

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：グランドソレイユ戸越				
所在地	住居表示	東京都品川区戸越3-10-10			
	地番	東京都品川区戸越3-847-6、50			
交通	都営浅草線 戸越駅 徒歩5分 / 東急電鉄大井町線 戸越公園駅 徒歩5分				
地積	122.12 m ² (36.94 坪) 公簿				
価格	3億9000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
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		
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	戸越・豊町地区地区計画				
道路	東側約6.07m（公道） / 南側約4m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成30年 1月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階 地下1階			
	延床面積	276.72 m ² (83.7 坪)			
引渡し	2024年12月以降		施工会社	株式会社吉田工務店	
備考 年額収入13,656,000円 月額収入1,138,000円 表面 利回り 3.50% 満室想定					
家屋番号：847番6 総戸数：12戸 専有面積合計：277.34m ² (83.89坪)					
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。

東急池上線「戸越銀座」駅

都営浅草線「戸越」駅

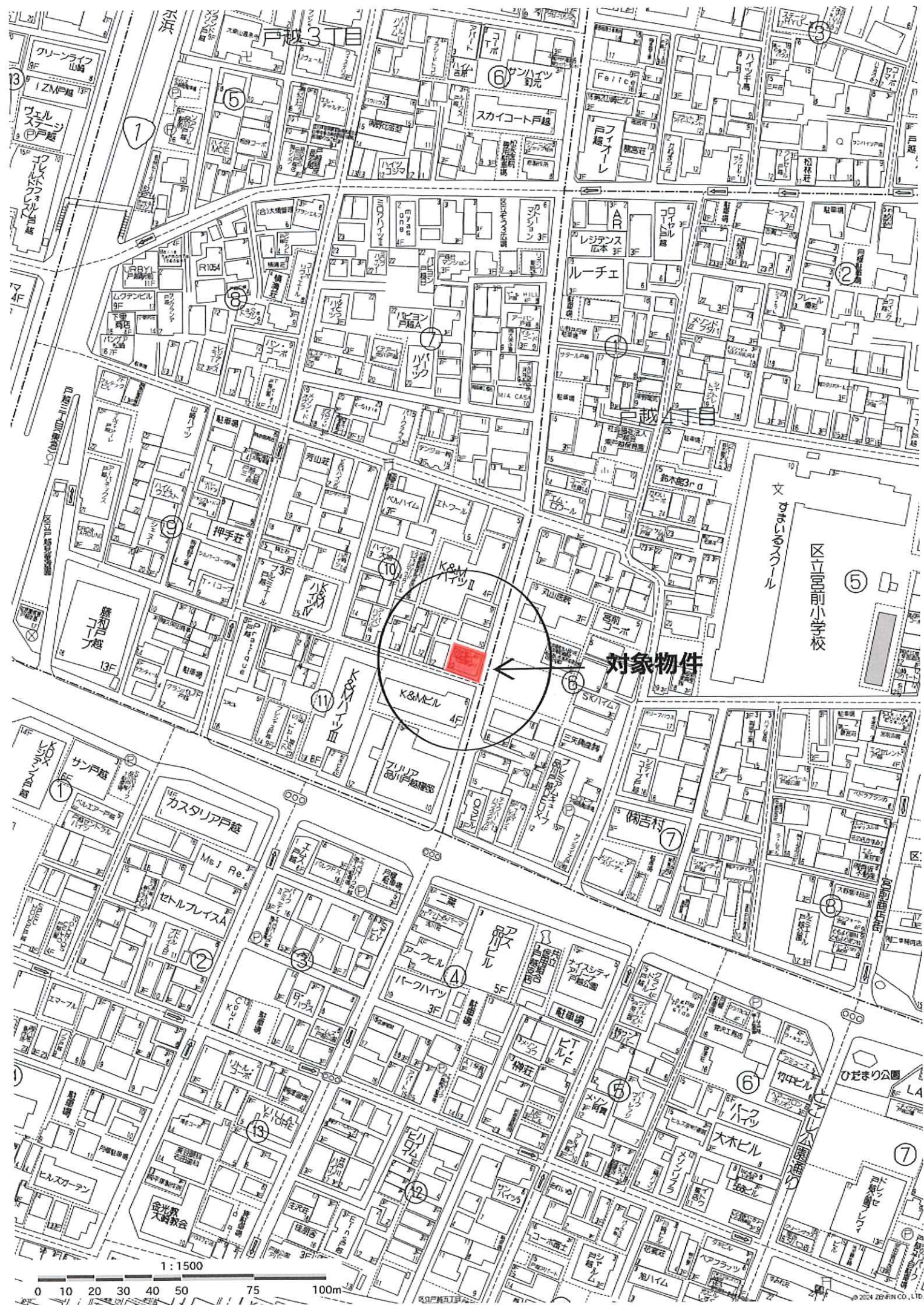
対象物件

東急大井町線「戸越公園」駅

1:2000

0 10 20 30 40 50 75 100m

©2014 GSI



対象物件

1:1500

0 10 20 30 40 50 75 100m



グランドソレイユ戸越 レントロール

■貸室

(税抜)

部屋 番号	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	1R	21.17	6.40	個人	79,000	5,000	84,000	13,125	2023/5/20	～ 2025/5/19	79,000	定借
102	住居	1R	21.17	6.40	個人	80,000	5,000	85,000	13,281	2024/2/1	～ 2026/1/31	80,000	定借
103	住居	1R	30.15	9.12	個人	107,000	5,000	112,000	12,280	2024/10/13	～ 2026/10/12	107,000	定借
201	住居	1R	22.87	6.91	法人	88,000	5,000	93,000	13,458	2024/4/25	～ 2026/4/24	88,000	普通借
202	住居	1R	25.37	7.67	個人	95,000	5,000	100,000	13,037	2024/6/10	～ 2026/6/9	95,000	定借
