

用途	収益物件（一棟） 物件名：LEGALAND荻窪ANMEX				
所在地	住居表示	東京都杉並区荻窪5-4-2			
	地番	東京都杉並区荻窪5-64-2			
交通	東京メトロ千代田線・中央、総武線 荻窪駅 徒歩7分				
地積	199.07 ㎡ (60.21 坪) 公簿				
価格	7億9880万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2種住居地域		
容積率	400% / 300%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	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	景観法、航空法、宅地造成及び特定盛土等規制法				
道路	西北側約5.3m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和06年 10月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造 4階			
	延床面積	560.96 ㎡ (169.69 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入29,555,600円 月額収入2,462,966円 表面 利回り 3.69% 現況

- ・総戸数：19戸（1K×11、1R×3、1LDK×5）
- ・管理会社：Le Tech

※満室稼働中

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。

部屋番号	フロア	状況	用途	面積		間取	月額賃料	共益費	月額合計		契約期間		敷金	保証会社	備考
				m	(坪)				坪単価	契約開始日	契約満了日				
1	101	入居	住居	40.74	12.32	1LDK	¥175,000	¥10,000	¥185,000	@15,016	2025/3/14	2027/3/13		工ボス	
2	102	入居	住居	21.20	6.41	1K	¥104,000	¥10,000	¥114,000	@17,785	2024/12/16	2026/12/15	¥104,000	法人	西川弘一
3	103	入居	住居	20.40	6.17	1K	¥101,000	¥10,000	¥111,000	@17,990	2024/12/14	2026/12/13	*	工ボス	
4	104	入居	住居	31.72	9.59	1LDK	¥140,000	¥10,000	¥150,000	@15,641	2024/11/30	2026/11/29	*	工ボス	
5	201	入居	住居	21.37	6.46	1K	¥103,000	¥10,000	¥113,000	@17,492	2024/11/30	2026/11/29	*	工ボス	
6	202	入居	住居	27.56	8.33	1R	¥130,000	¥10,000	¥140,000	@16,807	2024/12/20	2026/12/19	*	工ボス	
7	203	入居	住居	21.20	6.41	1K	¥103,000	¥10,000	¥113,000	@17,629	2024/11/28	2026/11/27	*	工ボス	小田桐 瑠泉 (嬢) 入居
8	204	入居	住居	20.40	6.17	1K	¥100,000	¥10,000	¥110,000	@17,828	2024/12/1	2026/11/30	¥100,000	法人	平田 明人
9	205	入居	住居	31.72	9.59	1LDK	¥141,000	¥10,000	¥151,000	@15,746	2024/12/14	2026/12/13	*	工ボス	小倉 花織同居人
10	301	入居	住居	21.37	6.46	1K	¥106,000	¥10,000	¥116,000	@17,957	2024/12/20	2026/12/19	¥106,000	法人	社宅代行 (株) ミニエーランドナー 入居者：山下菜穂
11	302	入居	住居	27.56	8.33	1R	¥131,000	¥10,000	¥141,000	@16,927	2025/1/31	2027/1/30	*	日本セーフティー	
12	303	入居	住居	21.20	6.41	1K	¥106,000	¥10,000	¥116,000	@18,097	2025/1/18	2027/1/17	¥106,000	法人	社宅代行：東京社宅マネジメント 入居者：大橋 龍哉
13	304	入居	住居	20.40	6.17	1K	¥101,000	¥10,000	¥111,000	@17,990	2024/11/30	2026/11/29	*	工ボス	
14	305	入居	住居	31.72	9.59	1LDK	¥142,000	¥10,000	¥152,000	@15,850	2024/12/14	2026/12/13	*	工ボス	同居人 福田大空
15	401	入居	住居	21.37	6.46	1K	¥106,000	¥10,000	¥116,000	@17,957	2024/12/26	2026/12/25	*	工ボス	
16	402	入居	住居	27.56	8.33	1R	¥131,000	¥10,000	¥141,000	@16,927	2024/12/27	2026/12/26	*	工ボス	
17	403	入居	住居	21.20	6.41	1K	¥106,000	¥10,000	¥116,000	@18,097	2024/12/27	2026/12/26	*	工ボス	
18	404	入居	住居	20.40	6.17	1K	¥103,000	¥10,000	¥113,000	@18,314	2025/1/21	2027/1/20	*	工ボス	
19	405	入居	住居	31.72	9.59	1LDK	¥144,000	¥10,000	¥154,000	@16,058	2024/11/24	2026/11/23	*	日本セーフティー	
20															
21															
22															
①合計				480.81	(145.37)		¥2,273,000	¥190,000	¥2,463,000		年間	¥29,556,000	¥416,000		
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
①+②合計							¥2,273,000		¥2,463,000		年間	29,556,000	¥416,000		

