

一棟売賃貸マンション(新築)／菊池郡大津町引水362-1  
売買価格 51,500万円(表面利回り 5.21%)

## CHAINON大津(シェノン大津)

所在

(住居表示) 菊池郡大津町引水362-1  
(地番) 菊池郡大津町大字引水字東鶴362番1、外1筆

物件種別

一棟売賃貸マンション

価格

515,000,000 円 (税込)

年収  
(満室時)

26,833,500 円

交通

産交バス「大津町営住宅前」バス停 徒歩8分

利回り

5.21 % (満室時)

## 土 地

| 地目  | 宅 地                                    |
|-----|--|
| 地積  | 公簿 1,182.99 m <sup>2</sup> ( 357.85 坪) |
| 権利  | 所有権                                    |
| 道 路 |  |
| ①   | 南側 幅員 約 11.28m 公道                      |
| ②   | 北側 幅員 約 3.72m 公道                       |
| ③   | 東側 幅員 約 30.00m 公道                      |

## 建 物

| 種別   | 共同住宅                                   |
|------|--|
| 延床面積 | 計画 1,626.11 m <sup>2</sup> ( 491.89 坪) |
| 築年月日 | 令和8年1月末 新築予定                           |
| 構造   | 鉄筋コンクリート造 陸屋根 10階建                     |
| 家屋番号 | 未 定                                    |
| 間取り  | 1LDK・2LDK(全27戸)                        |
| 確認番号 | ACS第240431号                            |

法令上の制限

用途地域

建蔽率

容積率

近隣商業地域・第一種住居地域

80%・60%

300%・200%

その他制限等

景観法、航空法、盛土規制法

設備

水道

公営

電気

九州電力

下水

浄化槽

ガス

プロパン

学校区

小学校

大津小学校

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      |      | 100.00%      |             |
| 賃料収入     |      | 26,832,000 円 |             |
| その他収入    |      | 1,500 円      | 電柱敷地料       |
| 総収入      | 円    | 26,833,500 円 |             |
| PM・BM費支出 |      | 3,330,400 円  |             |
| 固都税      |      | 1,491,000 円  | 概算          |
| その他支出    |      | 300,000 円    | 概算(電気料・水道料) |
| 総支出      | 円    | 5,121,400 円  |             |
| NOI(純収入) | 円    | 21,712,100 円 |             |

備考

・全27戸【1LDK(45.0m<sup>2</sup>)×18戸／2LDK(61.2m<sup>2</sup>)×9戸】

・駐車場 全37区画(41台分) ・インターネット無料導入 ・ペット飼育可(犬・猫)

・価格内訳(土地:80,000,000円／建物:税抜395,454,545円・税39,545,455円)

取引形態:

