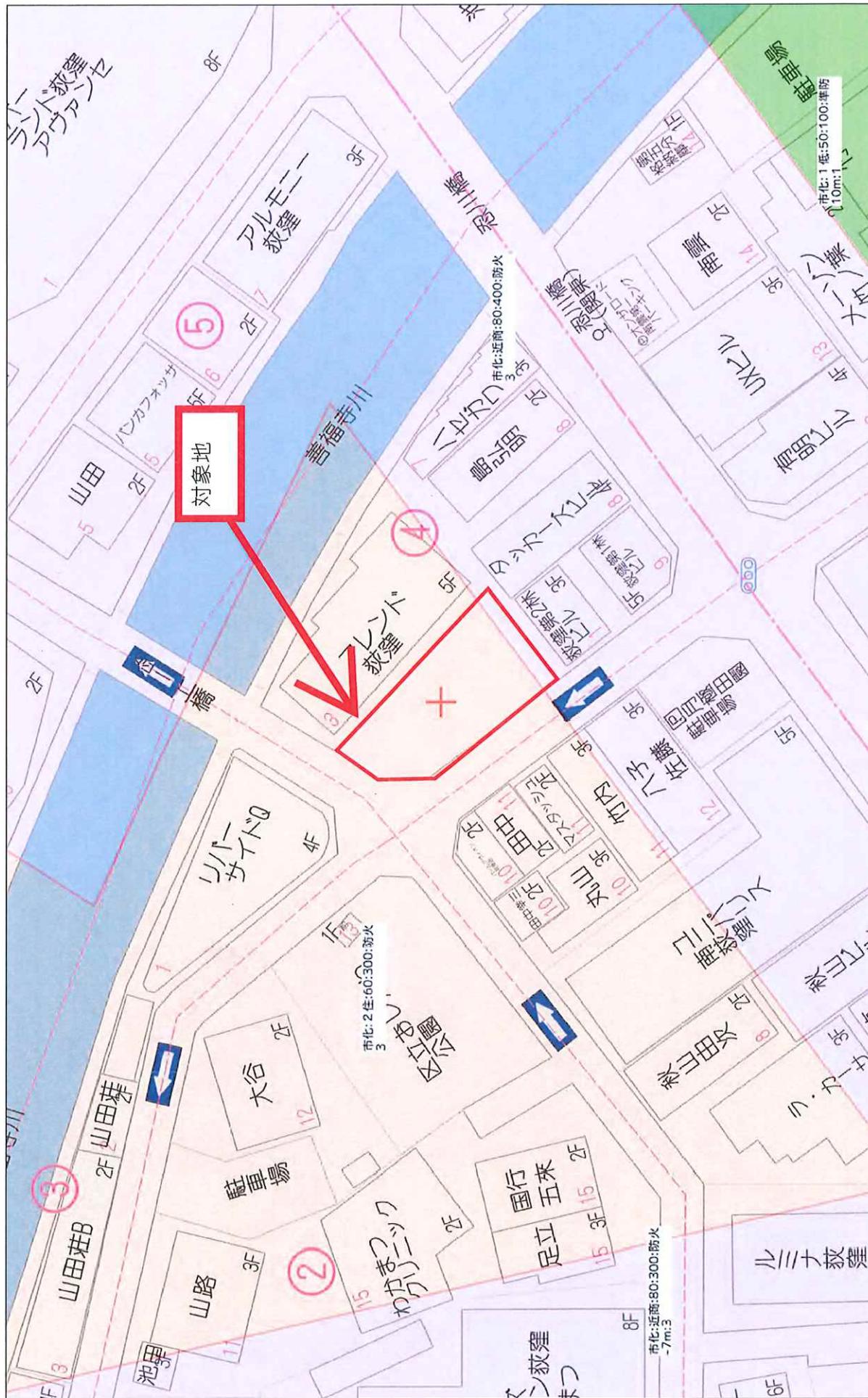


|  |                                    |                                  |            |           |   |
|--|------------------------------------|----------------------------------|------------|-----------|---|
| 用途   | 収益物件（一棟） 物件名：LEGALAND荻窪ANMEX       |                                  |            |           |   |
| 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 m <sup>2</sup> (60.21 坪) 公簿 |                                  |            |           |   |
| 価格   | 7億3890万円（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 m <sup>2</sup> (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 3.99% 現況<br>・総戸数：19戸（1K×11、1R×3、1LDK×5）<br>・管理会社：Le Tech<br><br>※満室稼働中<br><br>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。



