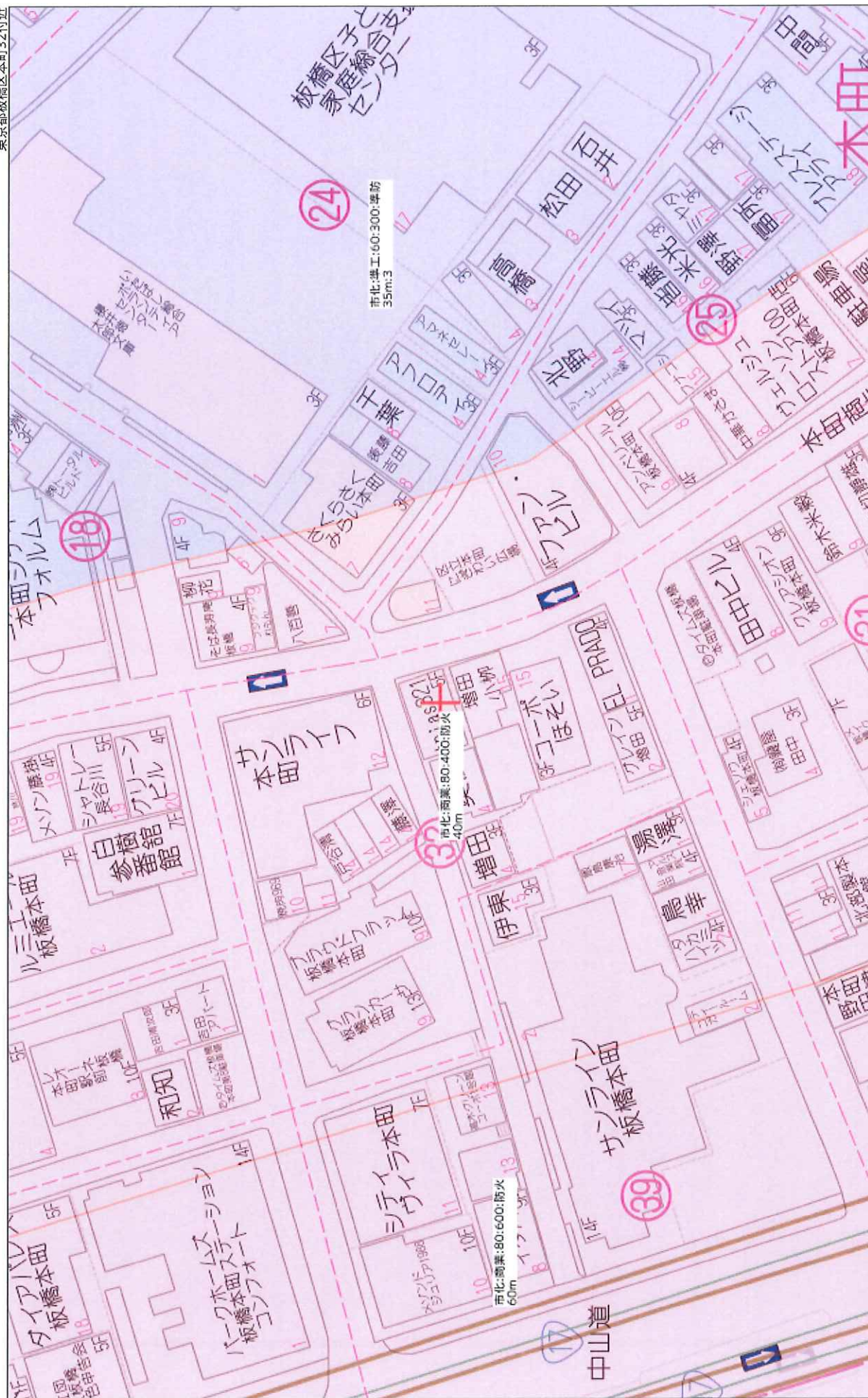


|                                                     |                                     |                                  |           |                   |   |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------|-------------------|---|
| 用途                                                  | 収益物件（一棟）・ビル（事務所・マンション） 物件名：trias321 |                                  |           |                   |   |
| 所在地                                                 | 住居表示                                | 東京都板橋区本町32-14                    |           |                   |   |
|                                                     | 地番                                  | 東京都板橋区本町 32-20                   |           |                   |   |
| 交通                                                  | 都営三田線 板橋本町駅 徒歩5分                    |                                  |           |                   |   |
| 地積                                                  | 95.12 m <sup>2</sup> (28.77 坪) 公簿   |                                  |           |                   |   |
| 価格                                                  | 3億6190万円（税込）                        |                                  |           |                   |   |
| 地目                                                  | 宅地                                  | 用途地域                             | 商業地域      |                   |   |
| 容積率                                                 | 400%                                |                                  | 建蔽率       | 80%               |   |
| 都市計画法                                               | 市街化区域                               |                                  |           |                   |   |
| 防火指定                                                | 防火地域、新防火地域                          |                                  | 高度指定      | 第3種高度地区           |   |
| 日影規制                                                |                                     |                                  | 都市計画      | 無・有（            ） |   |
| その他                                                 |                                     |                                  |           |                   |   |
| 道路                                                  |                                     |                                  |           |                   |   |
| 道路負担                                                |                                     |                                  |           |                   |   |
| 現況                                                  | 賃貸中                                 | 築年                               | 令和05年 3月築 | 検済                | 有 |
| 建物                                                  | 構造                                  | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5階                  |           |                   |   |
|                                                     | 延床面積                                | 351.95 m <sup>2</sup> (106.46 坪) |           |                   |   |
| 引渡し                                                 | 相談                                  |                                  | 施工会社      | 株式会社吉田工務店         |   |
| 備考 年額収入15,201,600円 月額収入1,266,800円 表面 利回り 4.20% 満室想定 |                                     |                                  |           |                   |   |
| 賃貸状況：満室 住戸：9戸（1R×6戸、2LDK×3戸） 事務所：2戸<br>・確定測量済       |                                     |                                  |           |                   |   |
| 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。



