

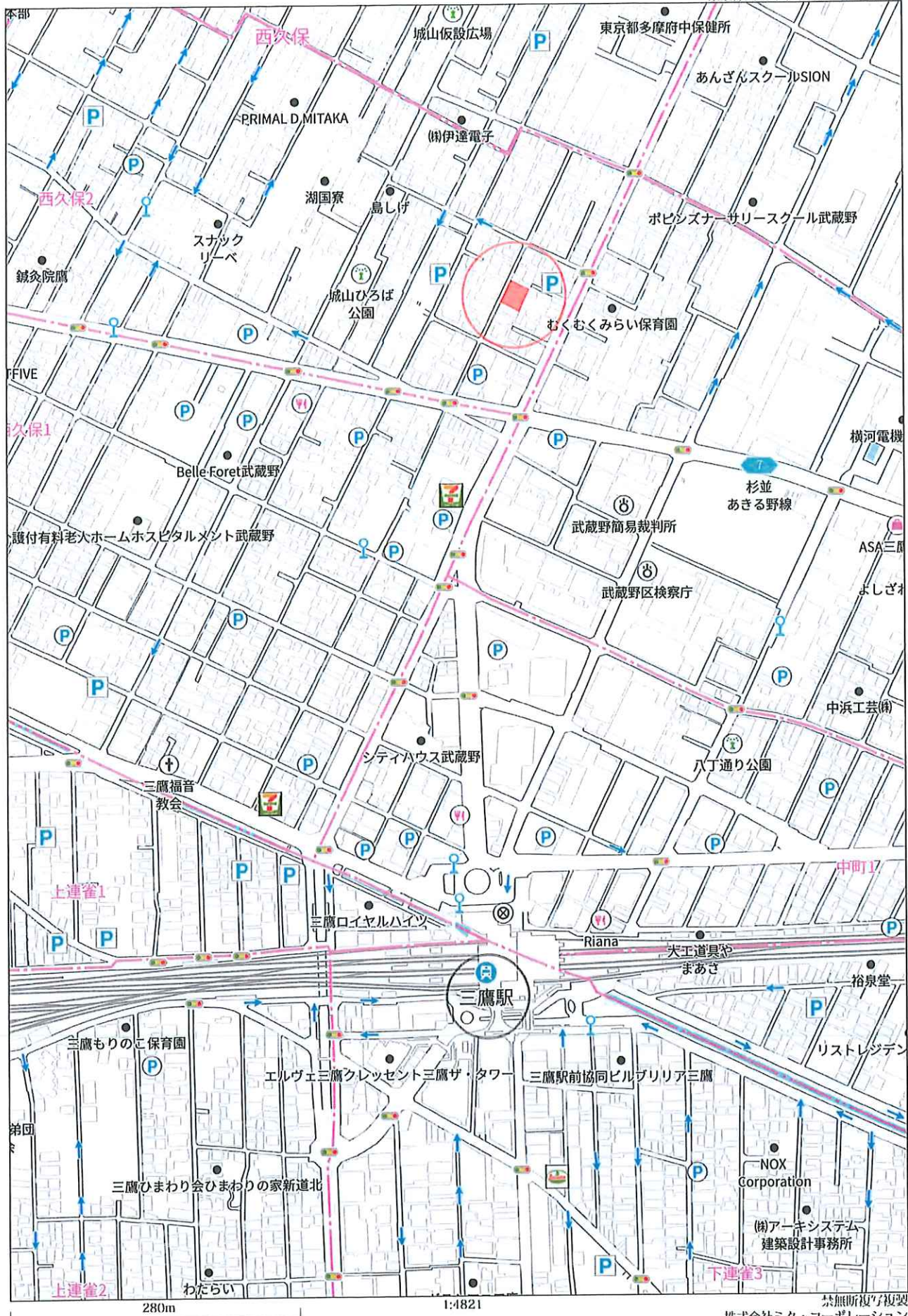
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：ソフィア西久保				
所在地	住居表示	東京都武蔵野市西久保2-2-6			
	地番	東京都武蔵野市西久保2-26-12、32-11			
交通	JR中央線・総武線 三鷹駅 徒歩9分				
地積	481.24 m ² (145.57 坪) 公簿				
価格	5億7800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	有り		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法、宅地造成及び特定盛土等規制法				
道路	西北側約3.6m（私道）間口約23m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成02年 2月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造スレート葺 3階			
	延床面積	750 m ² (226.87 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入24,972,996円 月額収入2,081,083円 表面 利回り 4.32% 満室想定

- ・上記土地には道路後退部分（約4.6㎡）が含まれています。
- ・本物件北側の駐輪場区画において、避難経路が確保されていない可能性がある事。
- ・本件建物109号室及び倉庫は、食堂から用途変更されています。

