

シエル大津EAST

一棟売賃貸マンション

所 在

(住居表示)

菊池郡大津町下町202-9

(地番)

菊池郡大津町大字下町字窪田202番9、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

18,268,800円

利回り

5.22 % (満室時)

土 地

地目

宅地

地積

公簿 962.87 m² (291.26 坪)

権利

所有権

道 路

①

北側

幅員

約 6.00m

公道

②

東側

幅員

約 6.00m

公道

③

建 物

家屋番号

202番9

種別

共同住宅

延床面積

公簿 1,071.90 m² (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

検査済証

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

30.00%

100.00%

賃料収入

5,438,400 円

18,268,800 円

その他収入

総収入

5,438,400 円

18,268,800 円

PM・BM費支出

1,558,392 円

2,264,064 円

固都税

912,522 円

912,522 円

その他支出

総支出

2,470,914 円

3,176,586 円

NOI (純収入)

2,967,486 円

15,092,214 円

備考

1LDK×10戸、2LDK×10戸 計20戸

敷地内駐車場×10区画、敷地外駐車場×11区画 計21区画

取引形態：

専任媒介

情報更新：

2026/6/18

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



The map displays the Tsukuba region with various landmarks and infrastructure. Key features include:

- Transportation:** Major roads like 国道325号線 and 国道57号線 are shown. The map also indicates directions to 熊本 (Kumamoto) and 阿蘇 (Aso).
- Landmarks:** Notable locations include 大津駅 (Tsukuba Station), 大津市 (Tsukuba City), and 熊本空港 (Kumamoto Airport).
- Commercial and Public Buildings:** Inset photos show a modern building, a large commercial building with an AEON sign, a 7-Eleven convenience store, and a large airport terminal.
- Local Amenities:** Other points of interest include 大津町室 (Tsukuba Town Room), 大津町民グラウンド (Tsukuba Town Ground), 大津南小 (Tsukuba Minami Elementary School), 大津中島 (Tsukuba Nakajima), 大津馬場楠 (Tsukuba Umatani), 大津戸次 (Tsukuba Totsuki), 大津馬場楠 (Tsukuba Umatani), 大津戸次 (Tsukuba Totsuki), 大津馬場楠 (Tsukuba Umatani), 大津戸次 (Tsukuba Totsuki), 大津馬場楠 (Tsukuba Umatani), 大津戸次 (Tsukuba Totsuki).

シエル大津EAST					Rent roll			
部屋No	間取り	面積(㎡)	契約状況	月額賃料				
				賃料	共益費	駐車場	合計	
1	0101	2LDK	60.3㎡	契約中	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㎡	契約中	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㎡	空室	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㎡	契約中	62,000円	4,000円		66,000 円
12	0304	2LDK	60.3㎡	契約中	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㎡	空室	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㎡	予約	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		契約中			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		契約中			4,400円	4,400 円
9	P009	駐車場		契約中			4,400円	4,400 円
10	P010	駐車場		空			4,400円	4,400 円
11	0001	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400 円
12	0002	敷地外駐車場		契約中			4,400円	4,400 円
13	0003	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400 円
14	0004	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400 円
15	0005	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400 円
16	0006	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400 円
17	0007	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400 円
18	0008	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400 円
19	0009	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400 円
20	0010	敷地外駐車場		空			4,400円	4,400 円
21	0011	敷地外駐車場		契約中			4,400円	4,400 円
合計					1,340,000 円	90,000 円	92,400 円	1,522,400 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	1,108,800 円
合計	18,268,800 円

現状年間収入（入居率 30.00%）	
賃料	4,752,000 円
共益費	264,000 円
駐車場	422,400 円
合計	5,438,400 円

購入経費

土地所有権移転登記費用	119,000 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	2,554,000 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)	118,082 円	(概算)	令和8年度 土地評価額 7,872,142 円
不動産取得税 (建物)	3,830,880 円	(概算)	令和8年度 建物評価額 127,695,986 円
売買契約書 印紙代	60,000 円		
火災保険料	738,780 円	(概算)	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

20,436,742 円

総合計費

370,436,742 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)
定率管理管理料	83,732 円	1,004,784 円	5%+税(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)	1,554 円	18,650 円	令和8年度
固都税 (建物)	74,489 円	893,872 円	令和8年度
管理費合計	264,716 円	3,176,586 円	







