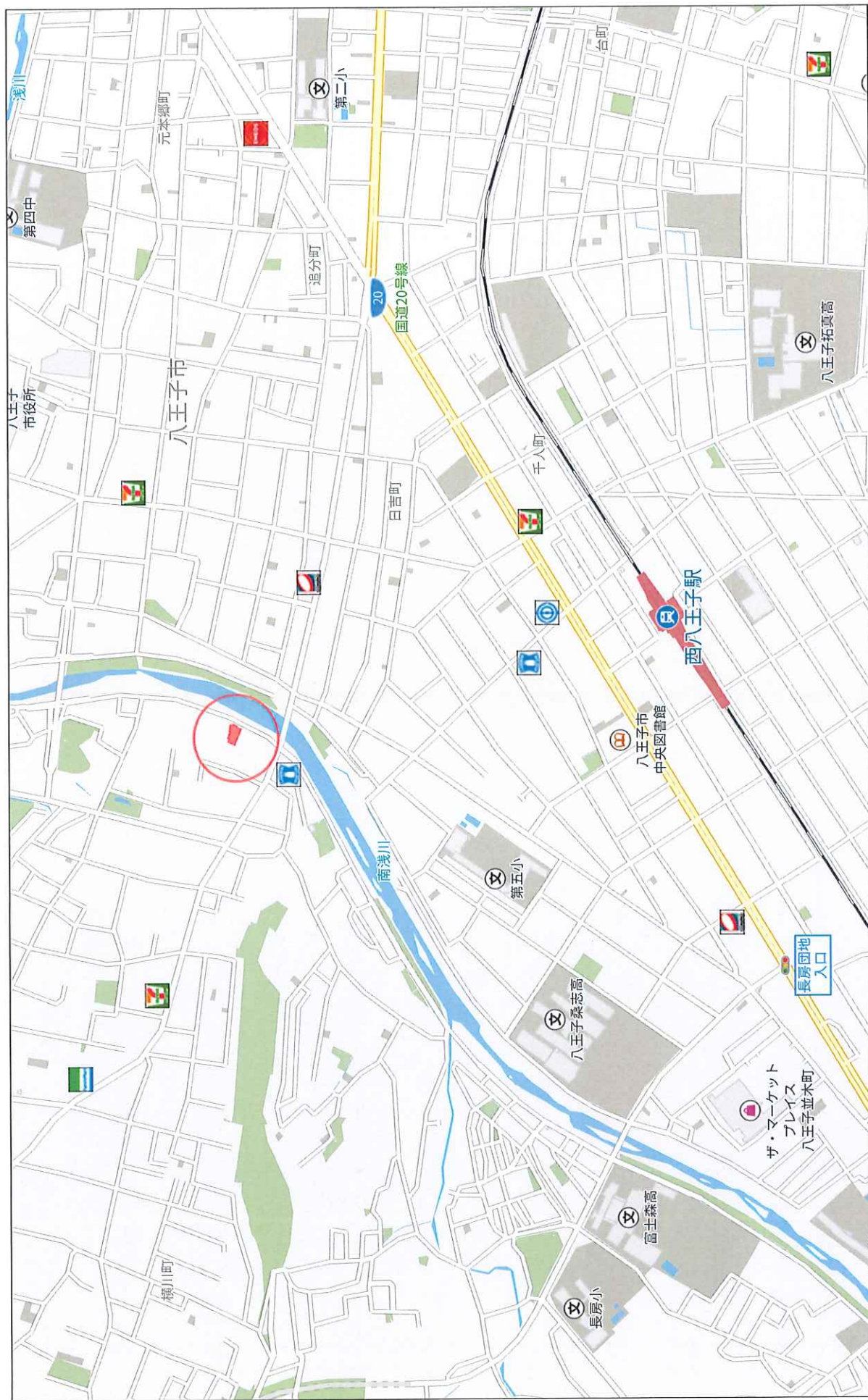
