大津町杉水　グランディール杉水
3棟一括　収益アパート

住居表示	熊本県菊池郡大津町杉水3541-12 付近		
地番	熊本県菊池郡菊陽町杉水3540-1		
価格	35,000		万円 税込み
表面利回り	5.55%	権利形態	所有権
地積	公簿　2,157.27㎡(652.57坪)	地目	宅地
都市計画	非線引き区域	用途地域	-
建蔽率	70%	容積率	200%
道路	南側:公道 幅員約5.6m～6.7m		
交通	【産交バス】本田技研工業前　徒歩17分		
小学校	護川小学校	中学校	大津北中学校
建物地番	菊池郡大津町杉水3540番1・3540番1の2・3540番1-3		
家屋番号	3540番1・3540番1の2・3540番1の3	種類	共同住宅
構造	木造合金メッキ鋼板ぶき　3階建		
延床面積	480.21㎡×3棟	築年数	2025年/築1年
設備	【上水】公営【下水】浄化槽【ガス】プロパン	駐車場	40台
間取り	3棟×全12世帯(1LDK×36室)		

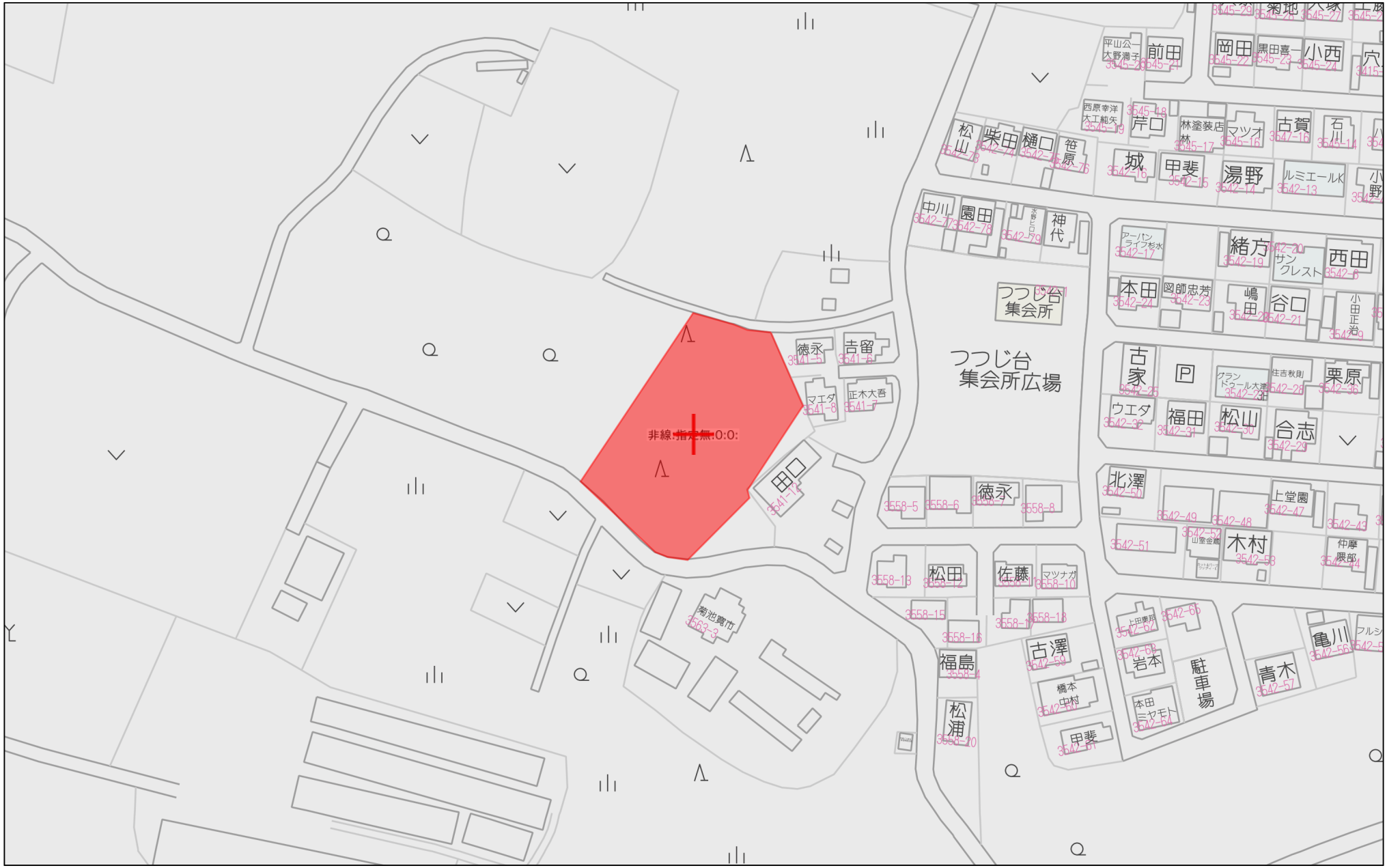
備考	収入(満室時)　月/1,620,000円　年/19,440,000円
	・令和8年10月 現在満室
	・成約時、仲介手数料3%＋6万円＋消費税を頂戴いたします。

情報公開日	令和8年11月13日	取引形態	媒介

不動産に価値を見出す
CLEVER TREND
株式会社 クレバートレンド

熊本県知事(1)第5868
熊本市中央区八王寺町48番15-103号
TEL:096-234-9770/FAX:096-234-9550
担当(前田)080-2759-4383

熊本県菊池郡大津町大字杉水付近



60m

1:1500

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社クレバートレンド
P250043150-20261113124403