20m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

1:492

禁無断複写複製

<レントロール>

※満室想定

LEGALAND荻窪ANNEX

| 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    |            | 保証会社        | 備考       |                           |
|-------|-----|----|----|----|--------|----------|------------|------------|------------|------------|---------|------------|-------------|----------|---------------------------|
|       |     |    |    | m  | (坪)    |          |            |            | 坪単価        | 契約開始日      | 契約満了日   | 敷金         |             |          |                           |
| 1     | 101 | 1F | 入居 | 住居 | 40.74  | 12.32    | 1LDK       | ¥175,000   | ¥10,000    | ¥185,000   | @15,016 | 2026/3/22  | 2028/3/21   | 工ホス      | 退去時精算クリーニング費用：77,000円(税込) |
| 2     | 102 | 1F | 入居 | 住居 | 21.20  | 6.41     | 1K         | ¥104,000   | ¥10,000    | ¥114,000   | @17,785 | 2024/12/25 | 2026/12/24  | 法人       | 退去時精算クリーニング費用：55,000円(税込) |
| 3     | 103 | 1F | 入居 | 住居 | 20.40  | 6.17     | 1K         | ¥101,000   | ¥10,000    | ¥111,000   | @17,990 | 2025/1/15  | 2027/1/14   | 工ホス      | 退去時精算クリーニング費用：55,000円(税込) |
| 4     | 104 | 1F | 空  | 住居 | 31.72  | 9.59     | 1LDK       | ¥140,000   | ¥10,000    | ¥150,000   | @15,641 |            |             | -        | 3/7退去                     |
| 5     | 201 | 2F | 入居 | 住居 | 21.37  | 6.46     | 1K         | ¥103,000   | ¥10,000    | ¥113,000   | @17,492 | 2024/11/30 | 2026/11/29  | 工ホス      | 退去時精算クリーニング費用：55,000円(税込) |
| 6     | 202 | 2F | 入居 | 住居 | 27.56  | 8.33     | 1R         | ¥130,000   | ¥10,000    | ¥140,000   | @16,807 | 2024/12/20 | 2026/12/19  | 工ホス      | 退去時精算クリーニング費用：55,000円(税込) |
| 7     | 203 | 2F | 入居 | 住居 | 21.20  | 6.41     | 1K         | ¥103,000   | ¥10,000    | ¥113,000   | @17,629 | 2024/11/28 | 2026/11/27  | 工ホス      | 退去時精算クリーニング費用：55,000円(税込) |
| 8     | 204 | 2F | 入居 | 住居 | 20.40  | 6.17     | 1K         | ¥116,000   | ¥10,000    | ¥126,000   | @20,421 | 2026/3/20  | 2028/3/19   | 工ホス      | 退去時精算クリーニング費用：55,000円(税込) |
| 9     | 205 | 2F | 入居 | 住居 | 31.72  | 9.59     | 1LDK       | ¥141,000   | ¥10,000    | ¥151,000   | @15,746 | 2024/12/14 | 2026/12/13  | 工ホス      | 退去時精算クリーニング費用：66,000円(税込) |
| 10    | 301 | 3F | 入居 | 住居 | 21.37  | 6.46     | 1K         | ¥106,000   | ¥10,000    | ¥116,000   | @17,957 | 2024/12/20 | 2026/12/19  | 工ホス      | 退去時精算クリーニング費用：55,000円(税込) |