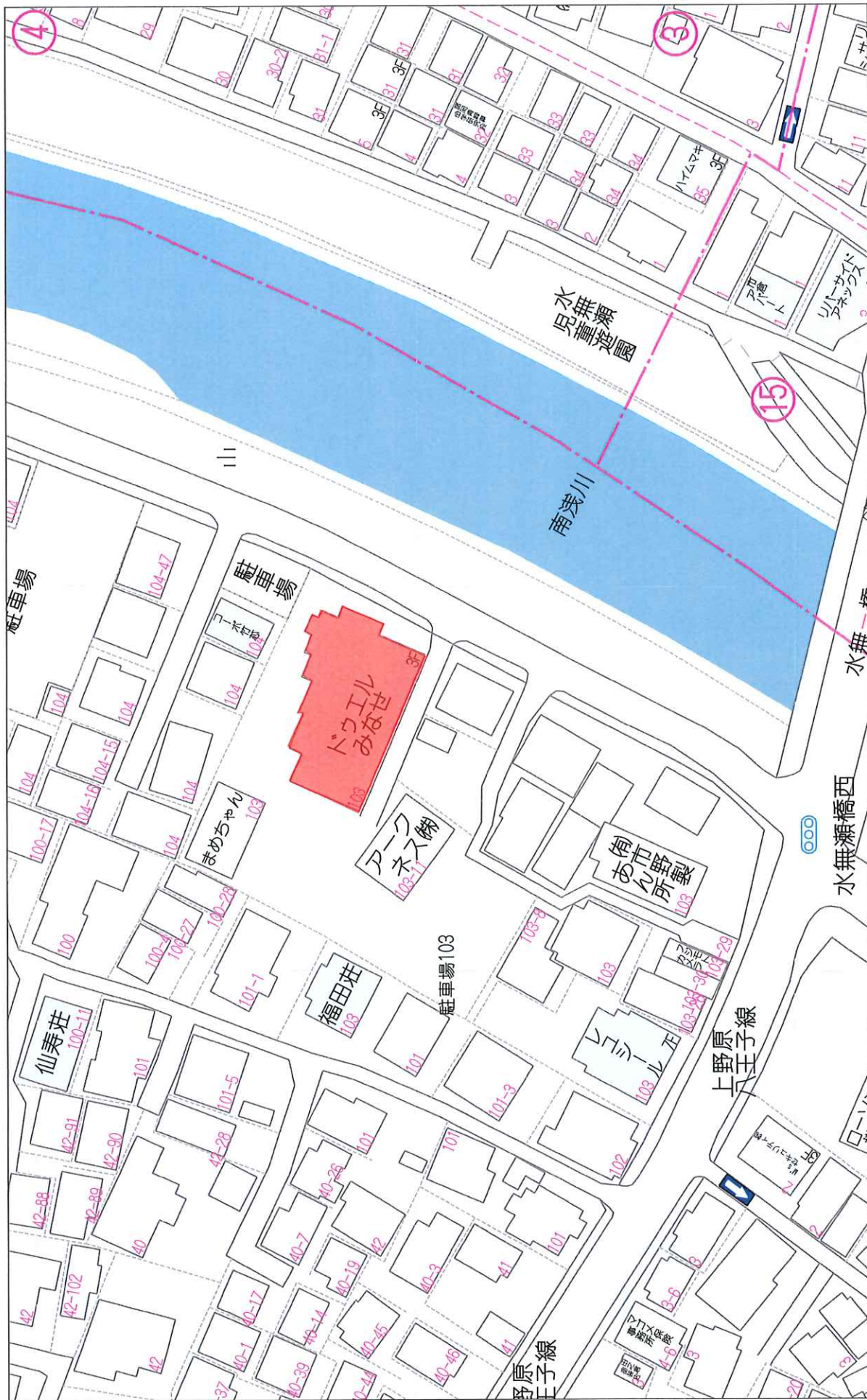


