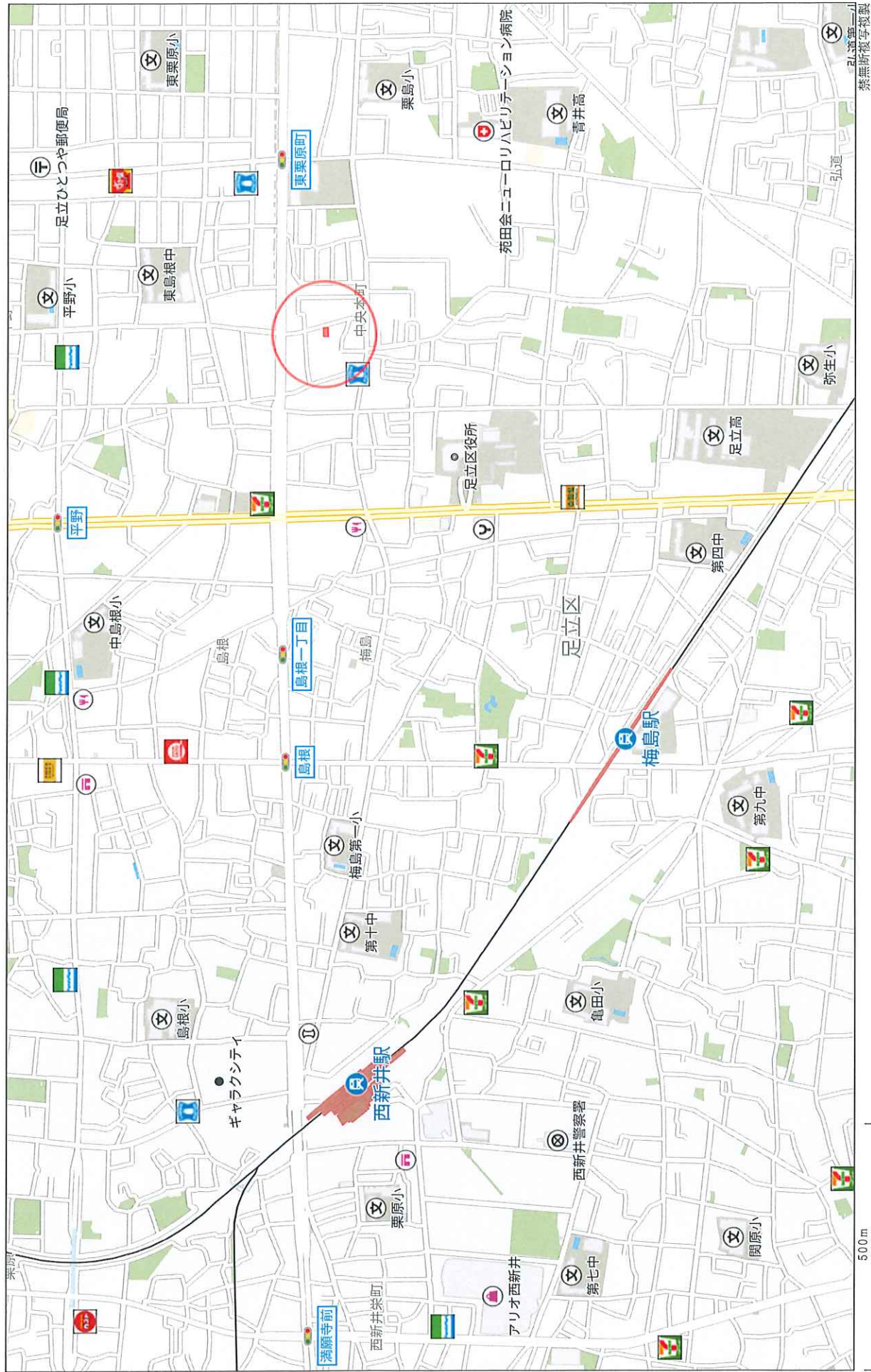


用途	借地権あり（旧法）・収益物件（一棟）・マンション 物件名：レインボーハイツ				
所在地	住居表示	東京都足立区中央本町5-10-14			
	地番	東京都足立区中央本町5-309-4、6、310-4、7、311-4			
交通	東武スカイツリーライン 梅島駅 徒歩18分				
地積	270.55 m ² (81.84 坪) 公簿				
価格	1億570万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	有り		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約4m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成01年 1月築	検済	無
建物	構造	鉄骨造り 3階			
	延床面積	456.43 m ² (138.07 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入10,603,200円 月額収入883,600円 利回り 10.03%					
建物種類：共同住宅・作業所					
総戸数：12戸（1DK×5、2K×6、作業所×1）					
路線価：220,000円/m ²					
固都税額：年額236,143円					
2016年大規模修繕済					
年間地代1,175,040円、令和4年更新済み（期間20年）					
管理条件付き 火災保険売主指定					
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。





