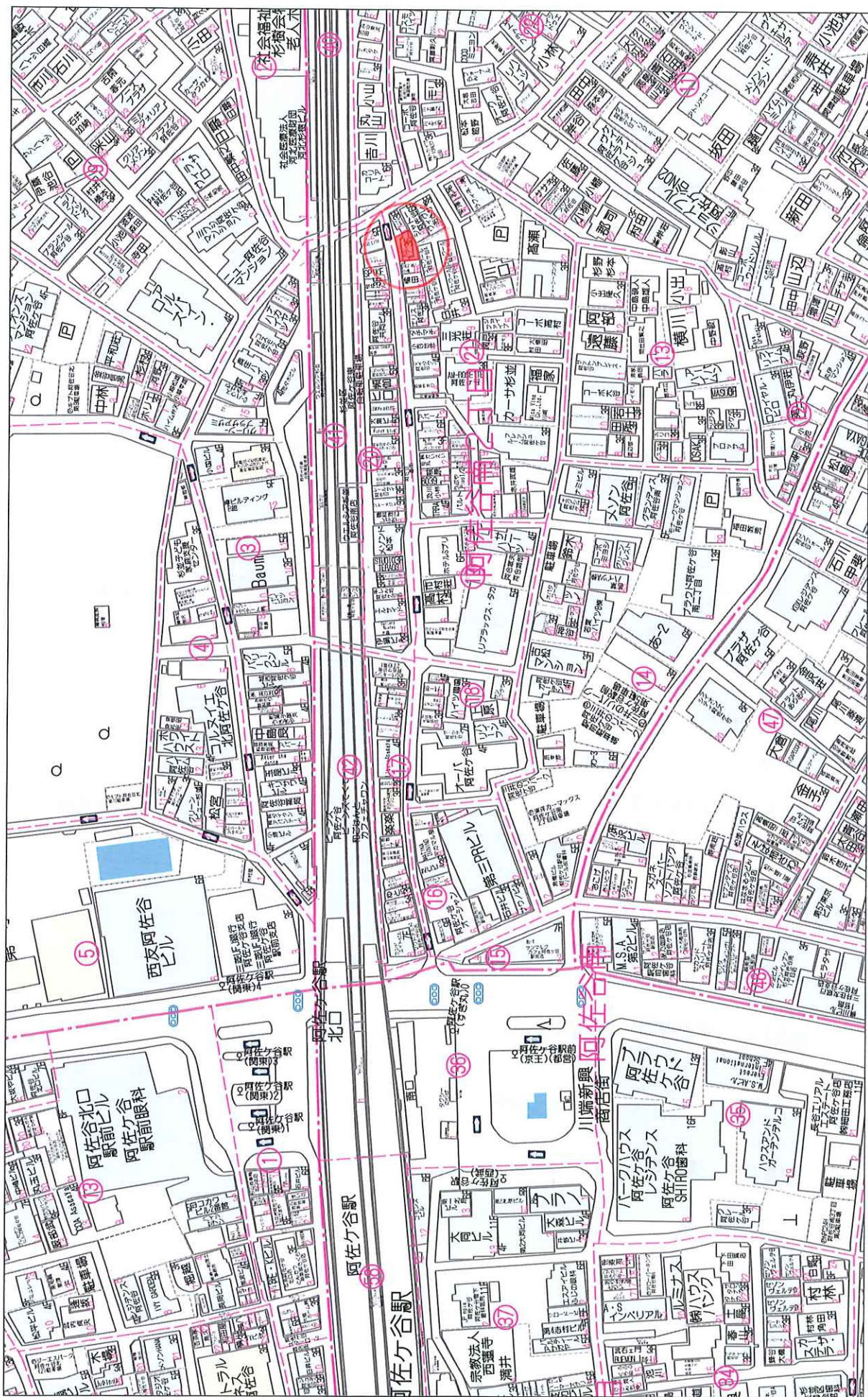


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション）				
所在地	住居表示	東京都杉並区阿佐ヶ谷南2-21-7			
	地番	東京都杉並区阿佐ヶ谷南2-890-5、25			
交通	JR中央・総武線 阿佐ヶ谷駅 徒歩4分				
地積	73.22 m ² (22.14 坪)				
価格	1億500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	阿佐ヶ谷南・高円寺水面防災まちづくり計画、景観条例（一般地域）				
道路	北側約2.47～2.99m43条但し書き道路：区有道路				
道路負担					
現況	満室賃貸中	築年	昭和63年 2月築	検済	無
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階			
	延床面積	130.82 m ² (39.57 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入6,354,000円 月額収入529,500円 表面 利回り 6.05% 現況 ・建物図面無し ※43条但し書き道路について 一戸建て住宅のみ再建築可能です 物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