| 11    | 302 | 3F | 入居 | 住居 | 27.56  | 8.33     | 1R         | ¥133,000   | ¥10,000    | ¥143,000   | @17,167 | 2026/2/28  | 2028/2/27   | 日本セーフティー | 退去時精算クリーニング費用：55,000円(税込) |
| 12    | 303 | 3F | 入居 | 住居 | 21.20  | 6.41     | 1K         | ¥106,000   | ¥10,000    | ¥116,000   | @18,097 | 2025/1/18  | 2027/1/17   | 法人       | 退去時精算クリーニング費用：55,000円(税込) |
| 13    | 304 | 3F | 入居 | 住居 | 20.40  | 6.17     | 1K         | ¥101,000   | ¥10,000    | ¥111,000   | @17,990 | 2024/11/30 | 2026/11/29  | 工ホス      | 退去時精算クリーニング費用：55,000円(税込) |
| 14    | 305 | 3F | 入居 | 住居 | 31.72  | 9.59     | 1LDK       | ¥142,000   | ¥10,000    | ¥152,000   | @15,850 | 2024/12/14 | 2026/12/13  | 工ホス      | 退去時精算クリーニング費用：66,000円(税込) |
| 15    | 401 | 4F | 空  | 住居 | 21.37  | 6.46     | 1K         | ¥110,000   | ¥10,000    | ¥120,000   | @18,576 |            |             |          | 3/1退去                     |
| 16    | 402 | 4F | 入居 | 住居 | 27.56  | 8.33     | 1R         | ¥131,000   | ¥10,000    | ¥141,000   | @16,927 | 2024/12/27 | 2026/12/26  | 工ホス      | 退去時精算クリーニング費用：55,000円(税込) |
| 17    | 403 | 4F | 入居 | 住居 | 21.20  | 6.41     | 1K         | ¥106,000   | ¥10,000    | ¥116,000   | @18,097 | 2024/12/27 | 2026/12/26  | 工ホス      | 退去時精算クリーニング費用：55,000円(税込) |
| 18    | 404 | 4F | 入居 | 住居 | 20.40  | 6.17     | 1K         | ¥103,000   | ¥10,000    | ¥113,000   | @18,314 | 2025/1/31  | 2027/1/30   | 工ホス      | 退去時精算クリーニング費用：55,000円(税込) |
| 19    | 405 | 4F | 入居 | 住居 | 31.72  | 9.59     | 1LDK       | ¥144,000   | ¥10,000    | ¥154,000   | @16,058 | 2024/12/15 | 2026/12/14  | 日本セーフティー | 退去時精算クリーニング費用：66,000円(税込) |
| 20    |     |    |    |    |        |          |            |            |            |            |         |            |             |          |                           |
| ①合計   |     |    |    |    | 480.81 | (145.37) |            | ¥2,295,000 | ¥190,000   | ¥2,485,000 |         | 年間         | ¥29,820,000 |          | ¥316,000                  |
| 21    |     |    |    |    |        |          |            |            |            |            |         |            |             |          |                           |
| ①+②合計 |     |    |    |    |        |          | ¥2,295,000 |            | ¥2,485,000 |            | 年間      | 29,820,000 |             |          | ¥316,000                  |