203	住居	1R	21.17	6.40	個人	90,000	5,000	95,000	14,843	2025/1/7	～ 2027/1/6	90,000	定借
301	住居	1R	25.39	7.68	個人	98,000	5,000	103,000	13,411	2024/9/28	～ 2026/9/27	98,000	定借
302	住居	1R	25.37	7.67	個人	92,000	8,000	100,000	13,037	2024/3/24	～ 2026/3/23	92,000	定借
303	住居	1R	21.17	6.40	個人	86,000	5,000	91,000	14,218	2024/8/1	～ 2026/7/31	86,000	定借
401	住居	1R	21.17	6.40	個人	87,000	5,000	92,000	14,375	2024/9/15	～ 2026/9/14	87,000	定借
402	住居	1R	21.17	6.40	個人	87,000	5,000	92,000	14,375	2024/3/17	～ 2026/3/16	87,000	普通借
403	住居	1R	21.17	6.40	個人	86,000	5,000	91,000	14,218	2024/4/10	～ 2026/4/9	86,000	定借
12区画			277.34	83.89				1,138,000	13,565			1,075,000	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸 室	13,656,000円
合 計	13,656,000円

1,138,000 円／月

【表面利回り】※満室想定	
$\frac{13,656,000\text{円}}{375,000,000\text{円}}$	= 3.64%

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費 ※	55,200円
固定資産税・都市計画税	712,127円
合 計	767,327円

※上記建物管理費は、法定点検のみの金額となります。
現在、オーナーにて自主管理を行っておりBM契約及びPM契約は締結されていません。
※別途CATV契約あり(無償)。

令和6年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	132,440円	28,380円
建 物	454,018円	97,289円

・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。
募集資料につきましては、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性があります。
また、ご検討者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。



チ	845-33
ツ	845-42
カ	859-49
コ	845-51
ク	845-52
ケ	845-53
キ	847-50
フ	859-50
ヘ	859-1
ト	859-30
ナ	859-51
ル	847-30

