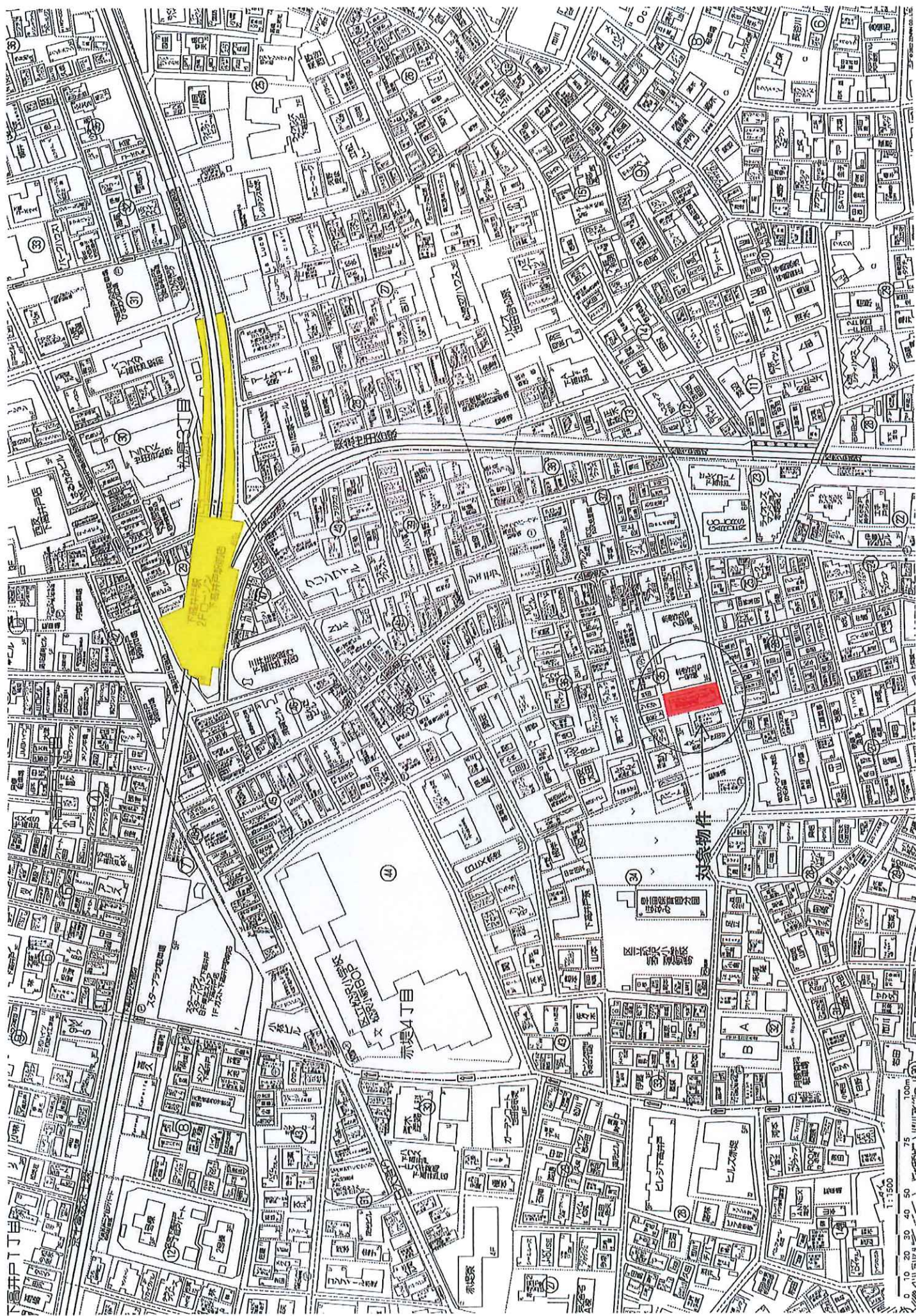


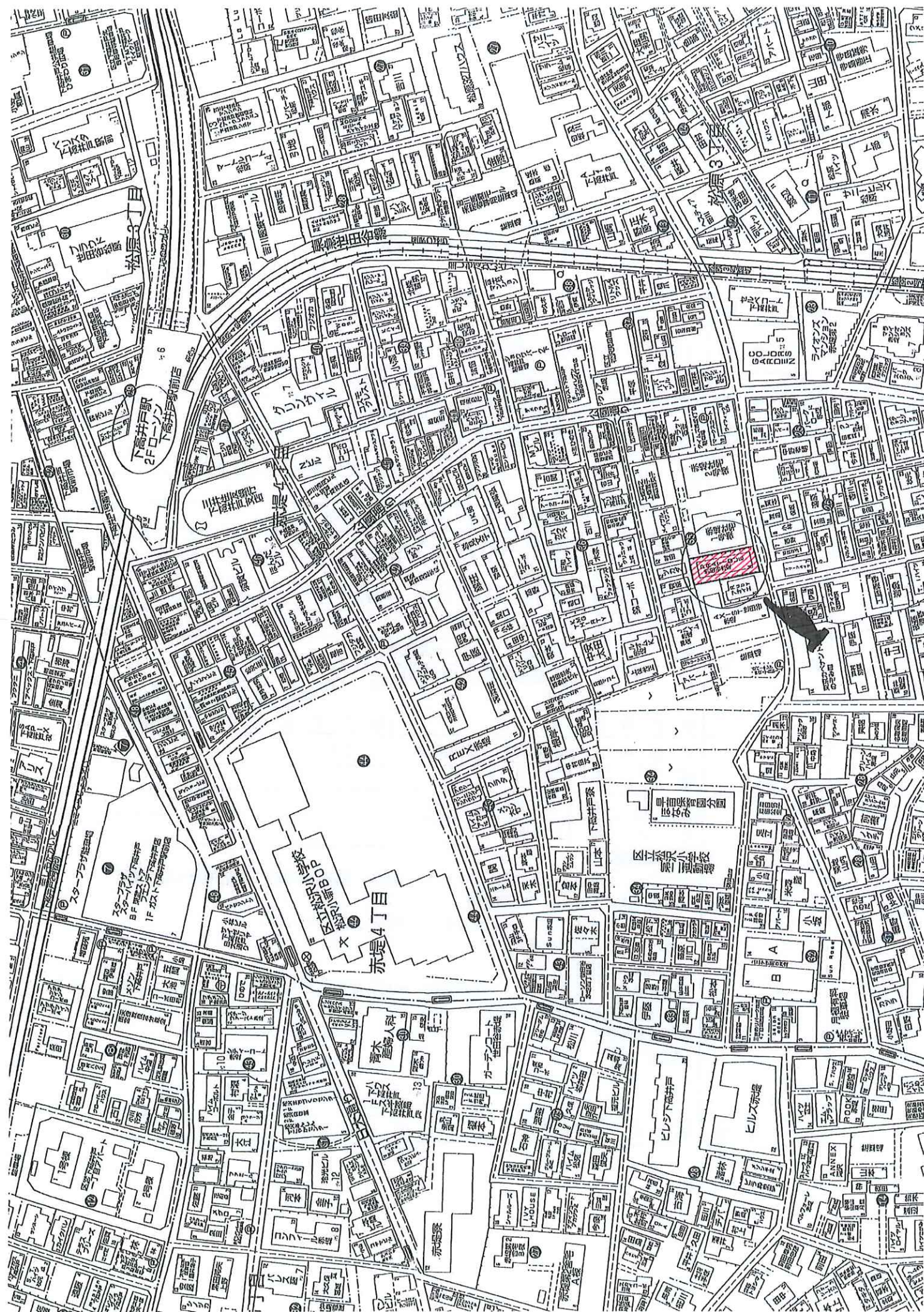
用途	収益物件（一棟）・マンション				
所在地	住居表示	東京都世田谷区赤堤4-35-4			
	地番	東京都世田谷区赤堤4-920-1			
交通	京王線 下高井戸駅 徒歩5分				
地積	301.09 m ² (91.07 坪) 公簿				
価格	4億4000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	150%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第1種高度地区	
日影規制	4-2.5 h / 1.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他	下高井戸駅周辺地区地区街づくり計画				
道路	南側約4.2～5.4m（公道）接道約11.6m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成03年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階			
	延床面積	444.77 m ² (134.54 坪)			
引渡し	相談		施工会社	新都心住宅販売株式会社	
備考 年額収入19,428,000円 月額収入1,619,000円 表面 利回り 4.41% 満室想定					
・家屋番号：920番1 ・実測面積：314.30m ² (95.07坪)					
・総戸数：25戸（1K）					
・2015年4月 屋上防水、他工事実施済					
・2017年1月 エントランス・階段・他塗装工事実施済					
・2022年8月 共用部バリューアップ工事実施済					
・経済的残存耐用年数レポート：残存期間35年					
物件ルート ⇒ 売主 ⇒ 当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



