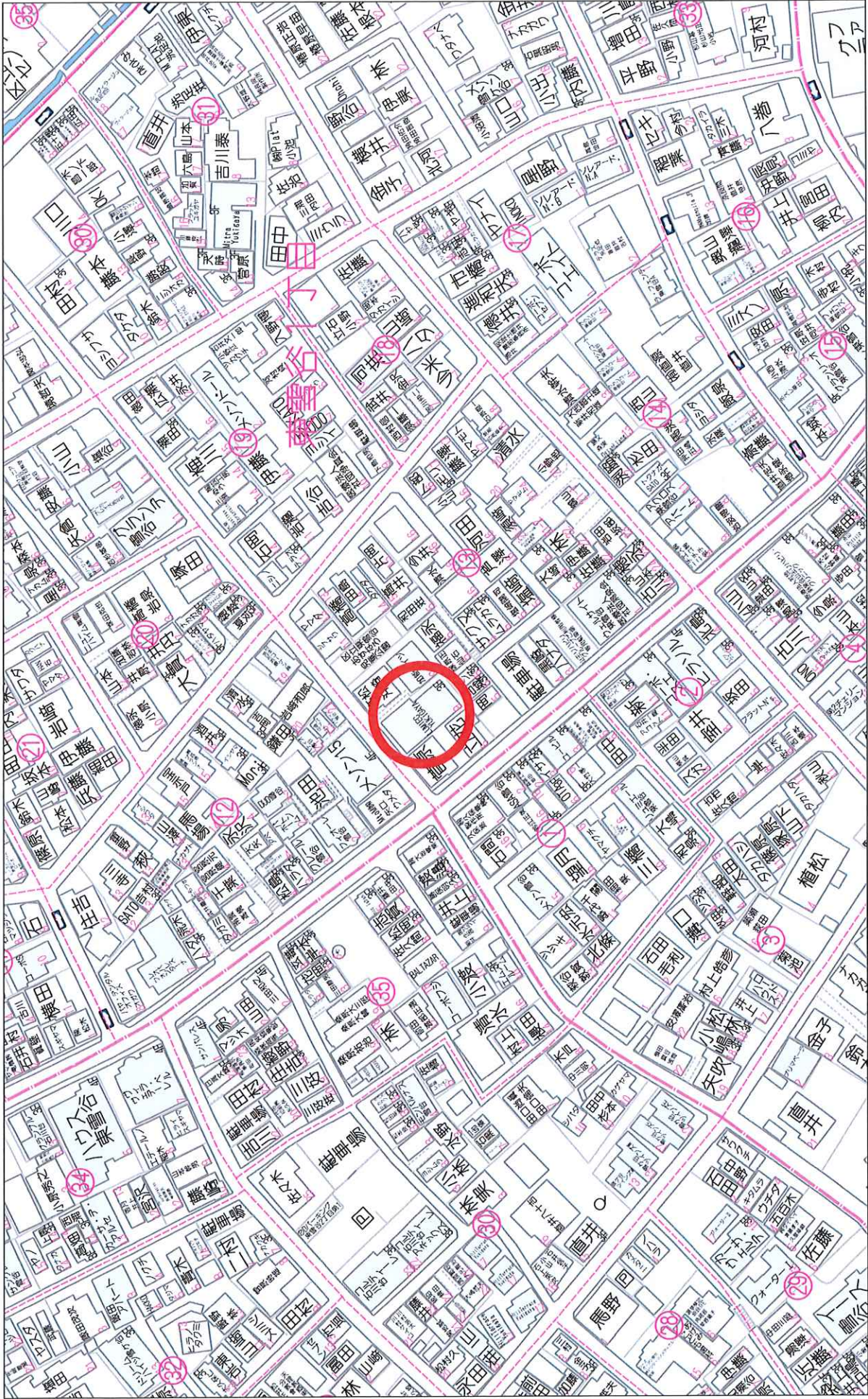


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：Uresidence東雪谷				
所在地	住居表示	東京都大田区東雪谷1-13-9			
	地番	東京都大田区東雪谷1-440-2			
交通	東急池上線 洗足池駅 徒歩6分 / 東急池上線 石川台駅 徒歩7分				
地積	342.28 m ² (103.53 坪) 公簿				
価格	11億4000万円（税別）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	200%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西北側約6.2m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 6月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階 地下1階			
	延床面積	911.78 m ² (275.81 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入41,790,000円 月額収入3,482,500円 表面 利回り 3.66% 満室想定					
・総戸数：16戸（1DK×2、1LDK×8、2LDK×4、1R、2DK）					
・事業買替特例適用可能					
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。



物件名： U residence東雪谷
Rent Roll／賃貸借契約目録

作成日

2026年5月

住戸＋駐車場＋バイク駐輪場＋駐輪場

月額賃料合計	
税込	消費税
満室想定 合計収入	¥3,488,650
	¥6,150
	¥0

住戸

号室	状況	種別	契約者属性	間取	専有㎡	専有坪	原契約開始日	賃貸借期間		月額賃料	月額共益費 (賃料＋共益費)	坪単価 (賃料＋共益費)	更新料	敷金	備考		
								契約開始日	契約終了日								
1	101	賃貸中	住居	法人	2LDK	110.72	33.49	2026/3/21	2028/3/20	¥480,000	¥20,000	¥14,929	新賃料の1ヶ月	¥0			
2	102	賃貸中	住居	個人	1LDK	35.64	10.78	2025/10/25	2027/10/24	¥140,000	¥20,000	¥14,842	新賃料の1ヶ月	¥0			
3	103	賃貸中	住居	個人	1LDK	35.34	10.69	2025/10/8	2027/10/7	¥144,000	¥20,000	¥15,241	新賃料の1ヶ月	¥0			