媒 介

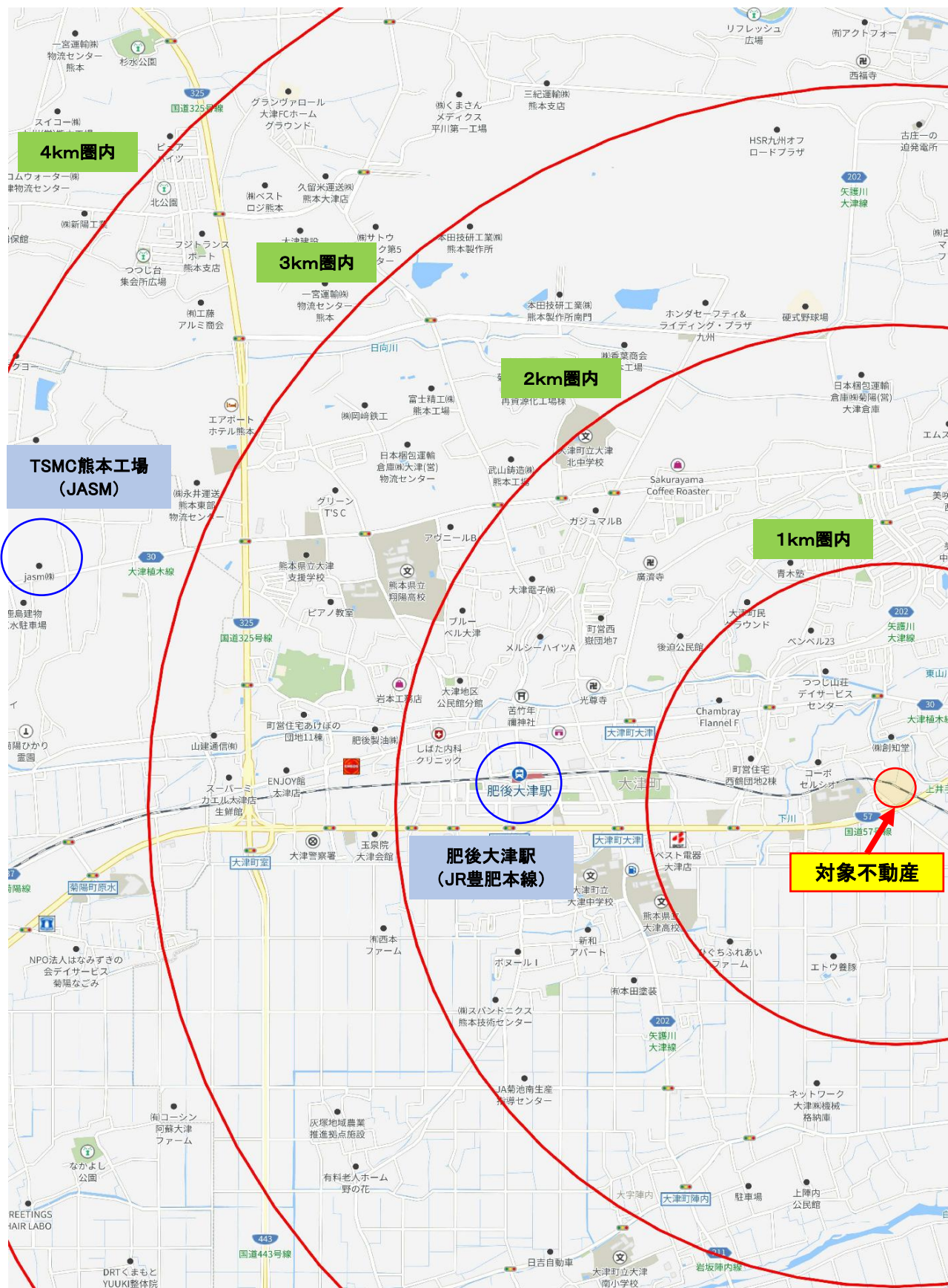
情報更新:

2025/11/11

担当: 上村 孝喜

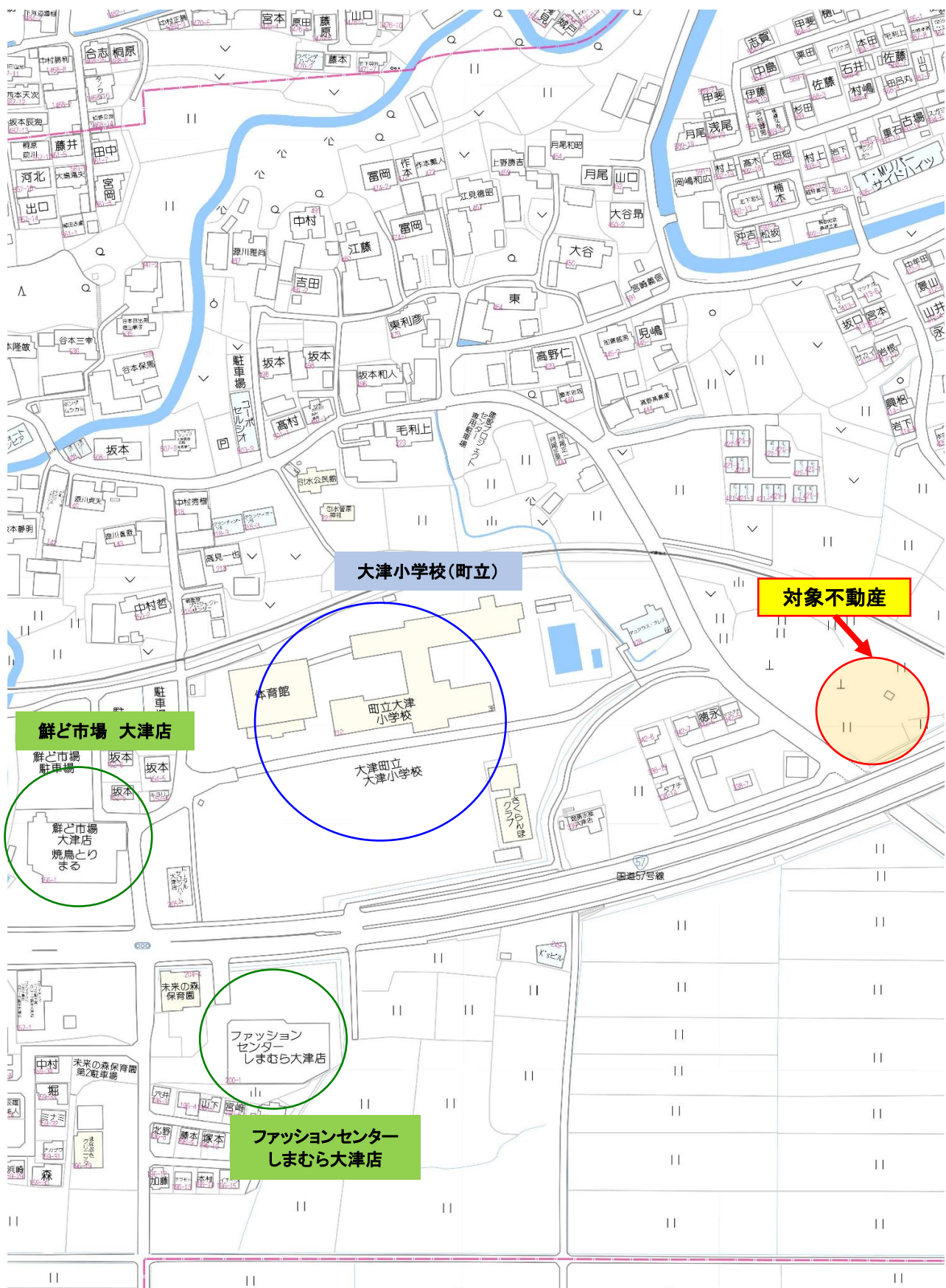
- 【注意事項】
- ・本書記載情報(売買価格を含む)は変更される場合があります。現状と異なる場合は、現状を優先するものとします。
  - ・移動状況及び年間収支に関する情報は、売主より開示された資料及び本概要書作成時の資料に基づいており、弊社はその正確性・完全性を保証するものではありません。
  - ・当情報の取り扱いについては、情報漏洩防止の為、当社の許可なく不動産業者への紹介を不可・厳禁と致します。
  - ・当情報を基に直接間接を問わず、売主及び関係者へ接触した場合、損害賠償請求等の法的手段を講じます。