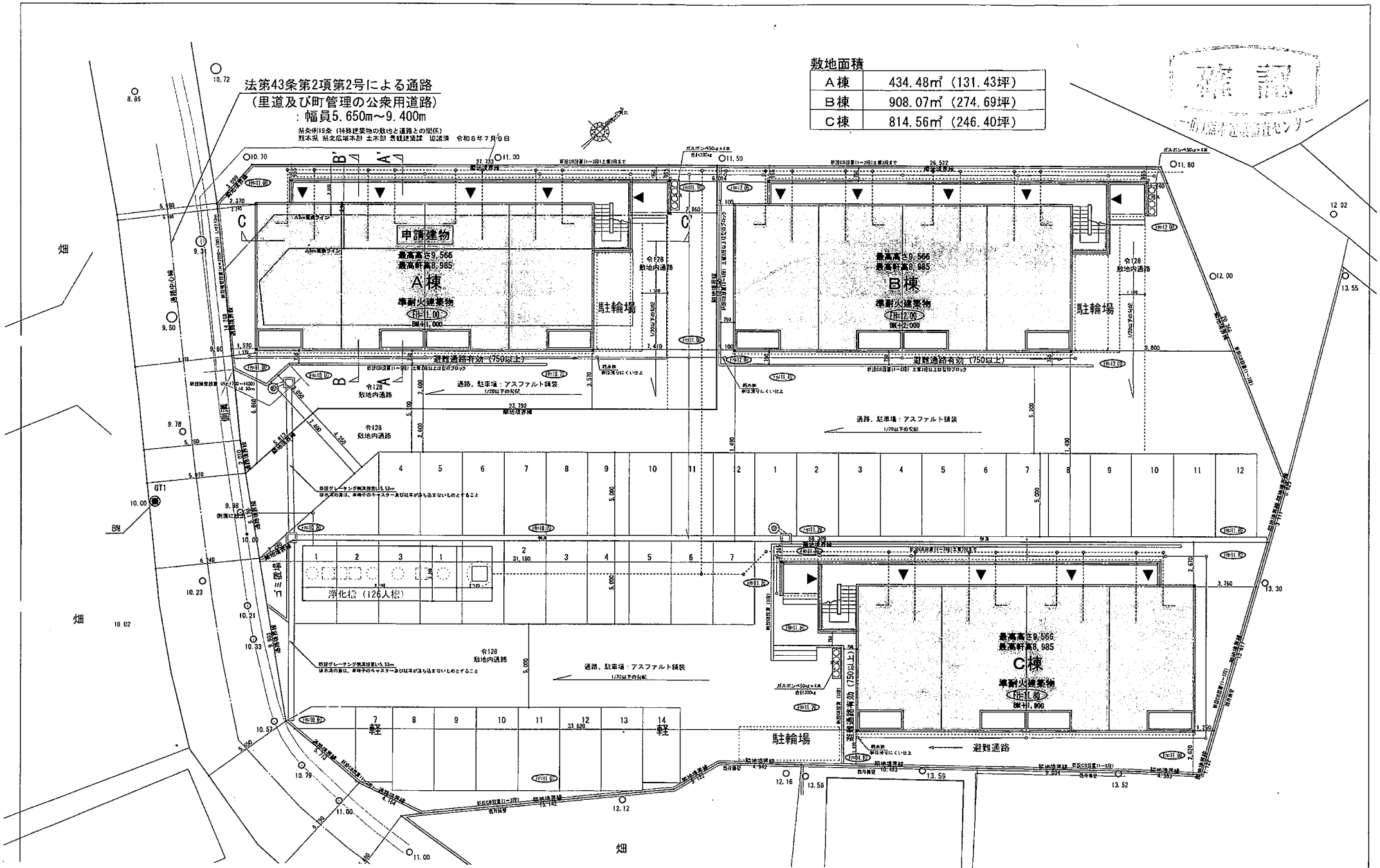
熊本県菊池郡大津町大字杉水付近



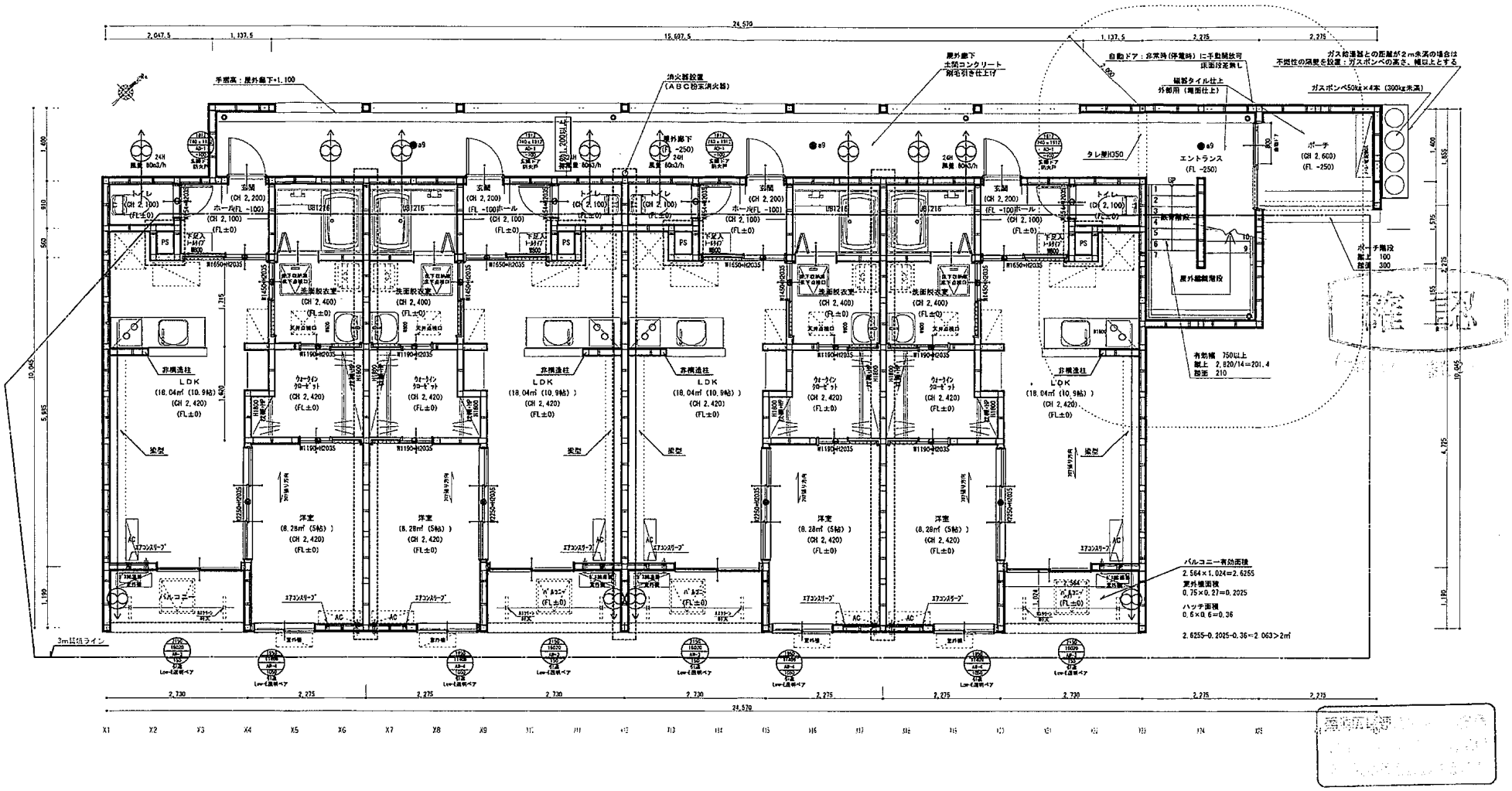
280m

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社クレバートレンド
P250043150-20261113124426



縮尺 1/200	工事名称 大津町杉水アパート（A棟）新築工事
日付 2025/01/20	図面名 全体配置図 / 図面NO.



1時間準耐火仕様

凡 例

㊀	通し柱	120×120 詳細は構造図による
㊁	管柱	105×105 詳細は構造図による

玄関ドア （LIXIL リジェーロα防火戸 12型）
延焼のおそれのある部分の窓（LIXIL 防火戸FG-H/L）
延焼のおそれのある部分以外の窓（LIXIL サーモスII-H/L）

住戸内の柱、耐力壁に面する壁は
全て強化PB12.5+PB9.5下地
ビニールクロス貼り（準不燃）

住戸内の天井は全て 強化PB15下地
ビニールクロス貼り（準不燃）

：界壁部分
：PS部分 竪穴区画

両面 PBt12.5二重貼り天井裏・小屋裏まで立上げ
グラスウールt50（かさ比重0.02以上）充填

給気口 φ100（不燃防火覆い付）
換気経路 建具アンダーカット
若しくはガラリ付
エアコンスリーブ
（不燃スリーブ、キャップ、耐火パテ埋）
換気扇 台所 φ150（FD付不燃防火覆い付）
排気ダクトはスパイラルダクト
ロックウール55mm被覆とする
トイレ・浴室 φ100（不燃防火覆い付）