4	201	賃貸中	住居	個人	2LDK	56.27	17.02	2025/10/23	2027/10/22	¥237,000	¥20,000	¥15,099	新賃料の1ヶ月	¥0			
5	202	賃貸中	住居	個人	1LDK	33.02	9.98	2025/11/17	2027/11/16	¥137,000	¥20,000	¥15,731	新賃料の1ヶ月	¥0			
6	203	賃貸中	住居	個人	1LDK	32.97	9.97	2025/10/26	2027/10/25	¥139,000	¥20,000	¥15,947	新賃料の1ヶ月	¥0			
7	204	賃貸中	住居	個人	1DK	30.85	9.33	2025/11/13	2027/11/12	¥132,000	¥20,000	¥16,291	新賃料の1ヶ月	¥0			
8	205	賃貸中	住居	個人	1LDK	38.10	11.52	2025/10/26	2027/10/25	¥160,000	¥20,000	¥15,625	新賃料の1ヶ月	¥0			
9	301	空室	住居		2LDK	56.27	17.02			¥287,000	¥20,000	¥18,037		¥0			
10	302	賃貸中	住居	法人	1LDK	33.02	9.98	2025/10/1	2027/9/30	¥141,000	¥20,000	¥16,132	新賃料の1ヶ月	¥0			
11	303	賃貸中	住居	個人	1LDK	32.97	9.97	2026/2/28	2028/2/27	¥150,000	¥20,000	¥17,051	新賃料の1ヶ月	¥0			
12	304	賃貸中	住居	個人	1DK	30.85	9.33	2025/8/28	2027/8/27	¥138,000	¥20,000	¥16,934	新賃料の1ヶ月	¥0			
13	305	賃貸中	住居	個人	1LDK	38.10	11.52	2025/8/4	2027/8/3	¥167,000	¥20,000	¥16,232	新賃料の1ヶ月	¥0			
14	401	空室	住居		2DK	46.64	14.10			¥235,000	¥20,000	¥18,085		¥0			
15	402	賃貸中	住居	法人	1R	25.92	7.84	2025/7/20	2027/7/19	¥130,000	¥20,000	¥19,132	新賃料の1ヶ月	¥0			
16	403	空室	住居		2LDK	51.48	15.57			¥284,000	¥20,000	¥19,524		¥0			
小計											688.16	208.11	¥3,421,000	¥3,101,000	¥320,000	¥0	