広域図





## 詳細図



| 部屋No, | 間取り  | 面積(㎡) | 契約状況  | 月額賃料 |             |           |           |             |
|-------|------|-------|-------|------|-------------|-----------|-----------|-------------|
|       |      |       |       | 賃料   | 共益費         |           | 駐車料       | 合計          |
| 1     | 201  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 63,000 円    | 4,000 円   |           | 67,000 円    |
| 2     | 202  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 63,000 円    | 4,000 円   |           | 67,000 円    |
| 3     | 203  | 2LDK  | 61.2㎡ | 建築中  | 80,000 円    | 4,000 円   |           | 84,000 円    |
| 4     | 301  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 63,500 円    | 4,000 円   |           | 67,500 円    |
| 5     | 302  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 63,500 円    | 4,000 円   |           | 67,500 円    |
| 6     | 303  | 2LDK  | 61.2㎡ | 建築中  | 80,500 円    | 4,000 円   |           | 84,500 円    |
| 7     | 401  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 64,000 円    | 4,000 円   |           | 68,000 円    |
| 8     | 402  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 64,000 円    | 4,000 円   |           | 68,000 円    |
| 9     | 403  | 2LDK  | 61.2㎡ | 建築中  | 81,000 円    | 4,000 円   |           | 85,000 円    |
| 10    | 501  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 64,500 円    | 4,000 円   |           | 68,500 円    |
| 11    | 502  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 64,500 円    | 4,000 円   |           | 68,500 円    |
| 12    | 503  | 2LDK  | 61.2㎡ | 建築中  | 81,500 円    | 4,000 円   |           | 85,500 円    |
| 13    | 601  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 65,000 円    | 4,000 円   |           | 69,000 円    |
| 14    | 602  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 65,000 円    | 4,000 円   |           | 69,000 円    |
| 15    | 603  | 2LDK  | 61.2㎡ | 建築中  | 82,000 円    | 4,000 円   |           | 86,000 円    |
| 16    | 701  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 65,500 円    | 4,000 円   |           | 69,500 円    |
| 17    | 702  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 65,500 円    | 4,000 円   |           | 69,500 円    |
| 18    | 703  | 2LDK  | 61.2㎡ | 建築中  | 82,500 円    | 4,000 円   |           | 86,500 円    |
| 19    | 801  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 66,000 円    | 4,000 円   |           | 70,000 円    |
| 20    | 802  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 66,000 円    | 4,000 円   |           | 70,000 円    |
| 21    | 803  | 2LDK  | 61.2㎡ | 建築中  | 83,000 円    | 4,000 円   |           | 87,000 円    |
| 22    | 901  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 66,500 円    | 4,000 円   |           | 70,500 円    |
| 23    | 902  | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 66,500 円    | 4,000 円   |           | 70,500 円    |
| 24    | 903  | 2LDK  | 61.2㎡ | 建築中  | 83,500 円    | 4,000 円   |           | 87,500 円    |
| 25    | 1001 | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 67,000 円    | 4,000 円   |           | 71,000 円    |
| 26    | 1002 | 1LDK  | 45.0㎡ | 建築中  | 67,000 円    | 4,000 円   |           | 71,000 円    |
| 27    | 1003 | 2LDK  | 61.2㎡ | 建築中  | 84,000 円    | 4,000 円   |           | 88,000 円    |
|       | 駐車場  | 敷地外   | 軽区画   | 6区画  |             |           | @4,400 円  | 26,400 円    |
|       | 駐車場  | 屋根無   | 普通区画  | 21区画 |             |           | @5,500 円  | 115,500 円   |
|       | 駐車場  | 屋根有   | 普通区画  | 6区画  |             |           | @6,600 円  | 39,600 円    |
|       | 駐車場  | 縦列    | 普通・軽  | 1区画  |             |           | @8,800 円  | 8,800 円     |
|       | 駐車場  | 縦列    | 普通・普通 | 3区画  |             |           | @9,900 円  | 29,700 円    |
| 合計    |      |       |       |      | 1,908,000 円 | 108,000 円 | 220,000 円 | 2,236,000 円 |

## 満室時想定年間収入

|     |              |
|-----|--------------|
| 賃料  | 22,896,000 円 |
| 共益費 | 1,296,000 円  |
| 駐車料 | 2,640,000 円  |
| 合計  | 26,832,000 円 |

## 現状年間収入(建築中)

|     |  |
|-----|--|
| 賃料  |  |
| 共益費 |  |
| 駐車料 |  |
| 合計  |  |

※駐車場の契約状況は現況を優先します。

購入経費

|            |              |      |                                  |
|------------|--------------|------|----------------------------------|
| 所有権移転登記費用  | 4,297,000 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  | 2,060,000 円  | (概算) | 登記免許税(別途 司法書士報酬等)                |
| 売買仲介手数料    | 15,756,000 円 | (税込) | 報酬規程による(売上代金×3%+6万円+消費税)         |
| 不動産所得税(土地) | 361,000 円    | (概算) | 固定資産評価額<br>(土地/令和7年度) 24,056,101 |
| 不動産所得税(建物) | 5,904,000 円  | (概算) | 固定資産評価額<br>(建物/概算) 196,800,000   |
| 火災保険料      | 1,700,000 円  |      | 概算(5年一括払い)                       |