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：ドゥエルみなせ				
所在地	住居表示	東京都八王子市横川町103-1			
	地番	東京都八王子市横川町103-1、104-3、6			
交通	JR中央線 西八王子駅 徒歩12分				
地積	850.47 m ² (257.26 坪) 公簿				
価格	1億5700万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	80%		建蔽率	40%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定			高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東南側約6.5m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中		築年	昭和60年 4月築	検済
建物	構造	鉄筋コンクリート造 3階			
	延床面積	880.48 m ² (266.34 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入14,974,800円 月額収入1,247,900円 表面 利回り 9.53% 満室想定 総戸数：36戸 駐車場：8台 ※建築後、土地を一部切り売りしている為、建蔽率及び容積率が超過しています 固都税額：877,183円/年 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。





1:845

40m



レポートタイトル

項目	属性	電別	属性	期間	出賃			賃料			管理費			合計 (税込)	合計 (税別)	利用価値	備考
					日	所	区	月額	円高	円低	月額	円高	円低				
1	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000	2,800	3,500	200				34,500	¥31,500	5,700	※管理費に水代代として1,500円が含まれております。
100	空室	事務所	個人	1R	40	12.10	55,000	5,500	2,000	200				62,700	¥57,000	5,169	申込付
101	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	29,000		2,000					31,000	¥31,000	5,124	
102	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
103	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
104	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
105	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
106	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
107	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
108	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
109	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
110	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
201	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	31,000		2,000					33,000	¥33,000	5,455	
202	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
203	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	29,000		2,000					31,000	¥31,000	5,124	
204	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	29,000		2,000					31,000	¥31,000	5,124	
205	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	38,000		2,000					40,000	¥40,000	6,612	
206	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
207	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	29,000		2,000					31,000	¥31,000	5,124	
208	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
209	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	29,000		2,000					31,000	¥31,000	5,124	
210	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
211	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	29,000		2,000					31,000	¥31,000	5,124	
212	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	36,000		2,000					40,000	¥40,000	6,612	
213	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	30,000		2,000					32,000	¥32,000	5,289	
301	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	36,000		0					36,000	¥36,000	6,681	
302	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
303	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
304	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
305	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	30,000		2,000					32,000	¥32,000	5,289	
306	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	39,000		2,000					41,000	¥41,000	6,777	
307	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	29,000		2,000					31,000	¥31,000	5,124	
308	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	31,000		2,000					33,000	¥33,000	5,455	
309	入居中	住居	法人	1R	20	6.05	28,000		2,000					30,000	¥30,000	4,959	
310	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	34,000		2,000					36,000	¥36,000	5,950	
311	入居中	住居	個人	1R	20	6.05	34,000		2,000					36,000	¥36,000	5,950	
駐車場No.01	稼働中	駐車場	個人								7,000	700		7,700	¥7,000		
駐車場No.02	稼働中	駐車場	個人								8,000	800		8,800	¥8,000		
駐車場No.03	空室	駐車場									7,000	700		7,700	¥7,000		
駐車場No.04	空室	駐車場									7,000	700		7,700	¥7,000		
駐車場No.05	稼働中	駐車場	個人								7,000	700		7,700	¥7,000		
駐車場No.06	稼働中	駐車場	法人								7,000	700		7,700	¥7,000		
駐車場No.07	稼働中	駐車場	個人								7,000	700		7,700	¥7,000		
駐車場No.08	空室	駐車場									7,000	700		7,700	¥7,000		
					740	223.85	1,105,000	8,300	71,500	400	57,000	5,700		1,247,900	1,233,500		

区分	属性	月額	年額
入居中	97.2%	1,122,500	13,470,000
空室	2.7%	62,700	752,400
合計		1,185,200	14,222,400

駐車場 (貸付比率)	区分	稼働率	月額	年額
稼働中	5	62.5%	39,600	475,200
空室	3	37.5%	23,100	277,200
合計	8		62,700	752,400

合計	月額	年額
稼働中	1,162,100	13,945,200
空室	85,800	1,029,800
合計	1,247,900	14,974,800

表示年月日：2025/06/10



請求部	所在	八王子市横川町				地番	103番1		
出力縮尺	1/600	精度分	座標系番号又は記号	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				備付年月日(原図)			補事項		