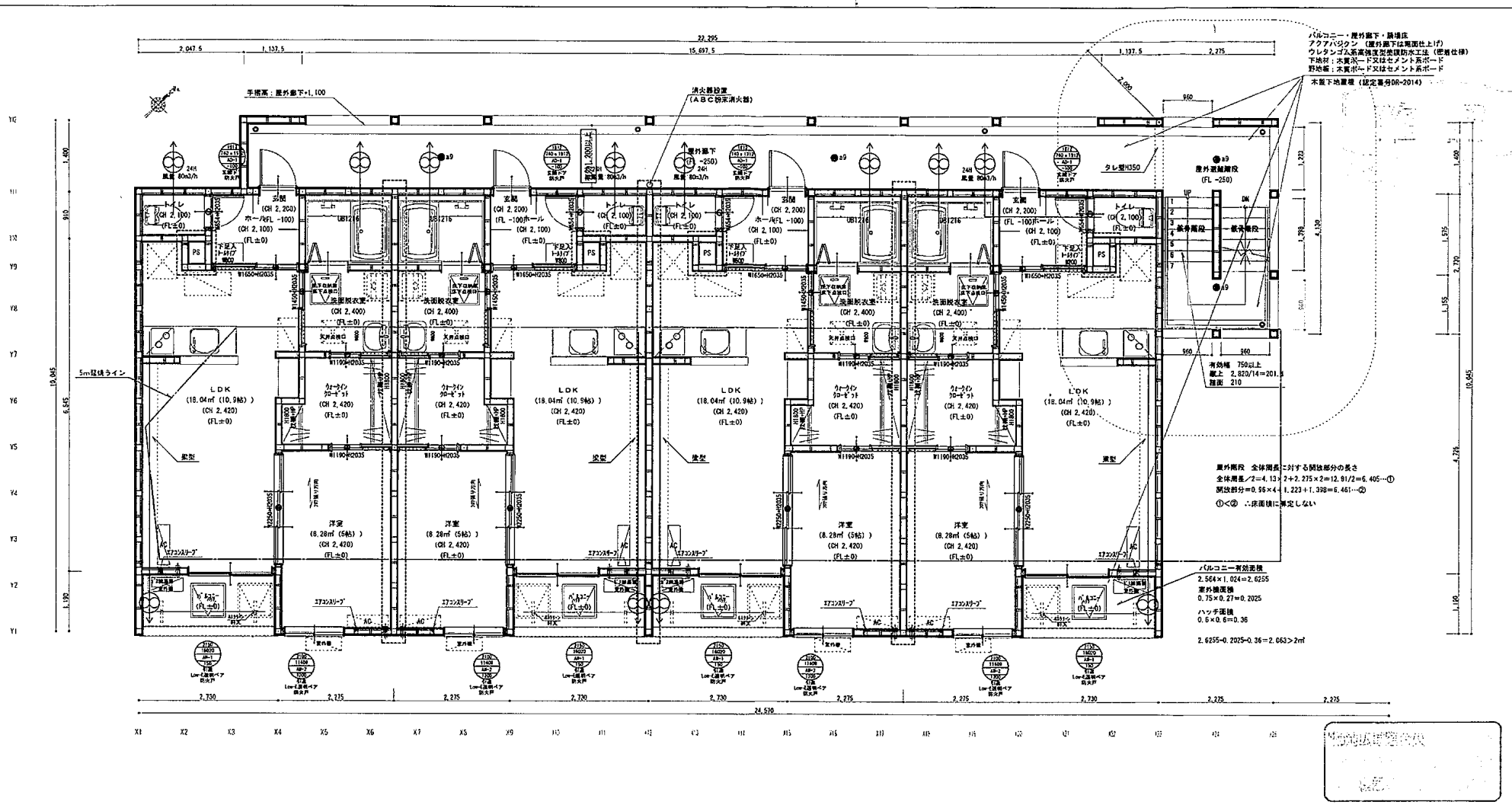
ガス給湯器：ノーリツ GT-C2472SAWBL
55.7kW（3.98kg/h） 26kg（満水時：28kg）
給湯器の転倒防止対策
平成24年国土交省告示第1447号

※非常用照明
●a9 パナソニック NNFB91605C
●b9 パナソニック NNFB91105C

ガスコンロ：パロマ P1423A0LHV
換気扇：富士工業 BDR-3HL-751V

火気使用室の換気計算
ガスコンロ：V=30KQ ＜ BDR-3HL-751V(290m3/h)
：V=30KQ=30×0.93×5.40=150.66m3/h
換気扇 ：290m3/h ＞ 150.66m3/h・・・OK

縮尺 1/75	工事名称	大津町杉水アパート（A棟）新築工事
日付 2024/12/22	図面名	1階 平面詳細図
	図面NO.	



1時間準耐火仕様

凡 例

- ⓒ 通し柱　120×120　詳細は構造図による
- ㅁ 管柱　105×105　詳細は構造図による

玄関ドア　(LIXIL　リジェーロα防火戸　12型)
延焼のおそれのある部分の窓 (LIXIL 防火戸FG-H/L)
延焼のおそれのある部分以外の窓 (LIXIL サーモスII-H/L)

住戸内の柱、耐力壁に面する壁は
全て強化PB12.5+PB9.5下地
ビニールクロス貼り(準不燃)

住戸内の天井は全て　強化PB15下地
ビニールクロス貼り(準不燃)

：界壁部分
：PS部分　竪穴区画

両面　PBt12.5二重貼り天井裏・小屋裏まで立上げ
グラスウールt50(かさ比重0.02以上)充填

- 給気口　φ100（不燃防火覆い付）
- 換気経路　建具アンダーカット
  若しくはガラリ付
- エアコンスリーブ
  （不燃スリーブ、キャップ、耐火パテ埋）
- 換気扇　台所　φ150（FD付不燃防火覆い付）
  排気ダクトはスパイラルダクト
  ロックウール55mm被覆とする
  トイレ・浴室　φ100（不燃防火覆い付）

