

Property Summary 物件概要書

(仮称)ライズ大津VI-C

一棟賃貸マンション

株式会社コスギ不動産
事業開発部

(仮称)ライズ大津VI-C

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	18,216,000円	利回り	5.20 % (満室時)
-----	-------------	-----	--------------

土 地					建 物		
地目	宅地					家屋番号	未定
地積	公簿	962.87 ㎡ (291.26 坪)				種別	共同住宅
権利	所有権					延床面積	公簿 1,133.28 ㎡ (342.81 坪)
道 路					竣工予定	令和7年6月（入居開始：6月20日予定）	
①	北側	幅員	約	6.00m	公道	構造	鉄筋コンクリート造 5階建
②	東側	幅員	約	6.00m	公道	利用状況	建築中
③						確認済証	ACS第240209号

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	-	100.00%	
	賃料収入		18,216,000 円	
	その他収入			
	総収入		18,216,000 円	
	PM・BM費支出		2,261,160 円	
	固都税	1,628,729 円	1,628,729 円	
	その他支出			
	総支出	1,628,729 円	3,889,889 円	
	NOI (純収入)	-1,628,729 円	14,326,111 円	

備考	1LDK×10戸、2LDK×10戸 計20戸 敷地内駐車場×20区画
----	------------------------------------

取引形態：	専任媒介	情報更新：	2025/4/23	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。

Location

詳細図



〒862-0976 熊本県熊本市中央区九品寺2丁目6番57号

広域図



(仮称)ライズ大津VI-C

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	101	2LDK	60.03 ㎡	募集中	70,000 円	5,000 円	4,400 円	79,400 円
2	102	1LDK	45.00 ㎡	募集中	60,000 円	4,000 円	4,400 円	68,400 円
3	103	1LDK	45.00 ㎡	募集中	60,000 円	4,000 円	4,400 円	68,400 円
4	104	2LDK	60.03 ㎡	募集中	70,000 円	5,000 円	4,400 円	79,400 円
5	201	2LDK	60.03 ㎡	募集中	71,000 円	5,000 円	4,400 円	80,400 円
6	202	1LDK	45.00 ㎡	募集中	61,000 円	4,000 円	4,400 円	69,400 円
7	203	1LDK	45.00 ㎡	募集中	61,000 円	4,000 円	4,400 円	69,400 円
8	204	2LDK	60.03 ㎡	募集中	71,000 円	5,000 円	4,400 円	80,400 円
9	301	2LDK	60.03 ㎡	募集中	72,000 円	5,000 円	4,400 円	81,400 円
10	302	1LDK	45.00 ㎡	募集中	62,000 円	4,000 円	4,400 円	70,400 円
11	303	1LDK	45.00 ㎡	募集中	62,000 円	4,000 円	4,400 円	70,400 円
12	304	2LDK	60.03 ㎡	募集中	72,000 円	5,000 円	4,400 円	81,400 円
13	401	2LDK	60.03 ㎡	募集中	73,000 円	5,000 円	4,400 円	82,400 円
14	402	1LDK	45.00 ㎡	募集中	63,000 円	4,000 円	4,400 円	71,400 円
15	403	1LDK	45.00 ㎡	募集中	63,000 円	4,000 円	4,400 円	71,400 円
16	404	2LDK	60.03 ㎡	募集中	73,000 円	5,000 円	4,400 円	82,400 円
17	501	2LDK	60.03 ㎡	募集中	74,000 円	5,000 円	4,400 円	83,400 円
18	502	1LDK	45.00 ㎡	募集中	64,000 円	4,000 円	4,400 円	72,400 円
19	503	1LDK	45.00 ㎡	募集中	64,000 円	4,000 円	4,400 円	72,400 円
20	504	2LDK	60.03 ㎡	募集中	74,000 円	5,000 円	4,400 円	83,400 円
合計					1,340,000 円	90,000 円	88,000 円	1,518,000 円

時点

満室時想定年間収入		現状年間収入 (入居率 00.00%)	
賃料	16,080,000 円	賃料	
共益費	1,080,000 円	共益費	
駐車場	1,056,000 円	駐車場	
合計	18,216,000 円	合計	円

