







価格

¥1,930,000,000

税込

満室想定グロス	¥53,078,004	2.75%税別	NOI利回り	2.45%
現況時グロス	¥37,190,004	1.92%税別	NOI利回り	1.63%
UPサイド後	¥61,284,000	3.17%税別	NOI利回り	2.86%
満室想定支出	¥5,664,108		UPサイド後支出	¥5,934,906

現況レントロール

作成日 2026年1月7日現在

部屋NO	用途	稼働状況	契約面積	月額賃料		月額共益費		賃料+共益費		敷金等(保証金)	数ヶ月数	原契約開始日	賃貸借期間		備考
				坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	契約開始日	契約終了日						
1F	店舗	稼働中	74.23㎡	466,667	20,787	0	0	466,667	20,787	3,079,998	6.6ヶ月	2022/4/1	2024/4/1	2026/3/31	賃貸借:別途消費税等 (46,666円)
201	住宅	稼働中	25.97㎡	148,000	18,854	14,000	1,783	162,000	20,637	0	0.0ヶ月	2025/1/12	2025/1/12	2027/1/11	
202	住宅	稼働中	24.18㎡	112,000	15,321	14,000	1,915	126,000	17,237	0	0.0ヶ月	2020/1/12	2022/1/12	2024/1/11	
203	住宅	空室	30.44㎡	190,000	20,652	20,000	2,174	210,000	22,826	0	0.0ヶ月	-	-	-	募集中
301	住宅	稼働中	25.97㎡	151,000	19,236	14,000	1,783	165,000	21,019	0	0.0ヶ月	2017/4/22	2025/4/21	2027/4/20	更新時に41,300円UP済
302	住宅	稼働中	24.18㎡	125,000	17,100	14,000	1,915	139,000	19,015	0	0.0ヶ月	2024/8/3	2024/8/3	2026/8/2	
303	住宅	稼働中	30.44㎡	122,000	13,261	10,000	1,087	132,000	14,348	122,000	1.0ヶ月	2013/8/15	2023/8/15	2025/8/14	
401	住宅	稼働中	25.97㎡	113,000	14,395	10,000	1,274	123,000	15,669	111,000	1.0ヶ月	2013/8/1	2023/8/1	2025/7/31	
402	住宅	稼働中	24.18㎡	155,000	21,204	20,000	2,736	175,000	23,940	0	0.0ヶ月	2025/12/25	2025/12/25	2025/12/25	
403	住宅	稼働中	30.44㎡	174,000	18,913	20,000	2,174	194,000	21,087	0	0.0ヶ月	2025/11/16	2025/11/16	2027/1/15	
501	住宅	稼働中	25.97㎡	137,000	17,452	14,000	1,783	151,000	19,236	0	0.0ヶ月	2021/9/5	2025/9/5	2027/9/4	更新時に20,500円UP済
502	住宅	稼働中	24.18㎡	141,000	19,289	14,000	1,915	155,000	21,204	0	0.0ヶ月	2025/1/12	2025/1/12	2027/1/11	
503	住宅	稼働中	30.44㎡	135,000	14,674	11,500	1,250	146,500	15,924	0	0.0ヶ月	2023/9/13	2023/9/13	2025/9/2	
601	住宅	稼働中	25.97㎡	156,000	19,873	14,000	1,783	170,000	21,656	0	0.0ヶ月	2015/3/14	2025/3/14	2027/3/13	更新時に37,000円UP済
602	住宅	稼働中	24.18㎡	144,000	19,699	14,000	1,915	158,000	21,614	0	0.0ヶ月	2021/3/30	2025/3/10	2027/3/9	更新時に27,000円UP済
603	住宅	空室	30.44㎡	190,000	20,652	20,000	2,174	210,000	22,826	0	0.0ヶ月	-	-	-	募集中
701	住宅	稼働中	25.97㎡	181,000	20,510	14,000	1,783	175,000	22,293	0	0.0ヶ月	2022/6/30	2024/6/30	2026/6/29	2026/2/1~175,000円
702	住宅	稼働中	24.18㎡	119,000	16,279	14,000	1,915	133,000	18,194	0	0.0ヶ月	2020/9/9	2024/9/9	2026/9/8	
703	住宅	稼働中	30.44㎡	151,000	16,413	14,000	1,522	165,000	17,935	0	0.0ヶ月	2021/8/31	2025/8/31	2027/8/30	更新時に20,500円UP済
801	住宅	空室	23.22㎡	155,000	22,080	20,000	2,849	175,000	24,929	0	0.0ヶ月	-	-	-	募集中
802	住宅	稼働中	24.18㎡	149,000	20,383	14,000	1,915	163,000	22,298	0	0.0ヶ月	2024/2/26	2024/2/26	2026/2/25	2026/2/1~163,000円
803	住宅	空室	30.44㎡	195,000	21,196	20,000	2,174	215,000	23,370	0	0.0ヶ月	-	-	-	募集中
901	住宅	空室	76.91㎡	494,000	21,238	20,000	860	514,000	22,098	0	0.0ヶ月	-	-	-	募集中
現状	計		521.07㎡	2,859,667	18,154	239,500	1,520	3,099,167	19,675	3,486,998	1.2ヶ月				
満室想定	計		712.52㎡ (215.40坪)	4,083,667	18,959	339,500	1,576	4,423,167	20,535	3,486,998					