登記年月日：平成30年7月2日

地積測量図

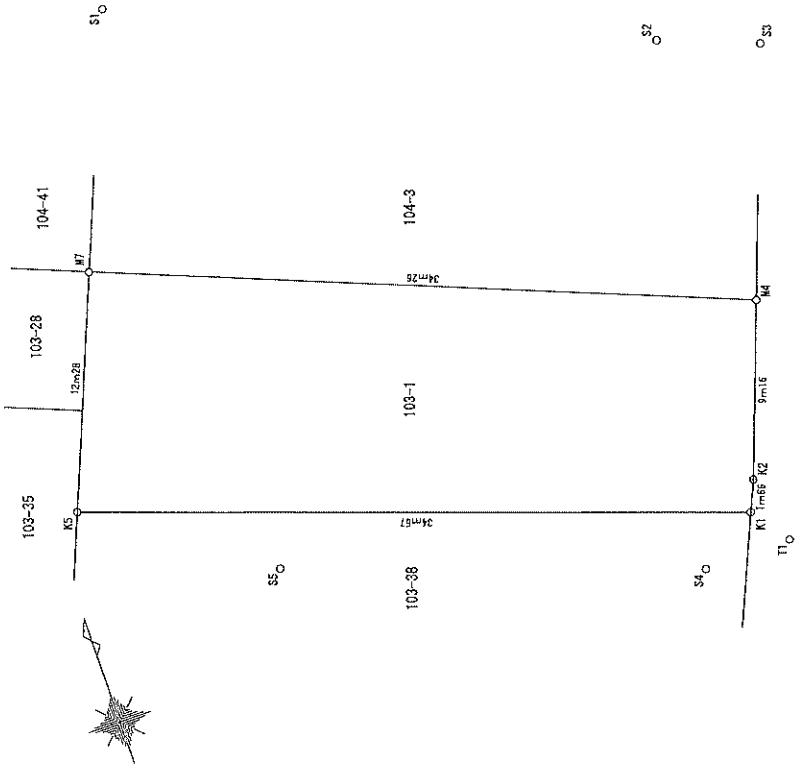
地番 103-1
土地の所在 八王子市横川町

座標求積表

地番 103-1 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K1	102.119	101.197	-3477.128920
K2	102.160	102.861	81.980217
M4	102.916	111.995	3915.345200
M7	137.120	109.999	3686.406396
K5	136.520	97.728	-3420.577728
	合面積		796.025165
	合面積		398.0125625
	地積		398.01 m

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
S1	137.777	123.436	124.729	金属標	
S2	109.308	124.729	125.088	万年標角	
S3	104.001	125.088	98.057	金属標	
S4	104.118	98.057	100.000	万年標角	
S5	125.815	95.897	100.000	金属標	
T1	100.000	100.000	123.621	金属標	
T2	100.000	123.621			



測量の種別	コンクリート	鉄釘	銅釘	鉛	銅	鉄
測量	○	○	○	○	○	○

測量年月日	平成30年6月15日
-------	------------

申請人 株式会社海城サービス
代表取締役 三好 茂明

作成者 東京都国分寺市西元町二丁目9番22号
土地家屋調査士法人 森事務所
土地家屋調査士 森 秀 (平成 30年 6月 21日作成)

