

Property Summary 物件概要書

シェル大津EAST

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EAST

Property Summary

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

土地		建物	
地目	宅地	家屋番号	202番9
地積	公簿 962.87 m ² (291.26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	北側 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	東側 幅員 約 6.00m 公道	利用状況	賃貸中
③		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
-----	-----	--------	-----	-------

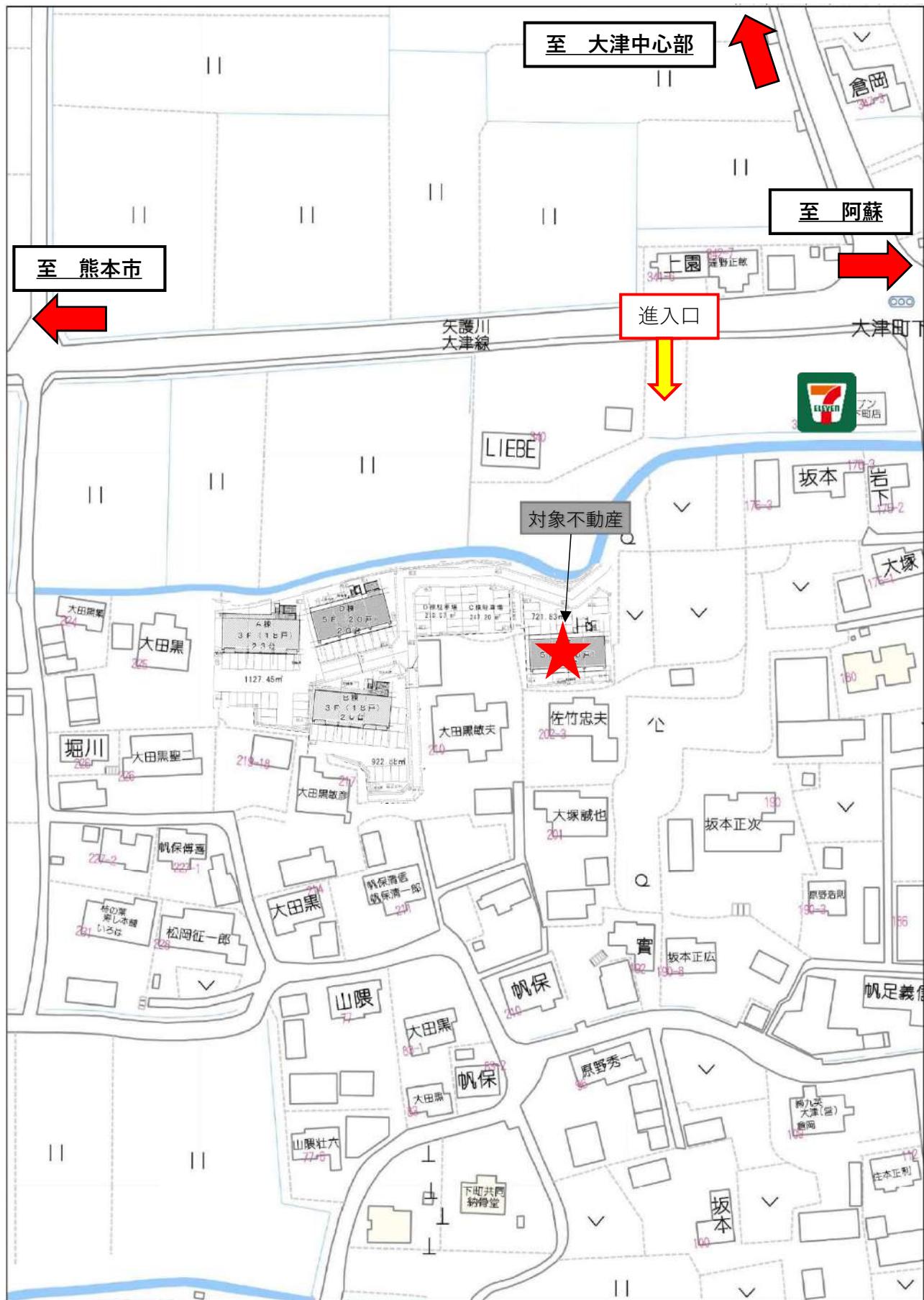
収支状況	項目	現状稼働	満室稼働想定	備考
	入居率	25.00%	100.00%	
	賃料収入	4,600,800円	18,268,800円	
	その他収入			
	総収入	4,600,800円	18,268,800円	
	PM・BM費支出	1,512,324円	2,264,064円	
	固都税	1,628,729円	1,628,729円	
	その他支出			
	総支出	3,141,053円	3,892,793円	
	NOI(純収入)	1,459,747円	14,376,007円	