物件名: レインボーハイツ

レントロール

2024/3/27(現在)

◆賃料収入

号室	状況	種別	間取り	面積	賃料	共益費	合計(税込)/月	敷金	契約期間	備考
1	101	入居	事務所	1R	175.36㎡	¥250,000	¥250,000	¥750,000	2016年7月1日～(3年契約)	
2	201	入居	住居	2K	28.98㎡	¥60,500	¥60,500	¥62,000	2023年1月10日～(2年契約)	
3	202	入居	住居	2K	25.60㎡	¥58,000	¥2,000	¥60,000	2009年6月9日～(2年契約)	Eサポート月額1,500円 (火災保険+24時間コールセンター)
4	203	入居	住居	2K	30.00㎡	¥58,000	¥2,000	¥60,000	¥0 2017年2月15日～(2年契約)	
5	205	入居	住居	2K	30.00㎡	¥60,000	¥60,000	¥60,000	2013年8月28日～(2年契約)	
6	206	入居	住居	2K	28.92㎡	¥58,000	¥2,000	¥60,000	2017年9月30日～(2年契約)	
7	301	入居	住居	2K	28.00㎡	¥58,000	¥2,000	¥60,000	2019年4月15日～(2年契約)	
8	302	入居	住居	1DK	21.80㎡	¥50,000	¥2,000	¥52,000	2013年9月30日～(2年契約)	
9	303	入居	住居	1DK	22.00㎡	¥53,700		¥53,700	2018年12月25日～(2年契約)	
10	305	入居	住居	1DK	25.90㎡	¥53,700		¥53,700	2022年2月28日～(2年契約)	
11	306	入居	住居	1DK	24.00㎡	¥53,700		¥53,700	2018年5月31日～(2年契約)	
12	307	空室	住居	1DK	23.14㎡	¥55,000	¥5,000	¥60,000		
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
単純合計								¥883,600	¥1,385,100	

◆収入

	居室計	総戸数比率	収入額/年
満室相定	12	100%	¥10,603,200
現況 入居計	11	91.7%	¥9,883,200
空室計	1	8.3%	¥720,000

※上記一覧における空室部分の賃料に関しては、賃料の金額を保証するものではなく
市場等の変動により変わる可能性があります。

◆支出

項目	費用/月	備考
月額費用計	¥0	

支出一覧

《物件概要》

物件名	レインボーハイツ				
住居表示	東京都足立区中央本町5丁目10-14				
構造	鉄骨造陸屋根3階建		竣工年月	平成1年1月	
住戸数	12戸				
上水道	公営水道	下水道	公共下水	ガス	プロパンガス
消防設備					
その他					

《年間固定費用》

項目	月額	年額	備考
固都税		¥236,000	(令和5年)
地代		¥1,175,040	
火災保険		¥231,160	
共用部電気代		¥28,800	
固定費合計	¥0	¥1,671,000	