縮尺 1/250

104-3

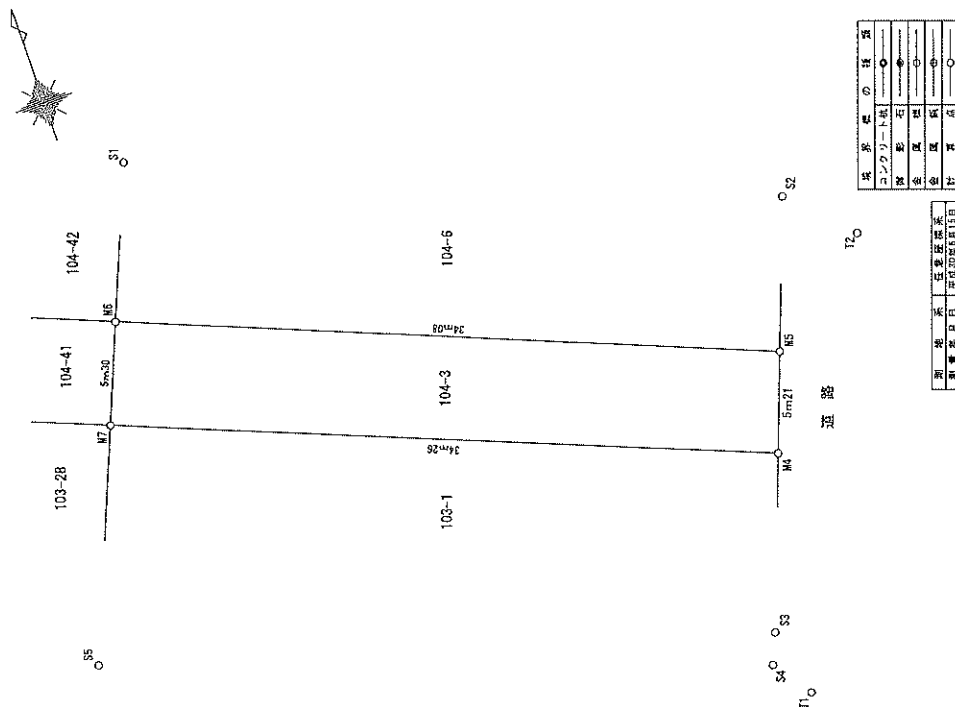
町三藏市子王八

表 積 求 標 座

地 點	104-3	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$
M4		102.916	111.995	-3782.51930
M5		103.346	117.190	4038.74870
M6		135.295	3883.973330	-3790.889537
M7		137.120	109.999	359.277633
			佔面積	179.6388165
			面 積	179.63 m^2

表 1-1-1

測 点 名	X	Y	標 標	備 考
S1	137.777	123.436	金屬標	
S2	125.068	104.001	金屬標	
S3	102.160	102.861	金屬標	
S4	102.119	101.197	金屬標	
S5	136.520	97.728	金屬標	
T1	100.000	100.000	金屬標	
T2	100.000	123.621	金屬標	



陳德樹	陳
陳德樹	陳

コンクリート城		城界の強敵
影石		
金屋		
金屋		
村西		

[illegible]

