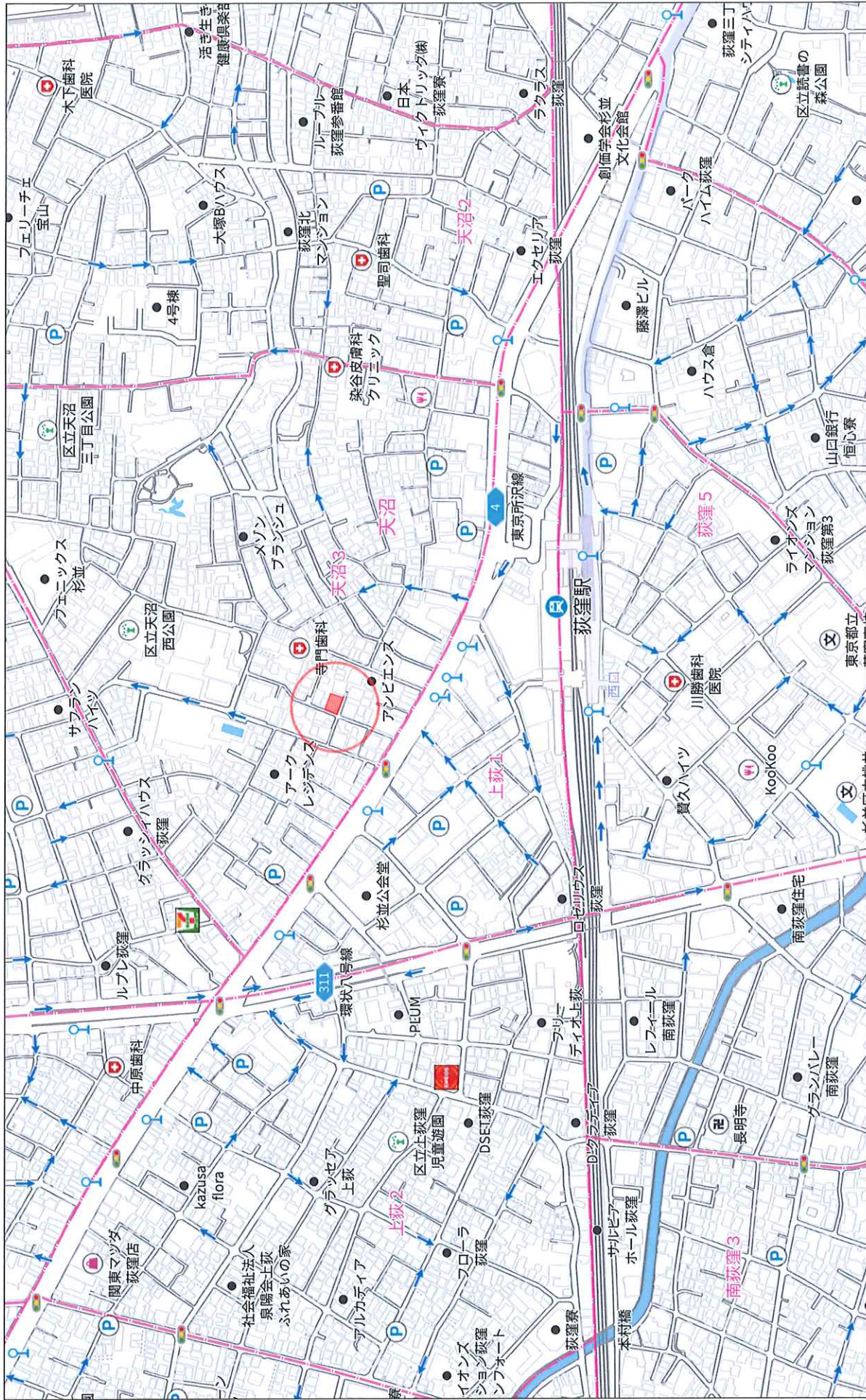


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：SOLASIAレジデンス荻窪				
所在地	住居表示	東京都杉並区天沼3-6-9			
	地番	東京都杉並区天沼3-163-4、7 他2筆			
交通	JR中央総武線・東京メトロ丸の内線 荻窪駅 徒歩5分				
地積	343.33 m ² (103.85 坪) 公簿				
価格	10億8600万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	160%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西北側約4m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年7月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造 4階 地下1階			
	延床面積	708.65 m ² (214.36 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社明豊エンジニア	
備考 年額収入42,336,600円 月額収入3,528,050円 表面 利回り 3.89% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・総戸数：25戸（1DK×20戸、1LDK×5戸） 駐車場1台 駐輪場有り（2段ラック式 25台） ・管理条件はございませんが一旦引き継いで頂きます 管理会社：三菱地所リアルエステートサービス株式会社 ※私道負担として私道負担として約1.1m ² が含まれています ※表記土地とは別に2筆、 162番8、163番9（合計36.38m ² ）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。

