

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：プロスタイルウェルス亀戸水神				
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸9-31-6			
	地番	東京都江東区亀戸9-120-105、110（私道）			
交通	JR中央線、総武線 亀戸駅 徒歩16分 / 東武亀戸線 亀戸水神駅 徒歩10分				
地積	326.24 m ² (98.68 坪) 公簿				
価格	8億7000万円（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	5 h -3 h /4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約6m（公道） / 南側約4m（私道）				
道路負担					
現況		築年	2026年3月竣工予定	検済	
建物	構造	WRC造 4階			
	延床面積	966.87 m ² (292.47 坪)			
引渡し	2026年3月末 予定		施工会社		

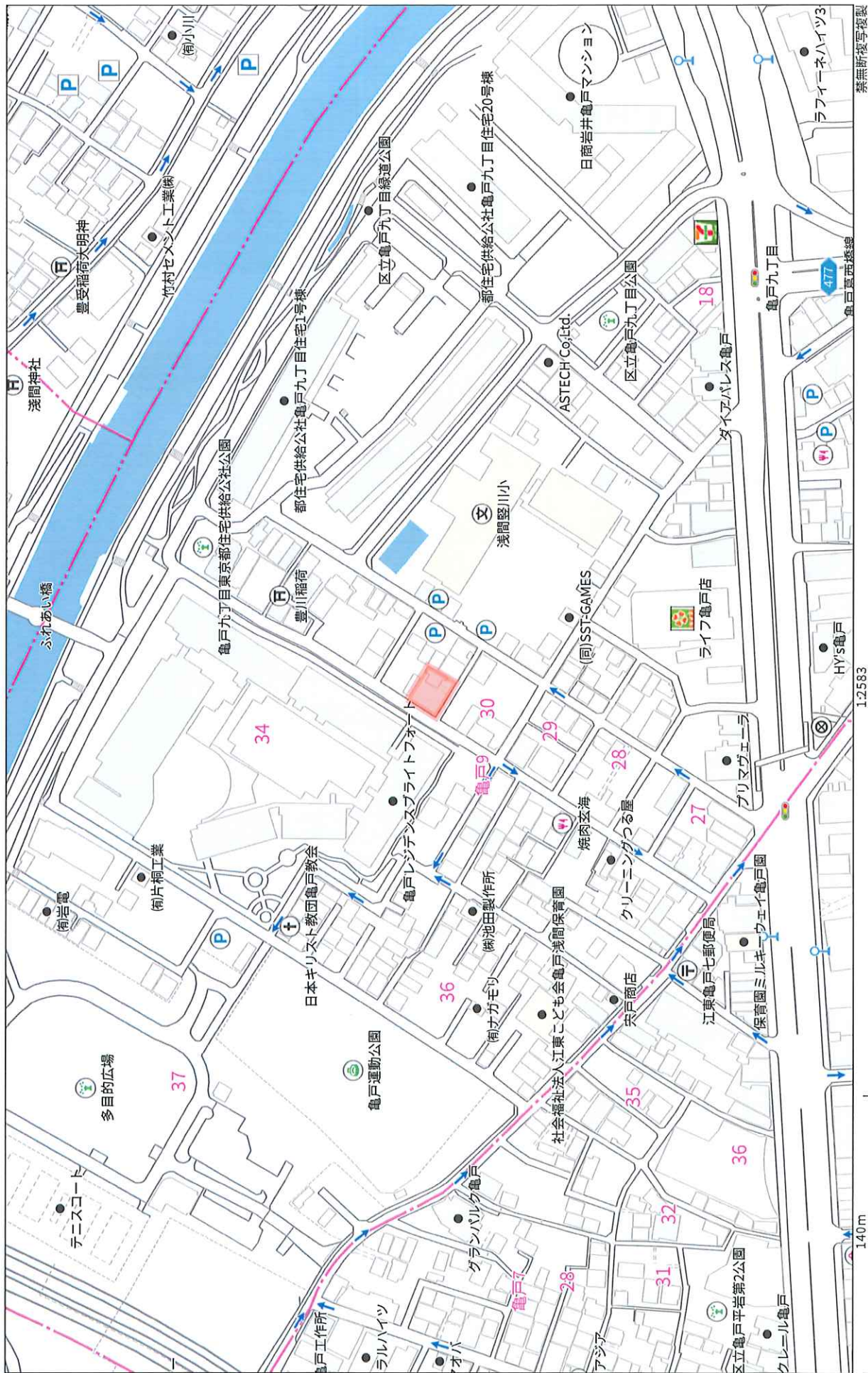
備考 年額収入40,446,000円 月額収入3,370,500円 表面 利回り 4.64% 満室想定