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 : 2025/11/17 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。

詳細図



シェル大津EAST

Location

広域図



シェル大津EAST

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	契約中	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	空室	71,000 円	5,000 円	76,000 円
6	202	1LDK	45.00 m ²	契約中	61,000 円	4,000 円	65,000 円
7	203	1LDK	45.00 m ²	契約中	61,000 円	4,000 円	65,000 円
8	204	2LDK	60.03 m ²	空室	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	契約中	72,000 円	5,000 円	77,000 决
13	401	2LDK	60.03 m ²	空室	73,000 円	5,000 円	78,000 决
14	402	1LDK	45.00 m ²	空室	63,000 决	4,000 决	67,000 决
15	403	1LDK	45.00 m ²	空室	63,000 决	4,000 决	67,000 决
16	404	2LDK	60.03 m ²	空室	73,000 决	5,000 决	78,000 决
17	501	2LDK	60.03 m ²	空室	74,000 决	5,000 决	79,000 决
18	502	1LDK	45.00 m ²	空室	64,000 决	4,000 决	68,000 决
19	503	1LDK	45.00 m ²	空室	64,000 决	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
2	P002	敷地内駐車場		空			4,400 决
3	P003	敷地内駐車場		契約中			4,400 决
4	P004	敷地内駐車場		契約中			4,400 决
5	P005	敷地内駐車場		空			4,400 决
6	P006	敷地内駐車場		空			4,400 决
7	P007	敷地内駐車場		空			4,400 决
8	P008	敷地内駐車場		契約中			4,400 决
9	P009	敷地内駐車場		契約中			4,400 决
10	P010	敷地内駐車場		空			4,400 决
11	S001	敷地外駐車場		空			4,400 决
12	S002	敷地外駐車場		空			4,400 决
13	S003	敷地外駐車場		空			4,400 决
14	S004	敷地外駐車場		空			4,400 决
15	S005	敷地外駐車場		空			4,400 决
16	S006	敷地外駐車場		空			4,400 决
17	S007	敷地外駐車場		空			4,400 决
18	S008	敷地外駐車場		空			4,400 决
19	S009	敷地外駐車場		空			4,400 决

20	S010 敷地外駐車場	空	KOSEI	4,400 円	4,400 円
21	S011 敷地外駐車場	契約中	KOSEI	4,400 円	4,400 冓
	合計	1,340,000 円	90,000 円	92,400 冪	1,522,400 円

2025/11/17時点

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 20.00%)	
賃料	4,008,000 円
共益費	276,000 円
駐車場	316,800 円
合計	4,600,800 円

シェル大津EAST

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 29,126,000
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）	436,890 円	(概算)	概算評価額 坪 100,000 概算評価 29,126,000
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