ガス給湯器：ノーリツ　GT-C2472SAWBL
55.7kW (3.98kg/h)　26kg（満水時：28kg）

給湯器の転倒防止対策
平成24年国土交省告示第1447号

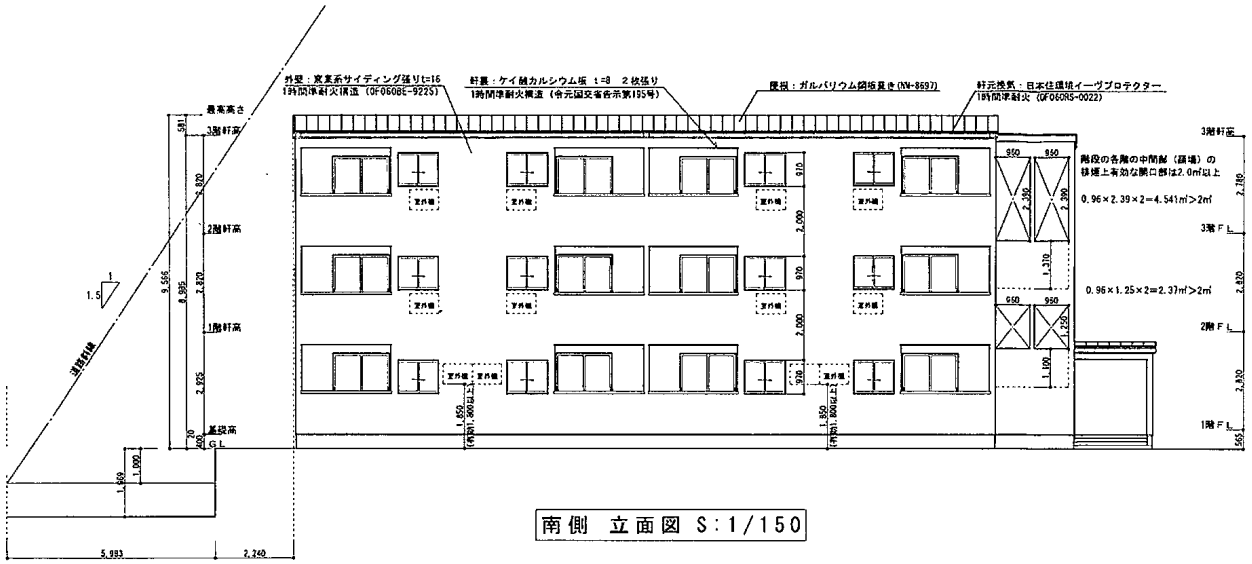
※非常用照明
- ●a9 パナソニック　NNFB91605C
- ●b9 パナソニック　NNFB91105C

ガスコンロ：パロマ P1423AOLHV
換気扇：富士工業　BDR-3HL-751V

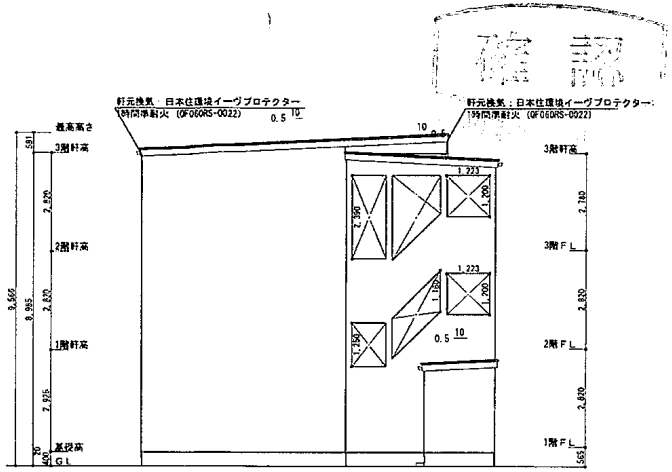
火気使用室の換気計算

ガスコンロ：V=30KQ　<　BDR-3HL-751V(290m3/h)
：V=30KQ=30×0.93×5.40=150.66m3/h
換気扇　：290m3/h　>　150.66m3/h・・・OK

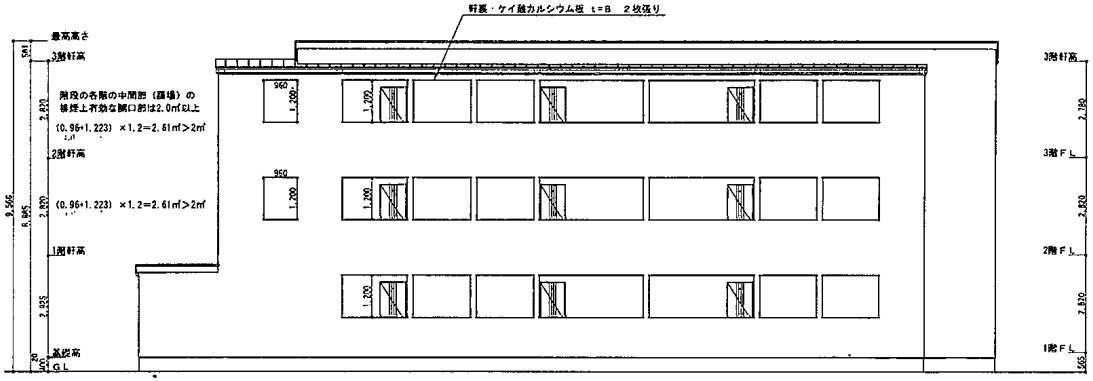
縮尺 1/75	工事名称	大津町杉水アパート（A棟）新築工事
日付 2024/12/22	図面名	2階　平面詳細図
	図面NO.	