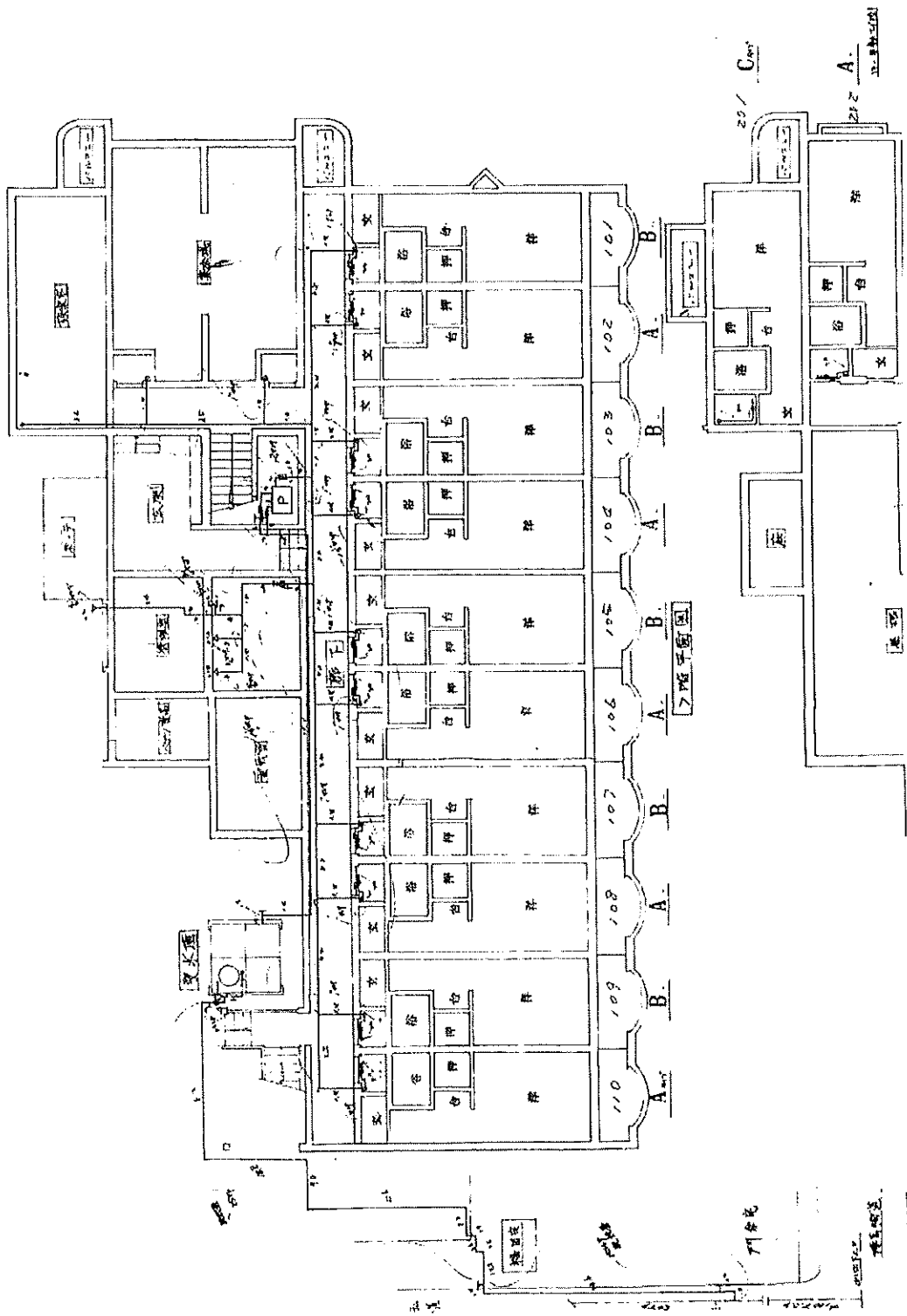
（平成 30 年 6 月 21 日作成）

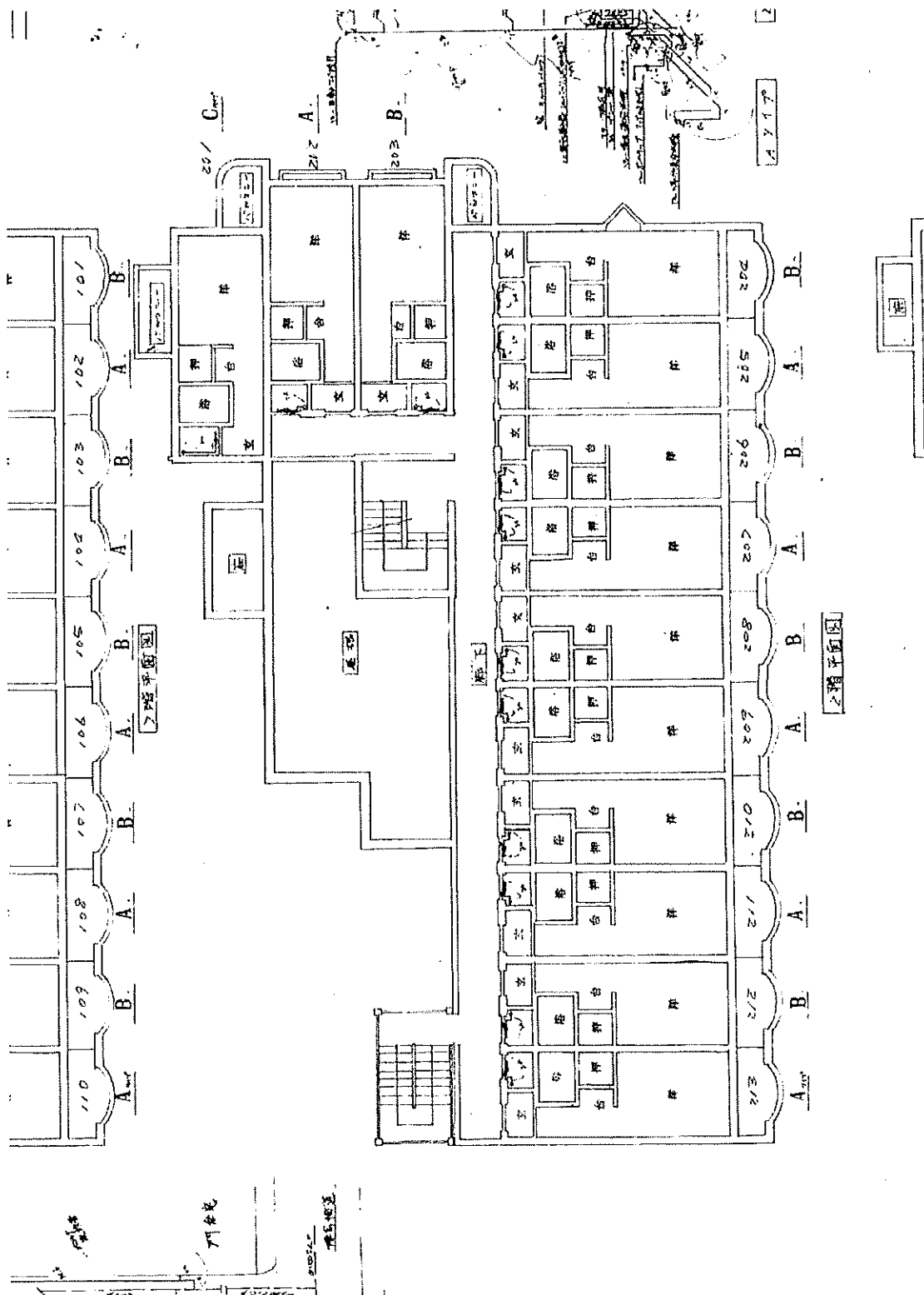
代表取締役 三好 茂明

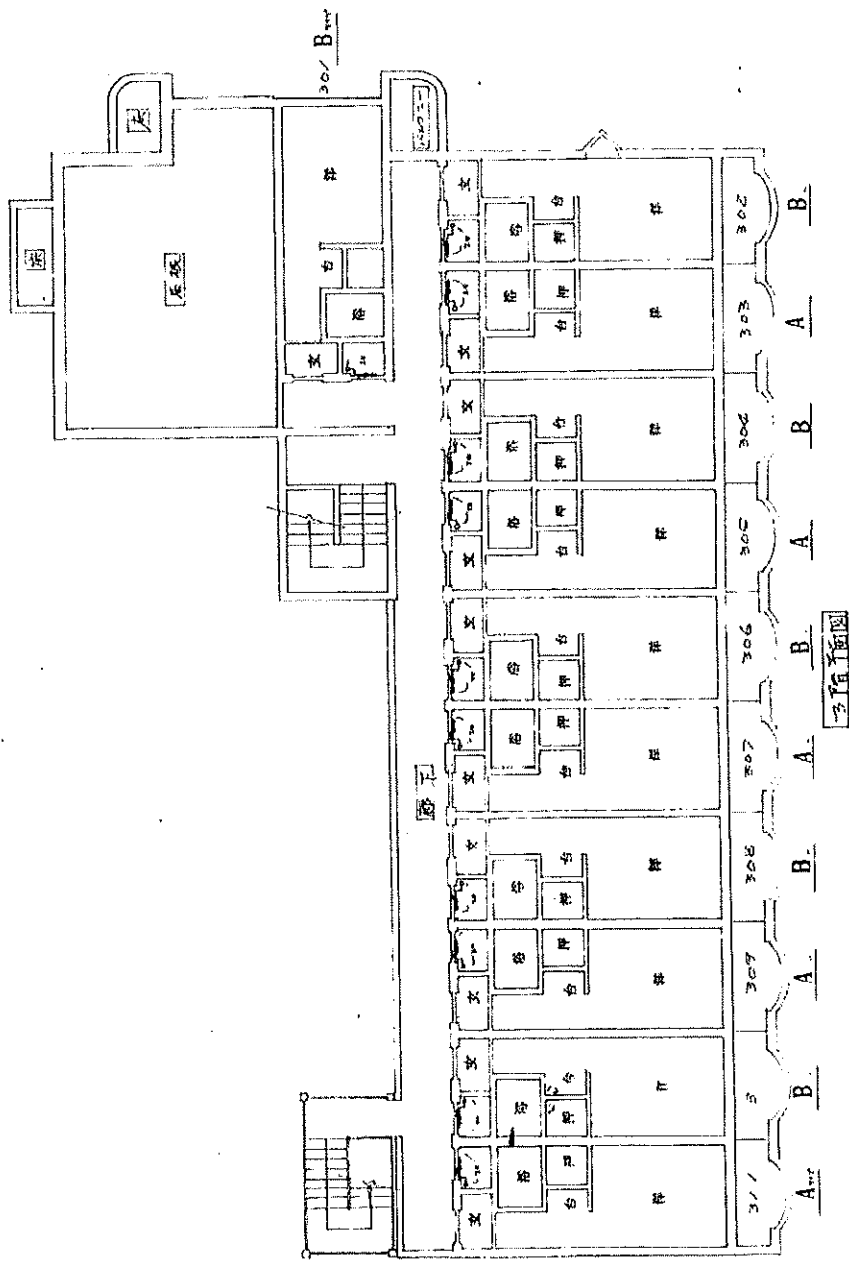
申請人

縮尺

250







平面图

固定資産(土地・家屋)評価証明書

住所又は所在地
氏名又は名称
(納税義務者)

課税台帳又は補充台帳に登録されている内容です。

上記のとおり証明します。

八王子市長

初宿 和夫



この証明書等には、以下の事項が記載されています。

令和6年度 固定資産（土地・家屋）評価証明書

令和 6 年度 固定資産（土地・家屋）評価証明書

所有者 住所又は所在地
(納税義務者) 氏名又は名称

区分	所在地	登記地目 / 登記・現況地目	建築年・月	登記地積		評価額 (円)	備 考
				登記地積	現況地積		
土地	梶川町 103-1	宅地		398.01 m ²		25,480,401	
		宅地		398.01 m ²		4,413,400 8,826,800	
土地	梶川町 104-6	宅地		272.83 m ²		18,151,925	
		宅地		272.83 m ²		3,025,320 6,050,641	
