

水 と 緑、

セイラタウンで四季を愛でる

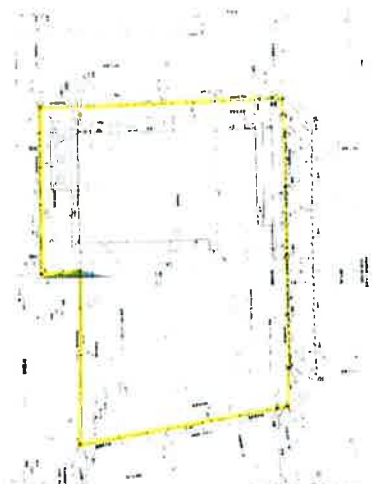
住友林業の 平屋 の暮らし

広い 敷地

開放感 と 静寂 が共演する 下江津の 邸宅



- ★3方道路付き (東側は水路介す)
- ★住友林業の上質な家 (平屋)
- ★贅沢な庭と池



※図面と現状が異なる場合は現状を優先致します。

種別	売戸建
間取り	3LDK + 小屋裏収納 (和6.6、和8.2、洋10.2、LDK21.9、納戸洋4.1)

価格	8,800万円 税込
----	------------

住所	熊本市東区下江津3丁目8-8		
	セイラタウン内		
交通	熊本バス「セイラタウン南」徒歩約5分		
土地面積	491.88㎡ (148.79坪)		
建物面積	117.17㎡ (35.44坪)		
建物構造	木造瓦葺平家建		
築年月日	2008年3月築		
駐車場	屋根付き 3台		
土地権利	所有権	地目	宅地
区域区分	市街化区域	用途地域	1低専
建ぺい率	40%	容積率	80%
小学校区	画図小学校	中学校区	湖東中学校

設備	対面式キッチン(3口)、都市ガス、照明器具、複層ガラス、室内洗濯機置場、ダブルロックドア、モタ付インターホン、追炊、浴室乾燥、トイレ2カ所、温水洗浄便座、洗面化粧台、エアコン(LDK・洋室)、全開口部シャッター付(南側開口部は自動)池2カ所あり、庭木樹木(アカマツ、梅ほか)
----	---

主なリフォーム	2025年10月完了 LDK・洋室・廊下のフローリング交換済、和室畳交換済 室内壁・天井のクロス交換済、洗面・キッチン水栓交換済、襖交換済 洗面化粧台新品、ハウスクリーニング、エアコン新品 ウッドデッキ・下屋一部塗装、池清掃、剪定済
---------	--