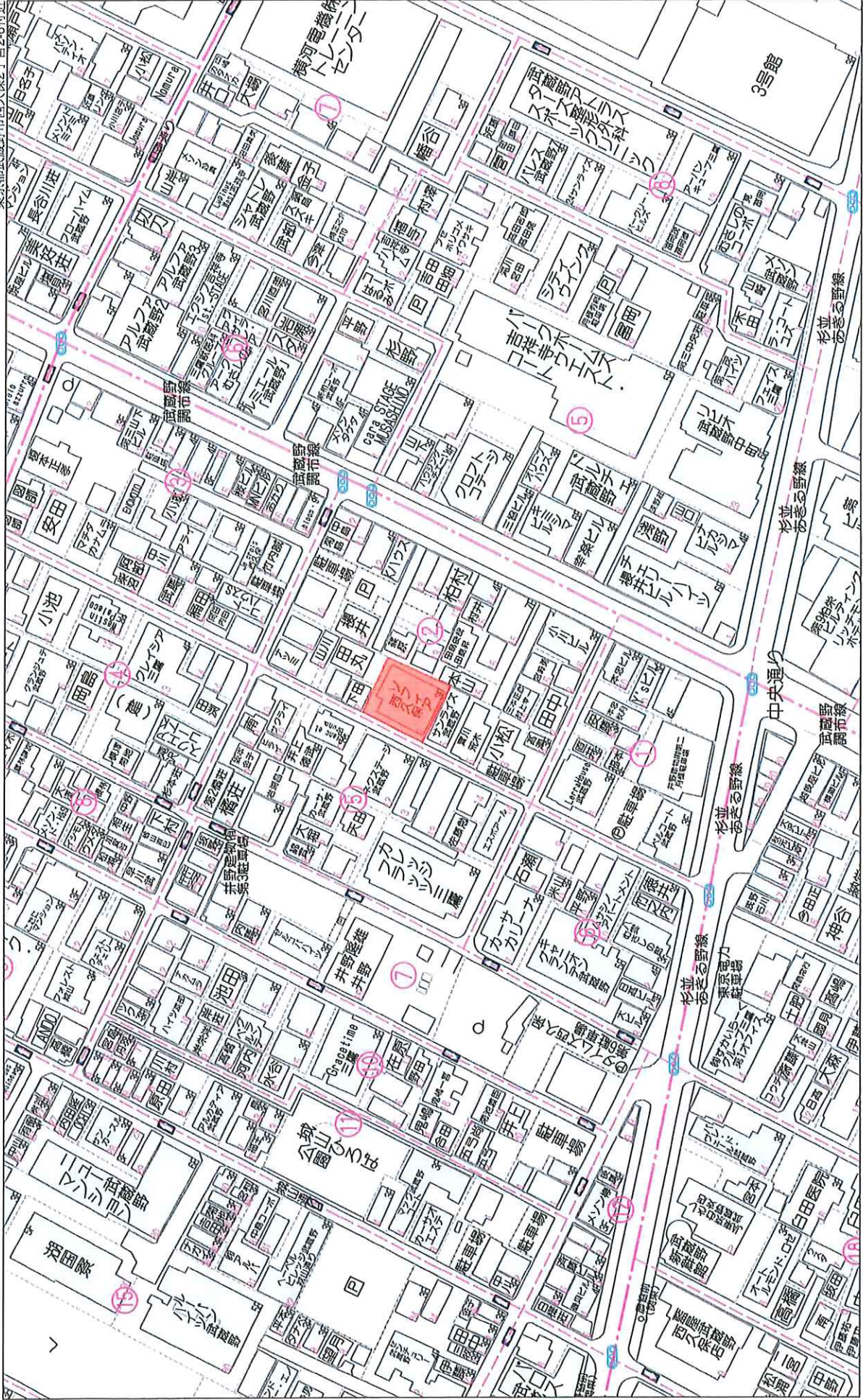
R5年度固都税額（相当額）：年額1,453,559円
R5年度固定資産評価額：土地210,301,880円 建物51,476,264円
物件ルート：売主⇒専任⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



禁無断複製

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20241126145546



1:1704

80m

※当レントロールについては、更新時ににおける賃貸料(元増上)と増上とが一致しており、賃貸料に増上による増上と増上による増上とが一致しています。
※賃貸料に増上による増上と増上による増上とが一致しており、賃貸料に増上による増上と増上による増上とが一致しています。
※賃貸料に増上による増上と増上による増上とが一致しており、賃貸料に増上による増上と増上による増上とが一致しています。

