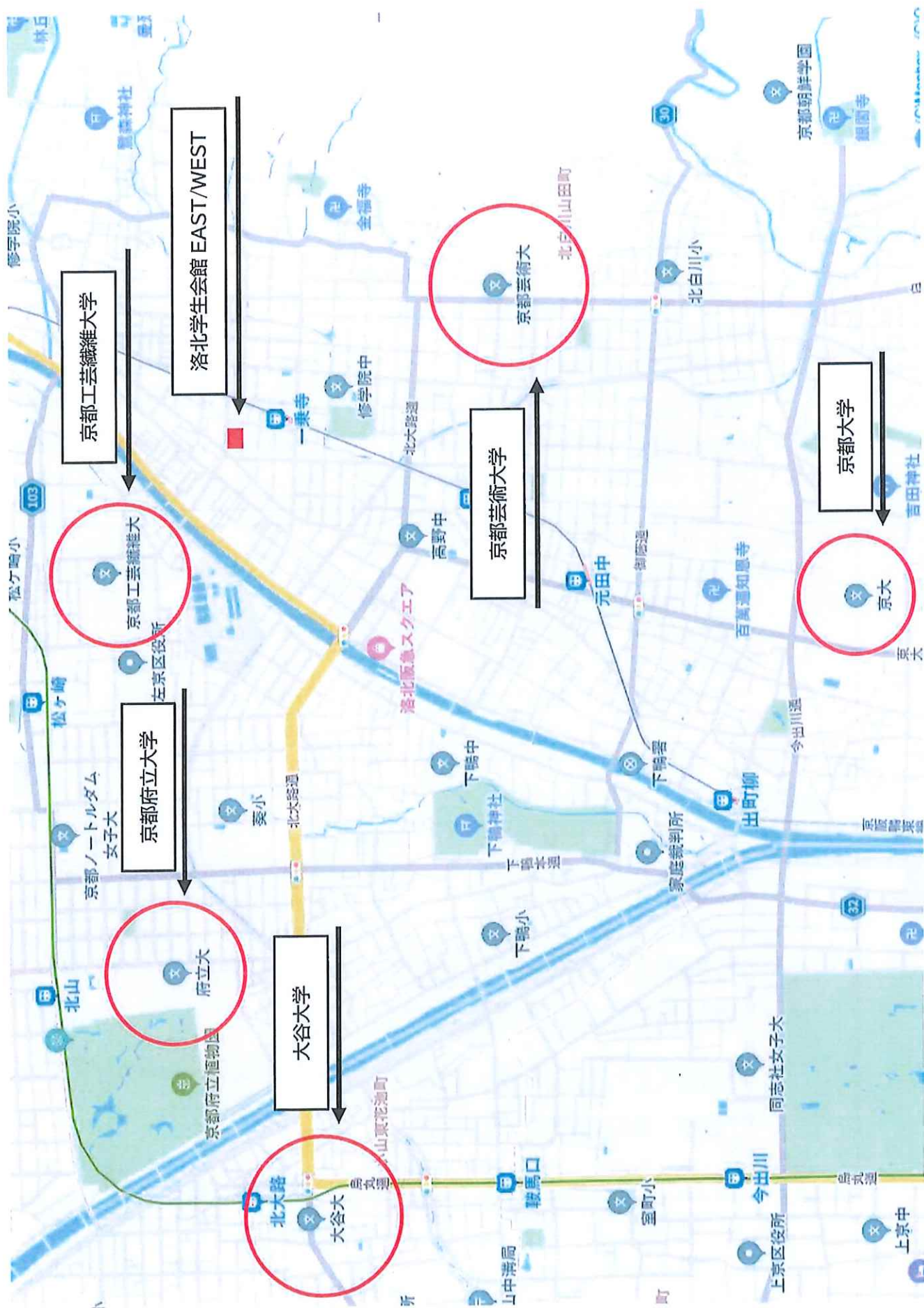
