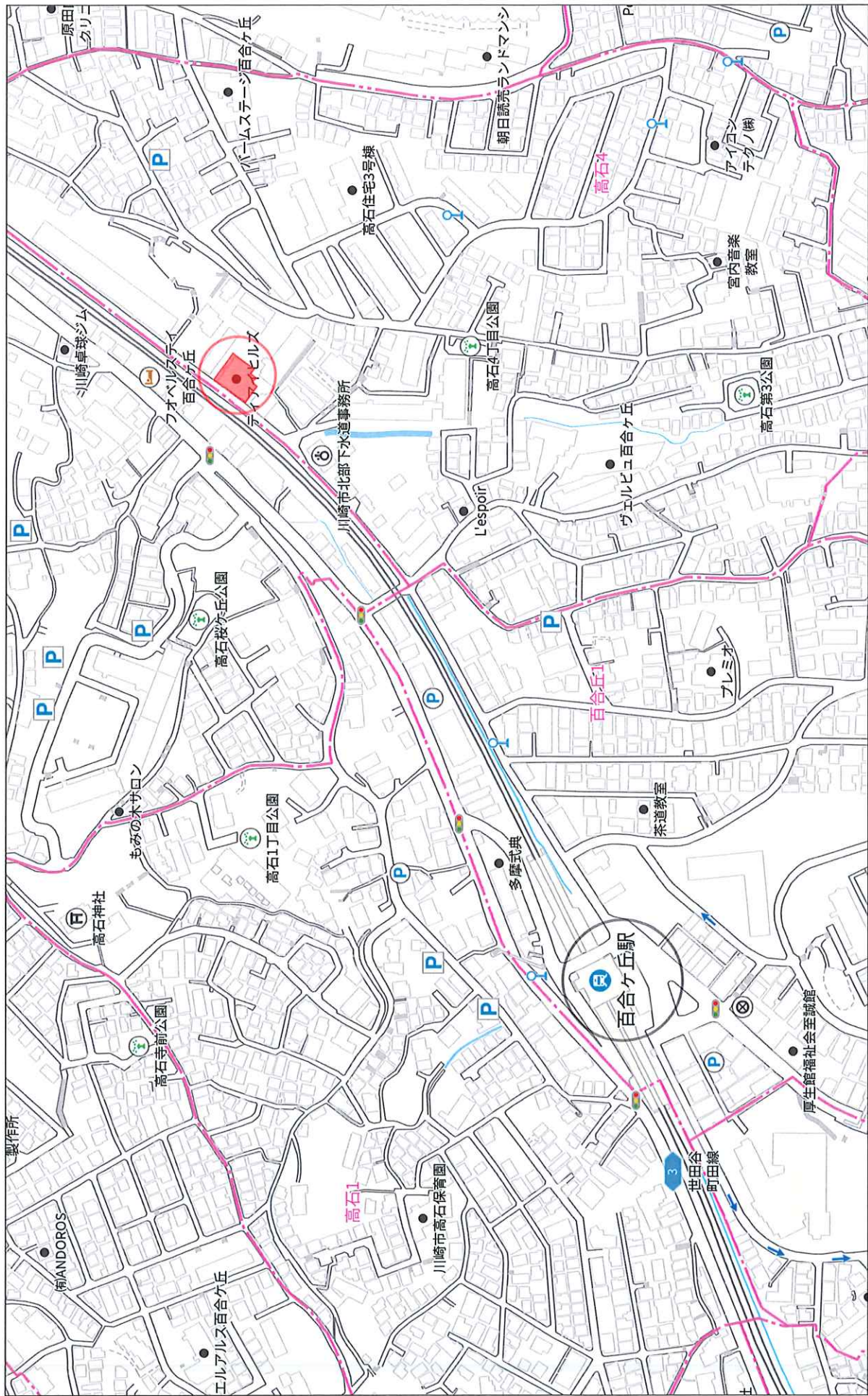


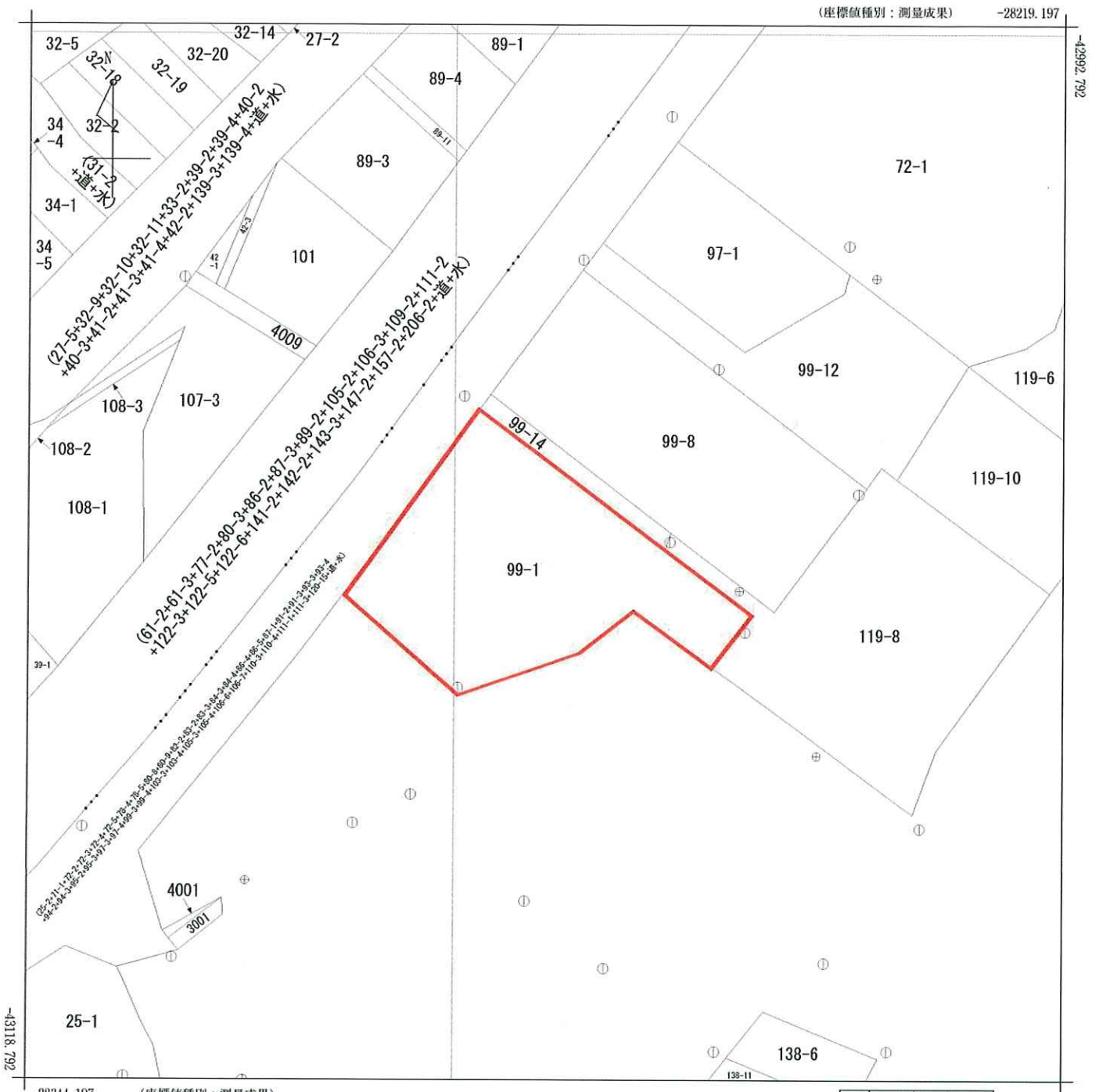
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：ティアヒルズ				
所在地	住居表示	神奈川県川崎市麻生区高石4-16-5			
	地番	神奈川県川崎市麻生区高石4-99-1			
交通	小田急電鉄小田急線 百合ヶ丘駅 徒歩7分				
地積	832.3 ㎡ (251.77 坪) 公簿				
価格	7億8000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①第1種住居地域 / ②第1種中高層住居専用地域		
容積率	200% / 200%		建蔽率	60% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①②準防火地域		高度指定	①20m 第3種高度地区 ②15m 第2種高度地区	
日影規制	①4h-2.5h/4m ②3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西北側約7.5m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成10年 7月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 5階			
	延床面積	1951.36 ㎡ (590.28 坪)			
引渡し	相談		施工会社	東急建設株式会社	
備考 年額収入42,547,200円 月額収入3,545,600円 表面 利回り 5.45% 満室想定 ・2025年1月バリューアップ工事完了予定 ・土地300㎡以上、買替特例適用対象となります					
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。