《管理業務費用》

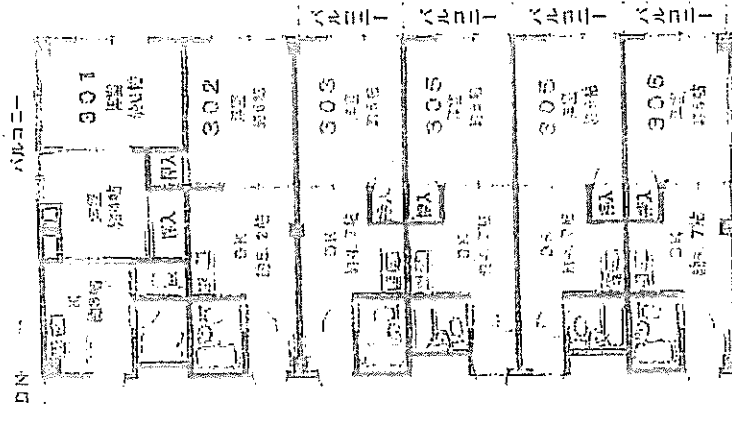
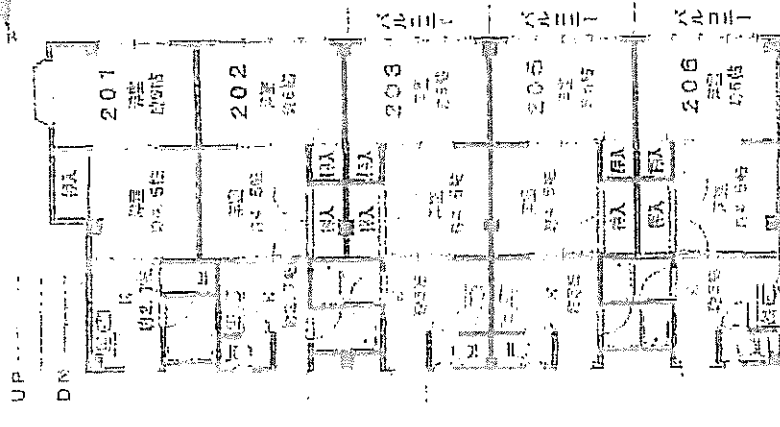
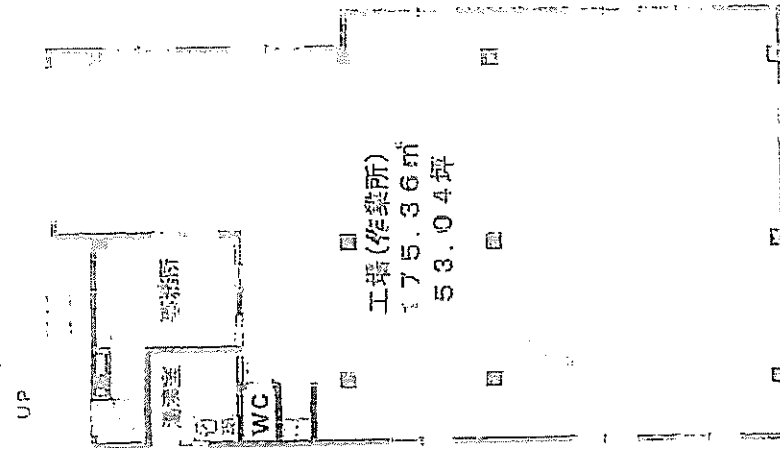
※PM費用は賃料の 3% + 税です。

項目	月額	年額	備考
賃貸管理費用	¥29,158	¥349,896	月額想定賃料(満室時):883,600円
建物管理費用	¥41,250	¥495,000	
管理業務費用合計	¥70,408	¥844,896	

《管理業務詳細》

項目	月額	年額	仕様・内容・備考等
日常清掃	¥10,000	¥120,000	月2回
定期清掃	¥6,500	¥78,000	年2回
消防点検	¥8,000	¥96,000	年2回
巡回点検	¥5,000	¥60,000	月1回
24時間対応	¥8,000	¥96,000	常時
小計	¥37,500	¥450,000	
消費税	¥3,750	¥45,000	
合計	¥41,250	¥495,000	

