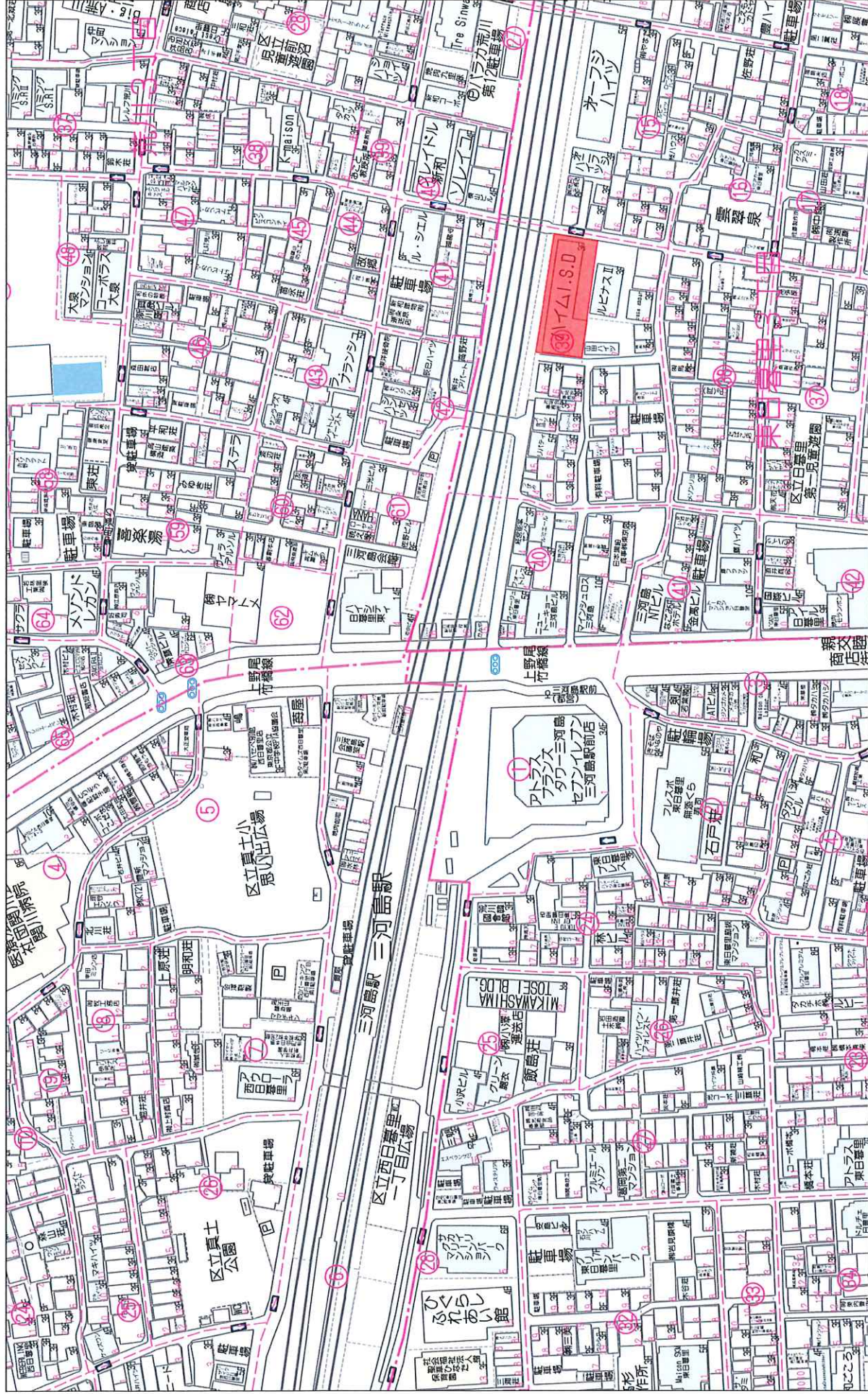


用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所・マンション） 物件名：ハイムISD				
所在地	住居表示	東京都荒川区東日暮里3-39-3			
	地番	東京都荒川区東日暮里3-3069、3067-1			
交通	JR常磐線 三河島駅 徒歩3分 / JR各線 日暮里駅 徒歩14分				
地積	738.34 m ² (223.34 坪) 公簿				
価格	5億1800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	3 h -5 h /6.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法、宅地造成及び特定盛土等規制法、最低敷地面積60m ² 以上				
道路	東側約4.1m（公道）間口約16m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成06年 2月築	検済	無
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階			
	延床面積	1029.65 m ² (311.46 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入23,568,888円 月額収入1,964,074円 表面 利回り 4.54% 満室想定					
・ 本件建物西側住戸において、東京都安全条例に定める窓先空地が確保できていない可能性が あります					
・ 本件建物外階段の屋根が増築の可能性が あります					
R6年度固都税額（相当額）：年額1,332,253円					
R6年度固定資産評価額：土地198,628,220円 建物46,037,400円					
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。