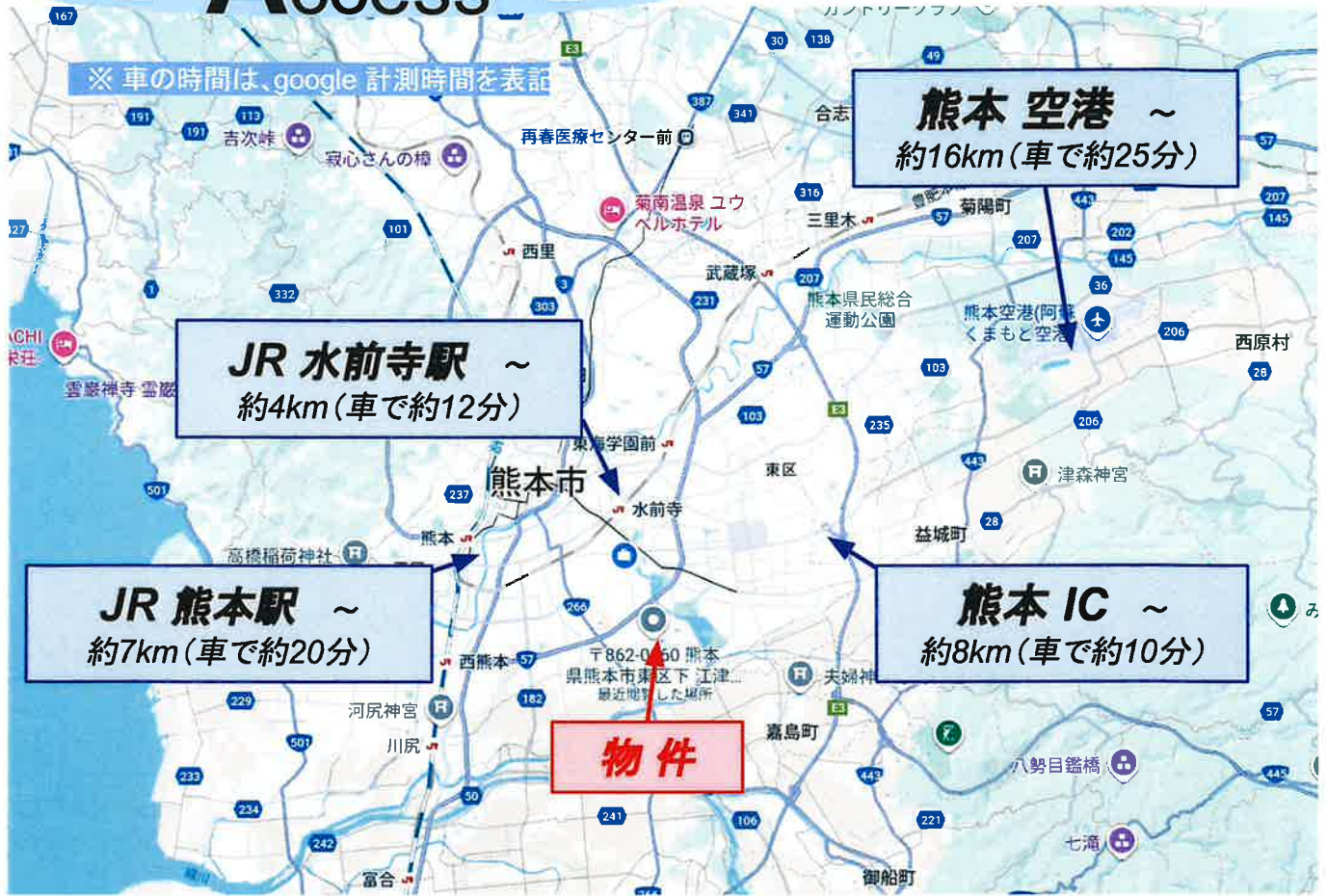
熊本県知事免許(1)第5887号 〒860-0807 熊本県熊本市中央区下通1丁目12-30 原ビル