キャッシュフロー

管理会社 株式会社LeTech

LEGALAND荻窪ANNEX

年間支出表

単位：円

年間収入表

単位：円

BM費用

日常清掃(1回/週、1H/日)

330,000

定期清掃 (年2回)

39,600

増圧給水設備・排水ポンプ点検(年1回)

39,600

消防設備点検 (年2回)

92,400

設備遠隔監視業務

237,600

管理業務費 (月1回巡回)

132,000

小計

871,200

ランニングコスト

共用部電気代 (概算)

87,000

共用部水道代 (概算)

16,000

インターネット費用

213,180

小計

316,180

PM費用

PM費用 (賃料の3.0%+税)

975,348

その他費用

固都税

1,495,671

火災保険

小計

1,495,671

支出合計

3,658,399

賃料収入

賃料収入

27,276,000

共益費

2,280,000

その他

小計

29,556,000

表面利回り

3.70%

NOI利回り

3.24%

販売価格

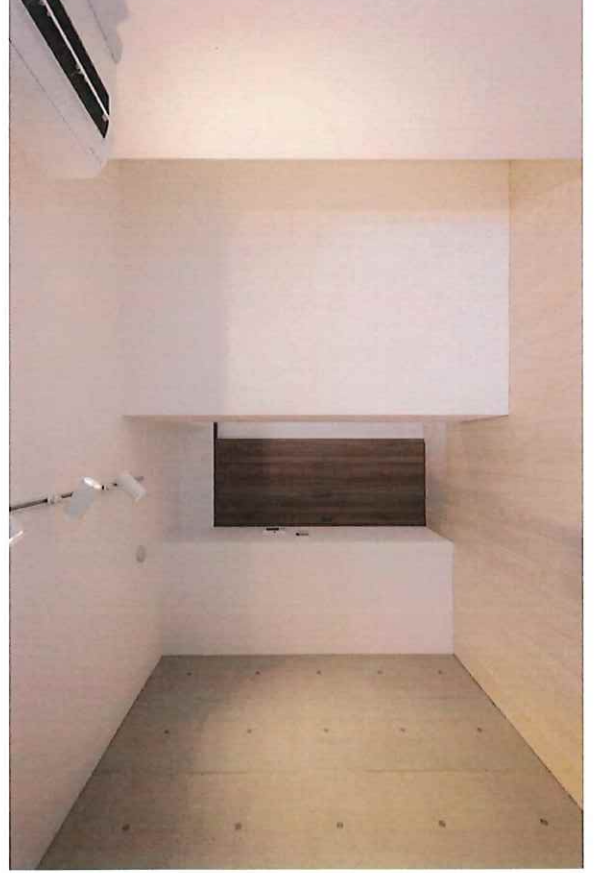
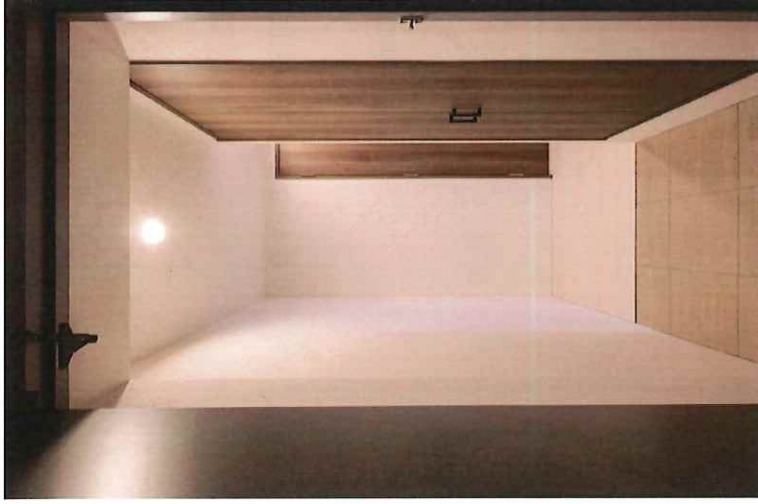
¥798,800,000