間取図



平成25年12月20日 平成25年12月20日

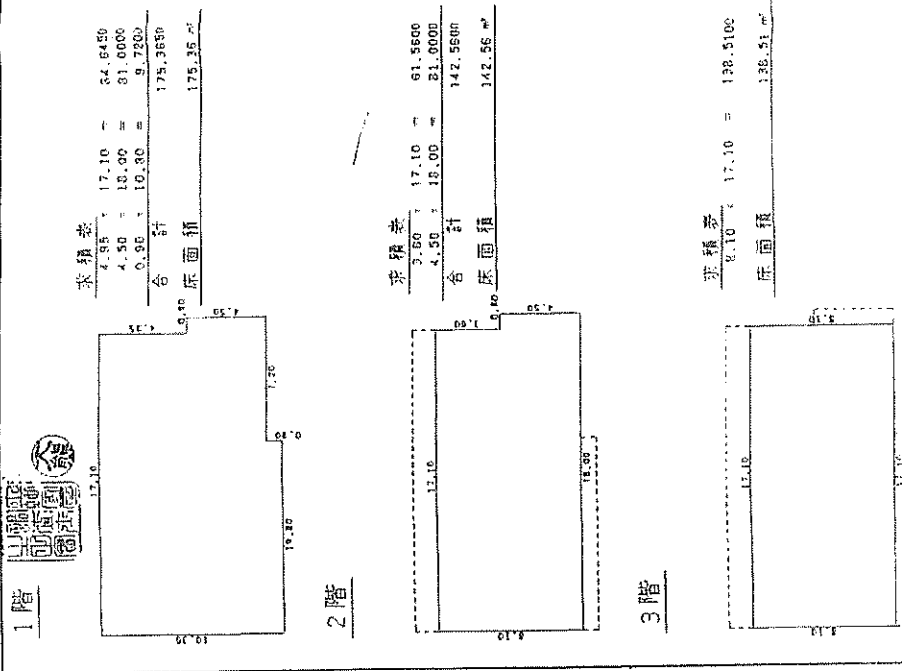
この図面に記載されている寸法は概算の値であり、
平成25年12月20日 東京建設局城北出張所

登記官

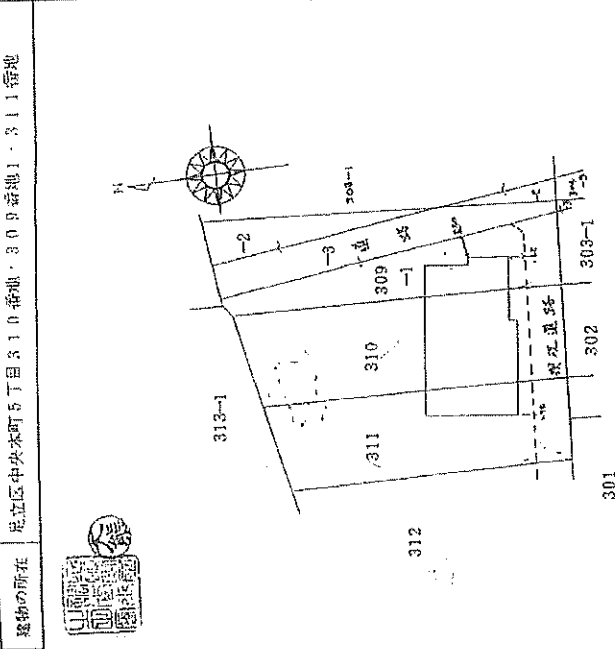
後援者



各階平面図



建物平面図



平成25年12月20日

作製者	東京建設局城北出張所	縮尺	1/250
申請人	大 阪 市 民 会	縮尺	1/500
454279			

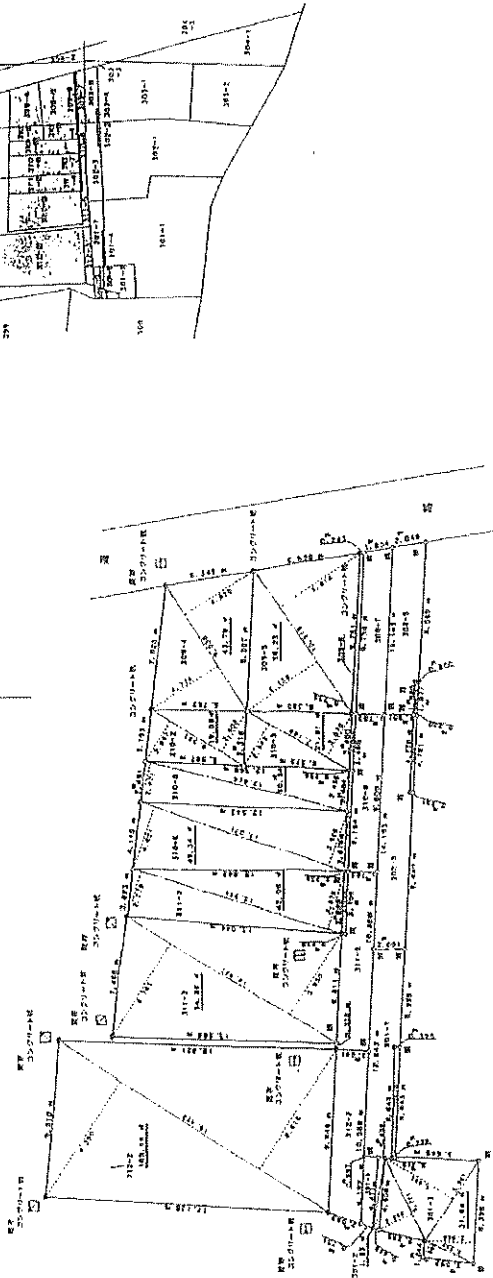
(東京建設局城北出張所)