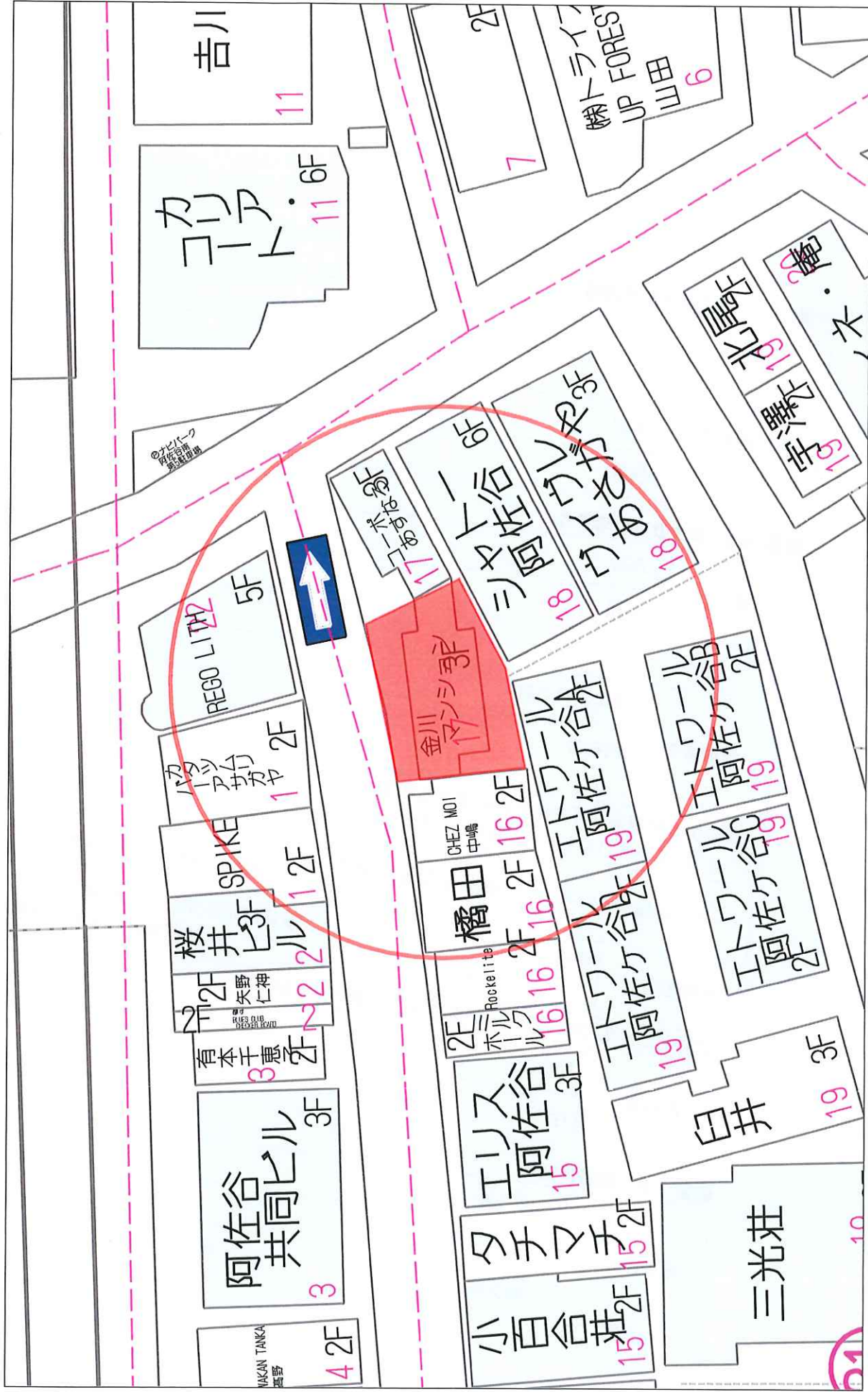
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