	以下、余白						

課税台帳又は補充台帳に登録されている内容です。

八財住証固評第 11079 号

上記のとおり証明します。

令和 6 年 7 月 4 日



初宿 和夫

八王子市長

この証明書等には、以下の事項が記載されています。



建築台帳記載事項証明書

令和6年(2024年)7月4日

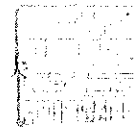
下記のとおり確認台帳に記載してある事項と相違ないことを証明します。

建築主及び住所 中村茂 中村賢治	八王子市東浅川町525-5 八王子市東浅川町525-5
申請敷地 八王子市横川町103-1,28,31,33,35,104 3,6	
用途 共同住宅 工事種別 新築 構造 RC造	地上 3階 地下 0階
敷地面積: 1236.97㎡ 建築面積: 367.64㎡	延べ面積: 886.28㎡
確認年月日及び番号 昭和59年(1984年)9月28日 第	一般申請 778 号
構造計算適合性判定	
検査済証交付年月日及び番号 昭和60年(1985年)4月23日 第	一般申請 778 号

六八整建証 第 1283 号

令和6年(2024年)7月4日

八王子市長 初 宿 和



支 出 一 覧

《物件概要》

物件名	ドウエルみなせ				
住居表示	東京都八王子市横川町103-1				
構造	鉄筋コンクリート造3階建	竣工年月	1985年4月		