売買価格 515,000,000 円

購入経費合計 30,078,000 円

総合計費 545,078,000 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

| 費目          | (月額)      | (年額)        | (備考)                   |
|-------------|-----------|-------------|------------------------|
| 水道料(共用)     | 3,000 円   | 36,000 円    | 概算                     |
| 電気料(共用)     | 22,000 円  | 264,000 円   | 概算                     |
| 定期清掃費       | 35,640 円  | 427,680 円   |                        |
| エレベーター保守点検費 | 33,000 円  | 396,000 円   | POG契約(東芝エレベーター)        |
| インターネット利用料  | 31,185 円  | 374,220 円   | マンションまるごとBBIQ          |
| 浄化槽排水処理費    | 6,958 円   | 83,500 円    | 別途、浄化槽点検費有り            |
| 浄化槽清掃料      | 23,130 円  | 277,560 円   | 合併浄化槽(アムズ浄化槽/PV-95型)   |
| 浄化槽点検料      | 20,240 円  | 242,880 円   |                        |
| 消防設備点検      | 5,500 円   | 66,000 円    | 概算(年1回)                |
| 定率管理手数料     | 121,880 円 | 1,462,560 円 | 定率5%(算出:満室時賃料+共益費+駐車料) |
| 固定資産税(土地)   | 9,417 円   | 113,000 円   | 概算                     |
| 固定資産税(建物)   | 114,833 円 | 1,378,000 円 | 概算(5年間の新築軽減有り)         |
| 管理費合計       | 426,783 円 | 5,121,400 円 |                        |









## 2F~10F 間取り

1LDK 洋5・LDK13.1 / 洋5.1・LDK12.2

2LDK 洋5.8・洋5・LDK13.6



シェノン オオヅ

# CHAINON 大津

大津町引水に  
新築マンション誕生！

賃料 63,000円 ~ 84,000円

インターネット無料

設備充実



ペット飼育可能

(詳細はお問い合わせください)



駐車場有,駐輪場有(無料),保証人不要,外観タイル張り,B・T別,シャワー,トイレ,温水洗浄便座,シャワー付洗面化粧台,ガスコンロ付,システムキッチン,ウォークインクローゼット(1LDK),シューズボックス,室内洗濯機置場,プロパンガス,フローリング,プロパンガス給湯,エアコン,モニター付オートロック,追い焚き(2LDKのみ),ウォークインシューズクローゼット(2LDKのみ),浴室暖房乾燥機,宅配ボックス,防犯カメラ,バルコニー,エレベーター,敷地内ゴミ置き場,インターネット無料 etc...



システムキッチン



防犯カメラ



モニター付インターホン



宅配ボックス



ウォークインクローゼット



ユニットバス



浴室暖房乾燥機



ウォークインシューズクローゼット

| 氏名 ヤマエビルド株式会社 様 |                  |            |                  |                 |
|-----------------|------------------|------------|------------------|-----------------|
| 課税標準額           | 土地(A)            | 家屋(B)      | 償却資産(C)          | 合計(D)           |
|                 | (円)              | (円)        | (円)              | (A)+(B)+(C) (円) |
|                 | 14,433,660       |            |                  | 14,433,000      |
| 税 額             | 固定資産税額(E)        | 新築軽減対象額(F) | 新築軽減税額(G)        |                 |
|                 | (E)×100分の1.4 (円) | (円)        | (F)×100分の1.4 (円) |                 |
|                 | 202,062          |            |                  | 年税額(H)          |
|                 | 減免税額(I)          | 区分所有税額(J)  |                  |                 |
|                 | (円)              | (円)        |                  | (G)-(I)-(J) (円) |
|                 | *****            |            |                  | 202,000         |

[illegible]