80m

1:1832

禁無断転写複製



20m

1:282

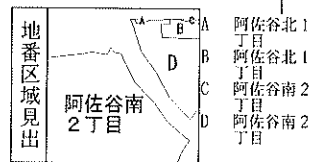
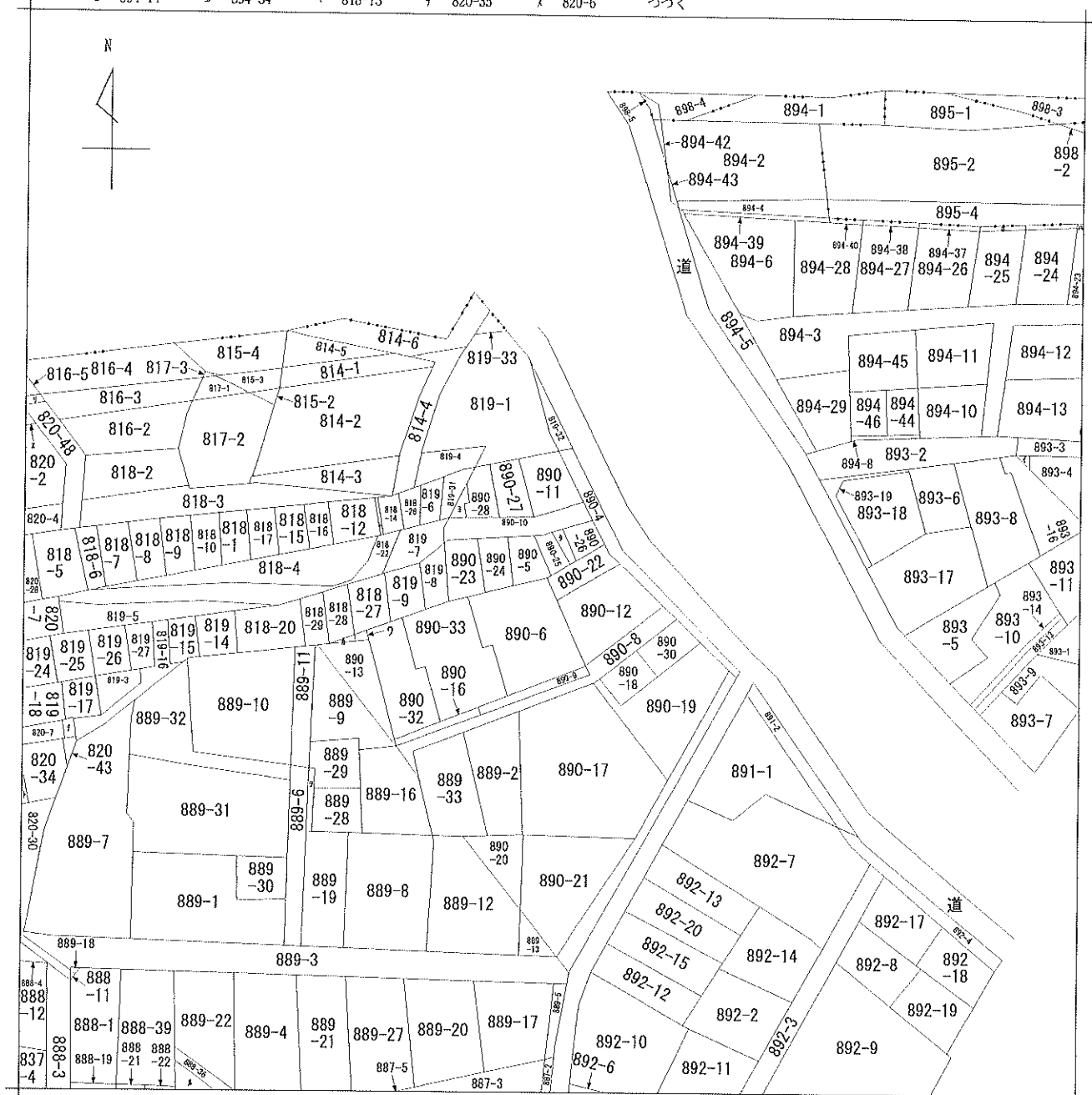
階層	部屋番号	入居者名	年齢	同居人との関係性	用途	賃貸面積		月額賃料		消費税・共有費		消費税・共有費		敷金・保証金 (円)	償却率	敷金・保証金 (円)	原簿の日	契約満了日	契約期間 (年)	備考
						(㎡)	(坪)	(円)	(円/坪)	(円)	(円/坪)	(円)	(円/坪)							
A	A	レスタ不動産管理株式会社			店舗	16.50	4.99	75,000	15,030	7,500	1,503	82,500	16,533	300,000	4.0	300,000	2024/2/1	2028/1/31	3	
B	B	堀 光裕			店舗	39.67	12.00	170,000	14,167	17,000	1,417	187,000	15,583	850,000	5.0	850,000	2023/7/1	2028/6/30	3	
2F	201	中西 基博			居宅	15.30	4.62	63,000	13,636	2,000	433	65,000	14,069	63,000	1.0	63,000	2024/3/16	2026/3/15	2	
2F	202	ロハニ ビム プラット			居宅	18.00	5.44	63,000	11,581	2,000	368	65,000	11,949	63,000	1.0	63,000	2024/6/15	2026/6/14	2	
3F	301	ハット ラナ ケンヤブ			居宅	20.00	6.05	63,000	10,413	2,000	331	65,000	10,744	63,000	1.0	63,000	2023/2/18	2025/2/17	2	
3F	302	カワ ガン ジュ			居宅	20.00	6.05	63,000	10,413	2,000	331	65,000	10,744	63,000	1.0	63,000	2023/10/5	2025/10/4	2	
以下空白																				
現況						129.47	39.15	497,000	12,695	32,500	830	529,500	13,525	1,402,000	2.8	1,402,000				
満室想定						129.47	39.15	497,000	12,695	32,500	830	529,500	13,525	1,102,000	2.2	1,402,000				
合計																				