※空室の賃料については想定賃料のため、この賃料での成約を保証するものではありません。
※本賃料は現状での賃料を記載したものであり、将来の収入を保証するものではありません。

物件名：U residence東雪谷

Rent Roll／賃貸借契約目録

作成日

2026年5月

駐車場

区画	状況	種別	契約者属性	原契約開始日	賃貸借期間		月額合計賃料		税金	備考
					契約開始日	契約終了日	税込	消費税		
1	1	空車	平置き	法人			¥55,000	¥50,000	¥5,000	
小計							¥55,000	¥50,000	¥5,000	

バイク駐輪場

区画	状況	種別	契約者属性	原契約開始日	賃貸借期間		月額合計賃料		税金	備考
					契約開始日	契約終了日	税込	消費税		
1	1	空車	平置き				¥3,300	¥3,000	¥300	
小計							¥3,300	¥3,000	¥300	

駐輪場

区画	状況	種別	契約者属性	原契約開始日	賃貸借期間		月額合計賃料		税金	備考
					契約開始日	契約終了日	税込	消費税		
1	1	契約中	上段	法人	2025/7/20	2027/7/19	¥550	¥500	¥50	¥0
2	2	空車	上段				¥550	¥500	¥50	
3	3	空車	上段				¥550	¥500	¥50	
4	4	空車	上段				¥550	¥500	¥50	
5	5	空車	上段				¥550	¥500	¥50	
6	6	空車	上段				¥550	¥500	¥50	
7	7	空車	上段				¥550	¥500	¥50	
8	8	契約中	下段	法人	2025/7/20	2027/7/19	¥550	¥500	¥50	¥0
9	9	契約中	下段	個人	2025/10/26	2027/10/25	¥550	¥500	¥50	¥0
10	10	契約中	下段	個人	2025/8/4	2027/8/3	¥550	¥500	¥50	¥0
11	11	空車	下段				¥550	¥500	¥50	
12	12	契約中	下段	個人	2025/10/8	2027/10/7	¥550	¥500	¥50	¥0
13	13	空車	下段				¥550	¥500	¥50	
14	14	契約中	下段	個人	2025/10/23	2027/10/22	¥550	¥500	¥50	¥0
15	15	空車	下段				¥550	¥500	¥50	
16	16	契約中	下段	個人	2025/10/25	2027/10/24	¥550	¥500	¥50	¥0
17	17	契約中	下段	個人	2025/10/28	2027/10/27	¥550	¥500	¥50	¥0
小計							¥9,350	¥8,500	¥850	

※空室の賃料については想定賃料のため、この賃料での成約を保証するものではありません。

※本賃料は現況での賃料を記載したものであり、将来の収入を保証するものではありません。

収支明細書

2026年5月

物件名	U residence東雪谷
-----	----------------

年間収入	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
	満室想定収入_貸室	3,421,000 円	41,052,000 円	0 円	16戸
	満室想定収入_駐車場	50,000 円	600,000 円	60,000 円	1台
	満室想定収入_バイク	3,000 円	36,000 円	3,600 円	1台
	満室想定収入_駐輪場	8,500 円	102,000 円	10,200 円	17台
収入合計 ①		3,482,500 円	41,790,000 円	73,800 円	

年間支出	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
	管理費用				
	賃貸管理費	104,475 円	1,253,700 円	125,370 円	※消費税抜賃料等総額の3%相当
	建物管理費	158,500 円	1,902,000 円	190,200 円	
	管理費用計 ②	262,975 円	3,155,700 円	315,570 円	
	その他費用				
令和7年度固定資産・都市計画税			3,809,043 円	—	土地：1,236,000 円 建物：2,573,043 円 ※建物は課税標準価格認定基準より算出
火災保険料等(1年間)	—		205,370 円	—	地震保険含む※参考値
インターネット使用料	8,960 円		107,520 円	10,752 円	
その他費用計 ③			4,121,933 円	10,752 円	
支出合計 ④			7,277,633 円	326,322 円	②+③