太平洋不動産株式会社 太平洋房屋 九州加盟店

取引形態：仲介

TEL: 096-354-1698 FAX: 096-245-8988 定休日: 水曜日、日曜日、祝祭日 年末年始、夏季休暇

Access



Location

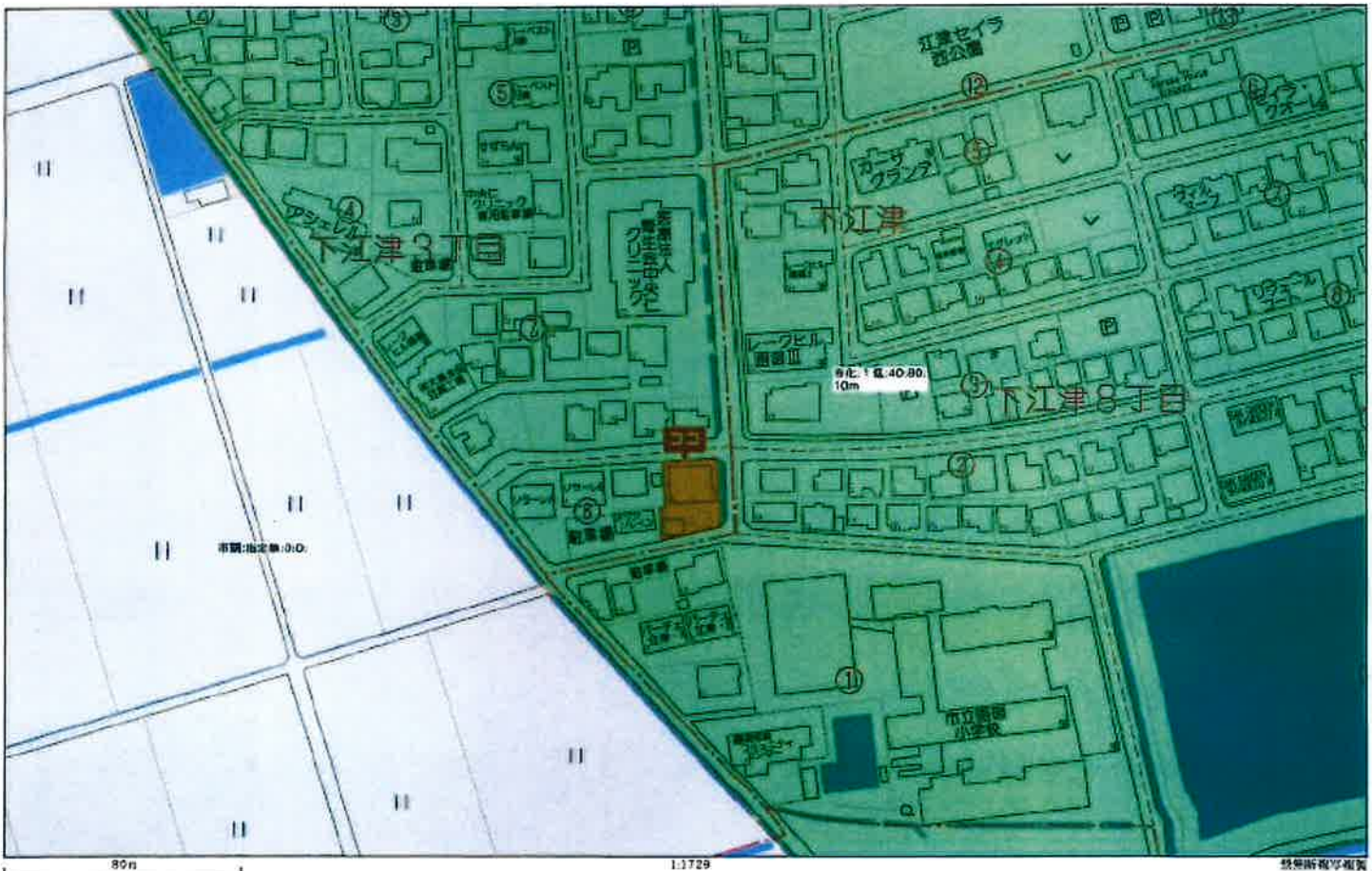


Map



Copyright(C)2024 ZENREN CO., LTD.

住所:熊本市東区下江津3丁目8-8



Copyright(C)2024 ZENREN CO., LTD.