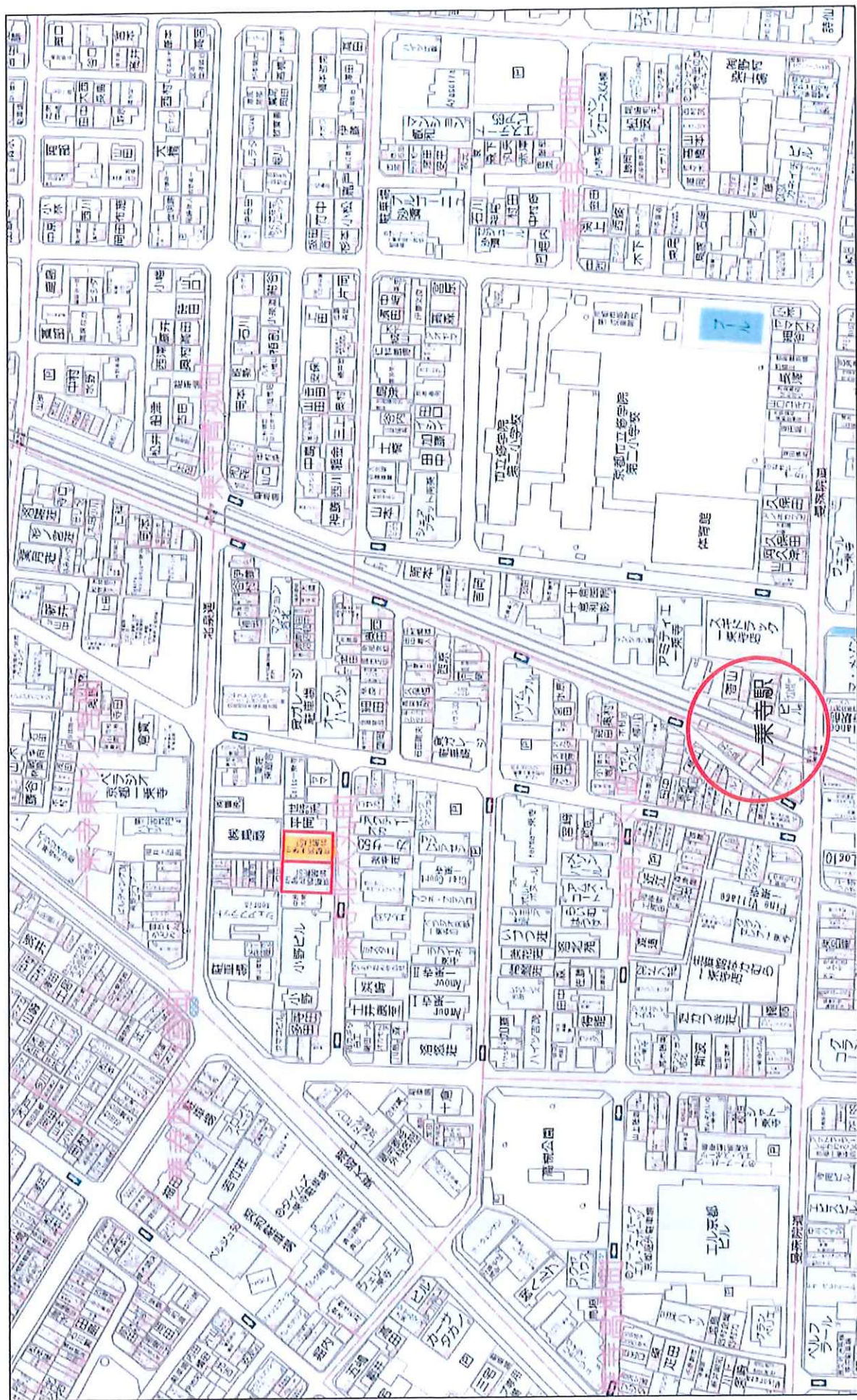