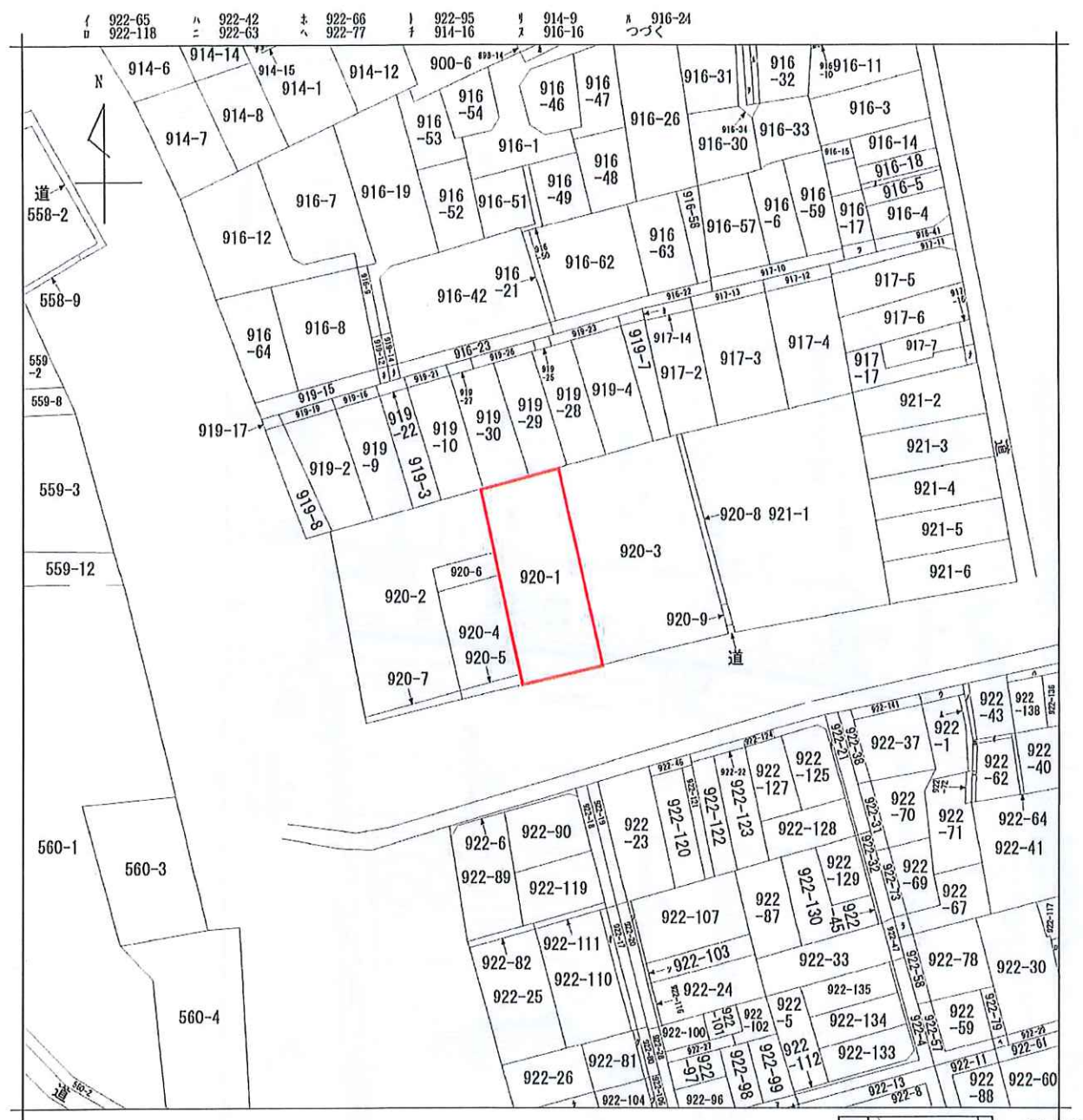
対象物件

0 10 20 30 40 50 75 100m
0 10 20 30 40 50 75 100ft
1:1500





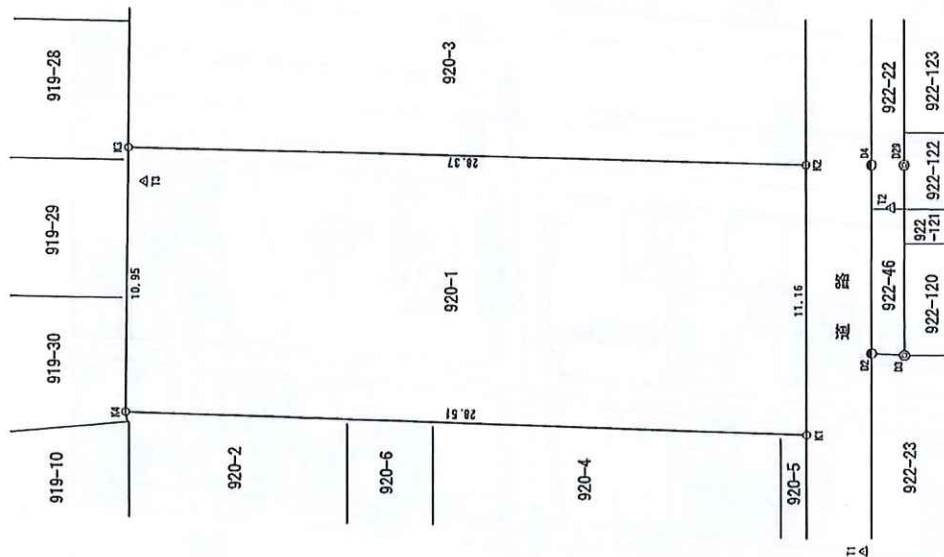
表示年月日: 2022/08/02



請求部	所在	世田谷区赤堤四丁目				地番	920番1		
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

圖測實地

所在地番 東京都世田谷区赤堤四丁目920-1



麻源氏縣出

地 名	地 址	920-1	Y_n	$(X_n+1-X_{n-1}) Y_n$
K1		503.276	504.278	-13170.219444
K2		505.447	515.227	15542.337682
K3		533.442	510.552	13275.530696
K4		531.445	499.582	-15079.440412
			总 面 积	628.608522
			面 积	314.3042610
			坡 度	314.30
			坡 度	m

迴轉地球圖 · 地球圖

点 名	又 座 標	Y 座 標	標 示
D2	501.256	508.107	道岔转辙点(※)
D3	499.898	505.285	道岔转辙点(※)
D4	502.762	515.747	道岔转辙点(コンクリート杭)
D29	501.420	516.001	道岔转辙点(コンクリート杭)
T1	500.009	500.000	道岔转辙点(※)
T2	501.634	514.174	道岔转辙点(※)
T3	532.527	509.410	道岔转辙点(※)

(印) (滋)
(凶) 罪 罪 罪 罪
咄 咄 咄 咄
緝 咄 咄 咄
緝 咄 咄 咄
緝 咄 咄 咄
緝 咄 咄 咄
緝 咄 咄 咄

五

六

図名	地積測量図	株式会社大島建設事務所
縮尺	1:200	土屋宏昭建築士 現職 柏市中央区泉町8番地10
測量年月日	平成28年11月14日	

T's garden下高井戸 レントロール
(旧 プラティーク世田谷赤堤)

(税抜)