- ・ 管理会社指定（千野建物管理株式会社）
- ・ 全戸エアコン、シーリングライト実装予定
- ・ 宅配ボックス、オートロック完備
- ・ 詳細資料は要CA

※今後計画変更等により、プラン図に経度な変更がある可能性があります

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。



◆フロスタイルウェルス亀戸水神計画

4F		401	402	403	404	405
		2LDK 48.160㎡ 197,000円 @13509円	1K 26.030㎡ 120,500円 @15288円	1K 26.030㎡ 121,500円 @15415円	2LDK 45.410㎡ 186,000円 @13527円	1LDK 26.830㎡ 125,000円 @15386円
3F	301	302	303	304	305	306
	1R 27.050㎡ 123,000円 @15017円	1R 26.910㎡ 123,000円 @15095円	2LDK 48.030㎡ 196,000円 @13477円	1K 25.900㎡ 120,000円 @15301円	1K 26.030㎡ 120,500円 @15288円	2LDK 45.410㎡ 185,000円 @13454円
2F	201	202	203	204	205	206
	1R 27.050㎡ 122,000円 @14895円	1R 26.910㎡ 122,000円 @14972円	2LDK 48.030㎡ 195,000円 @13408円	1K 25.900㎡ 119,000円 @15174円	1K 26.030㎡ 119,500円 @15161円	2LDK 45.410㎡ 184,000円 @13382円
1F	101	102	103	104	105	
	1LDK 30.380㎡ 140,000円 @15219円	1R 26.460㎡ 118,000円 @14728円	1LDK 34.380㎡ 150,000円 @14409円	1K 25.900㎡ 118,000円 @15046円	1K 26.400㎡ 118,500円 @14824円	

平均坪単価
専有 172,460㎡ 賃料 750,000
14,502円

平均面積
専有 225.780㎡ 賃料 991,500
31.981㎡

平均価格
専有 225,780㎡ 賃料 984,500
140,438円

総専有面積
専有 143,520㎡ 賃料 644,500
767,540㎡

MB含む

間取り	全体	
	戸数	割合
1R	5	20.8%
1K	8	33.3%
1LDK	5	20.8%
1SLDK	0	0.0%
2LDK	6	25.0%
3LDK	0	0.0%
合計	24	100%

月間	年間
767,540㎡	9210,480㎡
3,370,500	40,446,000
@14502.3円	@14502.3円

	北西角	北東角	南東角	南東	南西角	北西
84.480㎡	80.280㎡	178.800㎡	103.730㎡	104.490㎡	136.230㎡	79.730㎡
385,000円 @15050.5円	363,000円 @14932.8円	738,000円 @13646.4円	477,500円 @15202.4円	480,000円 @15170.8円	555,000円 @13454.4円	372,000円 @15408.6円

※ 管理費共益費込みとなっております。

所有者	prosyle	
住所	江東区亀戸9	
project	PSW亀戸水神	
価格（税込）	870,000,000	円
駅	亀戸水神	駅
徒歩	10分	
価格（税別）	820,183,551	円
消費税	49,816,449	円
総戸数	24	戸
専有単価（税込）	3,743,355	円
着工日	2025/06/22(着工済)	
竣工予定	2026年3月中旬	
平均賃料	14,630	円
賃貸面積(m ²)	767.54	m ²
賃貸面積(坪)	232.41	坪
駐車場 1台	30000	円
台数	1	台
年間駐車場収入×90%	324000	円
バイク置き場 1台	3,000	円
台数	1	台
年間バイク置き場収入×90%	32400	円
賃料総額	40,802,400	円
固定資産税都市計画税	3,354,862	円
火災保険	106,470	円
修繕費 総収入（年額）×0.5%	204,004	円
光熱費(税別)	432,000	円
B M（税別）	2,136,000	円
P M（税別）3%別	1,224,024	円
予備費 総収入×0.6%（町会費・イン	244,805	円
支出合計	7,702,165	円
支出比率	18.88%	
NOI	33,100,235	円
表面利回（税別）	4.97%	
想定NOI利回り	4.04%	
特徴	EVあり	