用途	収益物件（一棟）・マンション 京都洛北学生会館EAST				
所在地	住居表示	京都府京都市左京区一乗寺北大丸町22			
	地番	京都府京都市左京区一乗寺北大丸町22			
交通	比叡電鉄比叡山本線 一乗寺駅 徒歩4分				
地積	255.73 m ² (77.35 坪) 公簿				
価格	2億7780万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	15m 第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約5.8m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年		検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階			
	延床面積	4455.06 m ² (1347.65 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入17,522,748円 月額収入1,460,229円 表面 利回り 6.30% 満室想定					
・ 駐車場1台 自動販売機1台					
・ 総戸数：27戸（1K）					
・ 大規模修繕工事完了済（2019年8月）					
・ WESTとバルクでの売却可能					
・ 一括サブリース（賃料保証）物件					
※年間収入には駐車場代、自動販売機収入を含みます					
※詳細情報化時には要CA					
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。





収支表 EAST					2026年6月25日現在
満室想定収入					
No	項目	月額(円)	消費税	年額(円)	
1	賃料、共益費、駐車場、自販機	1,389,000	0	16,668,000	
2	水道料金	48,195	0	578,340	2026年1月2月分の水道入金代を6回分加算して計算しています
3	衛生費(ゴミ収集費用負担)	20,940	2,094	276,408	
	計			17,522,748	

※水道料金は変動します
※水道料金は2か月に1回の請求となります
※自動販売機収入は変動します

支出項目					
No	項目	月額(円)	消費税	年額(円)	
1	管理費	135,000	13,500	1,782,000	ゴミ回収費用、電気設備点検、消防点検、受水槽点検含む
2	電気代	20,260	—	243,120	2026年2月分の請求金額を12か月で計算しています
3	水道代	—	—	425,898	2025年12月25日-2026年12月24日 1年分の実績
4	固定資産税都市計画税	—	—	842,694	
5	下水ディスポーザ処理層の清掃	64,000	6,400	70,400	年2回の実施費用です。
6	ゴミ収集	24,300	2,430	320,760	戸当たり900円
7	火災保険(目安)			650,000	
	計			4,334,872	

※火災保険料はEAST、WEST各々費用がかかります
※水道料金、電気料金は変動します
※サブリースのため入金管理はありません
※町会費無し
※宅配ボックス、防犯カメラ、ネットサービス、電話回線については管理承継される場合費用の発生はありません

その他				
No	項目	実施日	備考	
1	EAST受水槽点検実施日	2025年7月11日	年1回	
3	EAST消防点検実施日	2025年7月7日	年1回	
5	EAST下水ディスポーザ点検実施日	2025年11月18日	年2回	

修繕履歴

修繕工事 実施日	項目
令和1年（2019年）8月31日	●雑工事(EAST WEST)
	既存エキスパンメタル 脱着
令和1年（2019年）8月31日	●塗装工事(EAST WEST)
	外壁 タイル面
	外壁 吹付け面
	外壁 打放し面
	外壁 タイル面
	外壁 吹付面
	外壁 打放し面
	軒天及び階段裏 打放し面
	南面 軒天（打放し面）
	ハンチング 手摺（階段含む）
	スチールガラス枠手摺り
	パーテーション
	縦樋
	PS BOX
	配管類
	ガレージ 出入口鉄扉
	雑塗装
	塗装養生費
	●防水工事(EAST WEST)
	屋上笠木撤去
	塩ビ被覆鋼板 天端用
	塩ビ被覆鋼板 入隅用
	塩ビ被覆鋼板 端末用
	塩ビシート機械固定工法
	改輪工事前ドレン取付け
	ベランダケレン清掃及び塗膜防水
	共用外部廊下階段部取り合い、溝、塗膜防水
	荷揚げ費
	発生材処分費及び諸経費

次のページに続きます

実施日	項目
令和1年（2019年）8月31日	●シーリング工事
	（EAST）
	東面手摺り脚元土間取り合い
	東面 サッシ廻り打ち替え
	東面 サッシ水切り打ち替え
	東面 打ち継ぎ目地増し打ち
	東面 タイル取り合い打ち替え
	北面バルコニーサッシ廻り打ち替え
	北面バルコニーサッシ水切り打ち替え
	北面手摺り脚元土間取り合い
	西面バルコニーサッシ廻り打ち替え
	西面バルコニーサッシ水切り打ち替え
	打ち継ぎ目地増し打ち
	タイル取り合い打ち替え
	バルコニー取り合い打ち替え
	サッシ、SD、PS廻り打ち替え
	サッシ水切り打ち替え
	タイル目地打ち替え
	タイル取り合い打ち替え
	手摺り脚元土間取り合い打ち替え
	エントランスサッシ廻り打ち替え
	吹き抜け及び北面手摺りガラス取り合いコーキング
令和1年（2019年）8月31日	（WEST）
	南面手摺り脚元土間取り合い
	西面 サッシ廻り打ち替え
	西面 サッシ水切り打ち替え
	西面 打ち継ぎ目地増し打ち
	西面 タイル取り合い打ち替え
	北面バルコニーサッシ廻り打ち替え
	北面バルコニーサッシ水切り打ち替え
	北面手摺り脚元土間取り合い
	東面バルコニーサッシ廻り打ち替え
	東面バルコニーサッシ水切り打ち替え
	打ち継ぎ目地増し打ち
	タイル取り合い打ち替え
	廊下・吹き抜け部 バルコニー取り合い打ち替え