22,334,378 円

総合計費

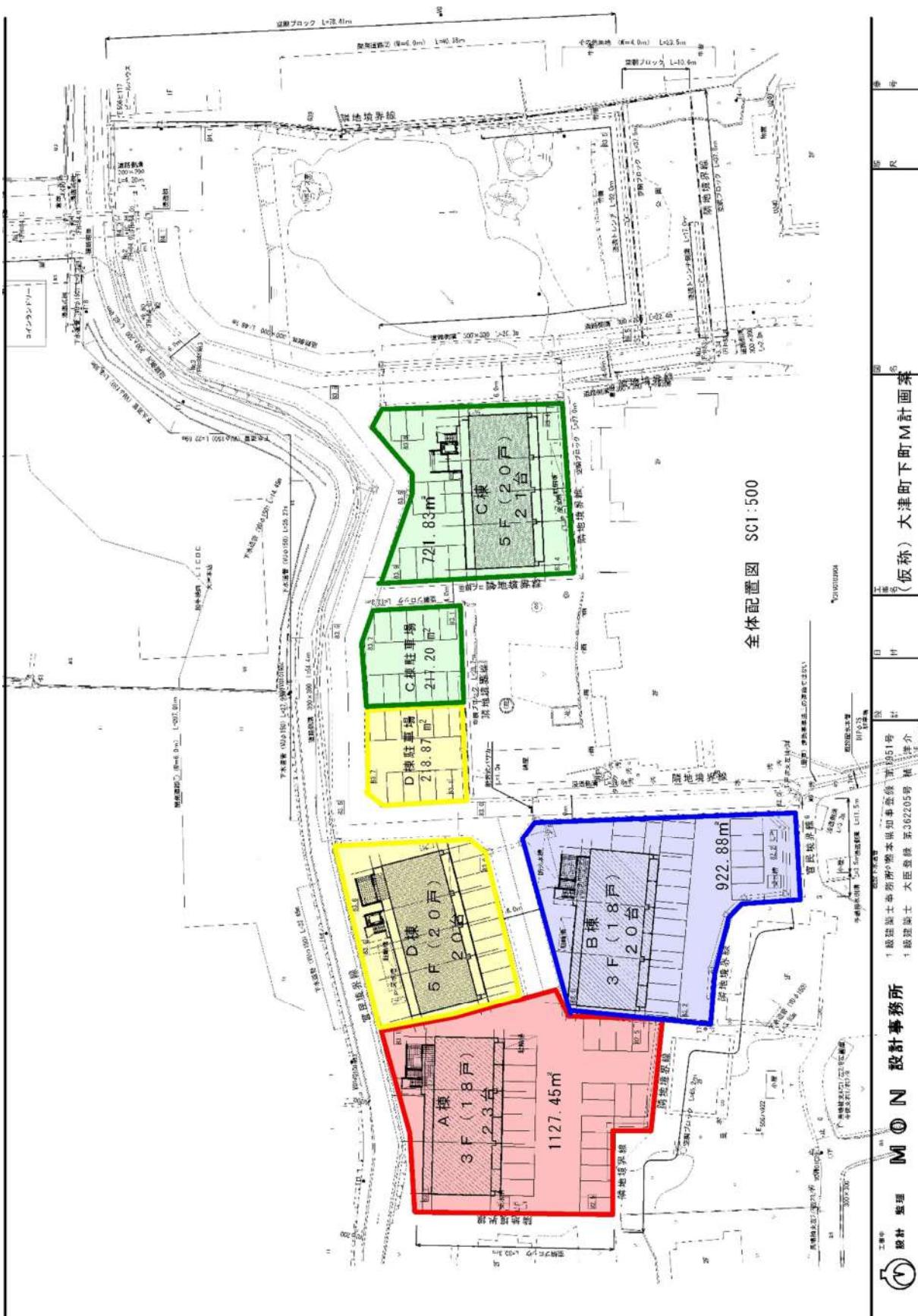
372,334,378 円

※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

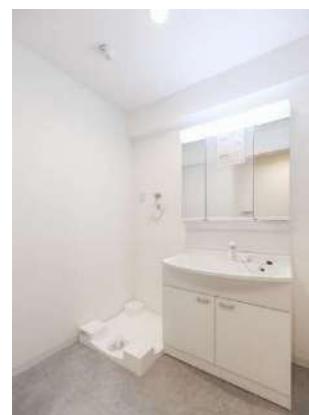
	(月額)	(年額)	(備考)
定率管理管理料	83,732 円	1,004,784 円	5%+税(概算)
定期清掃	19,800 円	237,600 円	月4回
EV定期点検	16,500 円	198,000 円	年1回（概算）
受水槽点検	3,300 円	39,600 円	年1回（概算）
消防設備点検	2,750 円	33,000 円	年1回（概算）
防犯カメラリース・警備業務費	7,040 円	84,480 円	常時
共用電気	11,000 円	132,000 円	月額（概算）
共用動力	22,000 円	264,000 円	月額（概算）
共用水道	2,750 円	33,000 円	月額（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）	33,980 円	407,764 円	概算評価額 坪 100,000 概算評価 29,126,000
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	324,399 円	3,892,793 円	