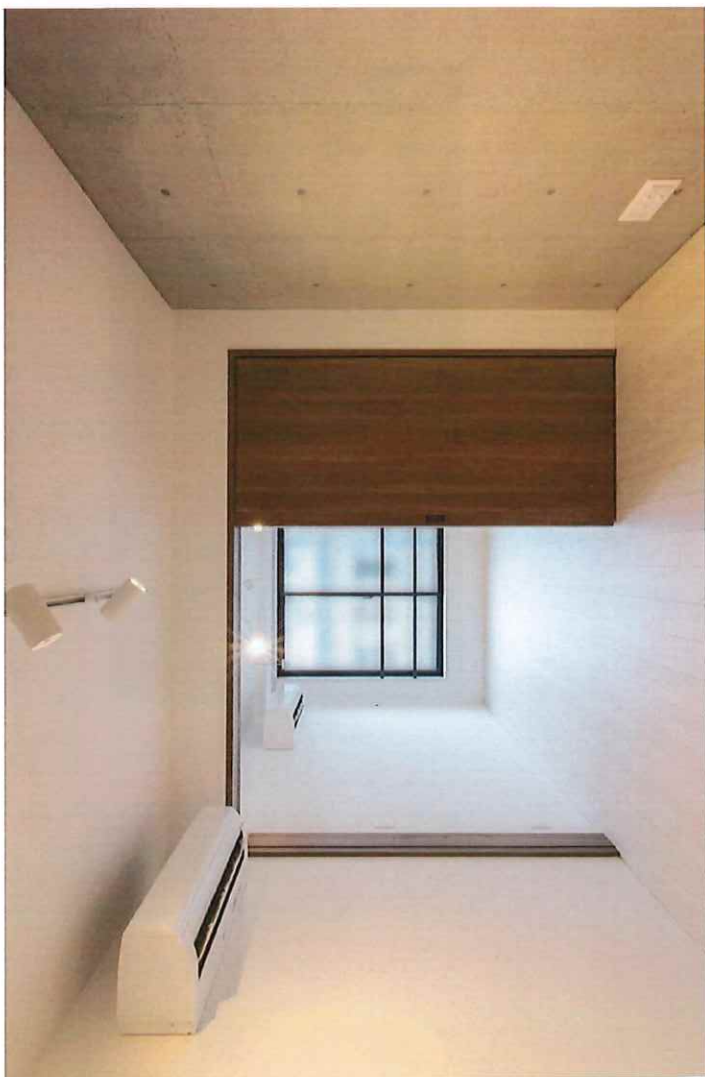
※表面利回りは、想定収入合計金額の販売価格に対する割合です。

BM費用※はスポット

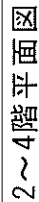