※自転車置き場・駐車場代・バイク置き場は賃料含まず

※火災保険は地震保険は含まず

※本資料に記載の賃料収入および経費等は、あくまでも想定に基づくものであり、

将来にわたってその実現を保証するものではありません。

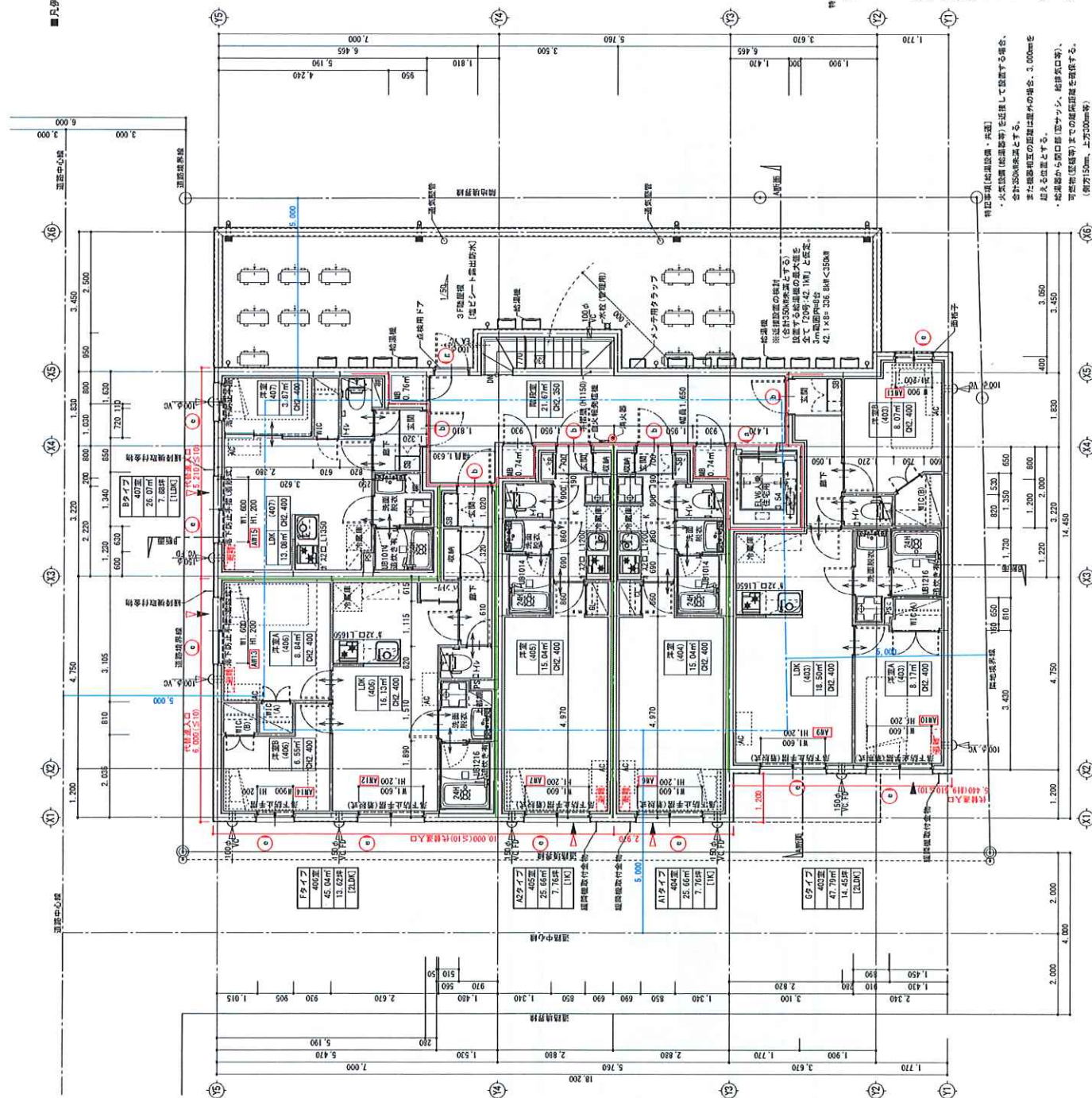
実際の収支は、入居状況や市場環境の変動、運営方法等により異なる場合がありますので、あらかじめご了承ください。