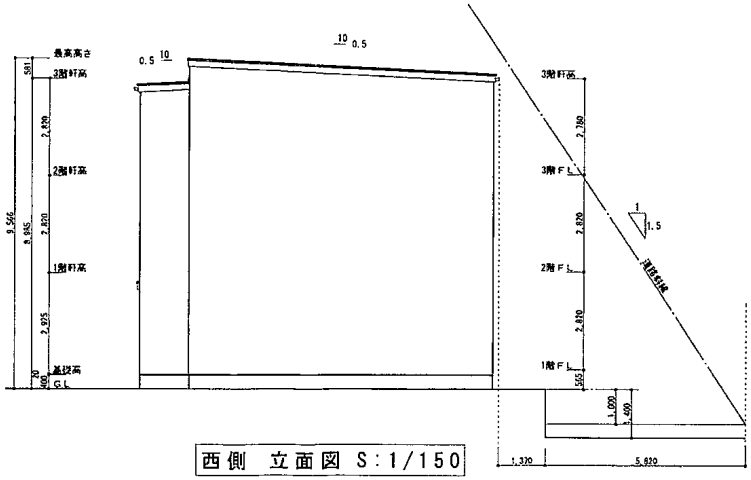
南側 立面図 S:1/150



東側 立面図 S:1/150

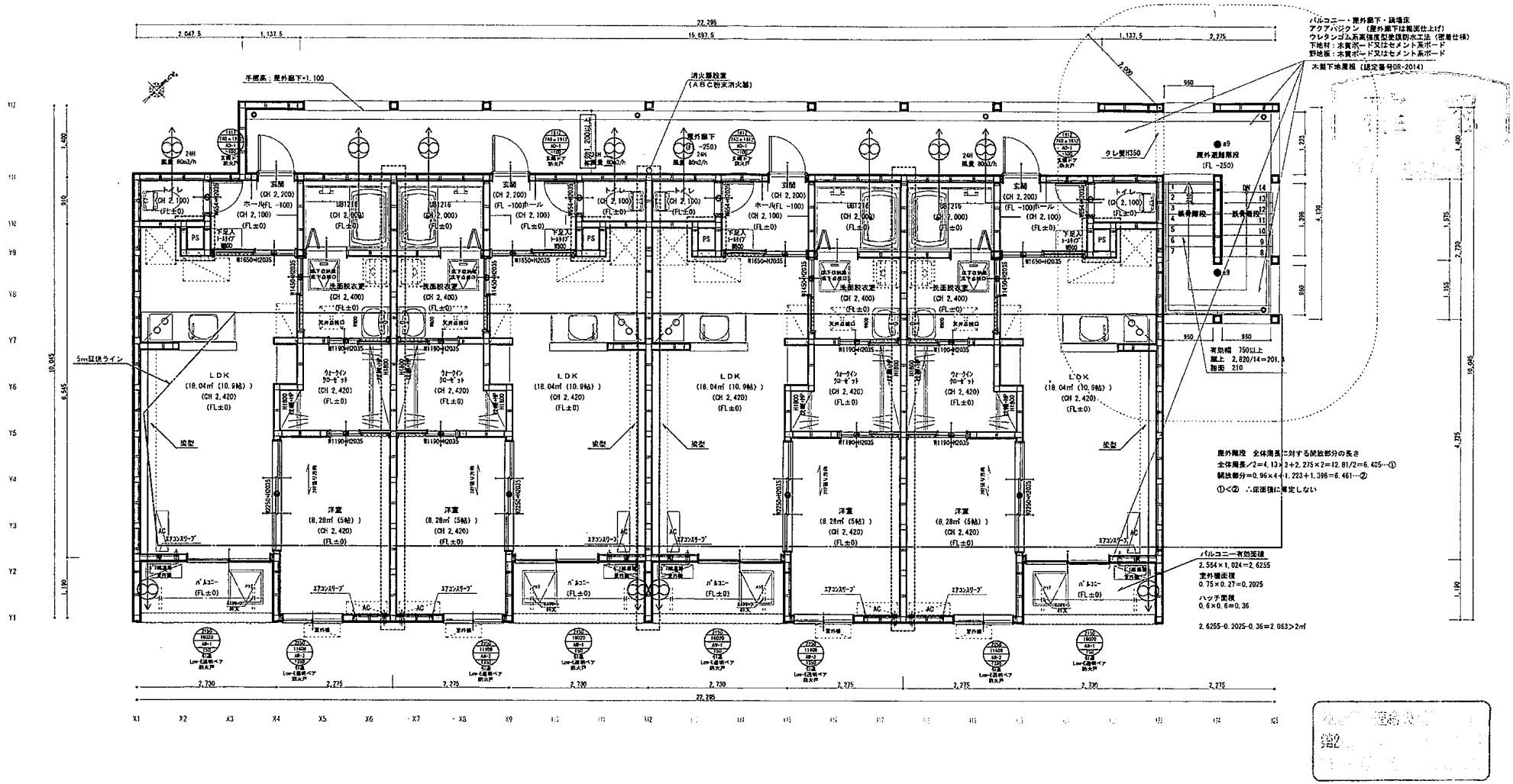


北側 立面図 S:1/150



西側 立面図 S:1/150

縮尺 1/150	工事名称 大津町杉水アパート（A棟）新築工事	
日付 2024/12/12	図面名 立面図	図面NO.



1時間準耐火仕様

凡例

◎	通し柱	120×120 詳細は構造図による
▣	管柱	105×105 詳細は構造図による

玄関ドア （LIXIL リジェーロα防火戸 12型）
延焼のおそれのある部分の窓（LIXIL 防火戸FG-H/L）
延焼のおそれのある部分以外の窓（LIXIL サーモスII-H/L）

住戸内の柱、耐力壁に面する壁は
全て強化PB12.5+PB9.5下地
ビニールクロス貼り(準不燃)

住戸内の天井は全て 強化PB15下地
ビニールクロス貼り(準不燃)

：界壁部分
：PS部分 竪穴区画

両面 PBt12.5二重貼り天井裏・小屋裏まで立上げ
グラスウールt50(かさ比重0.02以上)充填

給気口 φ100（不燃防火覆い付）
換気経路 建具アンダーカット
若しくはガラリ付
エアコンスリーブ
（不燃スリーブ、キャップ、耐火パテ埋）
換気扇 台所 φ150（FD付不燃防火覆い付）
排気ダクトはスパイラルダクト
ロックウール55mm被覆とする
トイレ・浴室 φ100（不燃防火覆い付）

ガス給湯器：ノーリツ GT-C2472SAWBL
55.7kW（3.98kg/h） 26kg（満水時：28kg）
給湯器の転倒防止対策
平成24年国土交省告示第1447号

※非常用照明
●a9 パナソニック NNFB91605C
●b9 パナソニック NNFB91105C

ガスコンロ：パロマ P1423AOLHV
換気扇：富士工業 BDR-3HL-751V

火気使用室の換気計算

ガスコンロ：V=30KQ ＜ BDR-3HL-751V(290m3/h)
：V=30KQ=30×0.93×5.40=150.66m3/h
換気扇 ：290m3/h ＞ 150.66m3/h・・・OK

縮尺 1/75	工事名称	大津町杉水アパート（A棟）新築工事
日付 2024/12/22	図面名	3階 平面詳細図
	図面NO.	