レントロール

trial321

| 部屋番号 | フロア | 状況 | 用途 | 間取   | 面積 |        | 月額賃料<br>(税抜) | 月額福利料<br>(消費税) | 共益費<br>(税抜) | 共益費<br>(消費税) | 燃料 + 管理費<br>(税抜) | 月額合計 (税込) |            | 敷金      |          | クリーニング<br>費用 | 借入/法人 | 契約        |           | 保証会社 | 備考             |
|------|-----|----|----|------|----|--------|--------------|----------------|-------------|--------------|------------------|-----------|------------|---------|----------|--------------|-------|-----------|-----------|------|----------------|
|      |     |    |    |      | m  | (坪)    |              |                |             |              |                  | 坪単価       | 坪単価        | 金額      | 金額       |              |       | 始期日       | 満期日       |      |                |
| 1    | 101 | 1F | 入居 |      |    | 21.00  | 6.35         | ¥70,000        | ¥7,000      | ¥16,364      | ¥1,636           | ¥86,364   | ¥85,000    | @14,961 | ¥231,000 |              | 法人    | 2023/7/1  | 2025/6/30 | Casa |                |
| 2    | 102 | 1F | 入居 |      |    | 42.36  | 12.81        | ¥178,000       | ¥17,800     |              | ¥178,000         |           | ¥195,800   | @15,285 | ¥534,000 |              | 個人    | 2023/4/25 | 2025/4/24 | Casa |                |
| 3    | 201 | 2F | 入居 | 1R   |    | 21.00  | 6.35         | ¥68,000        |             | ¥18,000      |                  |           | ¥86,000    | @13,543 |          | ¥55,000      | 個人    | 2023/5/31 | 2025/5/30 | エポス  |                |
| 4    | 202 | 2F | 入居 | 1R   |    | 21.04  | 6.36         | ¥67,000        |             | ¥18,000      |                  |           | ¥85,000    | @13,365 |          | ¥55,000      | 個人    | 2023/4/30 | 2025/4/29 | エポス  |                |
| 5    | 203 | 2F | 入居 | 1R   |    | 21.31  | 6.44         | ¥74,000        |             | ¥18,000      |                  |           | ¥92,000    | @14,286 |          | ¥55,000      | 個人    | 2024/4/30 | 2026/4/29 | Casa |                |
| 6    | 301 | 3F | 入居 | 1R   |    | 21.00  | 6.35         | ¥69,000        |             | ¥18,000      |                  |           | ¥87,000    | @13,701 |          |              | 個人    | 2023/5/31 | 2025/5/30 | エポス  |                |
| 7    | 302 | 3F | 入居 | 1R   |    | 21.04  | 6.36         | ¥68,000        |             | ¥18,000      |                  |           | ¥86,000    | @13,522 |          |              | 個人    | 2023/5/28 | 2025/5/27 | Casa |                |
| 8    | 303 | 3F | 入居 | 1R   |    | 21.31  | 6.44         | ¥70,000        |             | ¥18,000      |                  |           | ¥88,000    | @13,665 |          |              | 個人    | 2023/5/12 | 2025/5/11 | エポス  |                |
| 9    | 401 | 4F | 入居 | 2LDK |    | 42.00  | 12.70        | ¥129,000       |             | ¥18,000      |                  |           | ¥147,000   | @11,575 |          |              | 個人    | 2023/5/21 | 2025/5/20 | Casa |                |
| 10   | 402 | 4F | 入居 | 2LDK |    | 42.08  | 12.72        | ¥127,000       |             | ¥18,000      |                  |           | ¥145,000   | @11,399 |          |              | 個人    | 2023/6/11 | 2025/6/10 | エポス  |                |
| 11   | 403 | 4F | 入居 | 2LDK |    | 49.65  | 15.01        | ¥142,000       |             | ¥18,000      |                  |           | ¥160,000   | @10,660 |          |              | 個人    | 2023/5/31 | 2025/5/30 | エポス  |                |
| 12   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 13   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 14   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 15   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 16   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 17   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 18   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 19   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 20   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 21   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 22   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 23   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 24   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 25   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 26   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 27   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 28   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 29   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 30   |     |    |    |      |    |        |              |                |             |              |                  |           |            |         |          |              |       |           |           |      |                |
| 合計   |     |    |    | 11戸  |    | 323.79 | (97.94)      | ¥1,062,000     | ¥24,800     | ¥178,364     | ¥1,636           | ¥264,364  | ¥1,266,800 |         | ¥765,000 | ¥165,000     |       |           |           |      | 年間 ¥15,201,600 |

# キャッシュフロー

trias321

| 年間支出表                 |  | 単位：円      | 年間収入表 |  | 単位：円         |
|-----------------------|--|-----------|-------|--|--------------|
| BM費用                  |  |           | 賃料収入  |  |              |
| 共用部日常清掃業務（週1回）        |  | 130,680   | 賃料収入  |  | 13,041,600   |
| ※消防設備点検業務（年2回）        |  | 30,800    | 共益費   |  | 2,160,000    |
|                       |  |           | 駐車場   |  |              |
|                       |  |           | 駐輪場   |  |              |
|                       |  |           | その他   |  |              |
| ランニングコスト              |  |           | 小計    |  | 15,201,600   |
| 回線及びISP/ネットワークカメラ保守費用 |  | 139,920   |       |  |              |
| 共用部電気代（概算）            |  | 48,000    |       |  |              |
| 共用部水道代（概算）            |  | 42,000    |       |  |              |
| 小計                    |  | 391,400   |       |  |              |
| PM費用                  |  |           |       |  |              |
| PM費用（賃料の3%想定）         |  | 501,653   |       |  |              |
| その他費用                 |  |           |       |  |              |
| 固都税（概算）               |  | 703,344   |       |  |              |
| 火災保険                  |  |           |       |  |              |
| 小計                    |  | 703,344   |       |  |              |
| 支出合計                  |  | 1,596,397 |       |  |              |
|                       |  |           | 販売価格  |  | ¥361,900,000 |