# 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        |
| <b>小計</b>           | <b>871,200</b> |

### 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        |
| <b>小計</b>   | <b>316,180</b> |

### PM費用

|                  |         |
|------------------|---------|
| PM費用 (賃料の3.0%+税) | 975,348 |
|------------------|---------|

### その他費用

|           |                  |
|-----------|------------------|
| 国都税       | 1,495,671        |
| 火災保険      |                  |
| <b>小計</b> | <b>1,495,671</b> |

### 支出合計

|                  |
|------------------|
| <b>3,658,399</b> |
|------------------|

### 賃料収入

|      |            |
|------|------------|
| 賃料収入 | 27,540,000 |
| 共益費  | 2,280,000  |

その他

### 小計

29,820,000

表面利回り

4.04%

NOI利回り

3.54%

販売価格

¥738,900,000

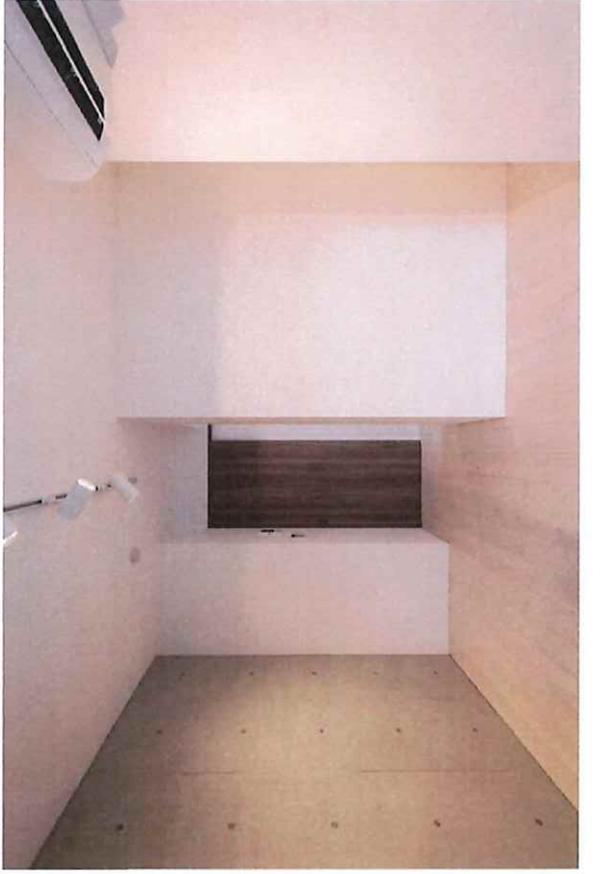
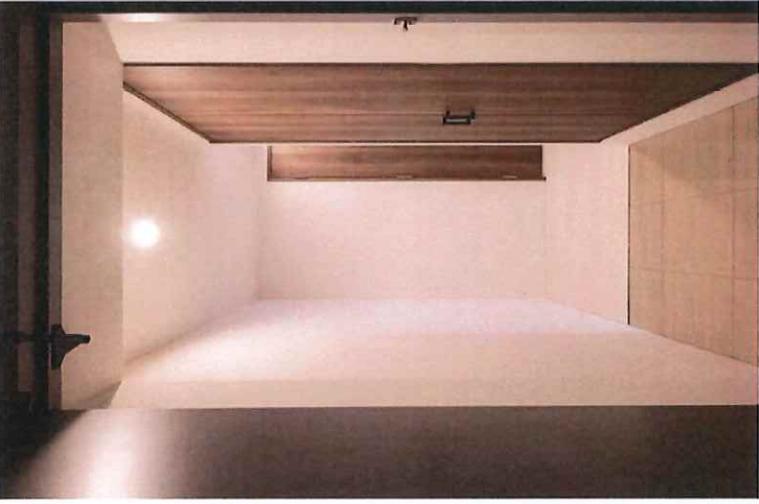
※表面利回りは、想定収入合計金額の販売価格に対する割合です。