■グランディール杉水A棟

号室	用途	入居時期	賃貸面積		賃料	共益費	駐車場	合計
			㎡	坪				
101	住居	令和8年7月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
102	住居	令和8年7月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
103	住居	令和8年7月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
104	住居	令和8年7月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
201	住居	令和8年7月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
202	住居	令和8年7月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
203	住居	令和8年7月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
204	住居	令和8年7月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
301	住居	令和8年7月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
302	住居	令和8年7月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
303	住居	令和8年7月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
304	住居	令和8年7月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
合　計					540,000	0	0	540,000

※満室時想定年収　19,440,000円　（A・B・C合計）

■グランディール杉水B棟

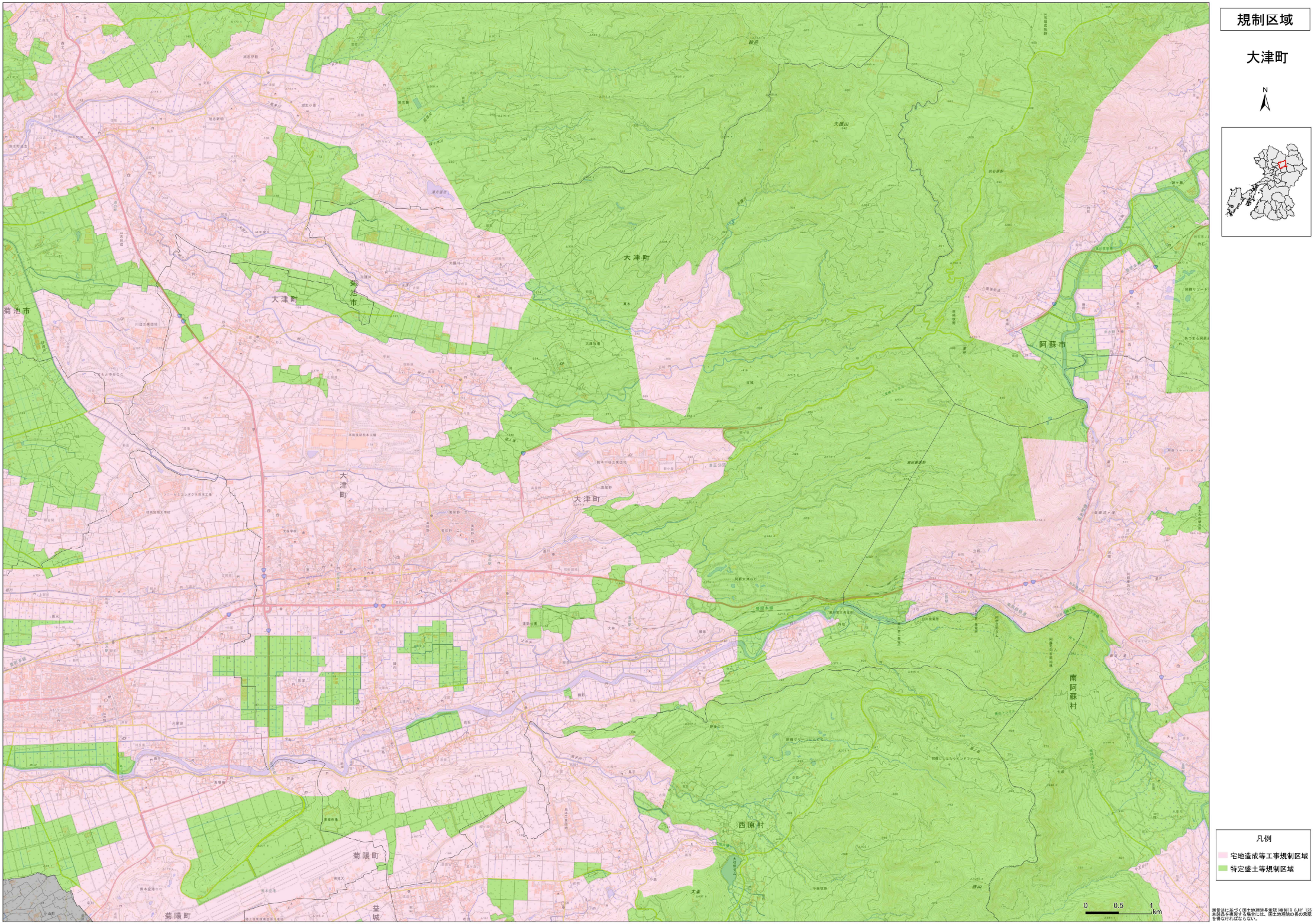
号室	用途	入居時期	賃貸面積		賃料	共益費	駐車場	合計
			㎡	坪				
101	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
102	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
103	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
104	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
201	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
202	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
203	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
204	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
301	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
302	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
303	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
304	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
合　計					540,000	0	0	540,000