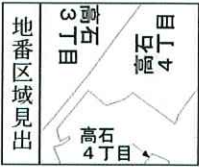


1:3882





(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

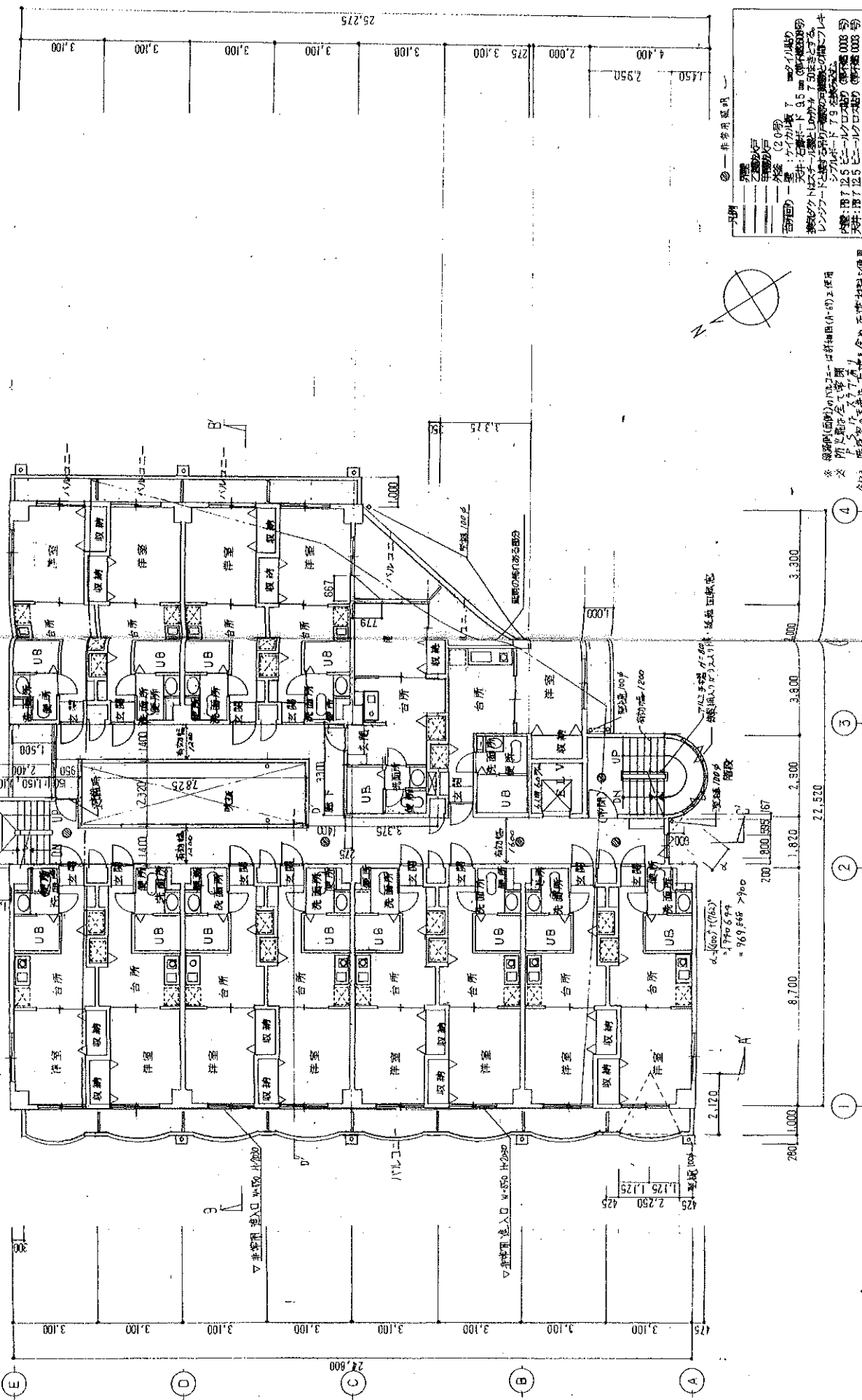


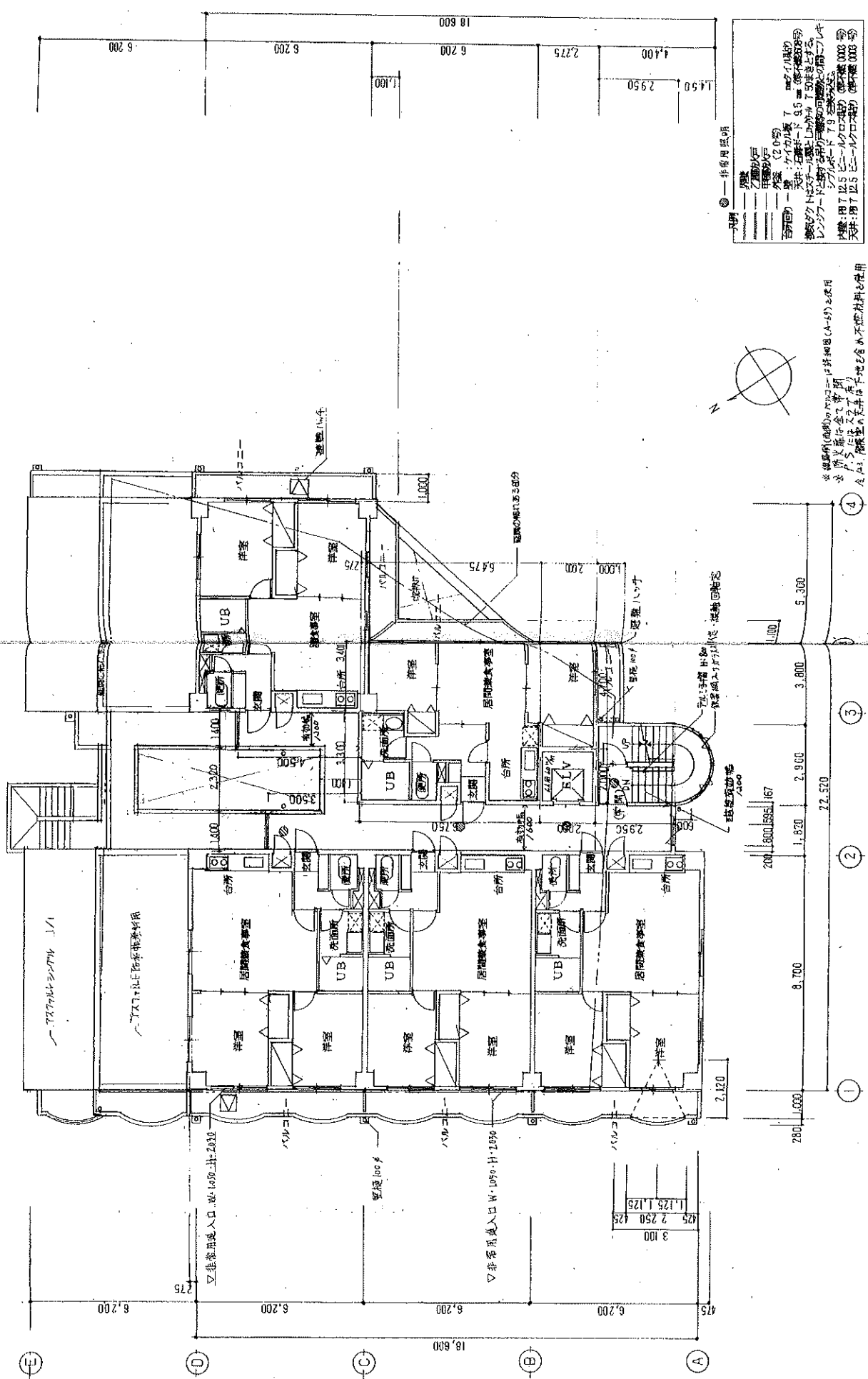
請求部	所在	川崎市麻生区高石四丁目				地番	99番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和3年3月1日				備付年月日(原図)	令和4年9月15日		補記事項		

DATE	REVISION
1/27 7/2	新規 2台に2台
1/27 7/6	1台の 1台に2台
1/27 7/6	1台の 1台に2台 (1台)
1/27 7/6	7台に 1台に2台
1/27 11/2	7台に 1台に2台