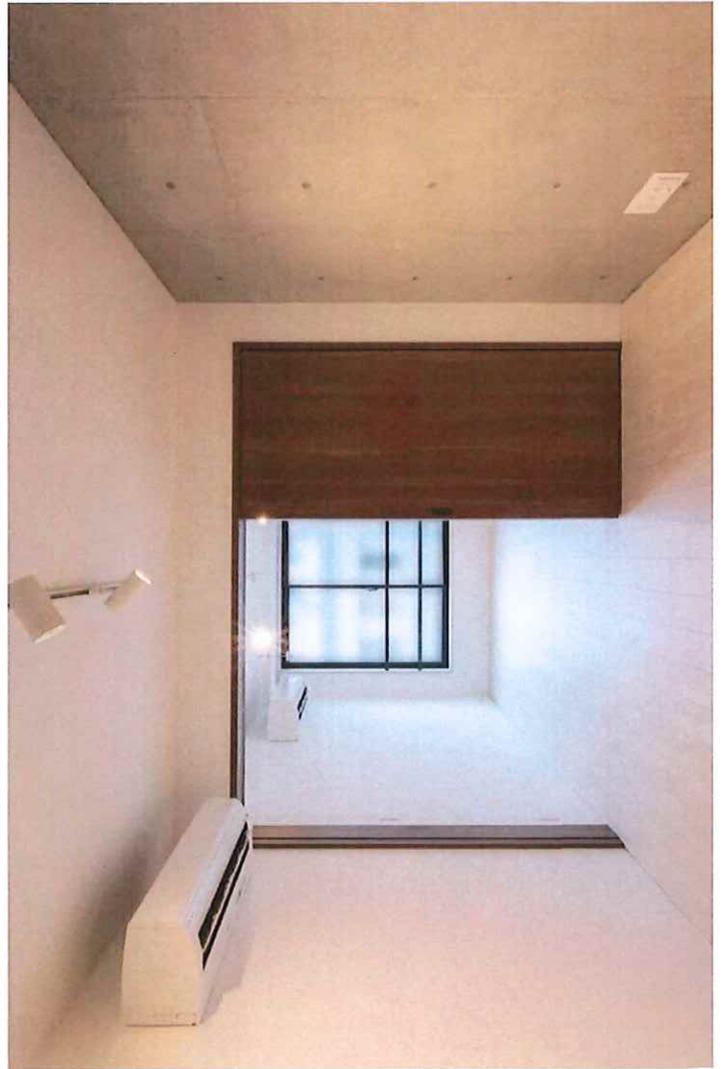
BM費用※はスポット

写真



内覧部分

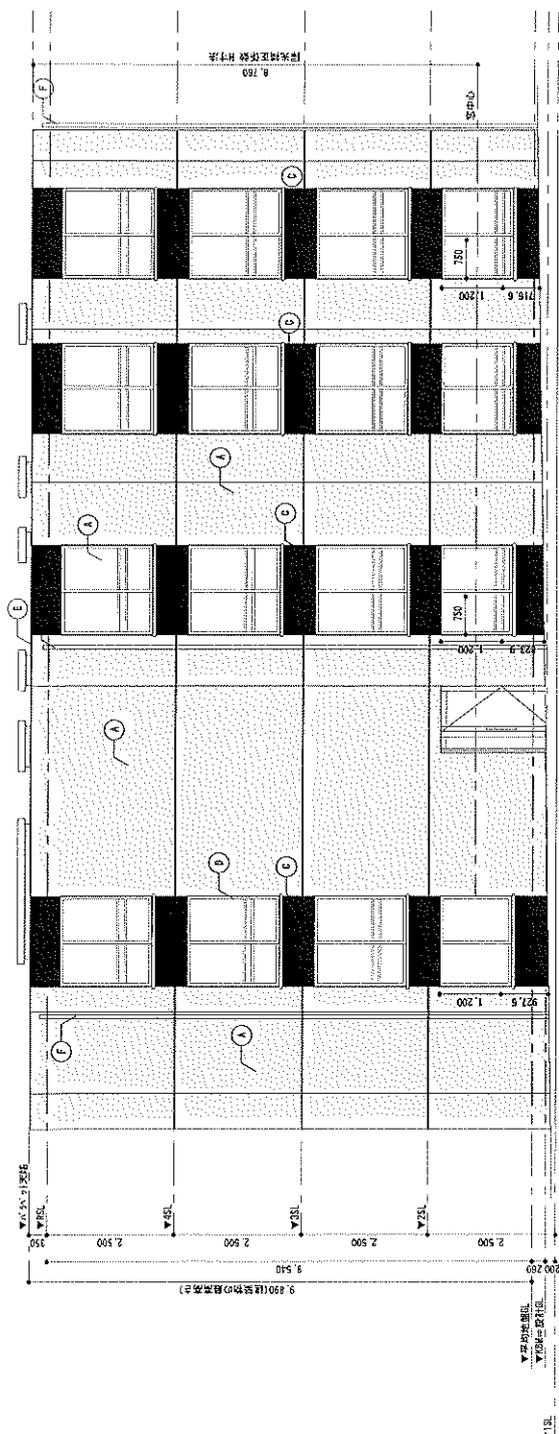




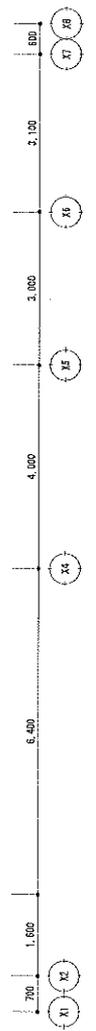








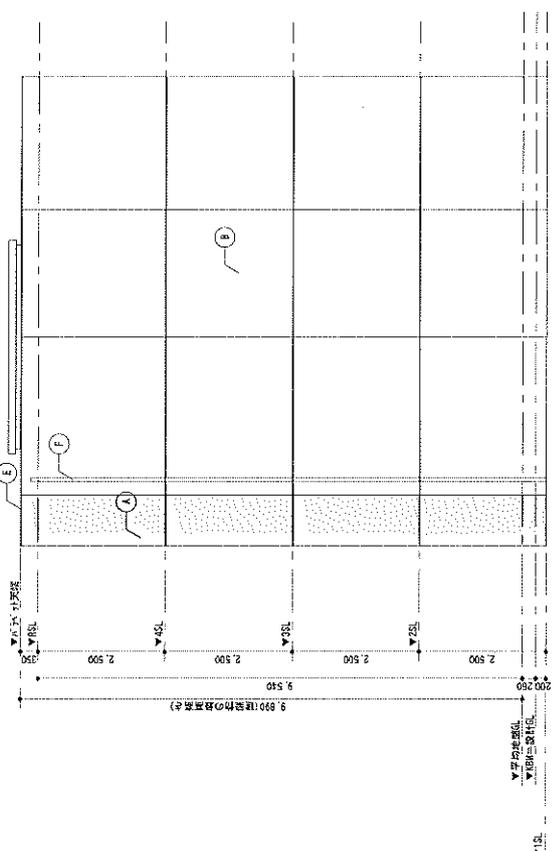
南側立面図



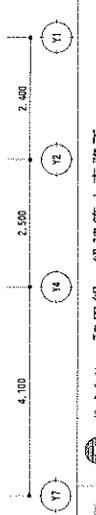
- ① 第二種住居地区 採光係数算定(Ⅱ) (B-Type)  
7.00 / 8.76 × 6 = 1.4 = 3.40 (0.5倍の採光係数算定として計算する)
  - ② 第二種住居地区 採光係数算定(Ⅱ) (A-Type)  
6.77 / 8.76 × 6 = 1.4 = 3.24 (0.5倍の採光係数算定として計算する)
- ※水平距離は平面図、垂直距離は立面図を参照

凡例

|   |                   |            |   |             |      |
|---|-------------------|------------|---|-------------|------|
| ① | コンクリート打設し仕上げ除火材塗布 | R1.5       | ⑤ | アルミ窓枠 (断熱型) | R1.5 |
| ② | 外装: アクリル系塗料付塗装    | R0.5       | ⑥ | 採暖: 暖房      | R1.5 |
| ③ | 内装: アクリル系塗料付塗装    | R1.5       |   |             |      |
| ④ | アルミサッシ窓           | 1.50:2.0:1 |   |             |      |



東側立面図



株式会社 和田組一級建築士事務所  
 大阪府高槻市高槻220-11315号 高槻ビル1階 和田組一級建築士事務所  
 〒574-0818 和歌山県和歌山0-2-40 7 E L 0977-25-1221 小野 寛希

LESLAND 仮設 ANNEX  
 工事名称  
 図面名称  
 図面番号  
 図面名  
 図面名



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 <sup>2</sup> |
| b. 申請以外の部分 | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| c. 合計      | 560.96 | m <sup>2</sup> |

(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

- 確認済証番号 第 SJK-KX245101371 号
- 確認済証交付年月日 令和6年5月10日
- 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
- 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
- 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
  - 建築物の名称 LEGALAND荻窪ANNEX
  - 主要用途 共同住宅（19戸）
  - 工事種別 新築
  - 延べ面積（建築物全体）

|            |        |                |
|------------|--------|----------------|
| a. 申請部分    | 560.96 | m <sup>2</sup> |
| b. 申請以外の部分 | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| c. 合計      | 560.96 | m <sup>2</sup> |
  - 申請棟数 1 棟
  - 主たる建築物の構造 鉄筋コンクリート造
  - 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 |
- 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
- 検査年月日 令和6年10月15日
- 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