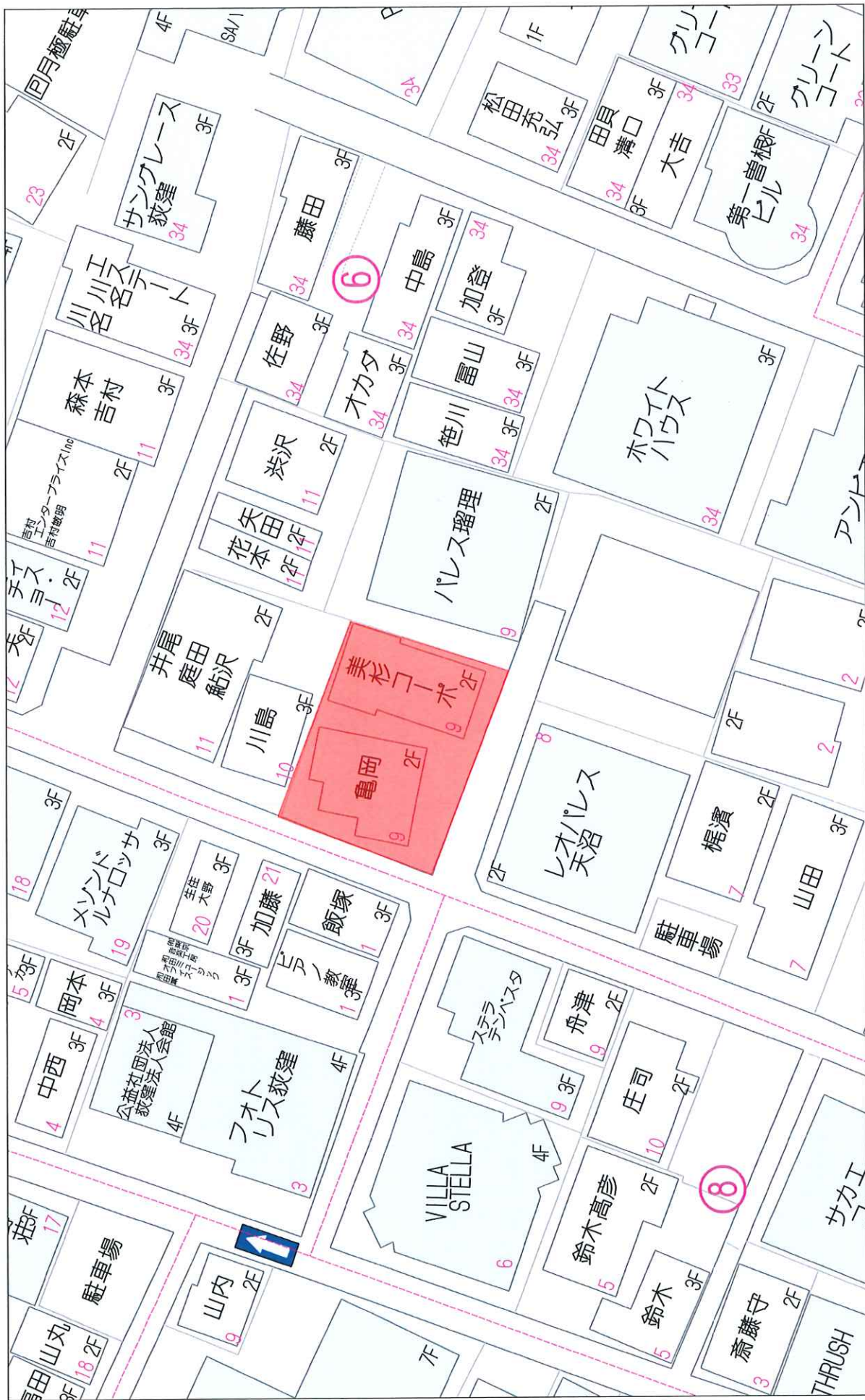


280m

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20260427155745

禁無断複製



1:485

20m

号室	契約者名	入居者名	賃貸面積 (㎡)	間取	契約始期	契約終期	期間 (年)	賃料	共益費	消費税	町会費 (非課税)	その他 (非課税)	料 料			備考
													質料	質料等合計	敷金 (保証金)	
001	契約済	法人	21.49	1DK	2025/9/13	2027/9/30	普2	122,000	10,000				132,000	122,000	0	@15,884
002	契約済	個人	26.21	1DK	2025/9/28	2027/9/30	普2	119,000	10,000				129,000	119,000	0	@16,667
003	契約済	個人	26.21	1DK	2025/9/21	2027/9/30	普2	119,000	10,000				129,000	119,000	0	@16,288
004	契約済	個人	25.73	1DK	2025/1/17	2028/1/31	普2	118,000	10,000				128,000	118,000	0	@16,452
005	契約済	法人	30.43	1LDK	2025/10/5	2027/10/31	普2	129,000	10,000				139,000	129,000	0	@15,109
101	契約済	個人	26.69	1DK	2025/12/19	2027/12/31	普2	129,000	10,000				139,000	129,000	0	@17,224
102	契約済	個人	26.21	1DK	2025/11/20	2027/11/30	普2	128,000	10,000				138,000	128,000	0	@17,424
103	契約済	法人	26.21	1DK	2025/12/25	2027/12/31	普2	128,000	10,000				138,000	128,000	0	@17,424
104	契約済	法人	25.73	1DK	2025/9/26	2027/9/30	普2	127,000	10,000				137,000	127,000	0	@17,609
105	契約済	個人	29.66	1LDK	2025/3/25	2028/3/31	普2	138,000	10,000				148,000	138,000	0	@16,499
201	契約済	個人	26.69	1DK	2025/11/2	2027/11/30	普2	132,000	10,000				142,000	132,000	0	@17,596
202	契約済	個人	26.21	1DK	2025/12/25	2027/12/31	普2	131,000	10,000				141,000	131,000	0	@17,803