※PM費用3%想定で記載しておりますが、ケイアイスター不動産（株）で管理する場合は5%税別となります。

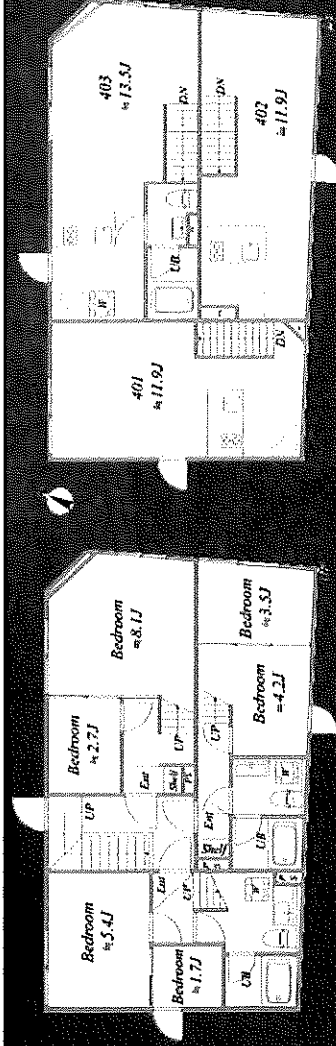
※表面利回りは、想定収入合計金額の販売価格に対する割合です。  
BM費用※はスポット

