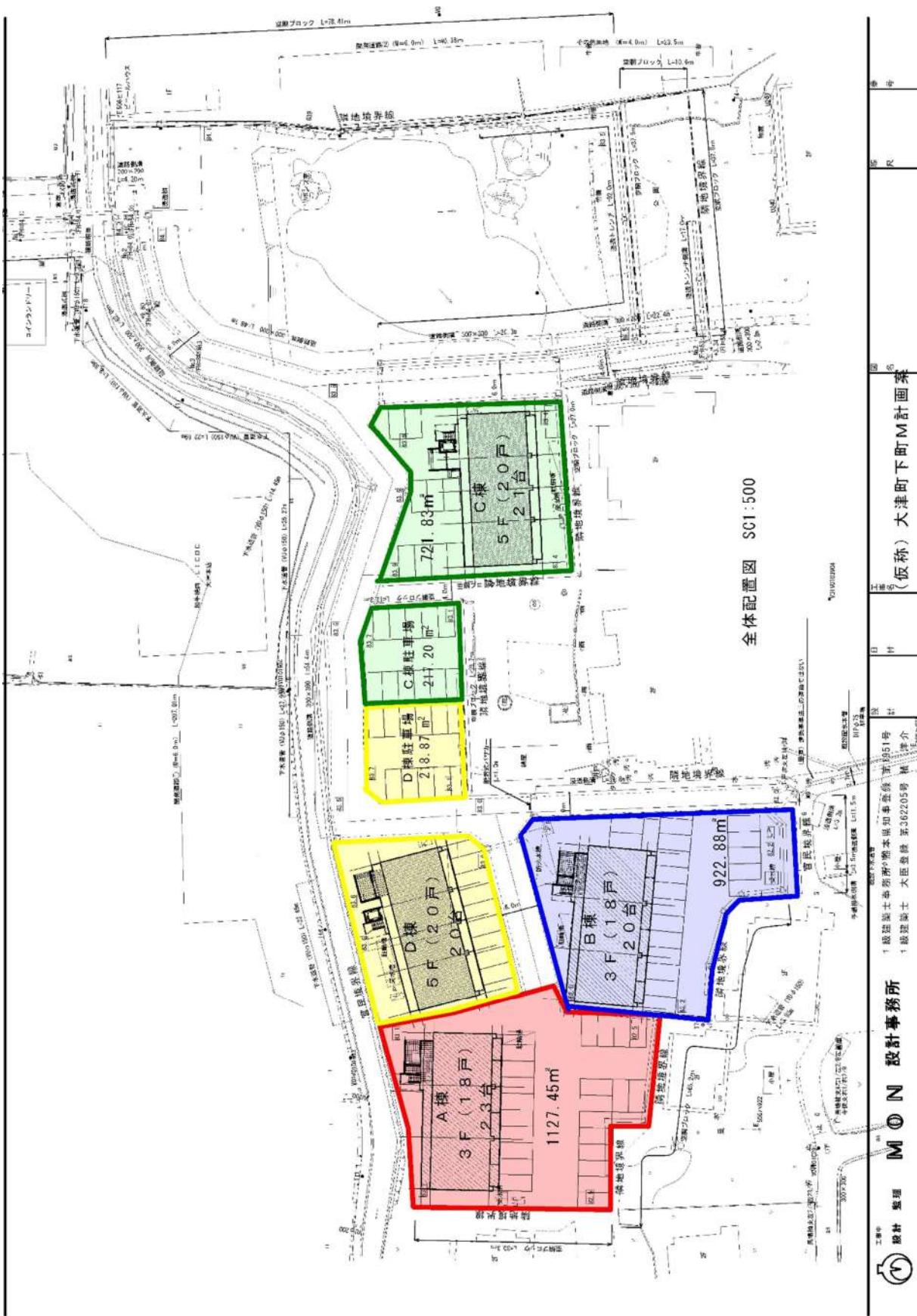
372,281,323 円

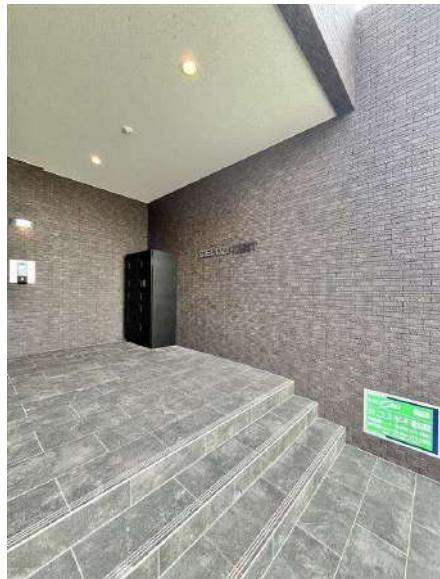
※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