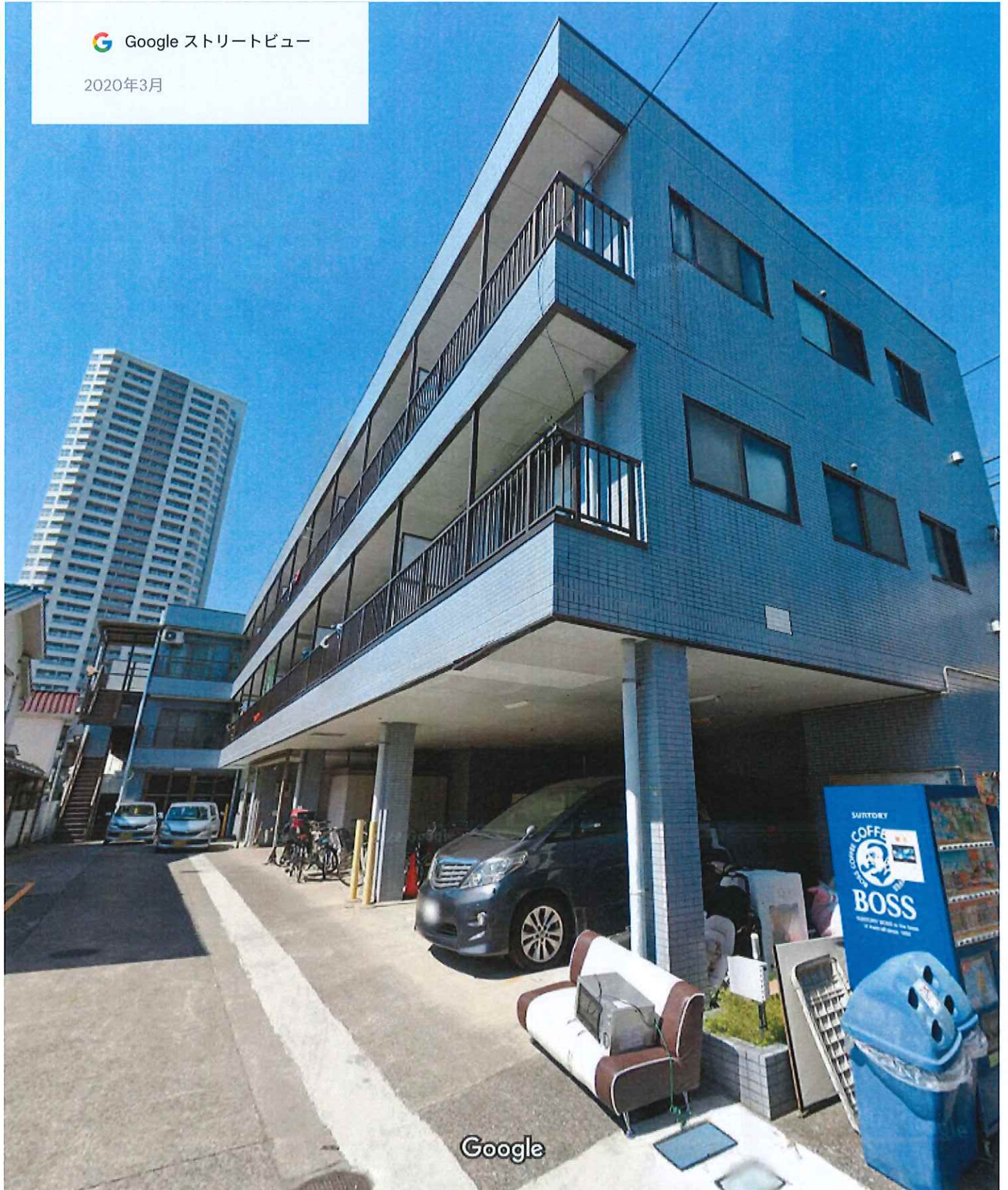
80m

1:1938

荒川区, 東京都

Google ストリートビュー

2020年3月



撮影日: 2020年3月 © 2025 Google



2025年6月12日現在

レントロール
物件名: ハイムISD
所 在: 東京都荒川区東日暮里3-39-3

※当レントロールについては、更新時点における最賃減価・根拠とされており、最賃制に内容に変更の可能性がございます。

※最賃資料につきましては、物価や市場実需変動等により将来的に変動する可能性があります。

※空室の資料につきましては、特定の資料になります。

※当社への入金金額が異なるため、更新の資料と変量が生じる可能性があります。

【単位:円】(税別)

現況		満室想定		賃料稼働率	
賃料(月額)	1,705,074	1,844,074	92.5%		
駐車場賃料(月額)	120,000	120,000	100%		
その他(月額)	0	0	-		
月額総収入	1,825,074	1,964,074	93%		
年間総収入	21,900,888	23,568,888	93%		

稼働状況		稼働率	
稼働戸数	14戸		
総戸数	15戸	93.3%	
稼働中面積	883.60㎡ (267.22坪)		
総賃貸面積	932.40㎡ (281.98坪)	94.8%	
駐車場稼働数	6台		
総台数	6台	100.0%	

【単位:円】

敷金	
建物敷金等	2,826,822
(承継敷金等)	(2,826,822)
駐車場敷金	124,000
(承継敷金)	(0)
敷金合計	2,950,822
(承継敷金合計)	(2,826,822)

【単位:円】 (税別)