支出項目	月額(税抜)	月額(税込)	年額(税抜)	年額(税込)	備考
PM費用	132,695	145,965	1,592,340	1,751,574	標準満室想定賃料×3%
BM費用	88,130	96,943	1,057,580	1,163,316	実績
インターネット	22,537	24,091	271,644	289,092	実績
固定資産税			2,460,126	2,664,108	令和7年度分
合計			5,664,108	6,148,088	税込

アップサイド見込みレントロール

作成日 2026年1月7日現在

部屋NO	用途	稼働状況	契約面積	月租賃料		月租公共費		資料+公共費		税金等(保証金)	原契約開始日	賃貸借期間		備考
				坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	契約開始日	契約終了日					
1F	店舗	稼働中	74.23㎡	680,000	30,290	0	680,000	30,290	3,079,998	4.5ヶ月	2022/4/1	2024/4/1	2026/3/31	借賃借-別途消費税等 (68,000円)
201	住宅	稼働中	25.97㎡	156,000	19,873	20,000	2,548	176,000	22,420	0	2025/1/12	2025/1/12	2027/1/11	
202	住宅	稼働中	24.18㎡	150,000	20,520	20,000	2,736	170,000	23,256	0	2020/1/12	2022/1/12	2024/1/11	
203	住宅	空室	30.44㎡	190,000	20,682	20,000	2,174	210,000	22,826	0	-	-	-	募集中
301	住宅	稼働中	25.97㎡	156,000	19,873	20,000	2,548	176,000	22,420	0	2017/4/22	2025/4/21	2027/4/20	更新時に41,300円UP済
302	住宅	稼働中	24.18㎡	150,000	20,520	20,000	2,736	170,000	23,256	0	2024/8/3	2024/8/3	2026/8/2	
303	住宅	稼働中	30.44㎡	190,000	20,682	20,000	2,174	210,000	22,826	122,000	2013/8/15	2023/8/15	2025/8/14	
401	住宅	稼働中	25.97㎡	161,000	20,510	20,000	2,548	181,000	23,057	111,000	2013/8/1	2023/8/1	2025/7/31	
402	住宅	稼働中	24.18㎡	155,000	21,204	20,000	2,736	175,000	23,940	0	2025/12/25	2025/12/25	2025/12/25	
403	住宅	稼働中	30.44㎡	190,000	20,682	20,000	2,174	210,000	22,826	174,000	2025/11/16	2025/11/16	2027/11/15	
501	住宅	稼働中	25.97㎡	161,000	20,510	20,000	2,548	181,000	23,057	0	2021/9/5	2025/9/5	2027/9/4	
502	住宅	稼働中	24.18㎡	150,000	20,520	20,000	2,736	170,000	23,256	0	2025/1/12	2025/1/12	2027/1/11	
503	住宅	稼働中	30.44㎡	190,000	20,682	20,000	2,174	210,000	22,826	0	2023/9/13	2023/9/1	2025/9/2	
601	住宅	稼働中	25.97㎡	161,000	20,510	20,000	2,548	181,000	23,057	0	2015/3/14	2025/3/14	2027/3/13	更新時に37,000円UP済
602	住宅	稼働中	24.18㎡	150,000	20,520	20,000	2,736	170,000	23,256	0	2021/3/30	2025/3/10	2027/3/9	更新時に27,000円UP済
603	住宅	空室	30.44㎡	190,000	20,682	20,000	2,174	210,000	22,826	0	-	-	-	募集中
701	住宅	稼働中	25.97㎡	161,000	20,510	14,000	1,783	175,000	22,293	0	2022/6/30	2024/6/30	2026/6/29	2026/2/1~175,000円
702	住宅	稼働中	24.18㎡	150,000	20,520	20,000	2,736	170,000	23,256	0	2020/9/9	2024/9/9	2026/9/8	
703	住宅	稼働中	30.44㎡	195,000	21,196	20,000	2,174	215,000	23,370	0	2021/8/31	2025/8/31	2027/8/30	
801	住宅	空室	23.22㎡	155,000	22,080	20,000	2,849	175,000	24,929	0	-	-	-	募集中
802	住宅	稼働中	24.18㎡	149,000	20,383	14,000	1,915	163,000	22,298	0	2024/2/26	2024/2/26	2026/2/25	2026/2/1~163,000円
803	住宅	空室	30.44㎡	195,000	21,196	20,000	2,174	215,000	23,370	0	-	-	-	募集中
901	住宅	空室	76.91㎡	494,000	21,238	20,000	860	514,000	22,098	0	-	-	-	募集中
満室想定				4,879,000	21,722	428,000	1,887	5,107,000	23,709	3,486,998				

支出項目	月額(税抜)	月額(税込)	年額(税抜)	年額(税込)	備考
PM費用	153,210	168,531	1,838,520	2,022,372	概算済室想定資料×3%
BM費用	88,130	96,943	1,057,580	1,163,316	実績
インターネット	22,837	24,091	271,644	289,092	実績
固定資産税				2,460,126	令和7年度分
合計			5,994,906	6,645,906	税込