※水光熱費のオーナー負担分は含みません。

※建物管理費は現管理会社からの現時点での提案によるものです。今後変更となる場合があります。

■ 税 抜	
年間収入合計①	41,790,000 円
年間支出合計④	7,277,633 円
純収入 (①-④)	34,512,367 円

■ 販売価格 (税別)	・表面利回り	・NOI利回り
¥1,140,000,000	3.66%	3.02%

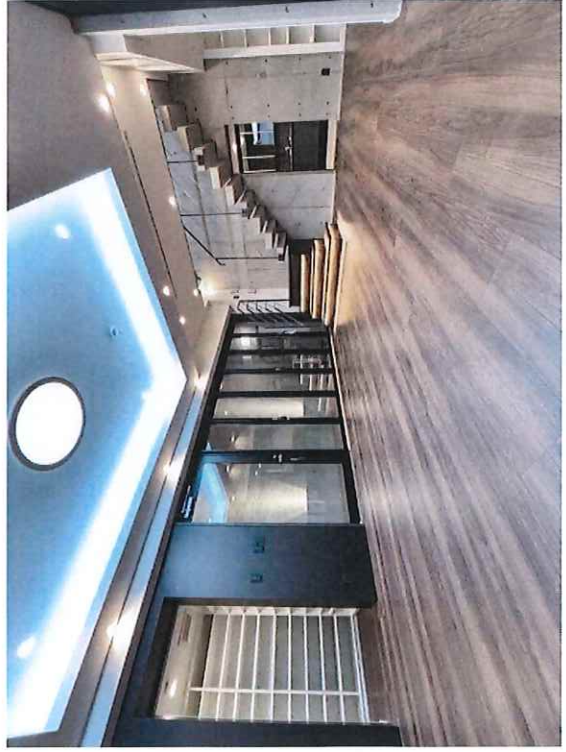
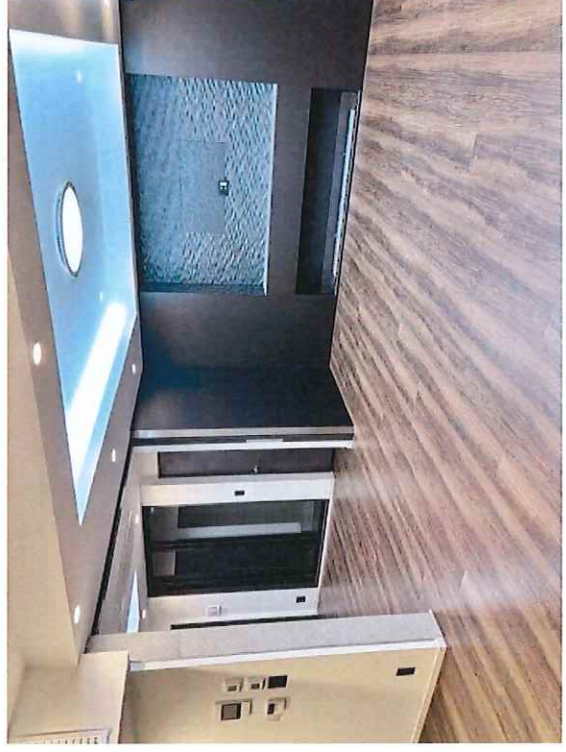
■ 税 込	
年間収入合計①	41,863,800 円
年間支出合計④	7,603,955 円
純収入 (①-④)	34,259,845 円