次のページに続きます

実施日	項目
令和1年（2019年）8月31日	サッシ、SD、PS廻り打ち替え
	サッシ水切り打ち替え
	タイル目地打ち替え
	タイル取り合い打ち替え
	手摺り脚元土間取り合い打ち替え
	エントランスサッシ廻り打ち替え
	EXPジョイント打ち替え
	吹き抜け及び北面手摺りガラス取り合いコーキング
令和1年（2019年）8月31日	●階段シート工事(EAST WEST)
	廊下床 既存NSシート 捲り・処分
	階段 既存NSシート 捲り・処分
	階段 1階～4階 東リ NSステップ A 900巾
	階段 1階～4階 東リ NSステップ A 1200巾
	廊下・踊り場 東リ NS800
	階段 東リ NSシール
	平場 東リ NSシール
令和1年（2019年）8月31日	●左官工事(EAST WEST)
	階段 段鼻タイル目地 樹脂詰め
	廊下・階段 床 シート下地 カチオン樹脂
	外部爆裂 鉄筋露出部 RC部整形
	南面手摺り撤去後 ベランダ床面台 修正整形
令和1年（2019年）8月31日	●ベランダ手摺り工事 南面(EAST WEST)
	アルミ手摺り（持ちだし納まり）横格子ルバー-w140
	アルミ手摺り（持ちだし納まり）横格子ルバー-w140
	副資材（アンカーボルト・ブラケット・ステンボルトナット等）
令和1年（2019年）8月31日	ベランダ手摺り取付施工費
	手摺り運搬費
	既存手摺りイースト棟ガラス撤去
	廃材処分、運搬、
	既存鉄製手摺り 撤去解体
	上記処分及び運搬費
	仮設手摺り ポスト支柱、アンカー止め

次のページに続きます

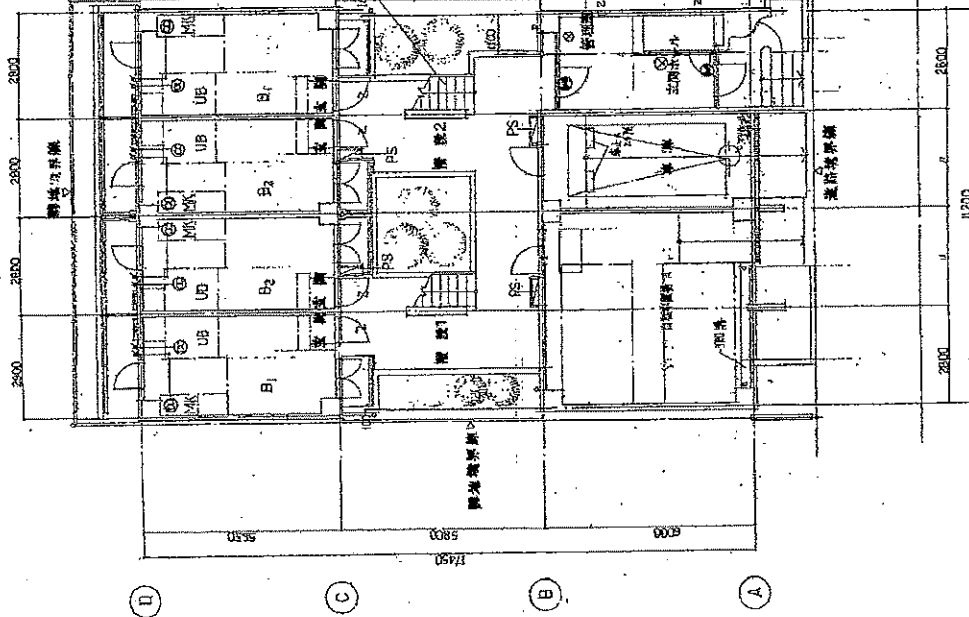
実施日	項目
令和1年（2019年）8月31日	●ダ イノックシート施工(EAST WEST)
	オートロック扉袖FIX部 ダ イノックシート MW-1783
令和8年（2026年）1月14日	●消防法点検報告による是正工事(EAST WEST)
	●受水槽点検報告による是正工事(EAST WEST)
	●バルコニー下部の塗装剥がれ等補修工事(EAST WEST)
	●除草作業
	●EAST外部コンセント補修工事
令和8年（2026年）2月28日	(EAST WEST)
	C B 横地盤沈下土入れ
	2・3階中間梁天端洗い
	化粧鋼板下地補修及び塗装
	階段手摺塗装
	廊下手摺天端錆止め及び塗装
	エントランス壁クロス張替え
	同上足場
	WEST・EAST境界C B 設置
	マンション正面R C 壁天端塗装
	同上WEST・EAST取合袖壁塗装
	正面花壇モルタル修繕
	部分防水工事
※見積金額については前所有者からの開示がなかったため不明です。	