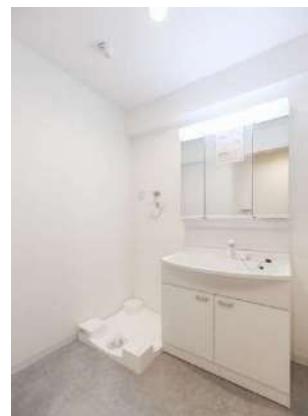
また、上記諸費用はシミュレーションによる概算表記でございます。実際の諸費用と変動する可能性もございますのでご注意ください。

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 |
| 管理費合計 | 320,031 円 | 3,840,371 円 | |



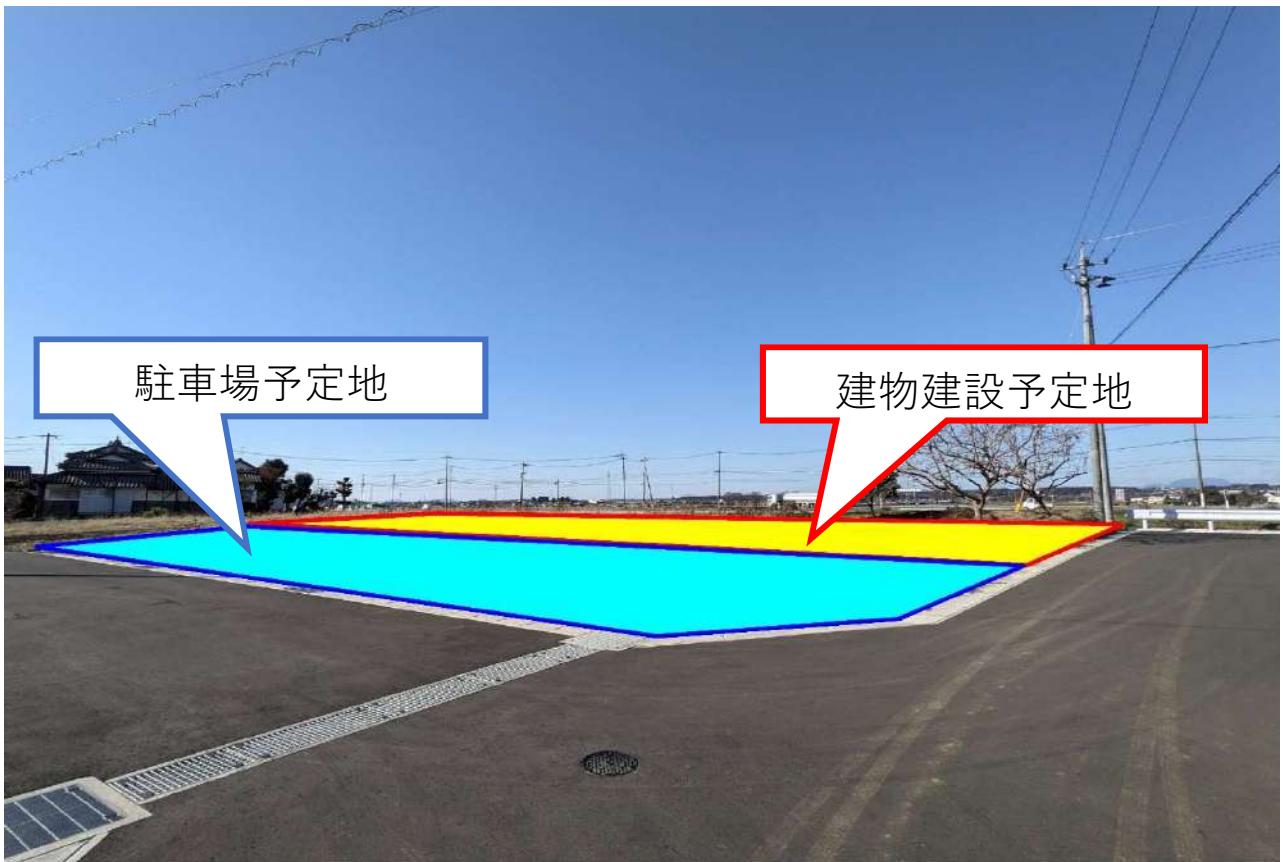




シェル大津WEST

photo





共有駐車場（シェル大津WEST）