■ 販売価格 (税込)	・表面利回り	・NOI利回り
¥1,198,311,000	3.49%	2.85%

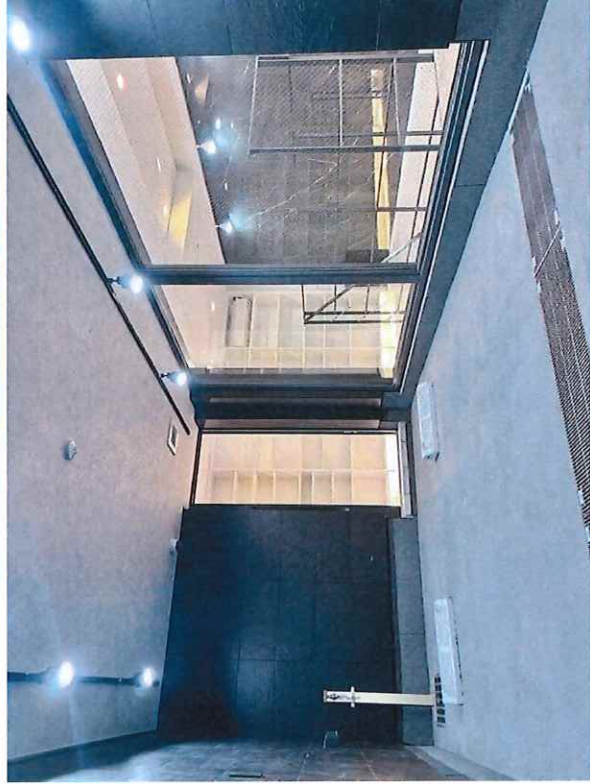
外觀・共用部
2026年3月撮影



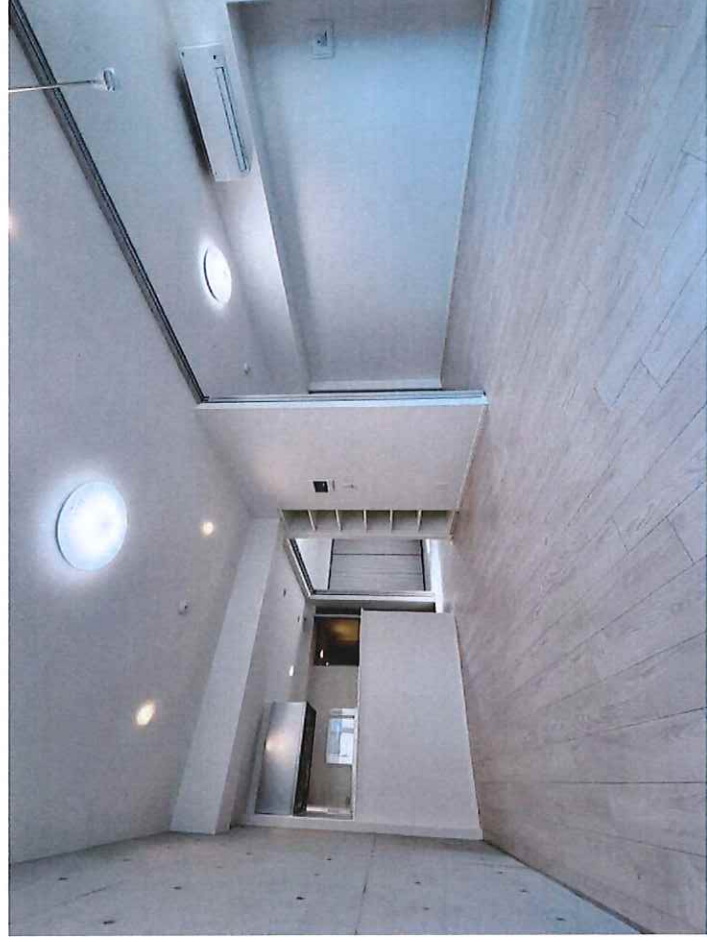
101号室
地下1階部分
2026年3月撮影



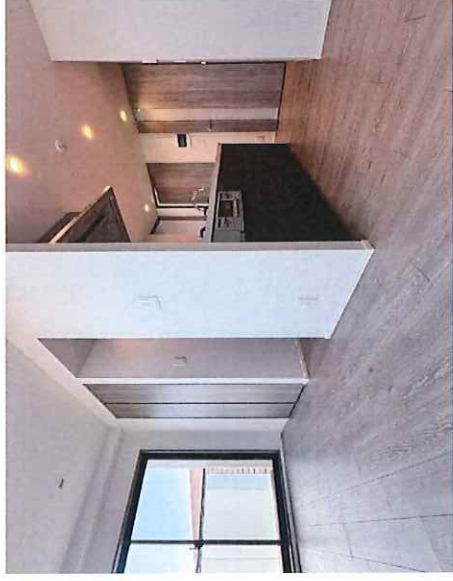
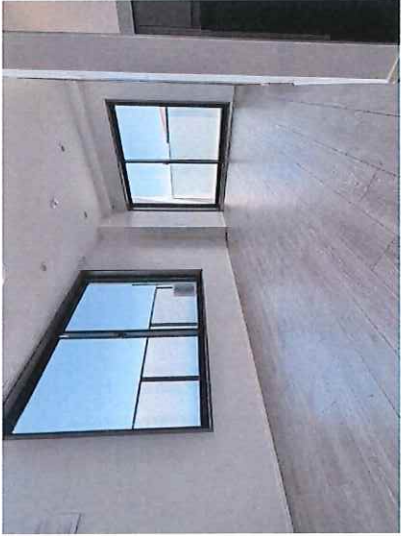
101号室
1階部分・外観・駐車場
2026年3月撮影



301号室
2026年3月撮影



403号室
2026年3月撮影



月次管理費内訳

※年額・月額はいずれも税抜価格

項目	業務内容	回数	数量	月額	年額
清掃業務					
日常清掃業務	週4.5日各1.5時間 清掃員1名勤務 休日・勤務日以外の曜日、年末年始5日間 ※ゴミの撤出業務と館内清掃を分けて実施する場合があります。	4.5回/年	1式	79,000	948,000
定期清掃業務	エントランス・共用廊下・階段等の床面機械洗浄(年2回) ※WAX塗布を実施の場合、剥離作業は別途費用となります。 ※上記内容より仕様が異なる場合、管理費が増減する場合があります。	2回/年	1式	8,000	96,000
建物・設備管理業務					