現況		賃貸料	
賃料(月額)	2,029,083	2,029,083	100.0%
駐車場賃料(月額)	17,000	22,000	77%
その他(月額)	30,000	30,000	100%
月額総収入	2,076,083	2,081,083	100%
年間総収入	24,912,996	24,972,996	100%

稼働状況		稼働率	
稼働戸数	32戸	100.0%	
総戸数	32戸		
稼働中面積	609.05㎡ (184.07坪)	100.0%	
総賃貸面積	609.05㎡ (184.07坪)		
駐車場稼働数	4台		
総台数	8台	50.0%	

賃金	
建物敷金等	1,230,000
(保証敷金等)	(1,230,000)
駐車場敷金	5,000
(保証敷金)	(5,000)
敷金合計	1,235,000
(保証敷金合計)	(1,235,000)

部屋 番号	用途	間取り	状況	入居者	賃貸面積		敷金等	承継敷金等	原契約 開始日	更新契約 開始日	契約 終了日	賃料		備考欄(属性等)	
					㎡	坪						共済費	合計(税別)		増価価
101	住居	1K	入居中	個人	34.80㎡	10.52坪	0	0	2022/11/01	2022/11/01	2024/10/31	63,000	5,000	68,000	更新契約書無し
102	住居	1K	入居中	法人	16.07㎡	4.86坪	0	0	2023/09/10	2023/09/10	2025/09/09	50,000	5,000	55,000	更新契約書無し
103	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	0	0	2021/01/18	2023/01/18	2025/01/17	50,000	5,000	55,000	11,934
104	住居	1K	入居中	法人	17.08㎡	5.16坪	0	0	2024/03/17	2026/03/17	2026/03/16	53,000	5,000	58,000	10,638
105	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	69,000	69,000	2024/12/27	2024/12/27	2026/12/26	69,000	5,000	74,000	11,219
106	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	53,000	53,000	2018/07/01	2024/07/01	2026/06/30	53,000	5,000	58,000	14,313
107	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	0	0	2022/02/07	2024/02/07	2026/02/06	53,000	5,000	58,000	11,219
108	住居	1K	入居中	個人	16.48㎡	4.98坪	124,000	124,000	2009/10/31	2023/10/31	2025/10/30	62,000	12,450	74,450	自動更新(2年)
109	住居	1K	入居中	個人	16.40㎡	4.96坪	45,000	45,000	2014/09/25	2024/09/25	2026/09/24	45,000	5,000	50,000	10,081
201	住居	1K	入居中	個人	16.07㎡	4.86坪	48,000	48,000	2024/05/30	2024/05/30	2026/05/29	48,000	5,000	53,000	10,905
202	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	0	0	2022/03/19	2024/03/19	2026/03/18	58,000	5,000	63,000	11,799
203	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	53,000	53,000	2018/02/15	2024/02/15	2026/02/14	53,000	5,000	58,000	11,219
204	住居	退去予定	個人	個人	17.08㎡	5.16坪	0	0	2021/08/01	2023/08/01	2025/07/31	53,000	5,000	58,000	11,219
205	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	0	0	2021/04/17	2023/04/17	2025/04/16	53,000	5,000	58,000	11,219
206	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	0	0	2021/11/21	2023/11/21	2025/11/20	53,000	5,000	58,000	11,219
207	住居	1K	入居中	個人	16.48㎡	4.98坪	122,000	122,000	2004/06/28	2024/06/28	2026/06/27	58,000	61,000	119,000	自動更新(2年)
208	住居	1K	入居中	個人	16.48㎡	4.98坪	122,000	122,000	2004/06/28	2024/06/28	2026/06/27	51,000	61,000	122,000	自動更新(2年)
209	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	0	0	2017/07/16	2023/09/20	2025/09/19	41,083	7,946	49,029	毎年9月分賃料を前月の10ヶ月分まで引/前送手続料450円税込毎月100円ー負担
210	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	126,000	126,000	2006/11/11	2022/11/11	2024/11/10	63,000	12,186	75,186	自動更新(2年)/更新契約書無し/バイト4利用中
211	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	0	0	2022/03/01	2024/03/01	2026/02/28	58,000	5,000	63,000	11,799
212	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	0	0	2023/08/26	2025/08/26	2025/08/25	58,000	5,000	63,000	12,186
213	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	0	0	2024/12/25	2026/12/24	2026/12/24	53,000	5,000	58,000	11,219
301	住居	1K	入居中	個人	16.07㎡	4.86坪	132,000	132,000	2006/03/01	2024/04/22	2026/04/21	66,000	13,580	79,580	自動更新(2年)/更新契約書の税金を前送
302	住居	1K	入居中	個人	33.82㎡	10.23坪	90,000	90,000	2020/11/21	2024/11/21	2026/11/20	90,000	5,000	95,000	8,629
303	住居	2DK	入居中	個人	34.48㎡	10.43坪	85,000	85,000	2012/02/10	2024/02/10	2026/02/09	85,000	5,000	90,000	8,629
304	住居	2DK	入居中	個人	33.82㎡	10.23坪	89,000	89,000	2019/01/17	2023/01/17	2025/01/16	89,000	5,000	94,000	9,189
305	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	0	0	2024/04/27	2026/04/27	2026/04/26	54,000	5,000	59,000	11,412
306	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	56,000	56,000	2013/05/18	2023/05/18	2025/05/17	56,000	5,000	61,000	11,799
307	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	0	0	2024/07/08	2026/07/08	2026/07/07	57,000	5,000	62,000	11,992
308	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	69,000	69,000	2025/05/08	2025/05/08	2027/05/07	69,000	2,000	71,000	11,412
309	住居	1K	入居中	個人	17.08㎡	5.16坪	69,000	69,000	2025/04/20	2025/04/20	2027/04/19	69,000	5,000	74,000	14,313
310	住居	1K	入居中	個人	16.48㎡	4.98坪	69,000	69,000	2025/04/20	2025/04/20	2027/04/19	69,000	5,000	74,000	14,859