K1：既設境界石上ベンキ



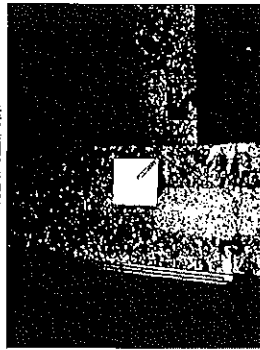
H30.10.13撮影

K2：既設境界石上ベンキ



H30.10.13撮影

K3：既設民金風標



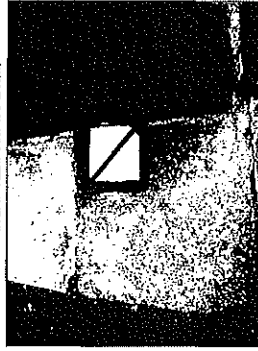
H30.10.13撮影

K4：既設御影石



H30.10.13撮影

SSB1：新設民金属標(分割点)



H30.10.13撮影

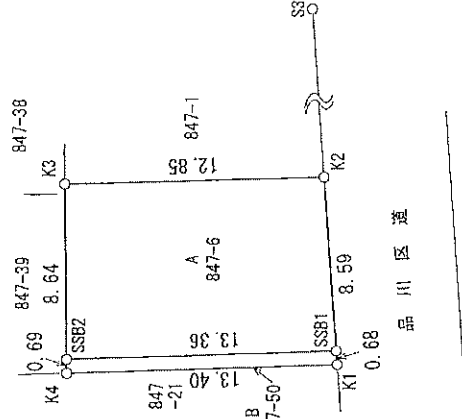
SSB2：新設民標(分割点)



H30.10.13撮影



戸越三丁目

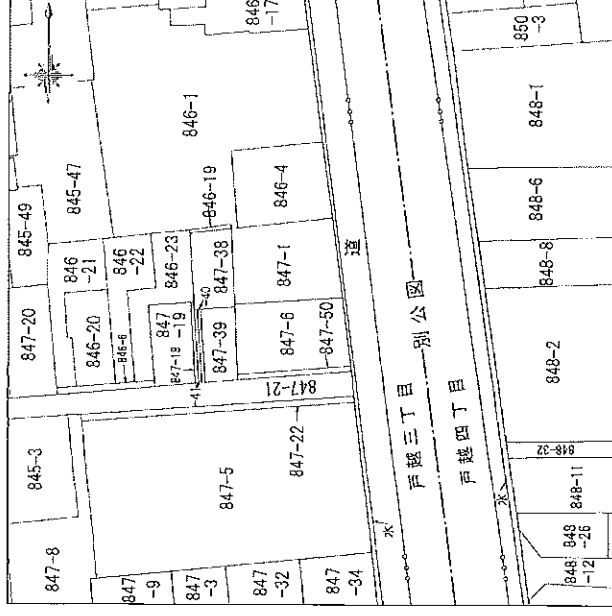


戸越四丁目

求積表

地番	点名	種類	X	Y	$X(Y_{n+1}-Y_n-1)$
B 847-50	K1	民境界石上ベンキ	550.303	514.171	-7093.405670
	K4	御影石	554.593	501.472	-6913.556338
	SSB2	民標	555.243	501.705	-7157.082270
	SSB1	民金属標	550.959	514.362	-6860.254894
		合計			18.375156
		合計面積			9.1875780
		地積			9.18 m ²

公図写 S=1/600



求積表

地番	点名	種類	X	Y	$X(Y_{n+1}-Y_n-1)$
A 847-6	SSB1	民金属標	550.959	514.362	-15.071
	SSB2	民標	555.243	501.705	-9.740
	K3	民境界石	553.393	504.622	15.071
	K2	民境界石上ベンキ	559.210	516.776	9.740
		合計			225.850684
		合計面積			112.9403420
		地積			112.94 m ²