203	契約済	個人	26.21	1DK	2025/12/6	2027/12/31	普2	131,000	10,000				141,000	131,000	0	@17,803
204	契約済	個人	25.73	1DK	2025/12/13	2027/12/31	普2	130,000	10,000				140,000	130,000	0	@17,995
205	契約済	個人	29.66	1LDK	2025/12/9	2027/12/31	普2	140,000	10,000				150,000	140,000	0	@16,722
301	契約済	法人	26.69	1DK	2025/3/19	2028/3/31	普2	132,000	10,000				142,000	132,000	0	@17,596
302	契約済	個人	26.21	1DK	2025/12/13	2027/12/31	普2	131,000	10,000				141,000	131,000	0	@17,803
303	解約予定/31	個人	26.21	1DK	2025/12/16	2027/12/31	普2	131,000	10,000				141,000	131,000	0	@17,803
304	解約予定/31	個人	25.73	1DK	2025/10/31	2027/10/31	普2	130,000	10,000				140,000	130,000	0	@17,995
305	契約済	法人	26.69	1LDK	2025/10/31	2027/10/31	普2	140,000	10,000				150,000	140,000	0	@16,722
401	契約済	個人	26.69	1DK	2025/10/31	2027/10/31	普2	130,000	10,000				140,000	130,000	0	@17,348
402	契約済	法人	26.21	1DK	2025/11/30	2027/11/30	普2	129,000	10,000				139,000	129,000	0	@17,551
403	契約済	個人	26.21	1DK	2025/12/5	2027/12/31	普2	129,000	10,000				139,000	129,000	0	@17,551
404	契約済	法人	25.73	1DK	2025/12/26	2027/12/31	普2	128,000	10,000				138,000	128,000	0	@17,738
405	契約済	法人	29.66	1LDK	2025/11/9	2027/11/30	普2	139,000	10,000				149,000	139,000	0	@16,499
	賃料等合計		674.07				3,239,000	250,000	0	0	0	0	3,489,000	3,534,000	0	@17,164

