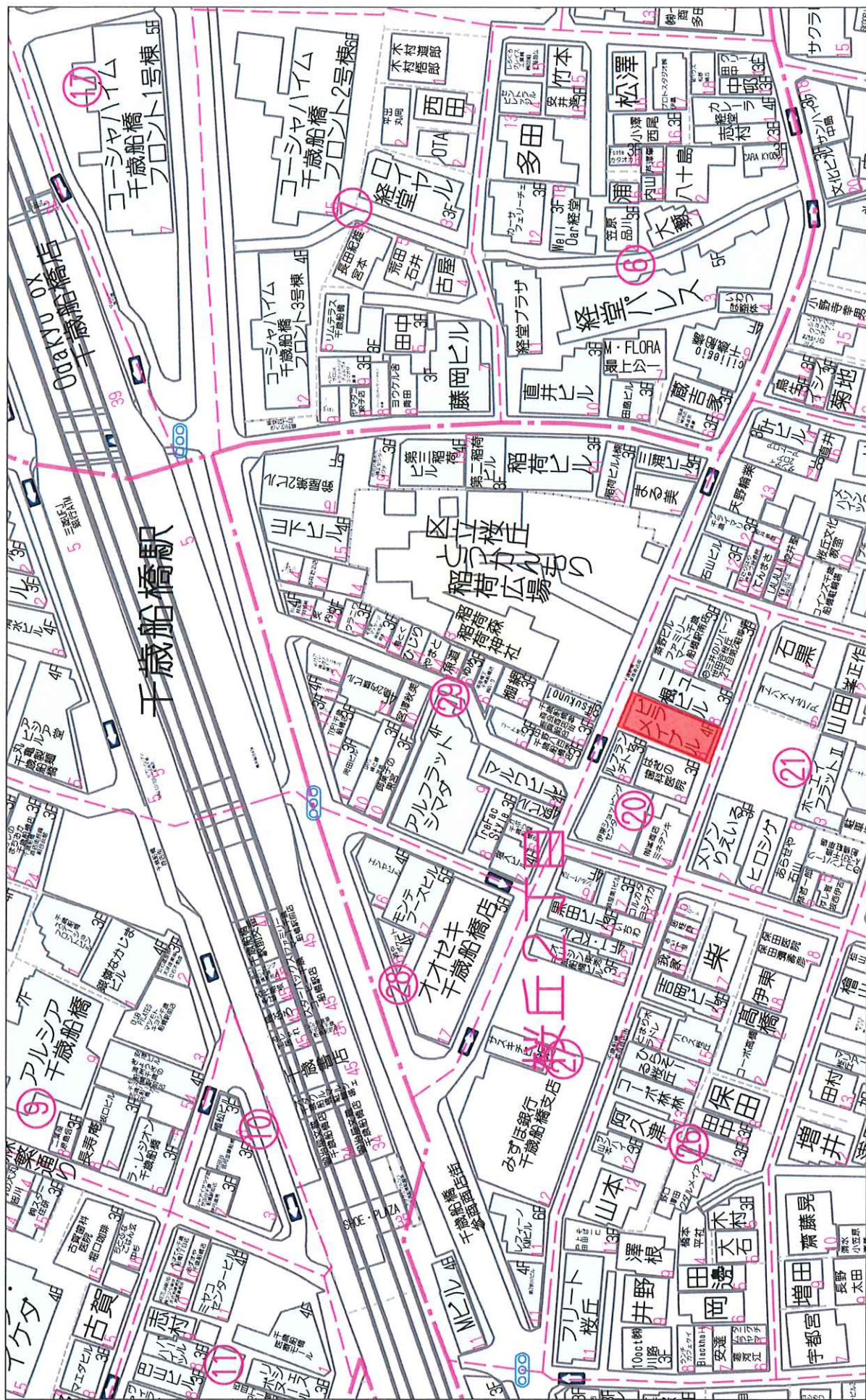


物件說明書

物件番号:259

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション） 物件名：ヴィラ・メイプル				
所在地	住居表示	東京都世田谷区桜丘2-20-8			
	地番	東京都世田谷区桜丘2-2995-72			
交通	小田急小田原線 千歳船橋駅 徒歩2分				
地積	183.76 m ² (55.58 坪)				
価格	3億4500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
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			都市計画	無・有（ ）	
その他	緑化地域、桜丘2丁目西地区地区街づくり計画				
道路	北東側約5m（公道） / 南西側約3.6m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成07年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階			
	延床面積	444.92 m ² (134.58 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入15,642,000円 月額収入1,303,500円 表面 利回り 4.53% 現況 ※確定測量実施中					
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。