2階3階平面図

A-14





ティアヒルズ 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
201	住居	1DK	26.97	8.15	個人	63,000	7,000	70,000	8,588	2024/2/3	～ 2026/2/2	63,000	
202	住居	1DK	26.97	8.15	個人	60,000	0	60,000	7,361	2024/3/22	～ 2026/3/21	120,000	
203	住居	1DK	26.97	8.15	個人	80,000	0	80,000	9,815	2024/12/25	～ 2026/12/24	74,000	
204	住居	1DK	26.97	8.15	個人	65,000	0	65,000	7,975	2024/8/1	～ 2026/7/31	130,000	
205	住居	1DK	26.97	8.15	法人	67,000	0	67,000	8,220	2023/7/17	～ 2025/7/16	134,000	
206	住居	1DK	26.97	8.15	個人	59,000	7,000	66,000	8,098	2023/12/27	～ 2025/12/26	59,000	
207	住居	1DK	26.97	8.15	個人	59,000	7,000	66,000	8,098	2024/1/15	～ 2026/1/14	59,000	
208	住居	1DK	26.97	8.15	法人	63,000	7,000	70,000	8,588	2024/3/1	～ 2026/2/28	126,000	
209	住居	1DK	32.01	9.68	個人	71,000	0	71,000	7,334	2023/6/12	～ 2025/6/11	71,000	
210	住居	1DK	27.87	8.43	個人	68,000	0	68,000	8,066	2023/10/30	～ 2025/10/29	68,000	
211	住居	1DK	26.97	8.15	法人	82,000	0	82,000	10,061	2024/12/8	～ 2026/12/7	148,000	
212	住居	1DK	26.97	8.15	個人	63,000	0	63,000	7,730	2024/8/9	～ 2026/8/8	63,000	
213	住居	1DK	26.97	8.15	個人	70,000	7,000	77,000	9,447	2024/8/30	～ 2026/8/29	140,000	
214	住居	1DK	26.72	8.08	個人	76,000	7,000	83,000	10,272	2025/1/15	～ 2027/1/14	76,000	
301	住居	1DK	26.97	8.15	個人	65,000	0	65,000	7,975	2024/6/20	～ 2026/6/19	130,000	
302	住居	1DK	26.97	8.15	空室	75,000	7,000	82,000	10,081		～		左記賃料にて申込有
303	住居	1DK	26.97	8.15	法人	59,000	7,000	66,000	8,098	2024/4/13	～ 2026/4/12	118,000	
304	住居	1DK	26.97	8.15	個人	66,000	0	66,000	8,098	2024/3/31	～ 2026/3/30	66,000	
305	住居	1DK	26.97	8.15	個人	71,000	7,000	78,000	9,570	2024/8/29	～ 2026/8/28	142,000	
306	住居	1DK	26.97	8.15	個人	66,000	7,000	73,000	8,957	2024/7/24	～ 2026/7/23	66,000	
307	住居	1DK	26.97	8.15	個人	64,000	0	64,000	7,852	2023/9/27	～ 2025/9/26	64,000	
308	住居	1DK	26.97	8.15	個人	65,000	7,000	72,000	8,834	2024/7/1	～ 2026/6/30	130,000	
309	住居	1DK	32.01	9.68	個人	68,000	0	68,000	7,024	2024/4/1	～ 2026/3/31	136,000	
310	住居	1DK	27.87	8.43	個人	77,000	0	77,000	9,134	2023/3/18	～ 2025/3/17	77,000	
311	住居	1DK	26.97	8.15	個人	65,000	0	65,000	7,975	2023/7/14	～ 2025/7/13	65,000	
312	住居	1DK	26.97	8.15	個人	64,000	0	64,000	7,852	2023/9/28	～ 2025/9/27	64,000	
313	住居	1DK	26.97	8.15	個人	64,000	0	64,000	7,852	2023/3/17	～ 2025/3/16	64,000	
314	住居	1DK	26.97	8.15	個人	69,000	0	69,000	8,466	2024/5/28	～ 2026/5/27	69,000	
401	住居	2LDK	53.94	16.31	個人	98,000	10,000	108,000	6,621	2024/10/1	～ 2026/9/30	198,000	
402	住居	2LDK	53.04	16.04	個人	108,000	10,000	118,000	7,356	2023/7/10	～ 2025/7/9	216,000	
403	住居	1DK	26.97	8.15	個人	65,000	0	65,000	7,975	2024/11/1	～ 2026/10/31	130,000	
404	住居	1DK	26.72	8.08	個人	76,000	7,000	83,000	10,272	2024/11/30	～ 2026/11/29	76,000	
405	住居	1DK	30.20	9.13	空室	79,000	7,000	86,000	9,419	2025/1/18	～ 2027/1/17	79,000	
406	住居	2LDK	59.88	18.11	個人	114,000	10,000	124,000	6,847	2023/4/10	～ 2025/4/9	228,000	1/26解約予定
407	住居	2LDK	53.94	16.31	個人	109,000	10,000	119,000	7,296	2023/11/30	～ 2025/11/29	109,000	
408	住居	1DK	30.45	9.21	個人	66,000	0	66,000	7,166	2024/7/31	～ 2026/7/30	66,000	
501	住居	2LDK	53.94	16.31	個人	106,000	0	106,000	6,499	2024/1/8	～ 2026/1/7	106,000	
502	住居	2LDK	53.94	16.31	個人	123,000	10,000	133,000	8,154	2024/8/1	～ 2026/7/31	246,000	
503	住居	2LDK	55.70	16.84	個人	114,000	10,000	124,000	7,363	2024/11/30	～ 2026/11/29	114,000	
504	住居	2LDK	59.88	18.11	法人	110,000	10,000	120,000	6,626	2024/2/28	～ 2026/2/27	220,000	
505	住居	2LDK	53.94	16.31	個人	117,000	0	117,000	7,173	2024/12/16	～ 2026/12/15	106,000	
41区画			1,379.33	417.24				3,330,000	7,981			4,416,000	