■貸室

階	用途	間取り	賃貸面積 ㎡	坪	契約者	賃料	共益費	共益費+ 賃料	坪単価 (賃+共)	期間 開始 終了	承継敷金	備考
101	住居	1K	16.53	5.00	個人	56,000	3,000	59,000	11,800	2022/3/30 ~ 2024/3/31	56,000	
102	住居	1K	16.53	5.00	空室	63,000	3,000	66,000	13,200	~		募集賃料
103	住居	1K	16.53	5.00	個人	53,000	3,000	56,000	11,200	2020/11/1 ~ 2022/10/31	53,000	
104	住居	1K	16.53	5.00	個人	56,000	3,000	59,000	11,800	2021/5/1 ~ 2023/4/30	56,000	
105	住居	1K	16.53	5.00	個人	56,000	3,000	59,000	11,800	2021/4/1 ~ 2023/3/31	56,000	
106	住居	1K	16.53	5.00	個人	58,000	3,000	61,000	12,200	2021/11/1 ~ 2023/10/31	58,000	
107	住居	1K	16.56	5.00	個人	56,000	3,000	59,000	11,800	2021/11/1 ~ 2023/10/31	56,000	
201	住居	1K	16.49	4.98	個人	58,000	3,000	61,000	12,249	2020/11/22 ~ 2022/11/30	58,000	
202	住居	1K	16.53	5.00	法人	59,000	3,000	62,000	12,400	2020/12/20 ~ 2022/12/19	62,000	
203	住居	1K	16.53	5.00	個人	58,000	3,000	61,000	12,200	2020/11/24 ~ 2022/11/30	58,000	
204	住居	1K	16.53	5.00	個人	59,000	3,000	62,000	12,400	2021/4/1 ~ 2023/3/31	59,000	
205	住居	1K	16.53	5.00	個人	59,000	3,000	62,000	12,400	2021/5/8 ~ 2023/5/31	59,000	
206	住居	1K	16.53	5.00	個人	64,000	3,000	67,000	13,400	2022/8/1 ~ 2024/7/31	64,000	
207	住居	1K	16.53	5.00	個人	59,000	3,000	62,000	12,400	2021/9/1 ~ 2023/8/31	59,000	
208	住居	1K	16.53	5.00	個人	58,000	3,000	61,000	12,200	2020/12/2 ~ 2022/12/31	58,000	
209	住居	1K	16.56	5.00	個人	59,000	3,000	62,000	12,400	2021/4/2 ~ 2023/4/30	59,000	
301	住居	1K	16.53	5.00	個人	59,000	3,000	62,000	12,400	2022/3/1 ~ 2024/2/29	59,000	
302	住居	1K	16.53	5.00	個人	59,000	3,000	62,000	12,400	2021/11/6 ~ 2023/11/30	59,000	
303	住居	1K	16.53	5.00	個人	59,000	0	59,000	11,800	2022/3/12 ~ 2024/3/31	59,000	
304	住居	1K	16.53	5.00	個人	58,000	3,000	61,000	12,200	2021/12/1 ~ 2023/11/30	58,000	
305	住居	1K	16.53	5.00	個人	63,000	3,000	66,000	13,200	2022/7/9 ~ 2024/7/8	0	
306	住居	1K	16.53	5.00	個人	58,000	3,000	61,000	12,200	2021/4/1 ~ 2023/3/31	58,000	
401	住居	1K	16.96	5.13	個人	58,000	3,000	61,000	11,891	2021/4/1 ~ 2023/3/31	58,000	
402	住居	1K	16.96	5.13	個人	60,000	3,000	63,000	12,281	2022/3/15 ~ 2024/3/14	0	
403	住居	1K	16.96	5.13	個人	60,000	0	60,000	11,696	2022/3/26 ~ 2024/3/31	60,000	
25区画			414.56	125.40		1,465,000	69,000	1,534,000	12,233		1,226,000	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
賃 室	10,408,000円
合 計	18,408,000円

1,534,000 円／月

【表面利回り】※満室想定

$$\frac{18,408,000 \text{円}}{384,500,000 \text{円}} = 4.78\%$$

(税抜)