部屋番号	用途	間取り	状況	入居者	実賃面積 ㎡	坪	敷金等	承継敷金等	原契約 開始日	直近契約 開始日	契約 終了日	賃料		備考欄(属性等)
												賃料	共益費	
101	事務所		入居中	法人	241.25㎡	72.97坪	972,222	972,222	2017/08/18	2023/08/18	2025/08/17	324,074		面積171.4㎡と記載あり/駐車場P1利用中
201	事務所		入居中	個人	161.43㎡	48.83坪	500,000	500,000	2018/07/19	2024/07/19	2026/07/18	231,481	18,519	面積168.6㎡と記載あり
202	住居	2K	入居中	個人	35.68㎡	10.79坪	200,000	200,000	-	2023/10/04	2025/10/03	87,000	3,000	面積46.5㎡と記載あり/原契約書なし
203	住居	2DK	入居中	個人	36.11㎡	10.92坪	93,000	93,000	2025/01/27	2025/01/27	2027/01/26	93,000	5,000	面積38㎡と記載あり/自動更新(2年)
204	住居	2DK	入居中	個人	37.81㎡	11.43坪	184,000	184,000	-	2025/04/29	2027/04/28	95,000	3,000	面積38㎡と記載あり/過去階クロス張替代請求なし/原契約書なし
205	住居	2DK	入居中	個人	36.32㎡	10.98坪	90,000	90,000	2024/11/26	2024/11/26	2026/11/25	92,000	5,000	面積38㎡と記載あり/自動更新(2年)
206	住居	2DK	入居中	個人	42.81㎡	12.95坪	48,600	48,600	2019/03/02	2025/03/02	2027/03/01	92,000	3,000	面積38.8㎡と記載あり/クリーニング費48,800円と記載あり
301	住居	2DK	空室		48.80㎡	14.76坪	0	0	-	-	-	129,000	10,000	面積46.5㎡と記載あり/自動更新(2年)
302	住居	2DK	入居中	個人	48.46㎡	14.65坪	87,000	87,000	2022/03/16	2024/03/16	2026/03/15	87,000	3,000	面積51.44㎡と記載あり
303	住居	2LDK	入居中	法人	55.00㎡	16.63坪	96,000	96,000	2015/04/01	2025/04/01	2027/03/31	96,000	3,000	面積35.45㎡と記載あり/自動更新(2年)
304	住居	2DK	入居中	個人	35.68㎡	10.79坪	87,000	87,000	2023/12/16	2023/12/16	2025/12/15	87,000	3,000	面積35.45㎡と記載あり/自動更新(2年)
305	住居	2K	入居中	個人	36.11㎡	10.92坪	200,000	200,000	2015/05/18	2025/05/18	2027/05/17	92,000	3,000	面積記載なし
306	住居	2DK	入居中	個人	37.81㎡	11.43坪	87,000	87,000	2024/02/29	2024/02/29	2026/02/27	87,000	3,000	面積38㎡と記載あり/自動更新(2年)
307	住居	2DK	入居中	個人	36.32㎡	10.98坪	90,000	90,000	2024/06/29	2024/06/29	2026/06/28	90,000	5,000	面積36㎡と記載あり/自動更新(2年)
308	住居	2DK	入居中	個人	42.81㎡	12.95坪	92,000	92,000	2023/05/20	2025/05/20	2027/05/19	92,000	7,000	面積38㎡と記載あり/自動更新(2年)

【単位:円】 (税別)

駐車場 番号	状況	賃借人	敷金	承継敷金	原契約 開始日	直近契約 開始日	契約 終了日	賃料	備考欄(属性等)
1	賃貸中	法人	22,000	0	2017/11/13	2023/11/13	2025/11/12	20,000	1F
2	賃貸中	個人	22,000	0	2017/10/13	2023/10/24	2025/10/23	20,000	外部
3	賃貸中	個人	20,000	0	2024/06/08	2024/06/08	2026/06/07	20,000	外部
4	賃貸中	法人	20,000	0	2024/03/01	2024/03/01	2026/02/28	20,000	外部
5	賃貸中	個人	20,000	0	2022/07/01	2024/07/01	2026/06/30	20,000	外部
6	賃貸中	個人	20,000	0	2022/12/17	2022/12/17	2024/12/16	20,000	外部/更新契約書なし

■支出一覧

建物名称： ハイムISD
 建物所在地： 東京都荒川区東日暮里3-39-3

PM： シナネンアジア株式会社
 BM： シナネンアジア株式会社

[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	-	3 %
2 日常清掃業務	¥14,000	¥168,000	週1回
3 電気代	変動		
4 水道代	変動		
ランニングコスト合計	¥14,000	¥168,000	(+ 管理手数料等)