住戸数	36戸				
上水道	公営水道	下水道	公共下水	ガス	LPガス
消防設備	消火器具、避難器具				
その他					

《年間固定費用》

項 目	月 額	年 額	備 考
固都税		¥877,183	
火災保険			
共用部水道代			使用料により変動有
共用部電気代			使用料により変動有
固定費合計	¥0	¥877,183	

《管理業務費用》

※PM費用は賃料の 3% +税です。

項 目	月 額	年 額	備 考
賃貸管理費用	¥41,181	¥494,172	月額想定賃料(満室時):1,247,900円
建物管理費用	¥81,851	¥982,212	
管理業務費用合計	¥123,032	¥1,476,384	

《西八王子 管理業務詳細》

項 目	月 額	年 額	仕様・内容・備考等
日常清掃	¥20,000	¥240,000	月1回
定期清掃	¥8,000	¥96,000	年2回
消防設備点検	¥7,000	¥84,000	年2回
貯水槽清掃	¥5,400	¥64,800	年1回
巡回点検	¥5,000	¥60,000	月1回
24時間対応	¥8,000	¥96,000	常時
インターネット利用料	¥21,010	¥252,120	
小計	¥74,410	¥892,920	
消費税	¥7,441	¥89,292	
合計	¥81,851	¥982,212	