駐車場番号	状況	賃主	敷金	承継敷金	原契約開始日	更新契約開始日	契約終了日	賃料	備考欄(属性等)
1	空室	0	0	0	-	-	-	0	更新契約書無しのため当社では算入なし
2	空室	0	0	0	-	-	-	0	更新契約書無しのため当社では算入なし
3	空室	0	0	0	-	-	-	0	更新契約書無しのため当社では算入なし
ハ'10	賃貸中	個人	0	0	2022/12/16	2024/12/15	2024/12/15	5,000	308号室
ハ'11	賃貸中	個人	0	0	2024/04/27	2026/04/26	2026/04/26	5,000	309号室
ハ'12	空室	0	0	0	-	-	-	5,000	104号室
ハ'13	賃貸中	法人	0	0	2024/03/17	2026/03/16	2026/03/16	2,000	210号室/更新契約書無し/過去時敷金全額償却
ハ'14	賃貸中	個人	5,000	5,000	2020/09/01	2022/11/11	2024/11/10	5,000	210号室/更新契約書無し/過去時敷金全額償却

その他	賃主	賃料	備考欄(属性等)
倉庫	法人	30,000	原契約日1999年9月1日/契約期間2023年9月1日～2025年8月31日/面積17.4㎡/敷金28,500円

■支出一覧

建物名称：ソフィア西久保

PM：株式会社アズ・スタッフ

建物所在地：東京都武蔵野市西久保2-2-6

BM：株式会社アズ・スタッフ

[ランニングコスト]

単位：円(税別)

項目	月額支払	年額支払	備考
1 管理手数料(PM報酬)	変動	-	2%
2 日常清掃業務	¥16,000	¥192,000	
3 フリーサポートAZ24	¥9,600	¥115,200	
9 電気代	変動		
10 水道代	変動		
ランニングコスト合計		¥307,200	(+管理手数料等)

[スポットコスト]

単位：円(税別)

項目	月額支払	年額支払	備考
1 管理用経費(消耗品等)		変動	適宜
2 消防点検		¥54,000	
3 貯水槽清掃		¥97,500	
スポットコスト合計		¥151,500	(+他適宜)

スポットコスト・ランニングコスト合計	¥458,700
--------------------	----------

※本費用は、当社と委託管理会社との契約金額であり、ご購入後、本費用との差異が生じる可能性があることを予めご了承ください。
※ご購入後、当社委託管理会社との継続契約ができない場合があることを予めご了承ください。

■修繕履歴一覧

建物名称: ソフィア西久保
建物所在地: 東京都武蔵野市西久保2-2-6

■前所有者履歴

年月	内容	金額	備考
2020年3月	床下ピット排水管漏水修繕	¥460,000	ピット内漏水工事 (排水管交換含む)
2020年4月	共用部美化工事	¥643,000	クロス張替、フロアタイル張替等
2021年7月	外部改修工事	¥4,300,000	高圧洗浄、防水、塗装等
2024年6月	漏水補修工事	¥839,104	エントランス排水管修理
2024年8月	エントランスオートロック改修工事	¥330,000	オートロック電子錠工事
合計		¥6,572,104	

■当社履歴

年月	内容	金額	備考
2024年12月	105号室 原状回復工事	¥100,000	
2025年2月	屋上防水工事、外構工事	工事中	
合計		¥101,000	