求積図

所在 品川区戸越三丁目847番地6、同番50

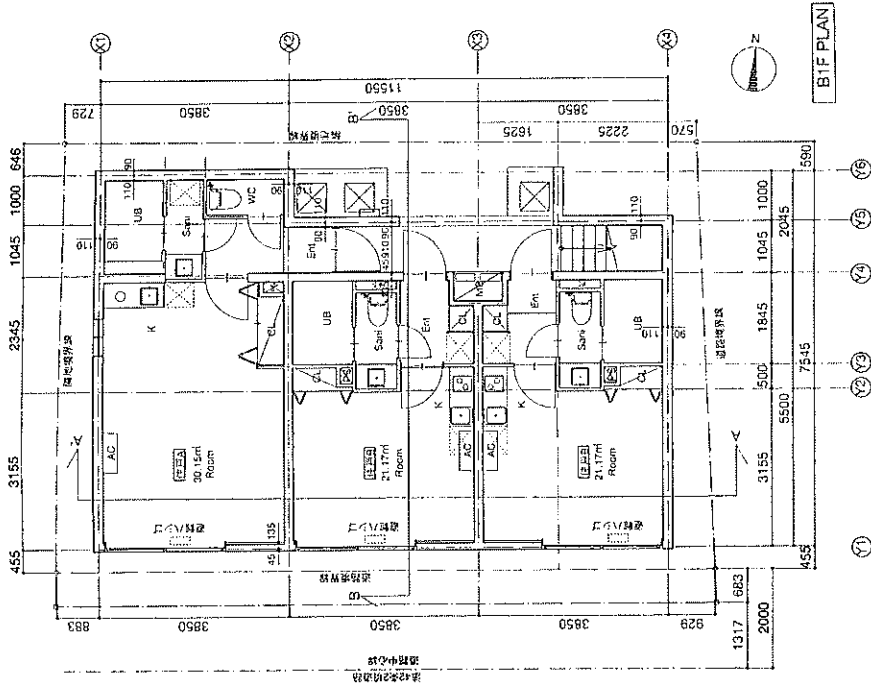
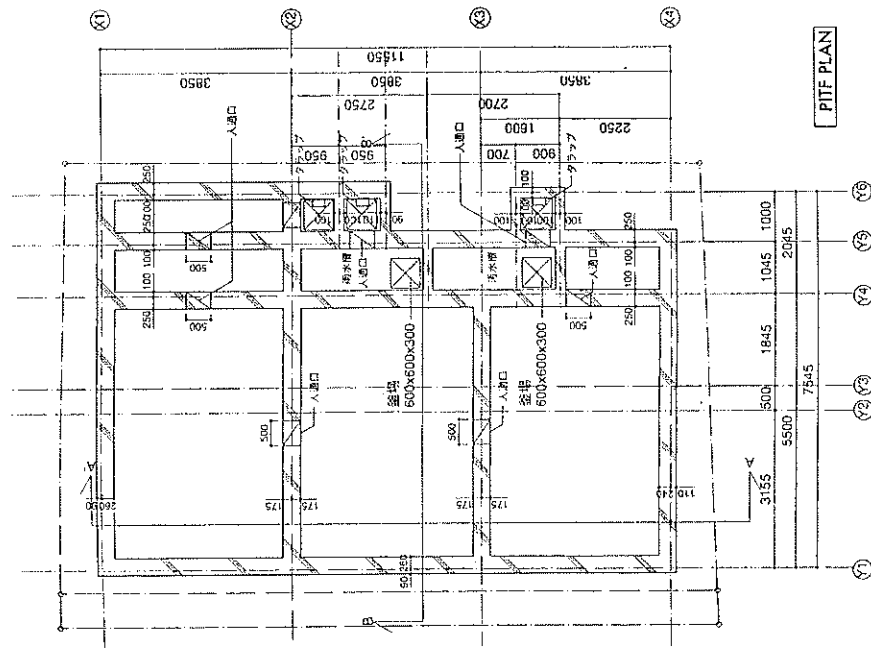
原図番号 20040-3 測量年月日 平成30年10月13日