表面利回り

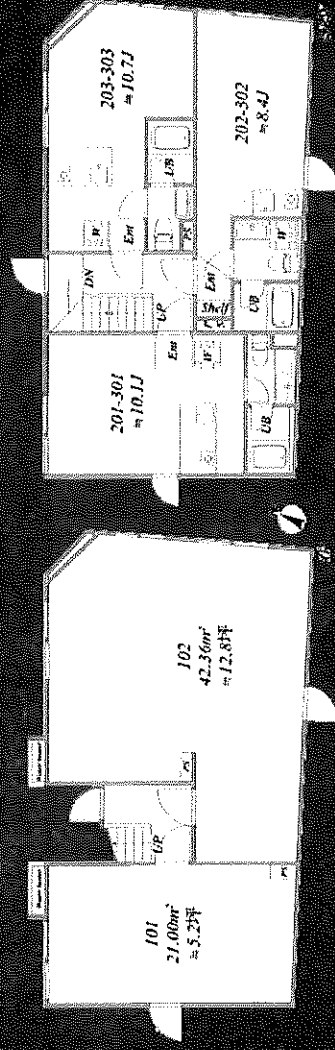
4.20%

NOI利回り

3.76%



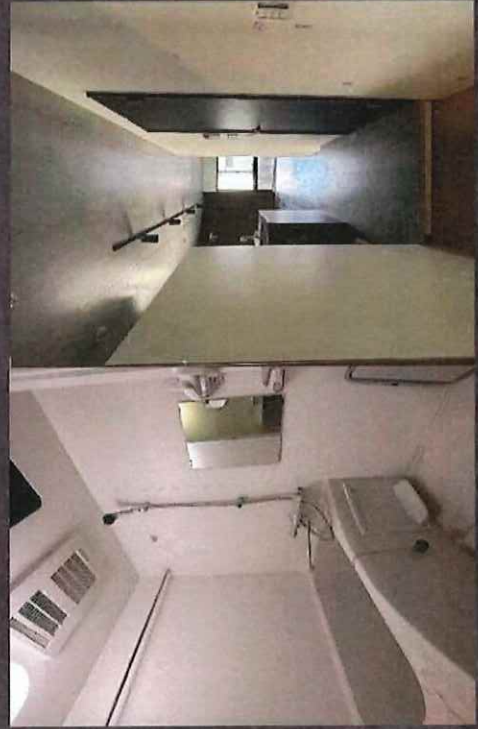
4F-5Fマゾネット



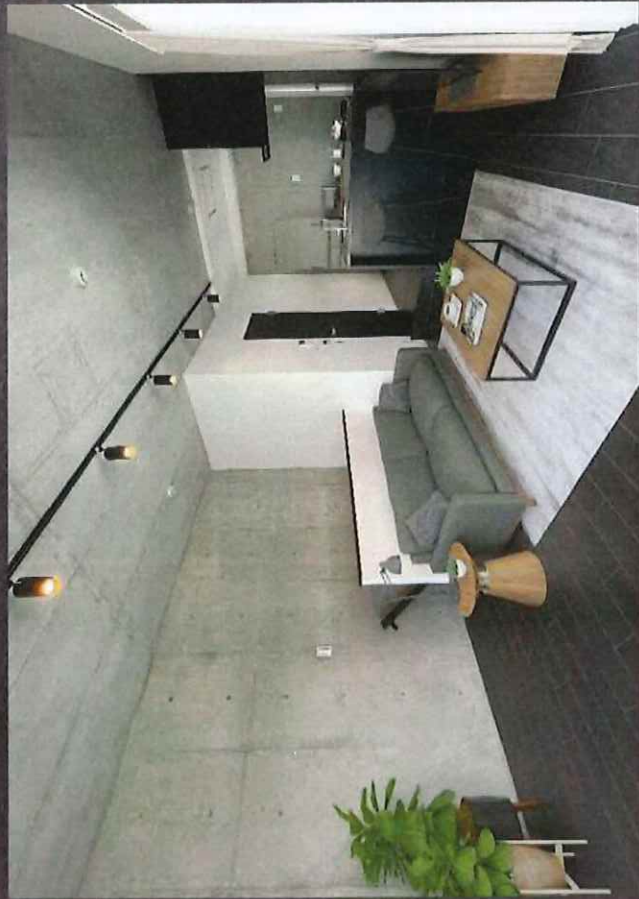
1F-3F

## Floor plan & Rent roll

| 部屋タイプ | 状況  | 間取り  | 部屋面積   | 賃料         | 年間賃料        |
|-------|-----|------|--------|------------|-------------|
| 1F    | 稼働中 | 事務所  | 21.0㎡  | 95,000円    | 1,140,000円  |
|       | 稼働中 | 店舗   | 42.36㎡ | 195,800円   | 2,349,600円  |
| 2F    | 稼働中 | IR   | 21.0㎡  | 86,000円    | 1,032,000円  |
|       | 稼働中 | IR   | 21.04㎡ | 85,000円    | 1,020,000円  |
|       | 稼働中 | IR   | 21.31㎡ | 87,000円    | 1,044,000円  |
| 3F    | 募集中 | IR   | 21.0㎡  | 87,000円    | 1,044,000円  |
|       | 稼働中 | IR   | 21.04㎡ | 86,000円    | 1,032,000円  |
|       | 稼働中 | IR   | 21.31㎡ | 88,000円    | 1,056,000円  |
| 4F    | 稼働中 | 2IDK | 42.0㎡  | 147,000円   | 1,764,000円  |
|       | 稼働中 | 2IDK | 42.08㎡ | 145,000円   | 1,740,000円  |
|       | 稼働中 | 2IDK | 49.65㎡ | 160,000円   | 1,920,000円  |
| 合計    |     |      |        | 1,261,800円 | 15,141,600円 |



trias  
CLICK HERE











記載事項証明書

|       |                  |                                                            |
|-------|------------------|------------------------------------------------------------|
| 証明建築物 | 建築主              | (株)diff (代) 古川 慎一郎                                         |
|       | 敷地の地名・地番         | 板橋区 本町 32-20                                               |
|       | 用途               | 事務所 共同住宅                                                   |
|       | 工事種別             | 新築                                                         |
|       | 構造               | 鉄筋コンクリート造 地上 5 階・地下 階                                      |
|       | 延べ面積             | 353.73 平方メートル                                              |
|       | 建築確認<br>年月日・番号   | 指定確認検査機関<br>株式会社グッド・アイズ建築検査機構<br>令和4年3月10日 第GEA2111-11487号 |
|       | 検査済証発行<br>年月日・番号 | 指定確認検査機関<br>株式会社グッド・アイズ建築検査機構<br>令和5年4月12日 第GEA2151-11487号 |

板都建証第 6654 号

上記のとおり、相違ないことを証明します。

令和6年6月20日

板 橋 区 長 坂 本 健  
(公印省略)