60m

1:1133

部屋 番号	契約面積		賃借人	用途 (実態)	間取り	賃料(円)		共通費(円)		その他費用(円)		月額賃料等合計(円)		税金/保証金			保証会社	更新料 月別料	備考
	㎡	坪				月額(税込)	消費税	坪単価	月額(税込)	消費税	坪単価	月額(税込)	消費税	坪単価	契約期間	償却期			
1F	115.21	34.85	個人	店舗	—	438,637	43,863	12,566	0	0	0	438,637	482,500	12,566	CA後開示	1ヶ月			
201	32.13	9.71	個人	住宅	10K	93,000	0	9,577	5,000	0	514	98,000	98,000	10,091		1ヶ月			
202	24.86	7.52	個人	住宅	10K	69,000	0	9,175	3,000	0	398	72,000	72,000	9,573		1ヶ月			
203	24.86	7.52	個人	住宅	10K	70,000	0	9,308	0	0	0	70,000	70,000	9,308		1ヶ月			
301	23.68	7.16	個人	住宅	10K	85,000	0	11,871	5,000	0	698	90,000	90,000	12,569		1ヶ月			
302	23.68	7.16	個人	住宅	10K	95,000	0	13,268	5,000	0	698	100,000	100,000	13,966		1ヶ月	定価(2025年6月～)		
303	23.68	7.16	個人	住宅	10K	76,000	0	10,614	5,000	0	698	81,000	81,000	11,312		1ヶ月			
305	23.68	7.16	個人	住宅	1K	77,000	0	10,754	3,000	0	418	80,000	80,000	11,172		—			
401	31.44	9.51	法人	住宅	10K	102,000	0	10,725	3,000	0	315	105,000	105,000	11,040		1ヶ月			
402	31.44	9.51	法人	住宅	10K	102,000	0	10,725	3,000	0	315	105,000	105,000	11,040		1ヶ月			
その他			法人	自動販売機		18,182	1,818	—	0	0	—	18,182	20,000	—					
合計	354.70	107.26	—	—		1,225,819	45,681	11,428	32,000	0	298	0	1,303,500	1,303,500	11,726			—	

※本レントロールは行成時点の状況です。将来に遡って収入支出外を保証するものではありません

■収支/月(円)

収入	賃料等収入合計/税込(A)	1,303,500
----	---------------	-----------

■収支/年(円)

賃料等収入合計/税込(Ax12ヶ月)(B)	15,642,000
-----------------------	------------

支出	支出合計/税込(C)	98,221
	(内訳) PM(4.5%)	CA後開示
	日常消耗費用	
	共用部電気	
	共用部水道	
USEN		

※共通費は約賃料x4.5%

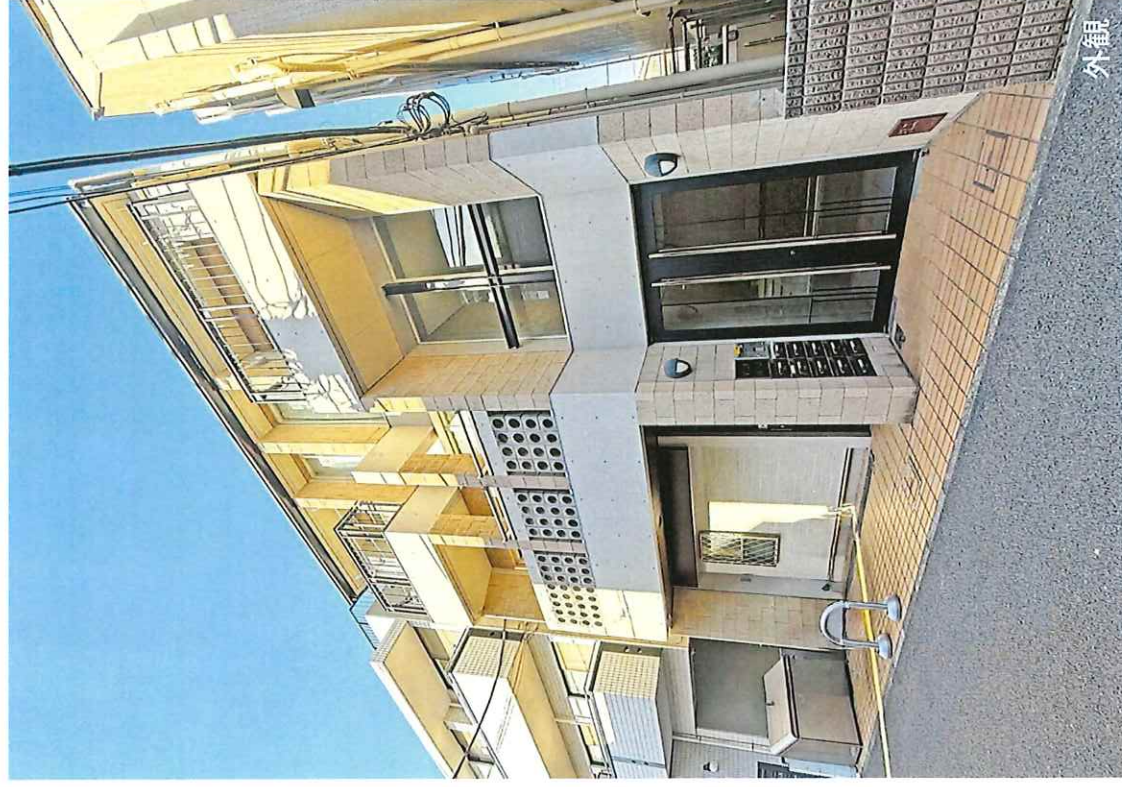
支出合計/税込(D)	(内訳) C x 12ヶ月	1,909,817
	固定・修繕(土地/2025年)	CA後開示
	固定・修繕(建物/2025年)	
	定期清掃(年2回)	
	消防点検(年2回)	
保険(参考値算)		