請 求 部 分	所 在	足立区中央本町五丁目					地 番	310番4		
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 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	昭和47年3月1日				備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 項			

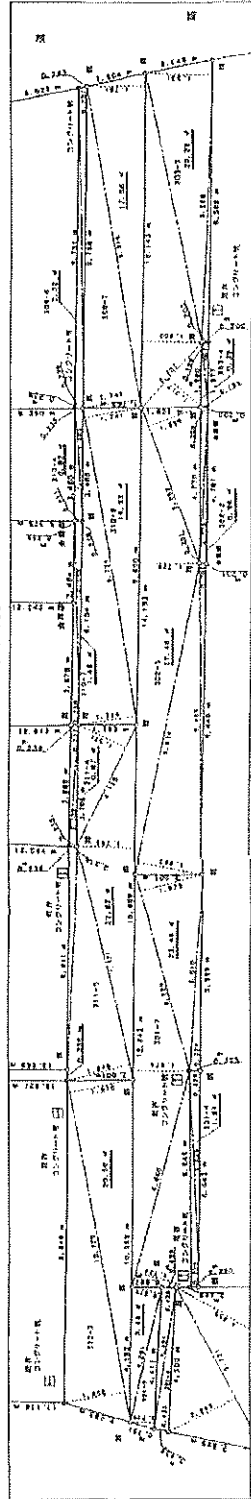


区画番号	面積	地積	容積	高さ
309-4	9,036	4,774	42,137.604	
309-5	9,036	4,970	44,457.120	
309-6	9,036	5,166	46,776.636	
309-7	9,036	5,362	49,096.152	
309-8	9,036	5,558	51,415.668	
309-9	9,036	5,754	53,735.184	
309-10	9,036	5,950	56,054.700	
309-11	9,036	6,146	58,374.216	
309-12	9,036	6,342	60,693.732	
309-13	9,036	6,538	63,013.248	
309-14	9,036	6,734	65,332.764	
309-15	9,036	6,930	67,652.280	
309-16	9,036	7,126	69,971.796	
309-17	9,036	7,322	72,291.312	
309-18	9,036	7,518	74,610.828	
309-19	9,036	7,714	76,930.344	
309-20	9,036	7,910	79,249.860	
309-21	9,036	8,106	81,569.376	
309-22	9,036	8,302	83,888.892	
309-23	9,036	8,498	86,208.408	
309-24	9,036	8,694	88,527.924	
309-25	9,036	8,890	90,847.440	
309-26	9,036	9,086	93,166.956	
309-27	9,036	9,282	95,486.472	
309-28	9,036	9,478	97,805.988	
309-29	9,036	9,674	100,125.504	
309-30	9,036	9,870	102,445.020	
309-31	9,036	10,066	104,764.536	
309-32	9,036	10,262	107,084.052	
309-33	9,036	10,458	109,403.568	
309-34	9,036	10,654	111,723.084	
309-35	9,036	10,850	114,042.600	
309-36	9,036	11,046	116,362.116	
309-37	9,036	11,242	118,681.632	
309-38	9,036	11,438	121,001.148	
309-39	9,036	11,634	123,320.664	
309-40	9,036	11,830	125,640.180	
309-41	9,036	12,026	127,959.696	
309-42	9,036	12,222	130,279.212	
309-43	9,036	12,418	132,598.728	
309-44	9,036	12,614	134,918.244	
309-45	9,036	12,810	137,237.760	
309-46	9,036	13,006	139,557.276	
309-47	9,036	13,202	141,876.792	
309-48	9,036	13,398	144,196.308	