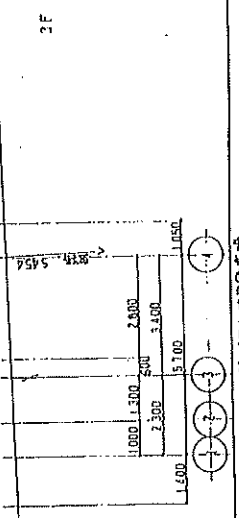
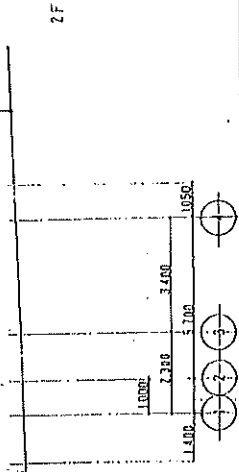
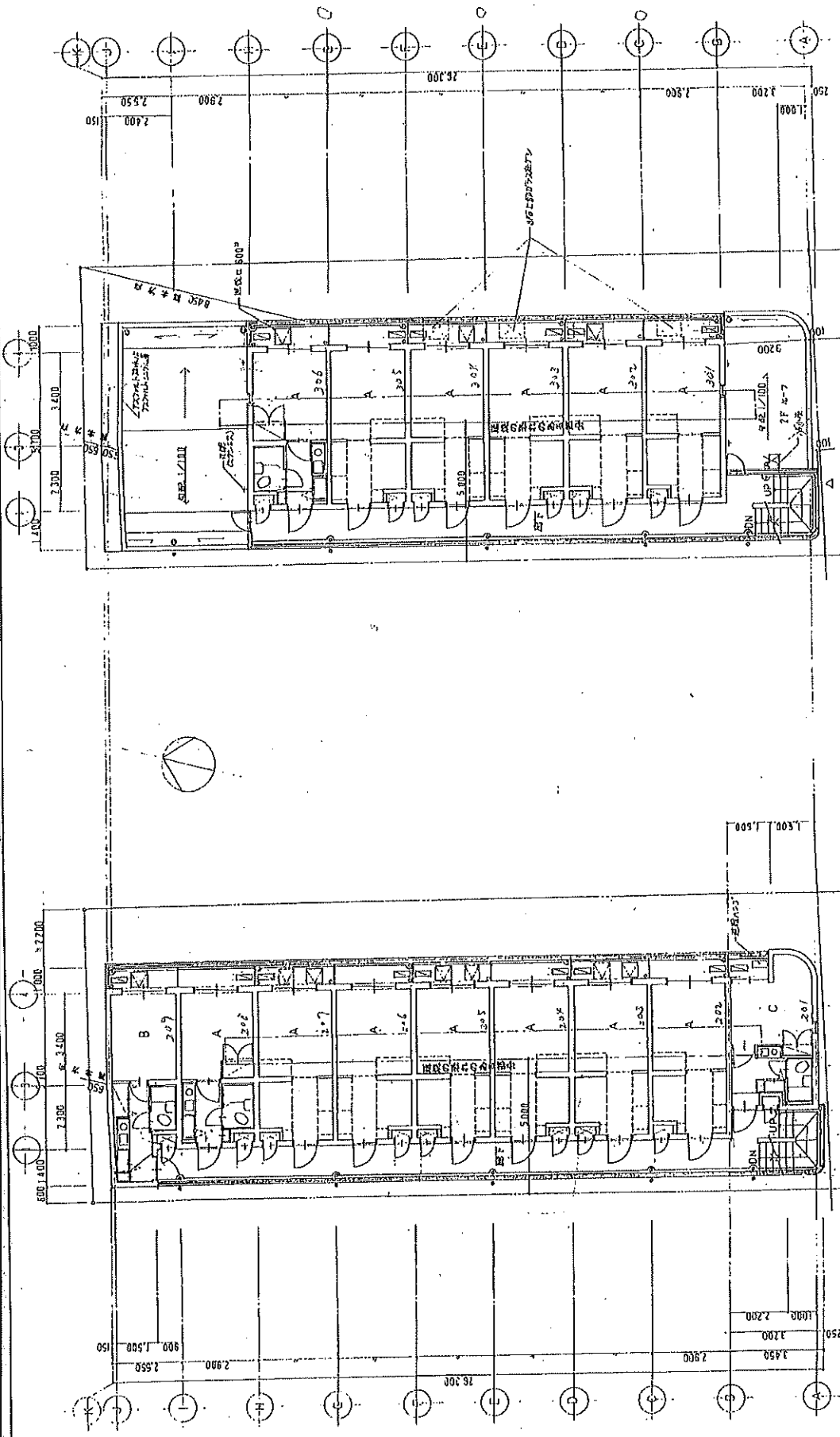
【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	852,000円
固定資産税・都市計画税	712,282円
合 計	1,564,282円

71,000 円／月

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。

令和4年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	261,204円	55,972円
建 物	325,382円	69,724円

・建物管理業務委託契約(管理会社) には、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。
・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。
当資料に掲載した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。
募集賃料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性がございます。
また、ご検討皆様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。



2F 平面図 1/100
3F 平面図 1/100
A-5
DECOP
ENGINEERING CO., LTD.