以上

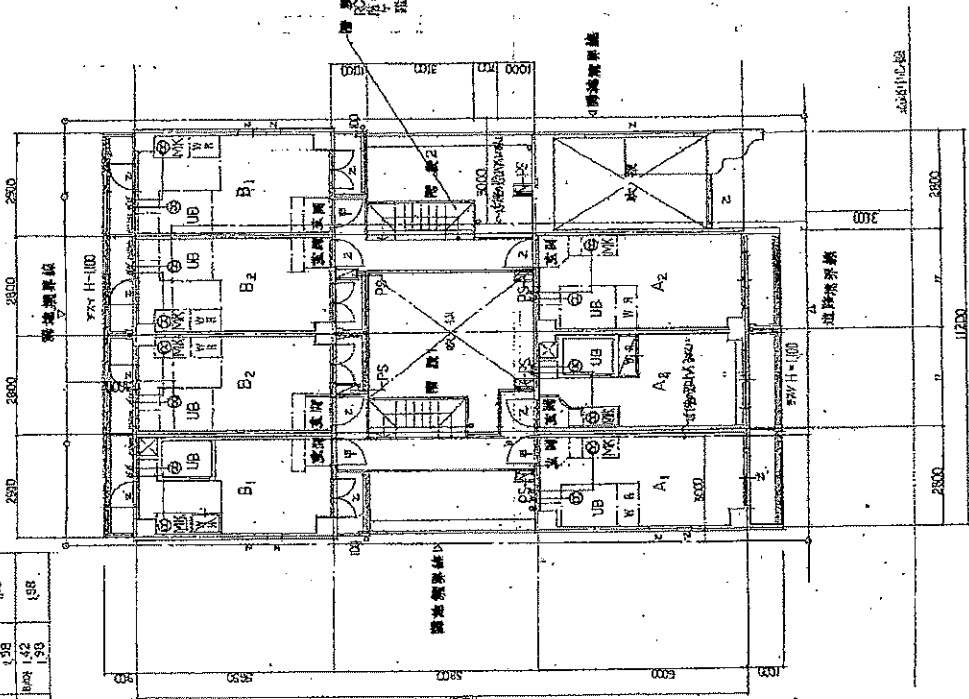
2026年7月24日現在

	A1	A2	B1	B2
WxH	15 x 18 1560 x 1710	15 x 18 1560 x 1710	15 x 18 1560 x 1710	15 x 18 1560 x 1710
A	11.01	11.01	9.82	9.82
L	2.85	2.85	1.42	1.42
V	154	154	142	142