■利益回り(円)

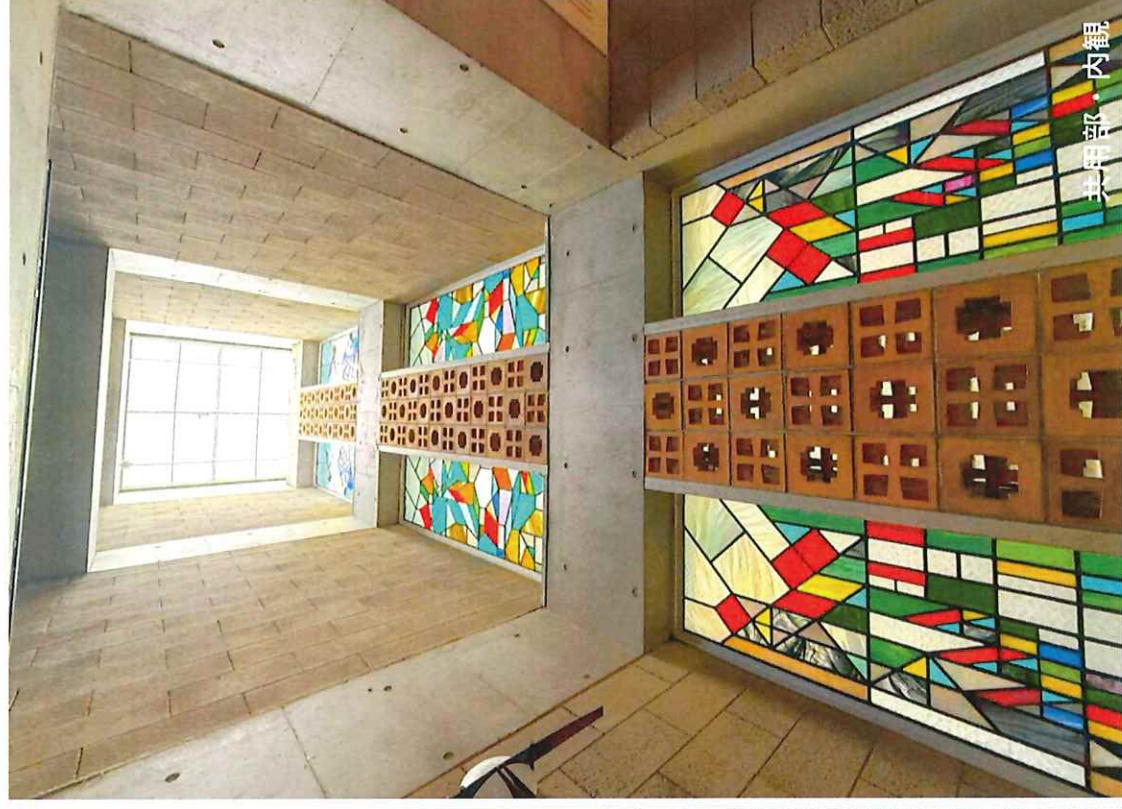
売買価格(税込)(円)	345,000,000
内:建物消費税(10%)	3,453,380
表価(B÷円)	4.53%
ネット(E÷円)	3.98%

NOI(B-D)(E)	13,732,083
経費率(D÷B)	12.21%

固定資産評価額 (2025年)	土地 建物
	CA後開示



外観



共用部 内観

桜丘2丁目PJ
1F店舗＋共同住宅

現地写真