309-49	9,036	13,594	146,515.824	
309-50	9,036	13,790	148,835.340	
309-51	9,036	13,986	151,154.856	
309-52	9,036	14,182	153,474.372	
309-53	9,036	14,378	155,793.888	
309-54	9,036	14,574	158,113.404	
309-55	9,036	14,770	160,432.920	
309-56	9,036	14,966	162,752.436	
309-57	9,036	15,162	165,071.952	
309-58	9,036	15,358	167,391.468	
309-59	9,036	15,554	169,710.984	
309-60	9,036	15,750	172,030.500	
309-61	9,036	15,946	174,350.016	
309-62	9,036	16,142	176,669.532	
309-63	9,036	16,338	178,989.048	
309-64	9,036	16,534	181,308.564	
309-65	9,036	16,730	183,628.080	
309-66	9,036	16,926	185,947.596	
309-67	9,036	17,122	188,267.112	
309-68	9,036	17,318	190,586.628	
309-69	9,036	17,514	192,906.144	
309-70	9,036	17,710	195,225.660	
309-71	9,036	17,906	197,545.176	
309-72	9,036	18,102	199,864.692	
309-73	9,036	18,298	202,184.208	
309-74	9,036	18,494	204,503.724	
309-75	9,036	18,690	206,823.240	
309-76	9,036	18,886	209,142.756	
309-77	9,036	19,082	211,462.272	
309-78	9,036	19,278	213,781.788	
309-79	9,036	19,474	216,101.304	
309-80	9,036	19,670	218,420.820	
309-81	9,036	19,866	220,740.336	
309-82	9,036	20,062	223,059.852	
309-83	9,036	20,258	225,379.368	
309-84	9,036	20,454	227,698.884	
309-85	9,036	20,650	230,018.400	
309-86	9,036	20,846	232,337.916	
309-87	9,036	21,042	234,657.432	
309-88	9,036	21,238	236,976.948	
309-89	9,036	21,434	239,296.464	
309-90	9,036	21,630	241,615.980	
309-91	9,036	21,826	243,935.496	
309-92	9,036	22,022	246,255.012	
309-93	9,036	22,218	248,574.528	
309-94	9,036	22,414	250,894.044	
309-95	9,036	22,610	253,213.560	
309-96	9,036	22,806	255,533.076	
309-97	9,036	23,002	257,852.592	
309-98	9,036	23,198	260,172.108	
309-99	9,036	23,394	262,491.624	
309-100	9,036	23,590	264,811.140	