縮尺 1/250 作成年月日 平成30年10月22日

高橋測量株式会社

代表取締役 高橋 和男
土地家屋調査士

東京都東品川区東五丁目9番27号 TEL 042-458-5927 FAX 042-458-5926



TGS
project
グランドホテル・コアビル新築工事

No.	Date	Revision
1		
2		
3		
4		
5		

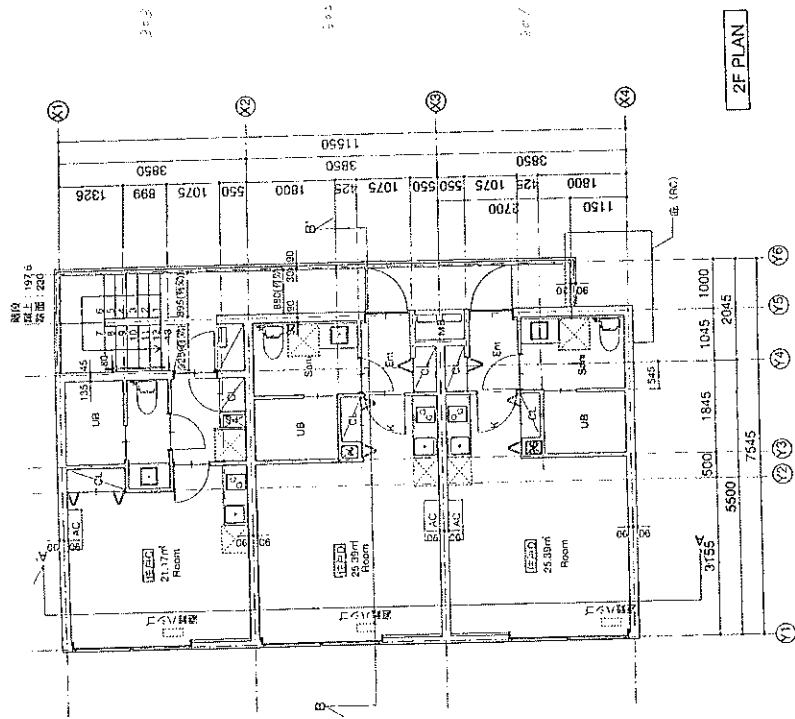
HAL ARCHITECTS

ハル・アーキテクト
107-0062
東京都港区新富山5-6-3
メソ・デザインビル2F A
Tel: 03-3495-0772 Fax: 03-3495-0862

Drawn	
Correct	
Job No	
Date	2017/06/21
Scale	

平面図 (1)