区画番号	契約者名	使用者名	使用期間	契約始期	契約終期	期間	現 況			備考
							使用料	消費税	その他(非課税)	
下段 1							0	0	0	
下段 2							300	30	30	
下段 3	305号室		2年	2025/10/31	2027/10/31		300	30	30	
下段 4							0	0	0	
下段 5	403号室		2年	2025/12/5	2027/12/31		300	30	30	
下段 6							0	0	0	
下段 7							0	0	0	
下段 8							0	0	0	
下段 9							0	0	0	
下段 10							0	0	0	
下段 11							0	0	0	
下段 12							0	0	0	
下段 13							0	0	0	
下段 14							0	0	0	
下段 15							0	0	0	
上段 16	104号室		2年	2025/9/26	2027/9/30		100	10	10	
上段 17	202号室		2年	2025/12/25	2027/12/31		100	10	10	
上段 18	201号室		2年	2025/11/2	2027/11/30		100	10	10	
上段 19							0	0	0	
上段 20	404号室		2年	2025/12/26	2027/12/31		100	10	10	
上段 21							0	0	0	
上段 22							0	0	0	
上段 23							0	0	0	
上段 24							0	0	0	
上段 25							0	0	0	
	使用料等合計						1,100	100	100	0
							4,500	450	450	0

区画番号	契約者名	使用期間	契約始期	契約終期	期間	現 況			備考
						使用料	消費税	その他(非課税)	
平面	405号室				2	30,000	3,000	3,000	
	使用料等合計					30,000	3,000	3,000	0

口現況 其他支出(非税)		口現況 其他支出(非税)		口現況 其他支出(非税)	
項目	金額	項目	金額	項目	金額
P M 費	105,600	現況月額賃料等の	3.0%	P M 費	105,600
		満室約定賃料等の	3.0%		
		固定資産税・都市計画税			
		土地	128,062,090		
		建物	117,635,900		
		評価額	105,735		
		金額	117,635,900		

B M 費	月額(想定額)※	155,000	B M 費	月額(想定額)※	155,000	課税標準(国)	30,254,030	117,635,900
水道・電気	月額(想定額)	20,000	水道・電気	月額(想定額)	20,000	課税標準(都)	60,508,060	117,635,900
インターネット	月額(想定額)	27,500	インターネット	月額(想定額)	27,500	税 額(国)	423,556	1,646,902
固都税(土地・建物)	令和 年度の月額相当額	217,074	固都税(土地・建物)	令和 0 年度の月額相当額	217,074	税 額(都)	181,524	352,907
その他	町内会費等		その他	町内会費等	0			
合計	合計	525,174	合計	合計	525,309	合計	605,080	1,999,809

□収支(概算)								
現況収入(年)	42,240,000	満室時想定収入(年)	42,294,000	返還敷金(満室想定)	3,634,000	返還敷金(現況)	3,634,000	3,634,000
現況支出(年)	6,302,088	満室想定支出(年)	6,303,708					
現況 NOI(年)	35,937,912	満室時想定 NOI(年)	35,990,292					

※BM費用は現在の支払金額です。杉並区指導要綱通りに管理体制を構築する場合は月額350,000円(税別)となります。