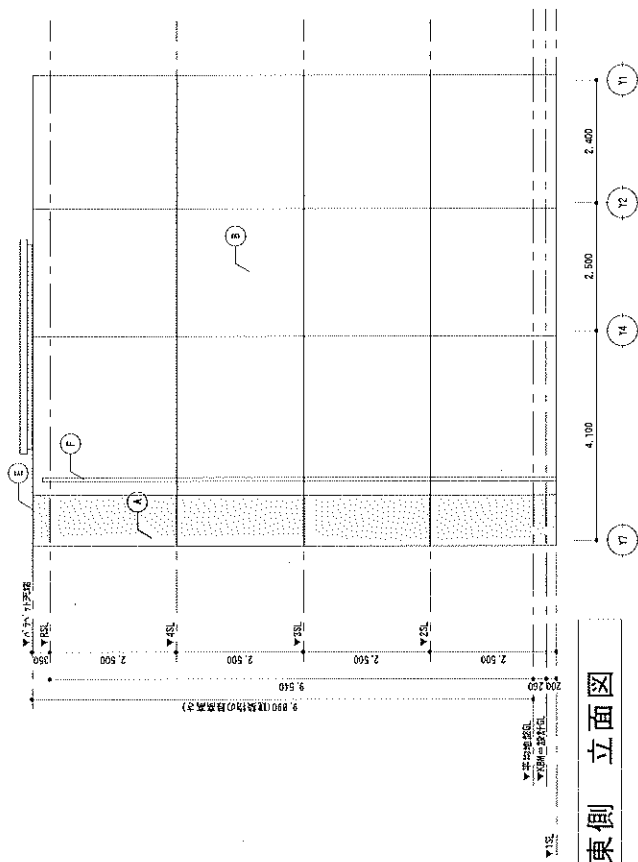
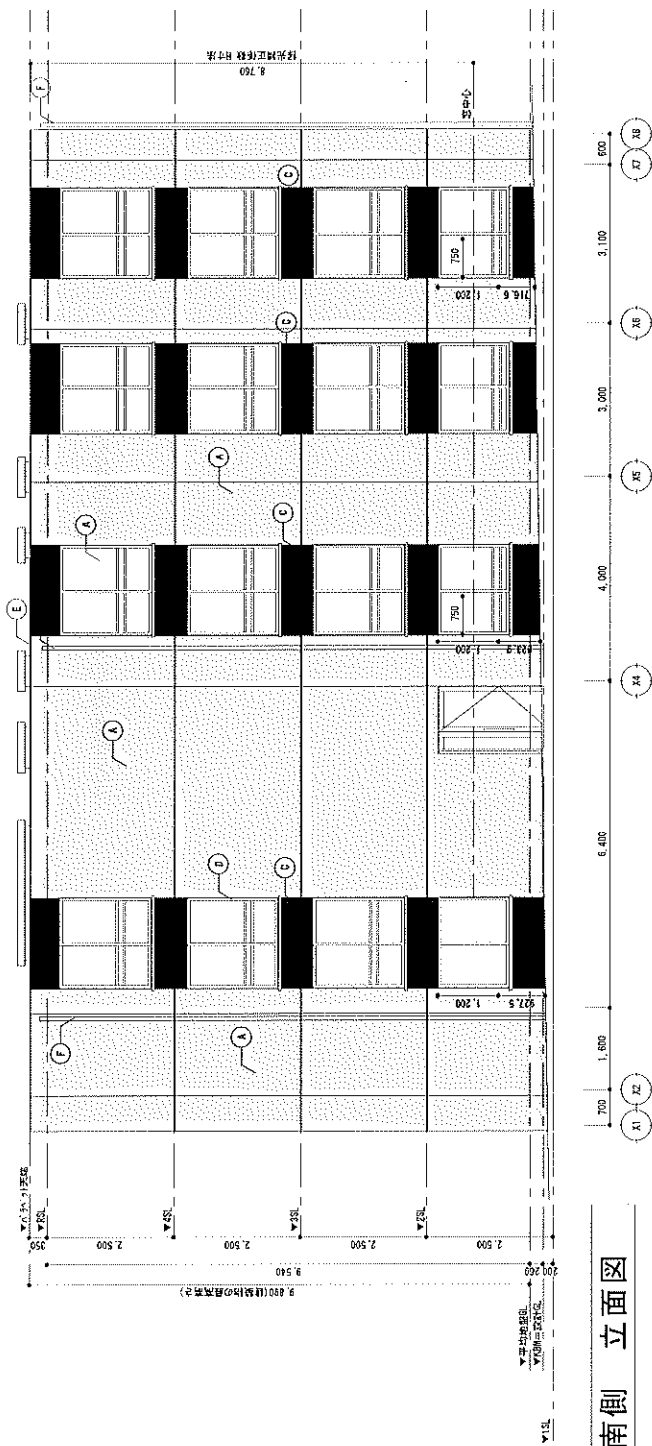
内覧部分