※部屋の配置は計画段階です

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

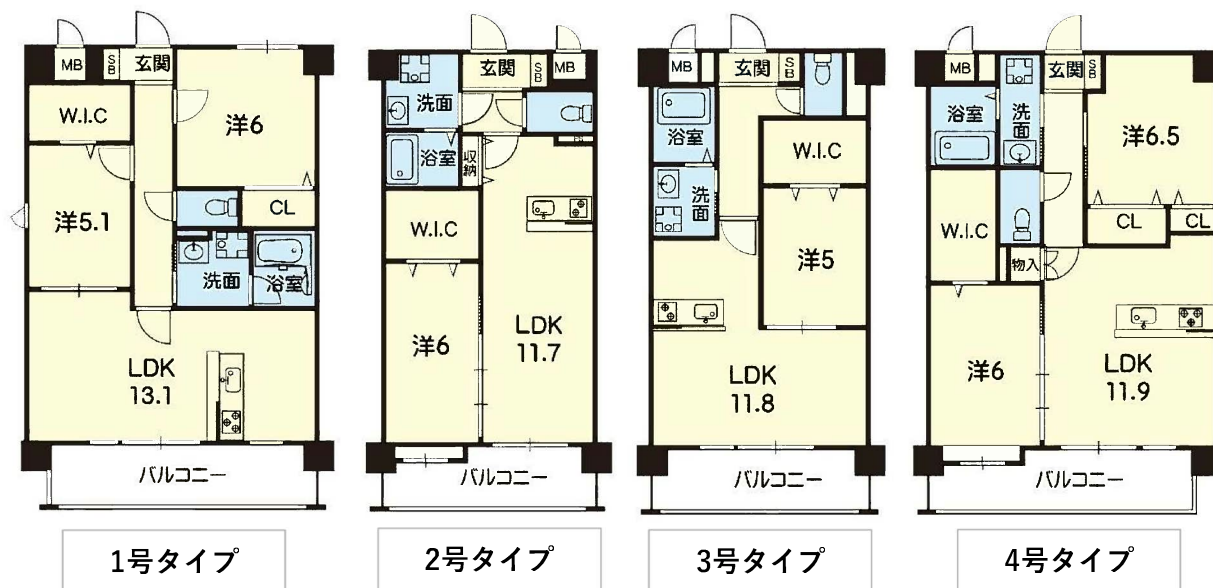
※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

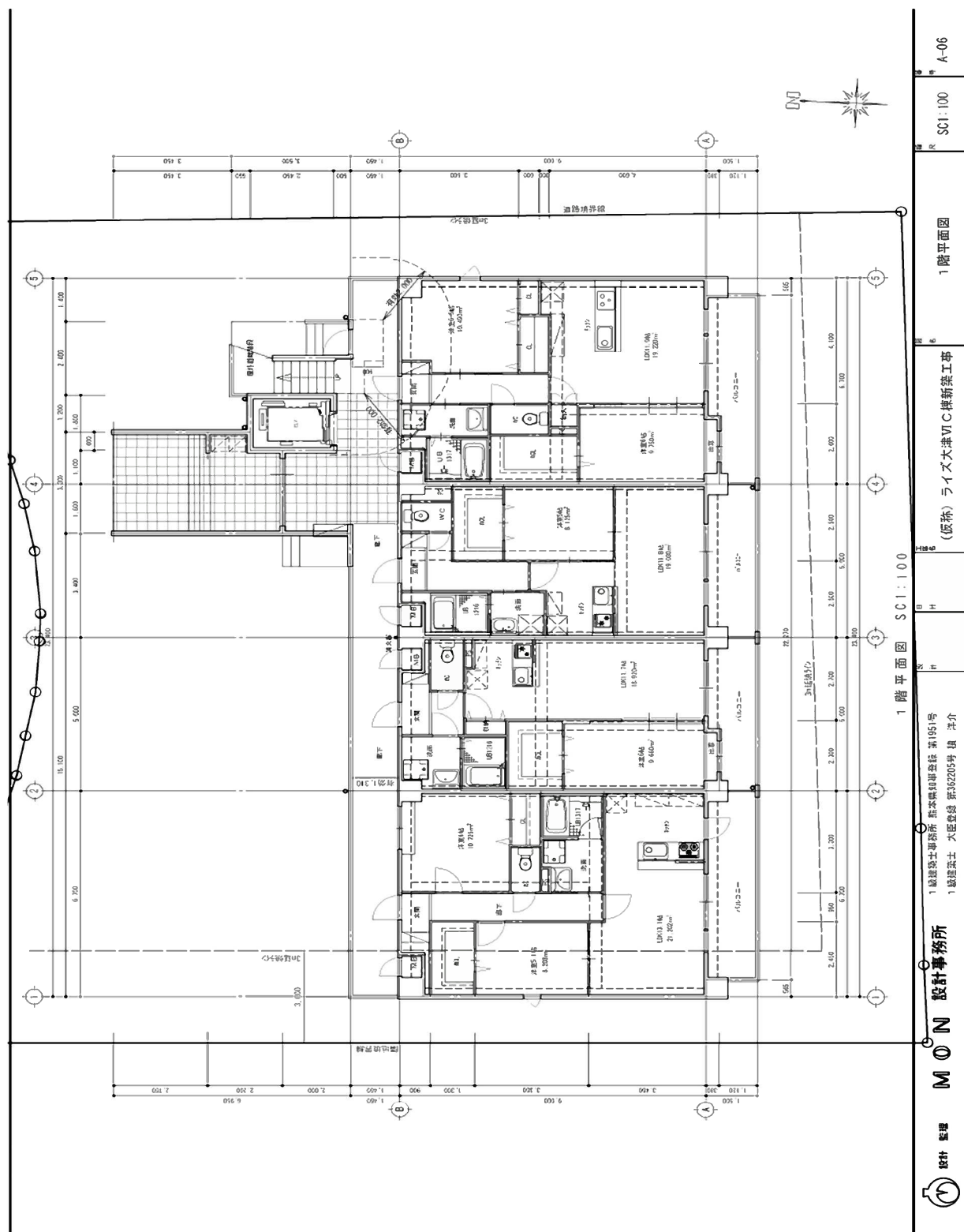
また、上記諸費用はシミュレーションによる概算表記でございます。実際の諸費用と変動する可能性もございますのでご注意ください。