シェル大津EAST

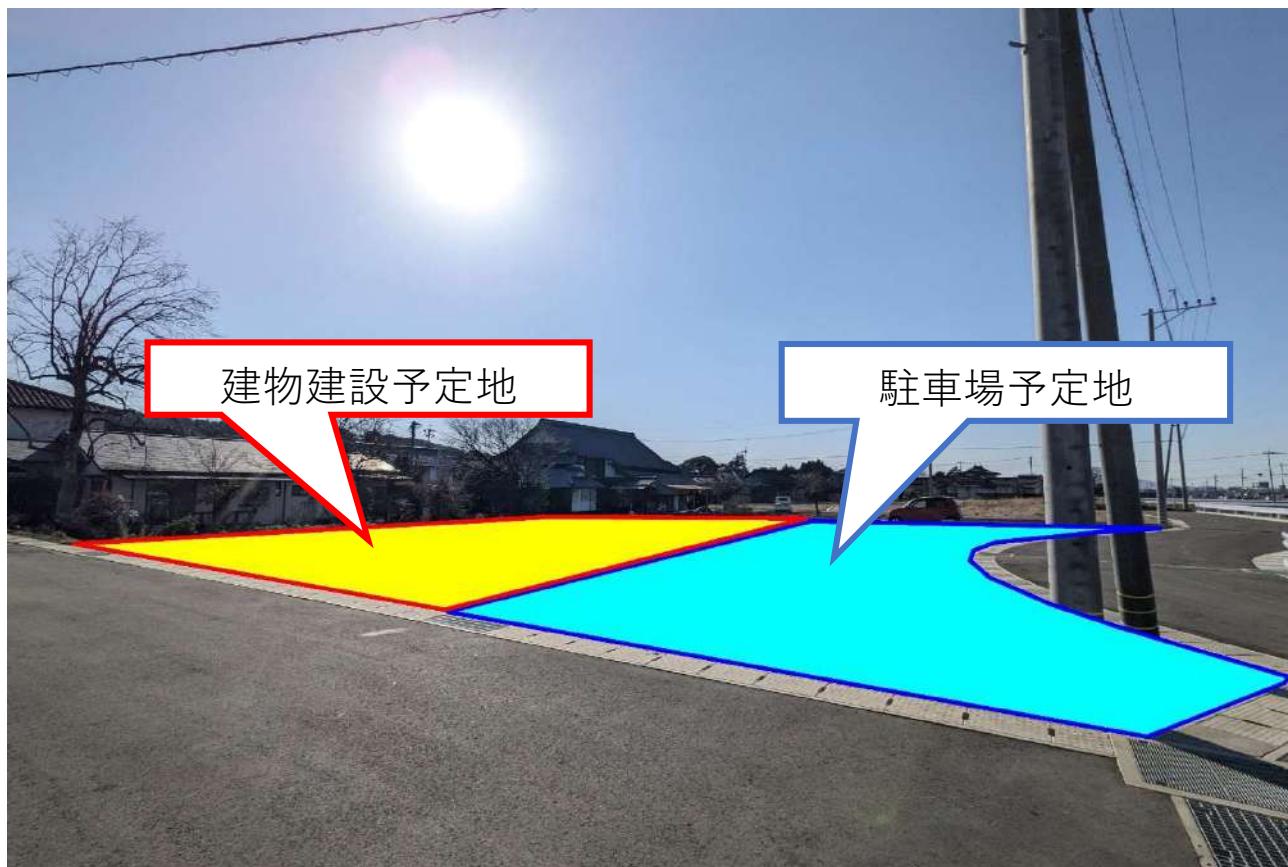
photo



シェル大津EAST

photo





共有駐車場（シェル大津EAST）