ティアヒルズ レントロール

■駐車場

(税抜)

区画	種類	貸室	契約者	賃料	開始	期間	終了	承継敷金	備考
P01	屋内平置駐車場	外部	法人	18,000	2023/12/1	～	2025/11/30	0	カーシェア
P02	屋内平置駐車場	外部	法人	18,000	2023/12/1	～	2025/11/30	0	カーシェア
P03	屋内平置駐車場	外部	個人	20,000	2024/2/1	～	2026/1/31	20,000	
P05	屋内平置駐車場	505	個人	20,000	2024/2/20	～	2026/2/19	20,000	
P06	屋内平置駐車場		空	20,000		～			募集賃料
P07	屋内平置駐車場		空	20,000		～			募集賃料
P08	屋内平置駐車場		空	20,000		～			募集賃料
P09	屋内平置駐車場		空	20,000		～			募集賃料
P10	屋内平置駐車場		空	20,000		～			募集賃料
P11	屋内平置駐車場		空	20,000		～			募集賃料
10区画				196,000				40,000	

(区画P04欠番)

■その他

(税抜)

区画	種類	貸室	契約者	賃料	開始	期間	終了	承継敷金	備考
T01	トランクルーム		空	2,200		～			募集賃料
T02	トランクルーム		空	2,200		～			募集賃料
T03	トランクルーム		空	2,200		～			募集賃料
T04	トランクルーム		空	2,200		～			募集賃料
T05	トランクルーム	402	個人	0	2023/7/10		2025/7/9	0	
T06	トランクルーム	402	個人	0	2023/7/10	～	2025/7/9	0	
T07	トランクルーム		空	2,200		～			募集賃料
T08	トランクルーム		空	2,200		～			募集賃料
T09	トランクルーム		空	2,200		～			募集賃料
T10	トランクルーム	204	個人	2,000	2023/6/1	～	2025/5/31	0	
T11	トランクルーム		空	2,200		～			募集賃料
11区画				19,600				0	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸室	39,960,000円
駐車場	2,352,000円
その他	235,200円
合 計	42,547,200円

3,330,000 円／月
196,000 円／月
19,600 円／月

【表面利回り】※満室想定

42,547,200円	=	5.74%
740,000,000円		

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	2,712,000円
CATV利用料	147,600円
固定資産税・都市計画税	2,691,334円
合 計	5,550,934円

226,000 円／月
12,300 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6年度固都税額内訳			
	固定資産税	都市計画税	
土 地	172,840円	74,074円	
建 物	2,013,052円	431,368円	

・建物管理業務委託契約(管理会社:トーセイ・コミュニティ株式会社)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。

当賃料に提示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。