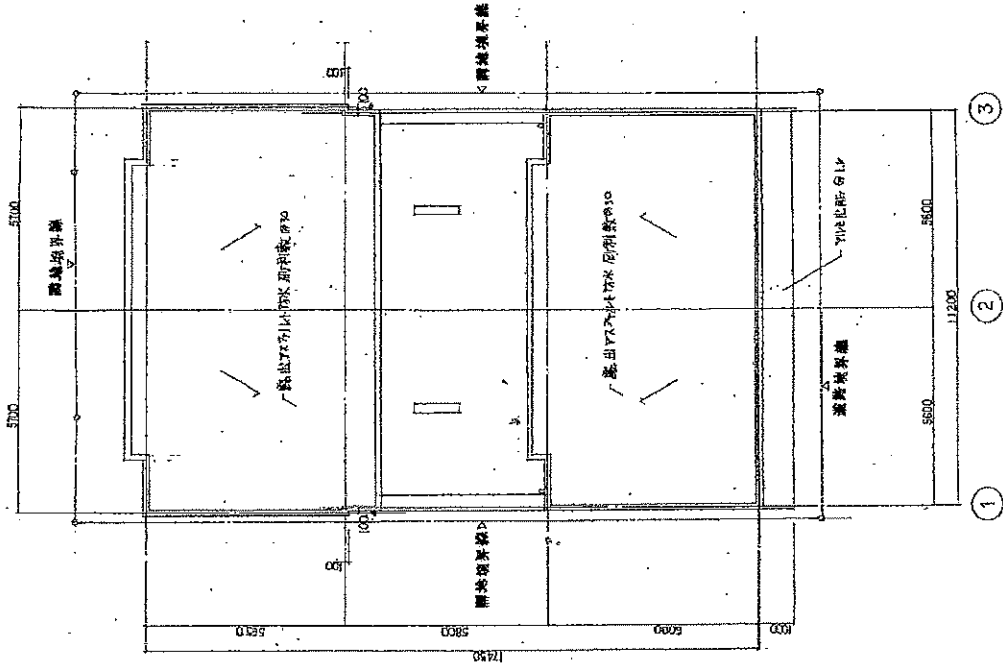
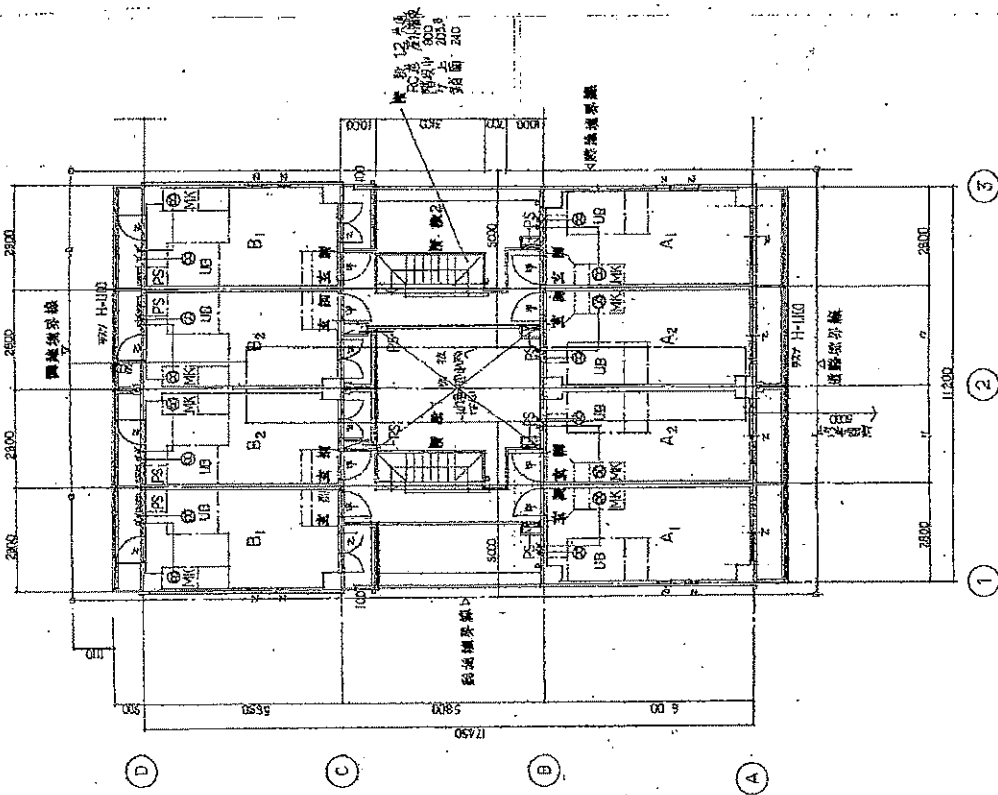
S: A 28.2-1-134.5



B1 階平面図



1 階平面図



23 階平面図

屋根伏図