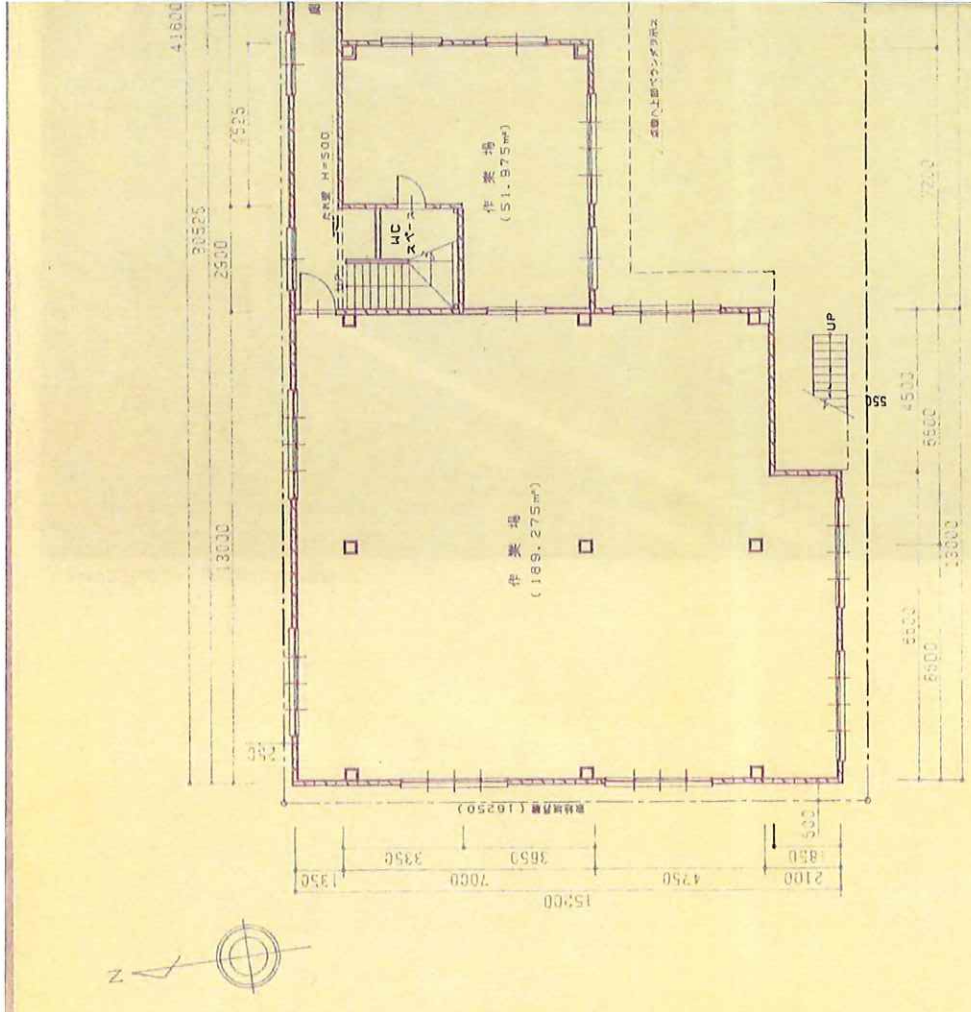
[スポットコスト]