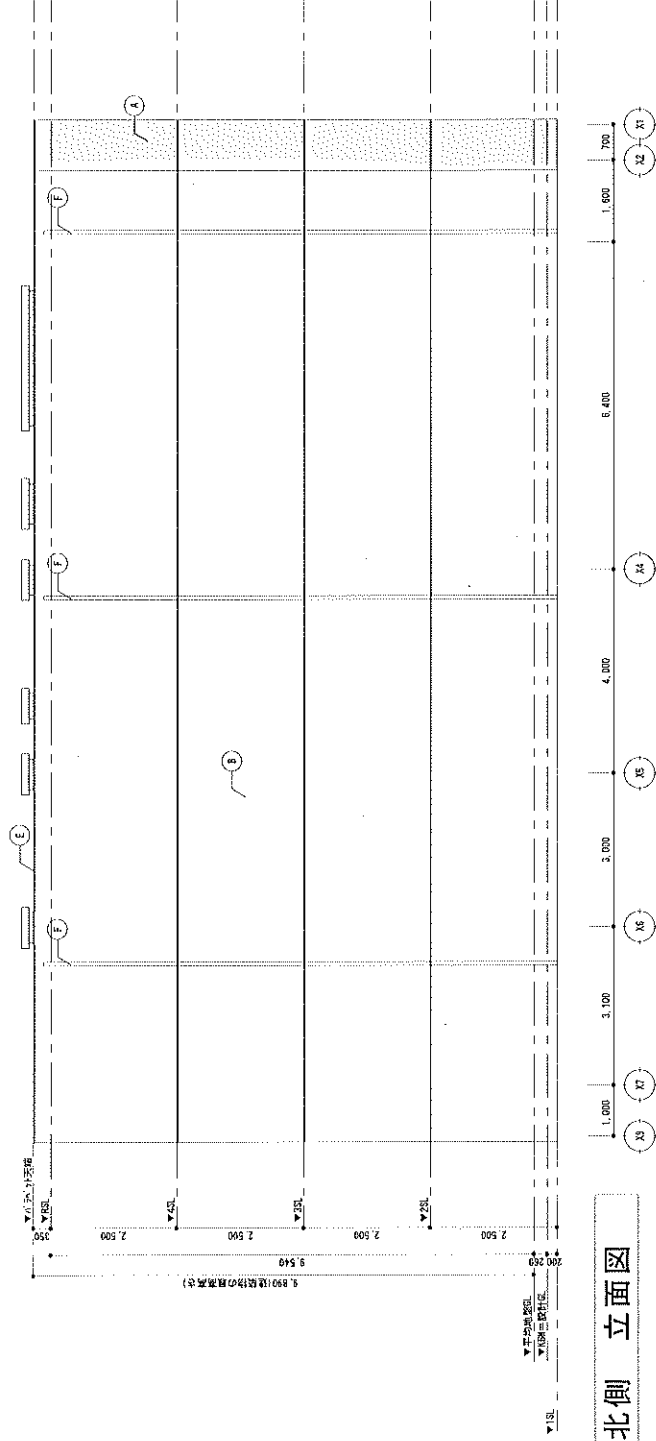


[illegible]