私道部分詳細図 S=1/100

区画番号	面積	地積	容積	高さ
309-1	9,036	4,774	42,137.604	
309-2	9,036	4,970	44,457.120	
309-3	9,036	5,166	46,776.636	
309-4	9,036	5,362	49,096.152	
309-5	9,036	5,558	51,415.668	
309-6	9,036	5,754	53,735.184	
309-7	9,036	5,950	56,054.700	
309-8	9,036	6,146	58,374.216	
309-9	9,036	6,342	60,693.732	
309-10	9,036	6,538	63,013.248	
309-11	9,036	6,734	65,332.764	
309-12	9,036	6,930	67,652.280	
309-13	9,036	7,126	69,971.796	
309-14	9,036	7,322	72,291.312	
309-15	9,036	7,518	74,610.828	
309-16	9,036	7,714	76,930.344	
309-17	9,036	7,910	79,249.860	
309-18	9,036	8,106	81,569.376	
309-19	9,036	8,302	83,888.892	
309-20	9,036	8,498	86,208.408	
309-21	9,036	8,694	88,527.924	
309-22	9,036	8,890	90,847.440	
309-23	9,036	9,086	93,166.956	
309-24	9,036	9,282	95,486.472	
309-25	9,036	9,478	97,805.988	
309-26	9,036	9,674	100,125.504	
309-27	9,036	9,870	102,445.020	
309-28	9,036	10,066	104,764.536	
309-29	9,036	10,262	107,084.052	
309-30	9,036	10,458	109,403.568	
309-31	9,036	10,654	111,723.084	
309-32	9,036	10,850	114,042.600	
309-33	9,036	11,046	116,362.116	
309-34	9,036	11,242	118,681.632	
309-35	9,036	11,438	121,001.148	
309-36	9,036	11,634	123,320.664	
309-37	9,036	11,830	125,640.180	
309-38	9,036	12,026	127,959.696	
309-39	9,036	12,222	130,279.212	
309-40	9,036	12,418	132,598.728	
309-41	9,036	12,614	134,918.244	
309-42	9,036	12,810	137,237.760	
309-43	9,036	13,006	139,557.276	
309-44	9,036	13,202	141,876.792	
309-45	9,036	13,398	144,196.308	
309-46	9,036	13,594	146,515.824	
309-47	9,036	13,790	148,835.340	
309-48	9,036	13,986	151,154.856	
309-49	9,036	14,182	153,474.372	
309-50	9,036	14,378	155,793.888	
309-51	9,036	14,574	158,113.404	
309-52	9,036	14,770	160,432.920	
309-53	9,036	14,966	162,752.436	
309-54	9,036	15,162	165,071.952	
309-55	9,036	15,358	167,391.468	
309-56	9,036	15,554	169,710.984	
309-57	9,036	15,750	172,030.500	
309-58	9,036	15,946	174,350.016	
309-59	9,036	16,142	176,669.532	
309-60	9,036	16,338	178,989.048	
309-61	9,036	16,534	181,308.564	
309-62	9,036	16,730	183,628.080	
309-63	9,036	16,926	185,947.596	
309-64	9,036	17,122	188,267.112	
309-65	9,036	17,318	190,586.628	
309-66	9,036	17,514	192,906.144	
309-67	9,036	17,710	195,225.660	
309-68	9,036	17,906	197,545.176	
309-69	9,036	18,102	199,864.692	
309-70	9,036	18,298	202,184.208	
309-71	9,036	18,494	204,503.724	
309-72	9,036	18,690	206,823.240	
309-73	9,036	18,886	209,142.756	
309-74	9,036	19,082	211,462.272	
309-75	9,036	19,278	213,781.788	
309-76	9,036	19,474	216,101.304	
309-77	9,036	19,670	218,420.820	
309-78	9,036	19,866	220,740.336	
309-79	9,036	20,062	223,059.852	
309-80	9,036	20,258	225,379.368	
309-81	9,036	20,454	227,698.884	
309-82	9,036	20,650	230,018.400	
309-83	9,036	20,846	232,337.916	
309-84	9,036	21,042	234,657.432	
309-85	9,036	21,238	236,976.948	
309-86	9,036	21,434	239,296.464	
309-87	9,036	21,630	241,615.980	
309-88	9,036	21,826	243,935.496	
309-89	9,036	22,022	246,255.012	
309-90	9,036	22,218	248,574.528	
309-91	9,036	22,414	250,894.044	
309-92	9,036	22,610	253,213.560	
309-93	9,036	22,806	255,533.076	
309-94	9,036	23,002	257,852.592	
309-95	9,036	23,198	260,172.108	
309-96	9,036	23,394	262,491.624	
309-97	9,036	23,590	264,811.140	



測量図

図面名称	測量図
所在地	足立区中央本町五丁目309-3 外
図尺	1/200
作成年月	平成9年11月2
作成者	小森測量事務所 〒100-0001 東京都千代田区千代田5-5-5 TEL. 03-14001045 FAX 03-14001201

測量図は、足立区土地開発公社の図面による。

証 明 書

建築主 氏名		有限会社 大和製作所 代表取締役 大熊 康好			
敷地地名・地番		足立区中央本町 5-309-1、他2筆			
建築物	用途	作業所(金属加工業)、共同住宅			
	構造	S造	地上	3階 / 地下	***階建
	規模	敷地面積 257.40 m ² 建築面積 175.36 m ² 延べ面積 456.43 m ²			
工 事 種 別		新築			
受付 年月日・番号		昭和62年12月24日		第 2608 号	
確認 年月日・番号		昭和63年2月9日		第 2608 号	
検査済証発行 年月日・番号		**年.**月 **日		第 ***** 号	

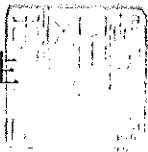
上記の建築物は

建築確認申請受理済
建築確認済
検査済証発行済

であることを証明する。

足建審証 第 17号
令和 4年4月 日

足立区長 近 藤 弥 生



[illegible]