建物管理費

	(月額)	(年額)	(備考)
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)	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	324,157 円	3,889,889 円	





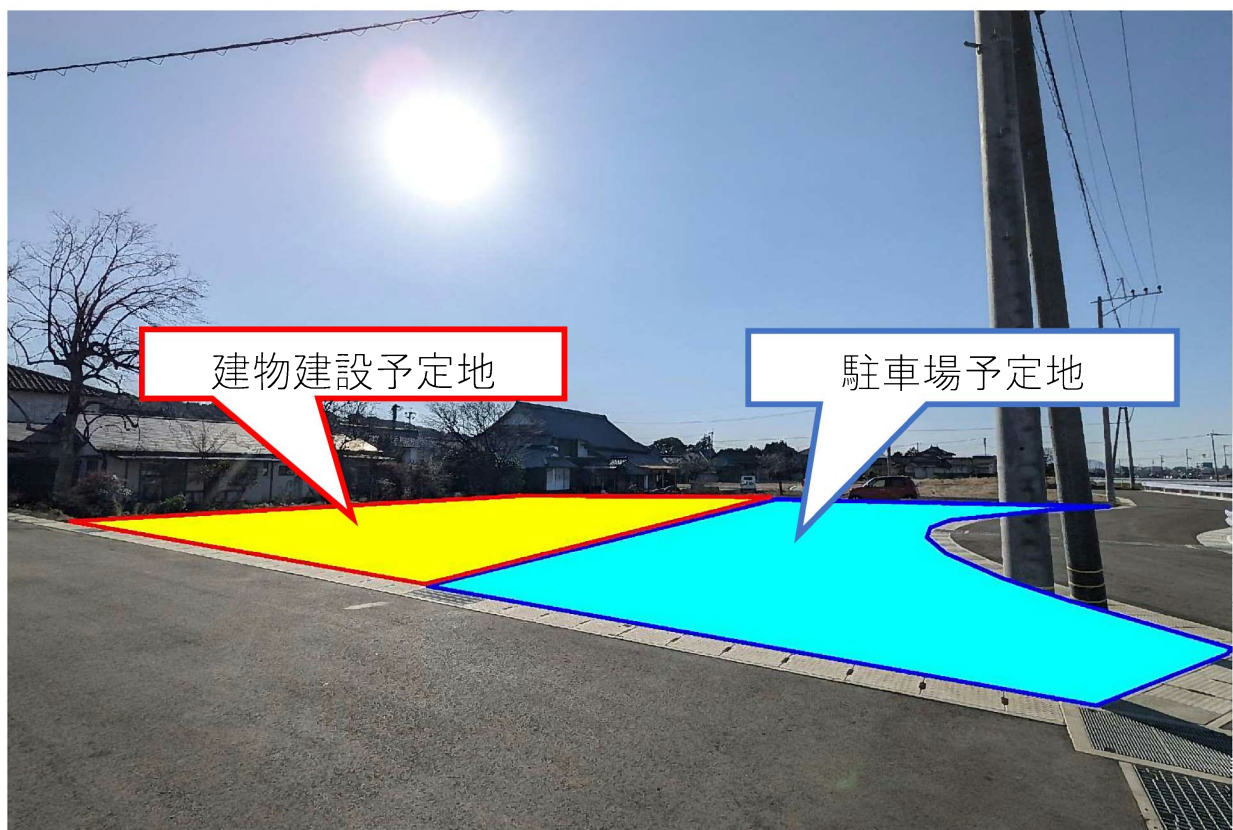




※画像と同等品を使用予定です



※画像と同等品を使用予定です



共有駐車場（C棟）