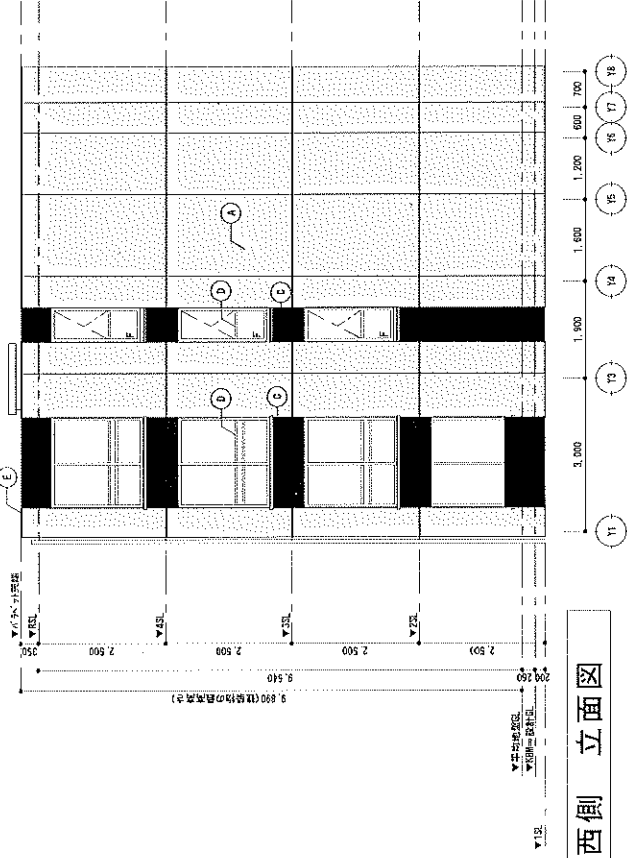


①	第二種住宅地価区画 基本地価表	②-type	第二種住宅地価区画 基本地価表
7.019 / 8.76 × 6 = 1.4 = 3.40	②-typeの住宅地価係数は3.0として算出する	③-type	③-typeの住宅地価係数は3.0として算出する
8.777 / 8.76 × 6 = 1.4 = 3.24	④-type	④-type	④-typeの住宅地価係数は3.0として算出する

凡例			
(A)	コンクリート打設仕上げ防水工法	N1.5	① ア・S 防水 (既設品) N1.5
(B)	外壁：アクリル系防水工法	N0.5	② 既設：珪藻土 (既設品) N1.5
(C)	外壁：アクリル系防水工法	N1.5	
(D)	アルミサッシ付窓(断熱性能)	1,552.2/0.1	



北側 立面図



西側 立面図

R.09

A	コンクリート打ちし仕上げ防水処理	N1.5	E	アルミ窓枠 (断熱品)	N1.5
B	外装: アクリル系防水処理	N0.5	F	内装: 珪藻土 (断熱品)	N1.5
C	内装: アクリル系防水処理	N1.5			
D	アルミサッシ	1.502.20.1			

建築基準法第6条の2第1項の規定による

COPY 確認済証

第 SJK-KX235109150 号
令和6年1月31日

株式会社LeTech
取締役営業本部長 藤原 寛 様

一般財団法人さいたま住宅検査センター
理事長 福島 克 季



下記による計画は、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 建築場所、設置場所又は築造場所

東京都杉並区荻窪5-64-2

2. 建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

(1) 建築物の名称 (仮称) LEGALAND荻窪ANNEX新築工事

(2) 主要用途 共同住宅 (19戸)

(3) 工事種別 新築

(4) 延べ面積	a. 申請部分	560.96	m ²
	b. 申請以外の部分	0.00	m ²
	c. 合計	560.96	m ²

(5) 申請棟数 1 棟

(6) 主たる建築物の構造 鉄筋コンクリート造

(7) 主たる建築物の階数	地階を除く階数 (地上階数)	4	階
	地階の階数	0	階

3. 確認を行った確認検査員氏名 細井 正広

4. 適合判定通知書の番号

5. 適合判定通知書の交付年月日

6. 適合判定通知書の交付者

(注意) この証は、大切に保存しておいてください。

第 SJK-KA235108730 号

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検査済証

第 SJK-KZ246122060 号
令和 6 年 10 月 21 日

株式会社LeTech
取締役営業本部長 藤原 寛 様

一般財団法人さいたま住宅検査センター
理事長 福島 克季



下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第 SJK-KX245101371 号
2. 確認済証交付年月日 令和 6 年 5 月 10 日
3. 確認済証交付者 一般財団法人 さいたま住宅検査センター
理事長 福島 克季
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都杉並区荻窪5-64-2
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - (1) 建築物の名称 LEGALAND荻窪ANNEX
 - (2) 主要用途 共同住宅（19戸）
 - (3) 工事種別 新築
 - (4) 延べ面積（建築物全体）

a. 申請部分	560.96	m ²
b. 申請以外の部分	0.00	m ²
c. 合計	560.96	m ²
 - (5) 申請棟数 1 棟
 - (6) 主たる建築物の構造 鉄筋コンクリート造
 - (7) 主たる建築物の階数

地階を除く階数（地上階数）	4 階
地階の階数	0 階
6. 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項（同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定
7. 検査年月日 令和 6 年 10 月 15 日
8. 検査を行った確認検査員又は副確認検査員の職氏名 確認検査員 川田 稔