単位：円（税別）

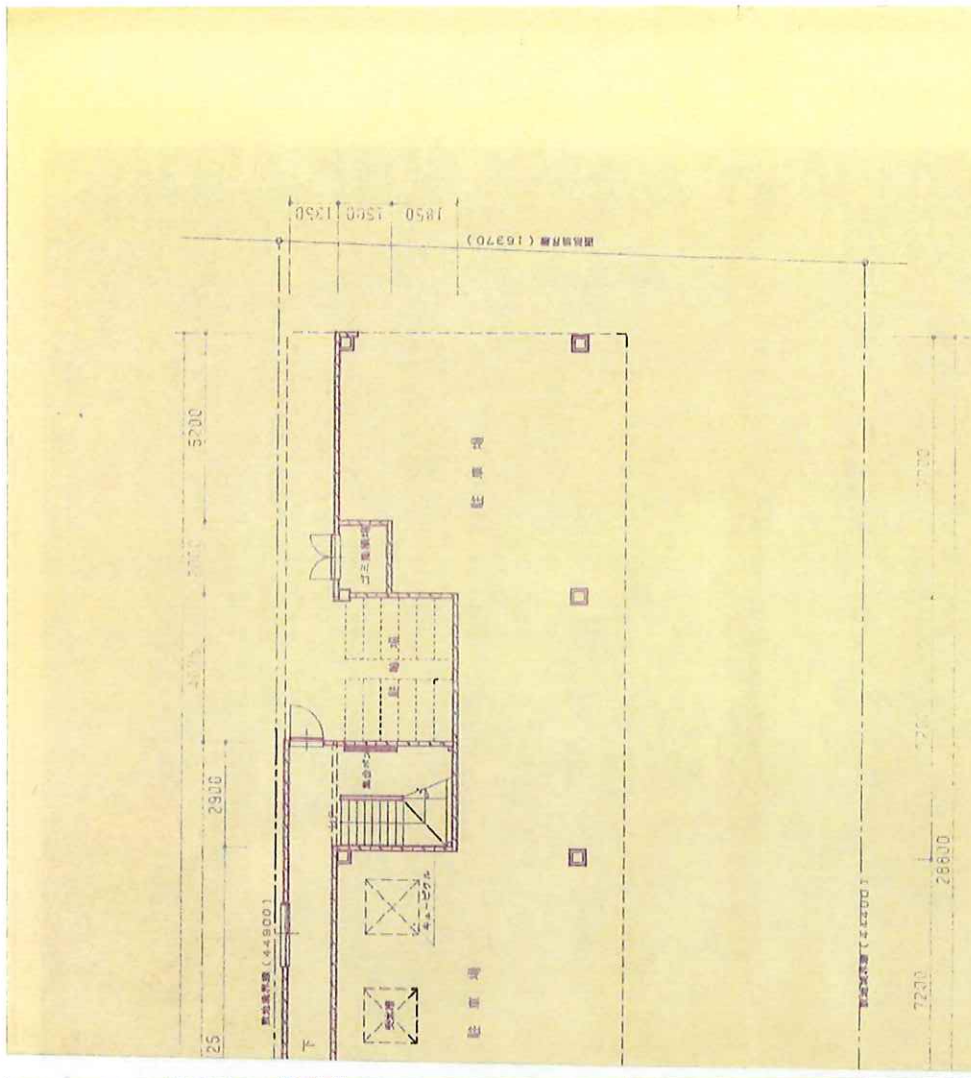
項目	月額支払	年額支払	備考
1 管理用経費 (消耗品等)		変動	適宜
2 消防設備点検		¥78,000	年2回
3 受水槽清掃		¥54,000	年1回
4 給水設備保守点検		¥18,000	年1回
スポットコスト合計	¥0	¥150,000	(+ 他適宜)