総括

内訳	年額(現況)(円)	年額(満室想定)(円)
賃料	5,964,000	5,964,000
共益費	96,000	390,000
店舗消費税	294,000	294,000
駐車場・駐輪場	0	0
合計(税抜)	6,060,000	6,060,000
合計(税込)	6,354,000	6,354,000
敷金・保証金(償却前)	1,402,000	1,102,000
敷金・保証金(償却後)	1,402,000	1,402,000
稼働率	100.0%	100.0%
テナント数	6	-

固定資産税	土地	44,957
都市計画税	建物	50,192
管理費	土地	9,632
	建物	10,755
3%		
売買金額	105,000,000	
満室想定利回り	6.05%	

イ 893-15 ハニ 894-36 ホ 894-33 ト 820-33 リ 820-52 ル 888-34
ロ 894-14 ニ 894-34 ヘ 818-13 フ 820-35 ス 820-6 っづく



請求部	所在	杉並区阿佐谷南二丁目				地番	890番25			
出力縮	1/600	精度区	座標系 番号記号	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				備考 付年月日 (原図)				補記事項		

表示年月日：2023/01/13

7 889-15
7 890-14
h 890-15
3 890-29
9 890-31

社外秘 (お客様にはお渡しできません)

この図面は、現況及び所有者の指示に基づく仮境界線において測量した「仮測量図」です。
重要 道路境界及び隣地境界の確定測量を行った場合、異なる測量結果となる場合があります。

磁北



仮測量図

地番	890-5	890-25	仮有効宅地部分	計算点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn
B1					279.268		1740.75712
B2					297.883		-471.75314
B3					297.527		-103.22503
B4					297.524		-103.22503
A1					297.870		-1826.914976
A2					298.880		-65.150030
A3					291.649		2231.885300
A4					276.092		-134.731955
合計							67.365975
面積							67.36
坪数							20.37

地番	890-5	890-25	仮有効宅地部分	計算点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn
A3					298.503		-218.170007
A21K012					298.224		-366.979425
A4					298.228		-201.542600
B5					297.524		-201.911133
B4					297.527		103.325303
B3					297.883		421.175314
B1					298.005		-11.687388
合計							5.8436940
面積							5.84
坪数							1.76
合計							73.2096915

仮測量図

図面名	土地の所在	縮尺	作成年月日	令和	6年	6月	26日
土地の所在	杉並区阿佐谷南二丁目890番5, 同番25	1/100	作成年月日	令和	6年	6月	26日
作成者	東京都世田谷区三宿1丁目1番3号 株式会社佐藤事務所 土地家屋調査士 佐藤 智 徳 TEL 03(5779)6288 FAX 03(3414)7797						
備考	※道路・隣接地未確認のため確定図ではありません。						