（注意）この証は、大切に保存しておいてください。

第 SJK-KC245112170 号

令和 7 年度 土 地 ・ 家 屋 名 寄 帳

事務所		旧氏名コードCD新氏名コードCD										作成日		頁														
杉並 15												令和 7年 4月 1日			1 / 1													
所有者		105-0001 港区虎ノ門1丁目2-8		虎ノ門琴平タワー7 方階		氏名 名称		株式会社 LeTech		氏名コード		CD			備考													
納税管理人等住所				方書		氏名 名称				100177615		5			口座振替													
税目		土地		家屋		計		税目		年税額		家屋軽減額			土地軽減額		農地増予・免除		納付税額		期別		税額		額			
課税標準額		95,138,205		10,112,100		105,250,000		税固定資産税		1,473,500		0			0		0		0		1,898,900		1期		474,000		-27,000	
標準額		131,699,373		10,112,100		141,811,000		都市計画税		425,400		0			109,700		0		0		-109,700		2期		474,000		-27,000	
摘要		非課税、都市計画税																			1,789,200		447,000		447,000			
土地の所在		登記地目		登記地積		価 格		価 格		登記地積		小規模地積		負担水準(%)		固定小規模地積		固定一般住宅地積		固定非住宅地積		都市計画税(国・都)		都市計画税(国・都)		都市計画税(国・都)		
阿佐谷北一丁目972番5 宅地		宅地		303.14		118,829,220		19,072,573		38,145,150		282.92		96		19,804,870		39,609,740		59,415		都市計画税軽減 小規模住宅用地		都市計画税軽減 小規模住宅用地				
		宅地		282.92		19,804,870		19,804,870		39,609,740																		
		公衆道路等		20.22		39,609,740		277,268		59,414																		
荻窪五丁目64番2 宅地		宅地		199.07		101,221,120		15,912,786		31,825,575		199.07		94		16,756,295		33,512,593		50,269		都市計画税軽減 小規模住宅用地		都市計画税軽減 小規模住宅用地				
		宅地		199.07		16,870,186		16,756,295		33,512,593																		
和田三丁目1072番5 宅地		宅地		259.65		97,828,400		58,577,040		58,577,040												都市計画税軽減 小規模住宅用地		都市計画税軽減 小規模住宅用地				
		宅地		259.65		58,577,040		58,577,040		58,577,040																		
家屋の所在		区分家屋 物件番号		家屋番号		種類・用途		構造		地上		地下		登記床面積		固定課税標準額		都市計画税(国・都)		都市計画税(国・都)		減額税額(国・都)		減額税額(国・都)		減額税額(国・都)		
阿佐谷北一丁目972番地5		972-5		50		共同住宅 平1年		鉄骨造		3		334.15		10,112,100		141,569		30,336										

閲覧用

令和 7 年度 土 地 ・ 家 屋 名 寄 帳

事務所	旧氏名コード	CD	新氏名コード	CD	作成日	頁						
杉並 15					令和 7 年 4 月 1 日	1 / 1						
所有者	住所	530-0027	大阪府大阪市北区堂山町3-3	方書	日本生命梅田ビル10階	株式会社 Le Tech						
納税管理人等	住所			方書		氏名コード 100204828 口座振替 6						
税目	土地	家屋	計	税目	年税額	家屋軽減額	土地軽減額	農地減額・免除	納付税額	期別	税額	
課税												
税固定資産税				税固定資産税	1,033,100	43,800	0		1,254,400	1期	313,000	
標準											-11,000	
額都市計画税				都市計画税					-43,800	2期	302,000	
摘要									1,210,600		313,000	
減額											-11,000	
									302,000		302,000	
土地の所在	登記地目	登記地積	価格	固定地積	登記地積	小規模地積	負担水準(%)	土地筆数	共用土地	0筆	家屋個数	1個
	現況地目	現況地積		固定地積	登記地積	一般住宅地積						
	非課税地目	非課税地積		固定地積	登記地積	非住宅地積						
家屋の所在	区分家屋	家屋番号	種類・用途	構造	地上	地下	登記床面積	価格	固定課税標準額	都市計画課税標準額	減額税額(国)	摘要
	物件番号		建築年次	屋根	鉄筋コンクリート	4	560.96	73,799,800	989,416	都市計画課税標準額	減額税額(国・都)	
		64-2-2	共同住宅	陸屋根	0	0	560.96	73,799,800	221,399	都市計画課税標準額	減額税額(国・都)	新築耐火住宅減額：法附15の5
森園五丁目64番地2	* 10020		令 6年									

閲覧用