スポットコスト・ランニングコスト合計	¥318,000
--------------------	----------

※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。



1 階 平 面 図

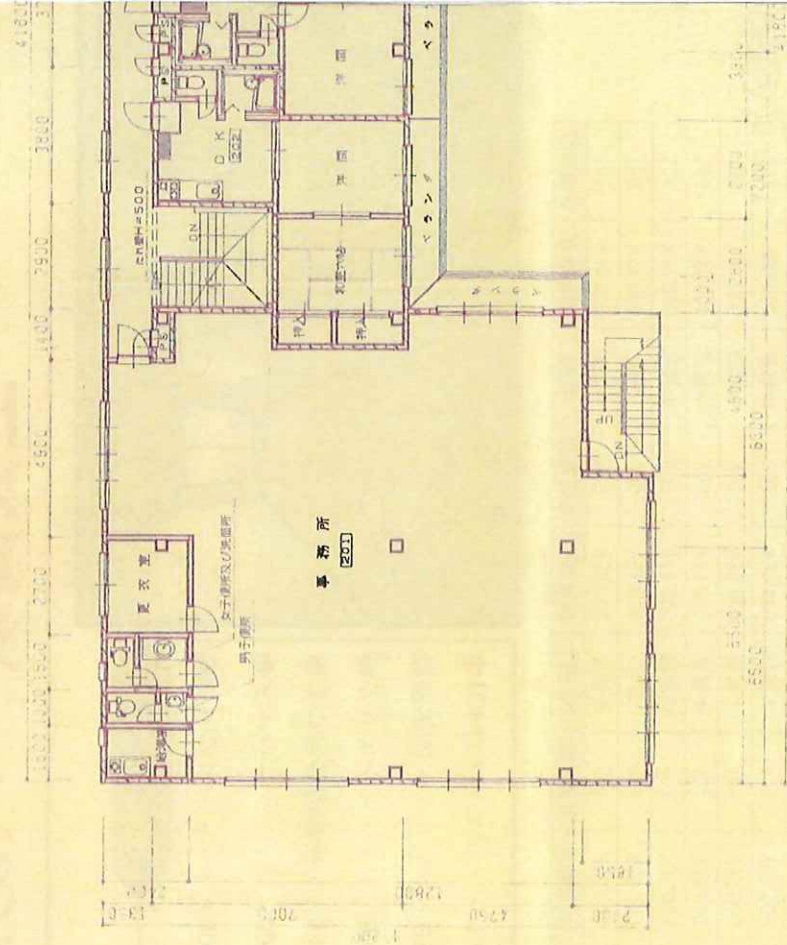


2 階 平 面 図

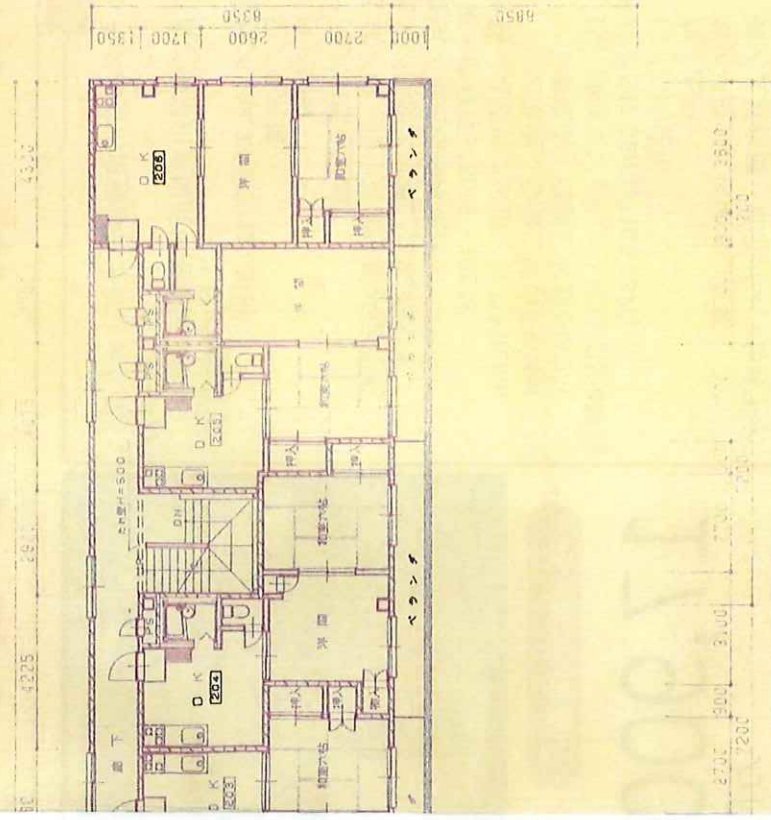
階数	床面積
1 階	428.755㎡
2 階	428.755㎡
3 階	410.780㎡
合 計	1270.290㎡