大田建設 新205700号・竹内 蔵
Drawing No
A-17



2F PLAN

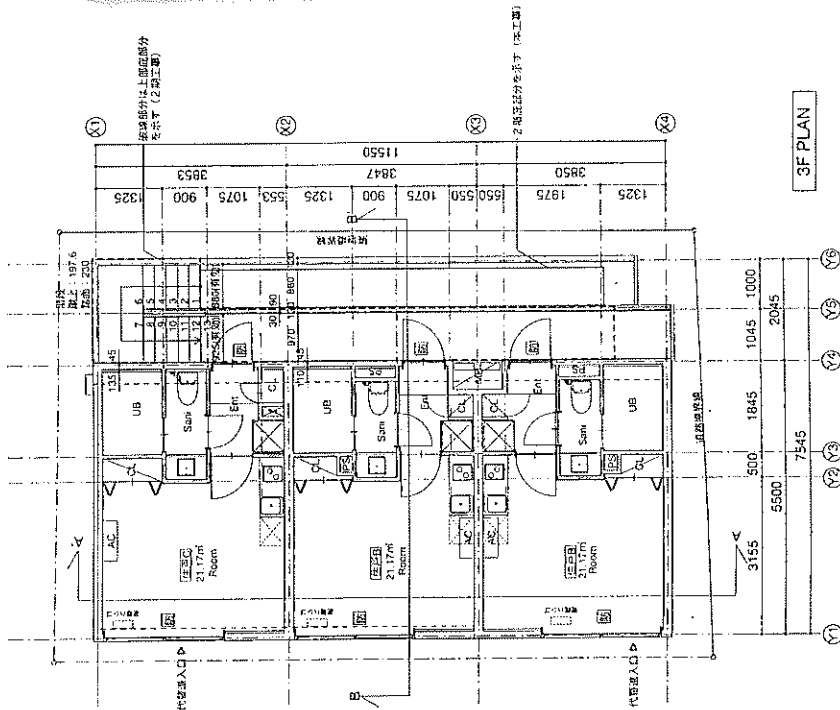
1F PLAN

No	Date	Revision
1		
2		
3		
4		
5		

TGS
project
グランドリイユ戸越新築工事

HAL ARCHITECTS	Drawn					平面図 (2)
ハル・アーキテツツ	Contact					大正区 北205700号/竹内 隆
107-0052	Job No					
東京都区役所内JUS-6-1	Date					
0623-1495777/iss-01-3495-0002	2017/06/21					
	Scale					Chwmp No A-18

HAL ARCHITECTS



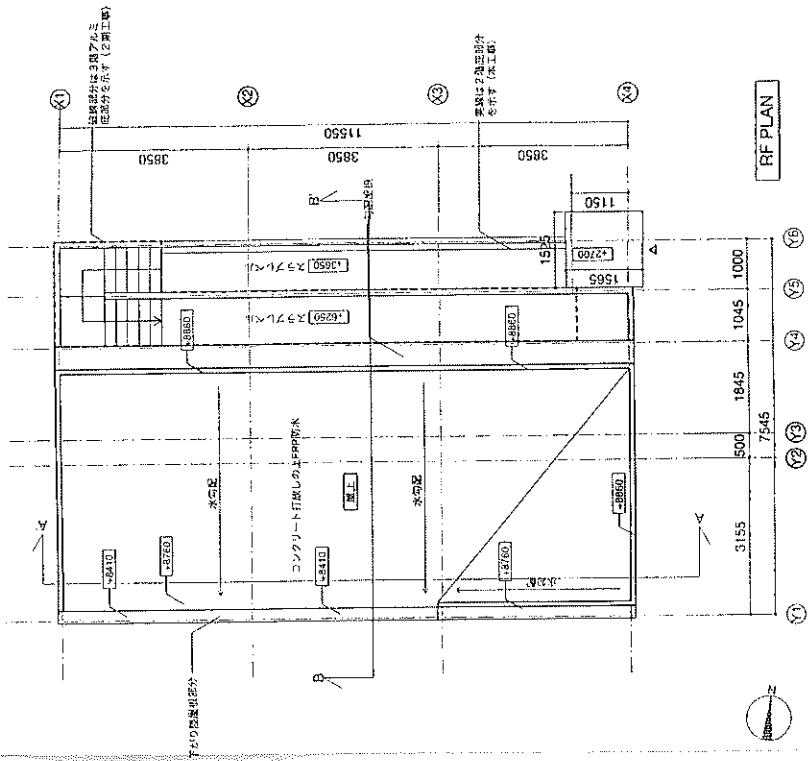
消防法：無窓階判定

77.88/30=2.6㎡

AW-2: 2X2.4=4.8

4.8>2.6 ∴無窓階ではない

※避難ハシゴは上下階で重ならない様に配置、使用すること



No.	Date	Revision
1		
2		
3		
4		
5		

TGS
project
グランドホテル・エコー館新築工事

HAL ARCHITECTS
ハルアーキテクト
107-0002
東京都港区新保山5-3
メゾン・ド・サン・ピエール
TEL:03-3439-0721 FAX:03-3439-0802

Drawn	Contest	Job No	Date	Scale
			2017/06/21	
平面図 (3)				
大田区立 第205700号付内 壁				
Drawing No A-19				