Layout diagram



北側6m公道

建物

水路

東側6m公道

倉庫

梅

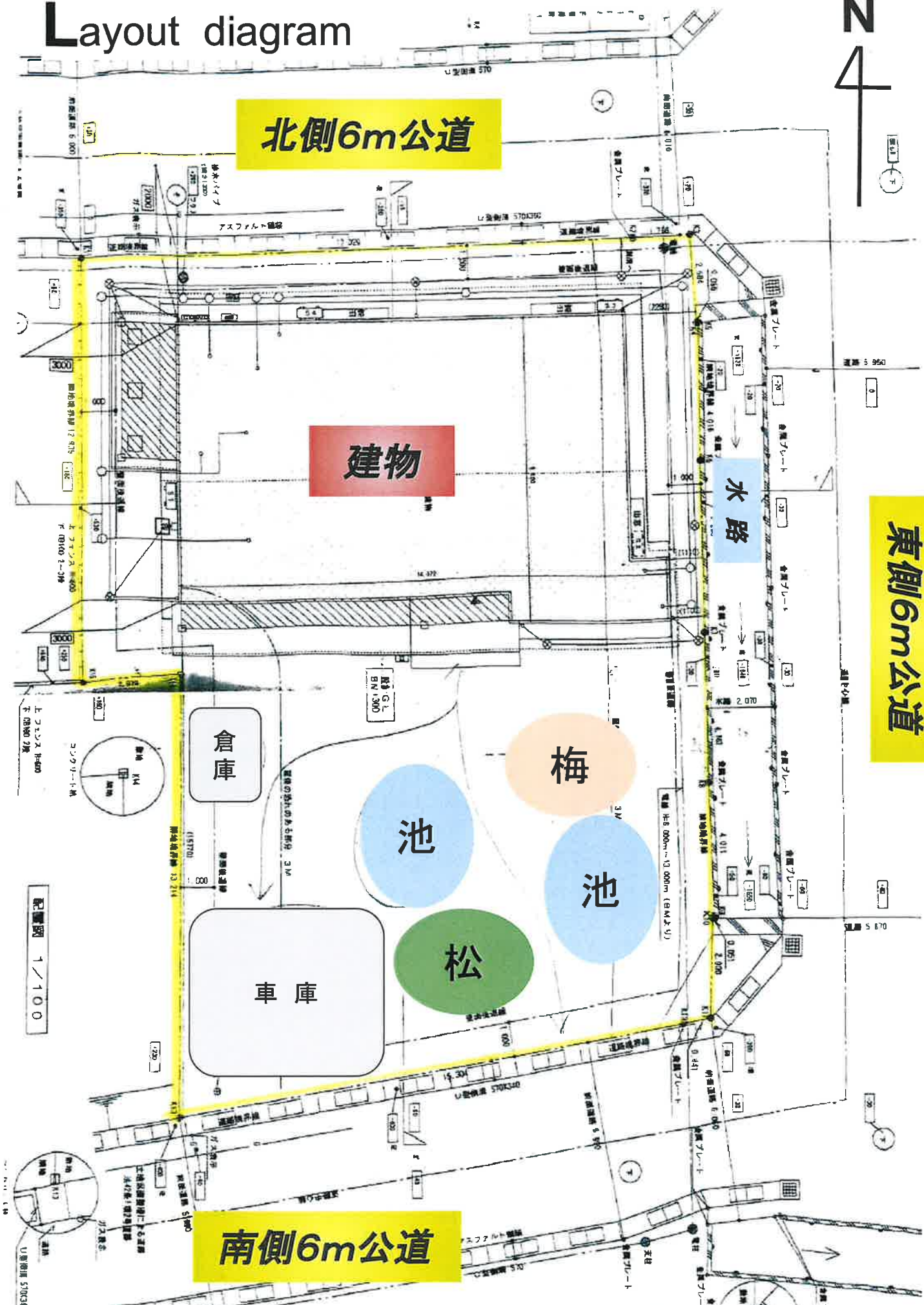
池

池

松

車庫

南側6m公道



配置図 1/1000

Floor plan 1F

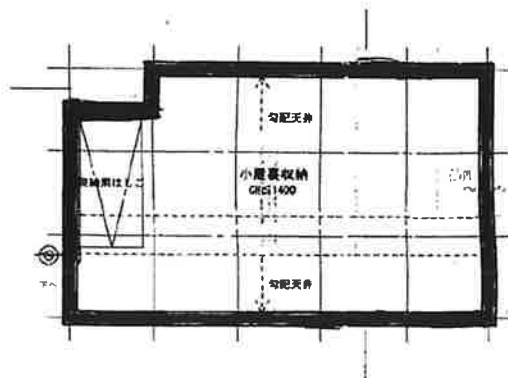
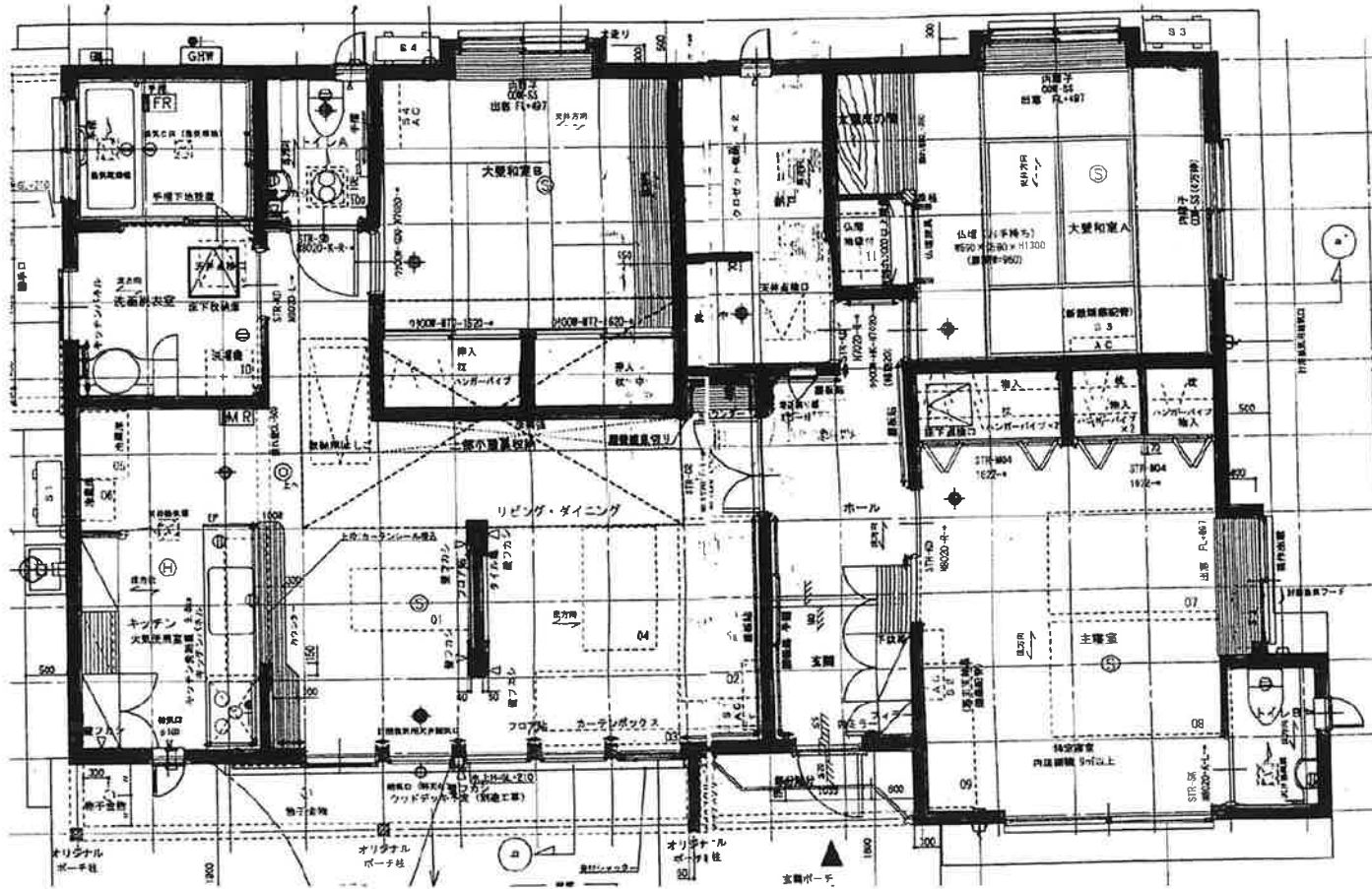


写真 | 下江津3丁目セイラタウン戸建







Features memo

- **防蟻**処理2023年実施済み
- 設計、建設住宅**性能評価書**あり
- ホームインスペクション2025年実施（参考）
- 区画整理内、別途**境界立会**2025年実施
- 令和7年8月熊本豪雨、敷地内の**浸水なし**
- 令和7年江津湖**花火**大会、敷地から見えました

土地の売買事例

セイラタウン



Value memo

【土地】

道路付き3方向（南・北・東）約149坪

標準土地3区画分の整形画地 ※東側は水路介す

坪単価50万円として

→ **7500万円**

【建物】

ハウスメーカー**住友林業**のハイクラス 35.44坪 H20年築

維持管理良好 + 一部リフォーム済み

→ **2500万円**

【外構】

庭広く、庭石、池2か所（滝）、カーポート3台ほか

当初工事費用

→ **2000万円**

現在、同様工事ならば3000～4000万円

【植栽】

名木「アカマツ」の価値が高い

→ **1000万円**

【積算合計】

→ **1億3000万円**

Future Direction

Plan A → B or A → C

A 10年～15年、**優雅** に居住

B ライフスタイルに合わせて**リノベ**

C 将来、解体 ～ **土地の売却**

3方道路付きであることから住宅区画割りも容易

しだれ「梅」が綺麗に咲きました ～ 2月下旬 ～