■凡例

階 収容人数

階	収容人数
201号室 (301号室)	1A
202号室 (302号室)	1A
203号室 (303号室)	2A
204号室 (304号室)	1A
205号室 (305号室)	1A
206号室 (306号室)	2A
207号室 (307号室)	1A
208号室 (308号室)	1A
209号室 (309号室)	1A
210号室 (310号室)	1A
211号室 (311号室)	1A
212号室 (312号室)	1A
213号室 (313号室)	1A
214号室 (314号室)	1A
215号室 (315号室)	1A
216号室 (316号室)	1A
217号室 (317号室)	1A
218号室 (318号室)	1A
219号室 (319号室)	1A
220号室 (320号室)	1A
221号室 (321号室)	1A
222号室 (322号室)	1A
223号室 (323号室)	1A
224号室 (324号室)	1A
225号室 (325号室)	1A
226号室 (326号室)	1A
227号室 (327号室)	1A
228号室 (328号室)	1A
229号室 (329号室)	1A
230号室 (330号室)	1A
231号室 (331号室)	1A
232号室 (332号室)	1A
233号室 (333号室)	1A
234号室 (334号室)	1A
235号室 (335号室)	1A
236号室 (336号室)	1A
237号室 (337号室)	1A
238号室 (338号室)	1A
239号室 (339号室)	1A
240号室 (340号室)	1A
241号室 (341号室)	1A
242号室 (342号室)	1A
243号室 (343号室)	1A
244号室 (344号室)	1A
245号室 (345号室)	1A
246号室 (346号室)	1A
247号室 (347号室)	1A
248号室 (348号室)	1A
249号室 (349号室)	1A
250号室 (350号室)	1A
251号室 (351号室)	1A
252号室 (352号室)	1A
253号室 (353号室)	1A
254号室 (354号室)	1A
255号室 (355号室)	1A
256号室 (356号室)	1A
257号室 (357号室)	1A
258号室 (358号室)	1A
259号室 (359号室)	1A
260号室 (360号室)	1A
261号室 (361号室)	1A
262号室 (362号室)	1A
263号室 (363号室)	1A
264号室 (364号室)	1A
265号室 (365号室)	1A
266号室 (366号室)	1A
267号室 (367号室)	1A
268号室 (368号室)	1A
269号室 (369号室)	1A
270号室 (370号室)	1A
271号室 (371号室)	1A
272号室 (372号室)	1A
273号室 (373号室)	1A
274号室 (374号室)	1A
275号室 (375号室)	1A
276号室 (376号室)	1A
277号室 (377号室)	1A
278号室 (378号室)	1A
279号室 (379号室)	1A
280号室 (380号室)	1A
281号室 (381号室)	1A
282号室 (382号室)	1A
283号室 (383号室)	1A
284号室 (384号室)	1A
285号室 (385号室)	1A
286号室 (386号室)	1A
287号室 (387号室)	1A
288号室 (388号室)	1A
289号室 (389号室)	1A
290号室 (390号室)	1A
291号室 (391号室)	1A
292号室 (392号室)	1A
293号室 (393号室)	1A
294号室 (394号室)	1A
295号室 (395号室)	1A
296号室 (396号室)	1A
297号室 (397号室)	1A
298号室 (398号室)	1A
299号室 (399号室)	1A
300号室 (400号室)	1A
301号室 (401号室)	1A
302号室 (402号室)	1A
303号室 (403号室)	1A
304号室 (404号室)	1A
305号室 (405号室)	1A
306号室 (406号室)	1A
307号室 (407号室)	1A
308号室 (408号室)	1A
309号室 (409号室)	1A
310号室 (410号室)	1A
311号室 (411号室)	1A
312号室 (412号室)	1A
313号室 (413号室)	1A
314号室 (414号室)	1A
315号室 (415号室)	1A
316号室 (416号室)	1A
317号室 (417号室)	1A
318号室 (418号室)	1A
319号室 (419号室)	1A
320号室 (420号室)	1A
321号室 (421号室)	1A
322号室 (422号室)	1A
323号室 (423号室)	1A
324号室 (424号室)	1A
325号室 (425号室)	1A
326号室 (426号室)	1A
327号室 (427号室)	1A
328号室 (428号室)	1A
329号室 (429号室)	1A
330号室 (430号室)	1A
331号室 (431号室)	1A
332号室 (432号室)	1A
333号室 (433号室)	1A
334号室 (434号室)	1A
335号室 (435号室)	1A
336号室 (436号室)	1A
337号室 (437号室)	1A
338号室 (438号室)	1A
339号室 (439号室)	1A
340号室 (440号室)	1A
341号室 (441号室)	1A
342号室 (442号室)	1A
343号室 (443号室)	1A
344号室 (444号室)	1A
345号室 (445号室)	1A
346号室 (446号室)	1A
347号室 (447号室)	1A
348号室 (448号室)	1A
349号室 (449号室)	1A
350号室 (450号室)	1A

[illegible]

[illegible][illegible]

403号室	: 2人
404号室	: 1人
405号室	: 1人
406号室	: 2人
407号室	: 1人
合計 : 7人	

[illegible]