(仮称)アイエスデビル新築工事プランニング
東京都荒川区東日暮里3-39-3

図名	図番
2階平面図	2/100
1階平面図	1/100



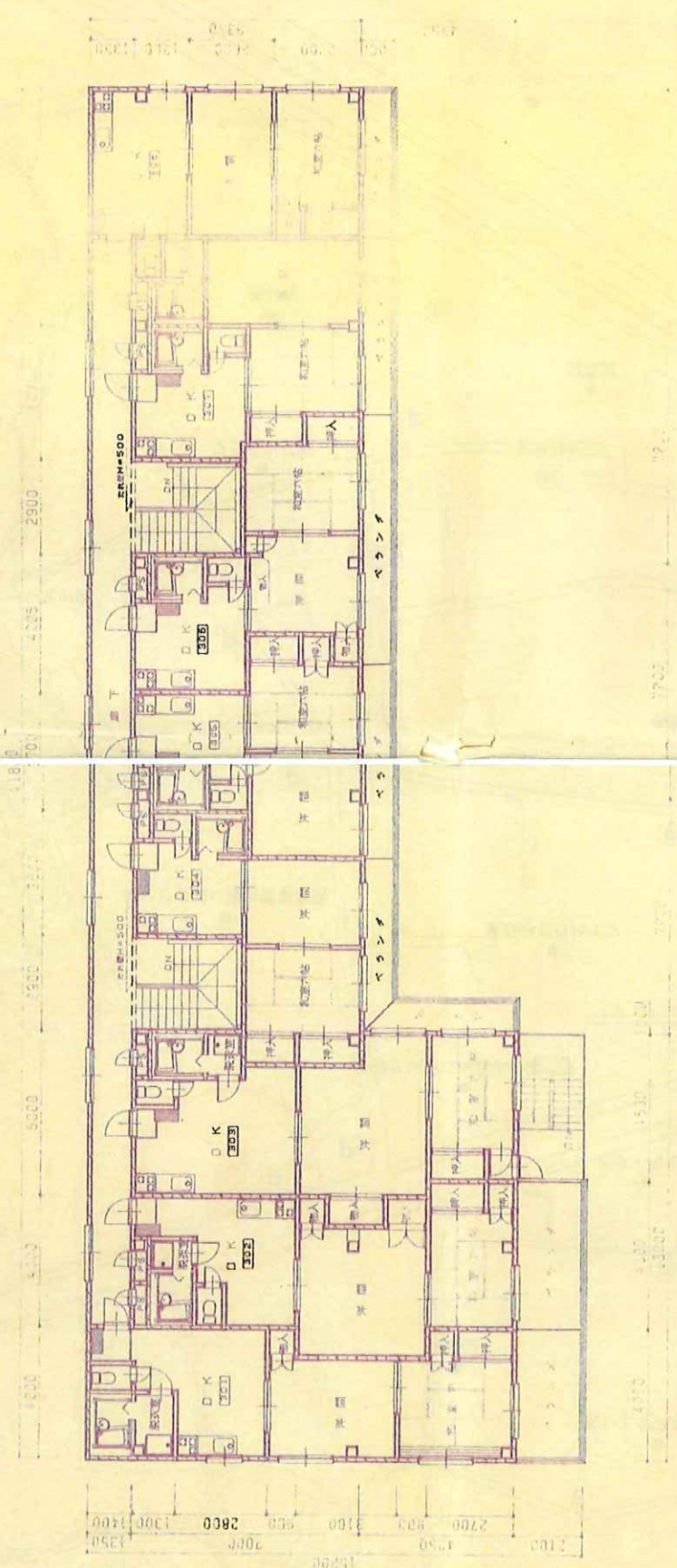
2 階 平 面 図



2 階 平 面 図

上段	1116	東京都荒川区東日暮里3-39-3	平面図	1/100
下段		株式会社 茂昌工務店	縮尺	
			図面番号	

(仮称)アイエスディ新築工事プランニングC		図面名称	平面図
東京都荒川区東日暮里3-39-3		縮尺	1/100
株式会社 茂昌工務店		図面番号	



3 階 平 面 図

1668 1668	（仮称）アイエスディビル新築工事 東京都荒川区東日暮里3-39-3 1116 東京都荒川区東日暮里3-39-3 設計 茂田工務
平面図 1/100	