※満室時想定年収　19,440,000円　（A・B・C合計）

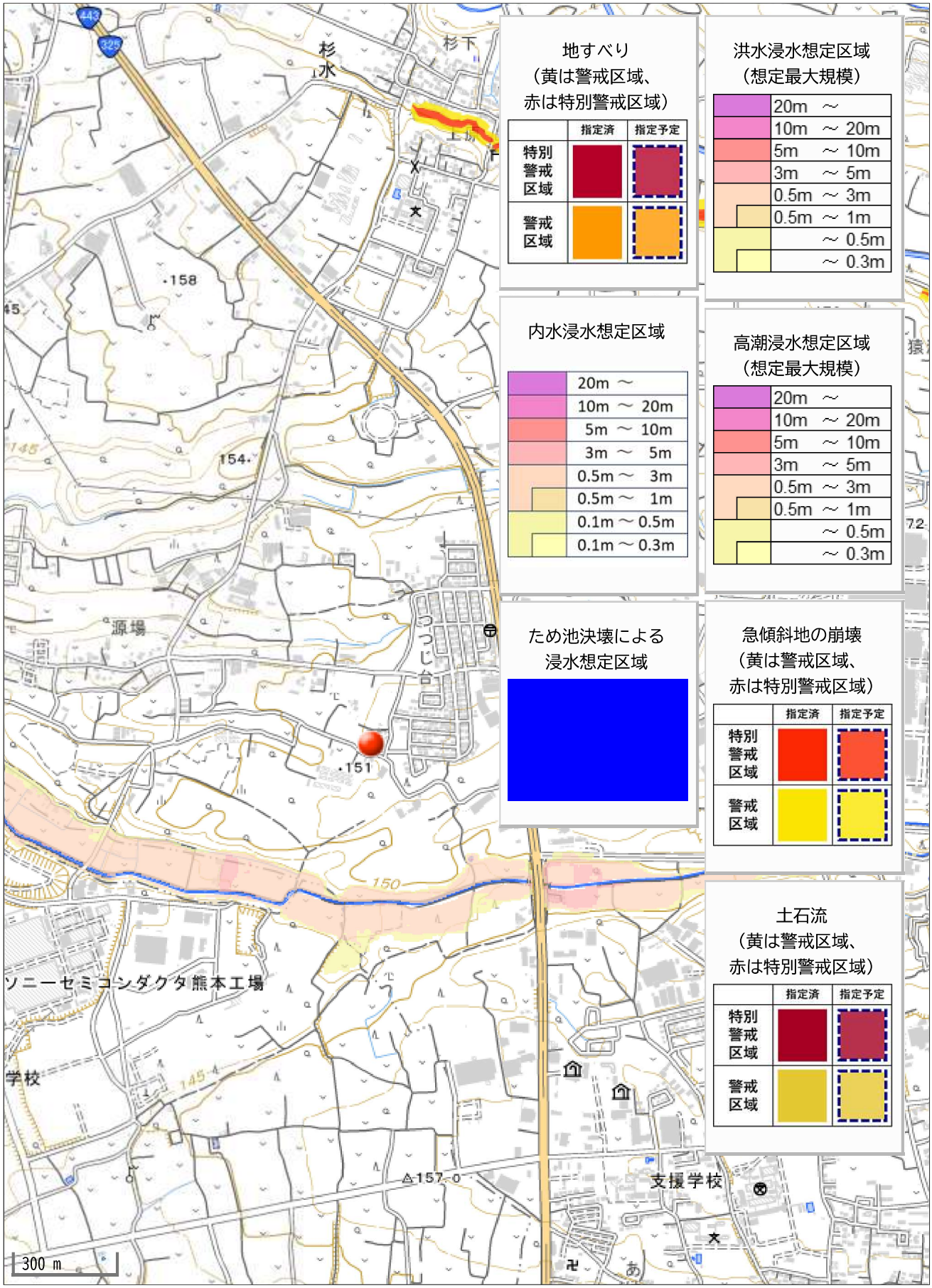
■グランディール杉水C棟

号室	用途	入居時期	賃貸面積		賃料	共益費	駐車場	合計
			㎡	坪				
101	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
102	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
103	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
104	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
201	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
202	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
203	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
204	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
301	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
302	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
303	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
304	住居	令和8年6月	40.16	12.14	45,000	込み	込み	45,000
合　　計					540,000	0	0	540,000

※満室時想定年収　19,440,000円　（A・B・C合計）



測量法に基づく国土地理院長承認（複製）R 6JHf 125
本製品を複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。



地すべり
（黄は警戒区域、
赤は特別警戒区域）

	指定済	指定予定
特別警戒区域		
警戒区域		

洪水浸水想定区域
（想定最大規模）

	20m ～
	10m ～ 20m
	5m ～ 10m
	3m ～ 5m
	0.5m ～ 3m
	0.5m ～ 1m
	～ 0.5m
	～ 0.3m

内水浸水想定区域

	20m ～
	10m ～ 20m
	5m ～ 10m
	3m ～ 5m
	0.5m ～ 3m
	0.5m ～ 1m
	0.1m ～ 0.5m
	0.1m ～ 0.3m

高潮浸水想定区域
（想定最大規模）

	20m ～
	10m ～ 20m
	5m ～ 10m
	3m ～ 5m
	0.5m ～ 3m
	0.5m ～ 1m
	～ 0.5m
	～ 0.3m

ため池決壊による
浸水想定区域

急傾斜地の崩壊
（黄は警戒区域、
赤は特別警戒区域）

	指定済	指定予定
特別警戒区域		
警戒区域		

土石流
（黄は警戒区域、
赤は特別警戒区域）

	指定済	指定予定
特別警戒区域		
警戒区域		