消防設備法定点検	消防法に基づく検査点検・検點点検の実施 ※消火器の交換費用は別途費用となります ※連結送水管等の耐圧試験は別途費用となります。	2回/年	1式	8,000	96,000
エレベーター保守点検	メーカーPOG契約(1基) 有人点検年4回 遠隔点検毎月 法定点検年1回	12回/年	1式	20,000	240,000
汚水槽清掃	汚水槽の希釈洗浄 汚水・雑排水ポンプの簡易点検 ※汚泥の引扱・処理は所有者と弊社指定の処理業者間の契約となり、弊社は支払代行となります。 ※道路使用許可が必要な場合は別途費用。	1回/年	1式	6,500	78,000
巡回設備点検	建物外観・付属設備(消防設備・給排水設備等)の巡回目視点検	4回/年	1式	7,000	84,000
管理手数料					
管理手数料	関係諸官庁への届出書類の作成、届出の補助 各種通知文作成・掲示等		1式	15,000	180,000
小計①				143,500	1,722,000

支払代行業務

項目	業務内容	回数	数量	月額	年額
機械警備業務	共用設備(自火報 ポンプ異常等)の遠隔監視 ※警備会社は弊社指定の警備会社となります。 ※モバイル同様想定。警備用通信回線費用を含みます。 ※各部屋の防犯・警備カメラは含んでおりません。 ※業務の実施には事前打合せが必要となります。 ※ALSOX想定(ALSOX以外の場合は再見積となります。) 24時間監視センターによる設備不具合の受付(共用部) ※緊急対応費用は別途有償となります。	常時	1式	15,000	180,000
小計②				15,000	180,000

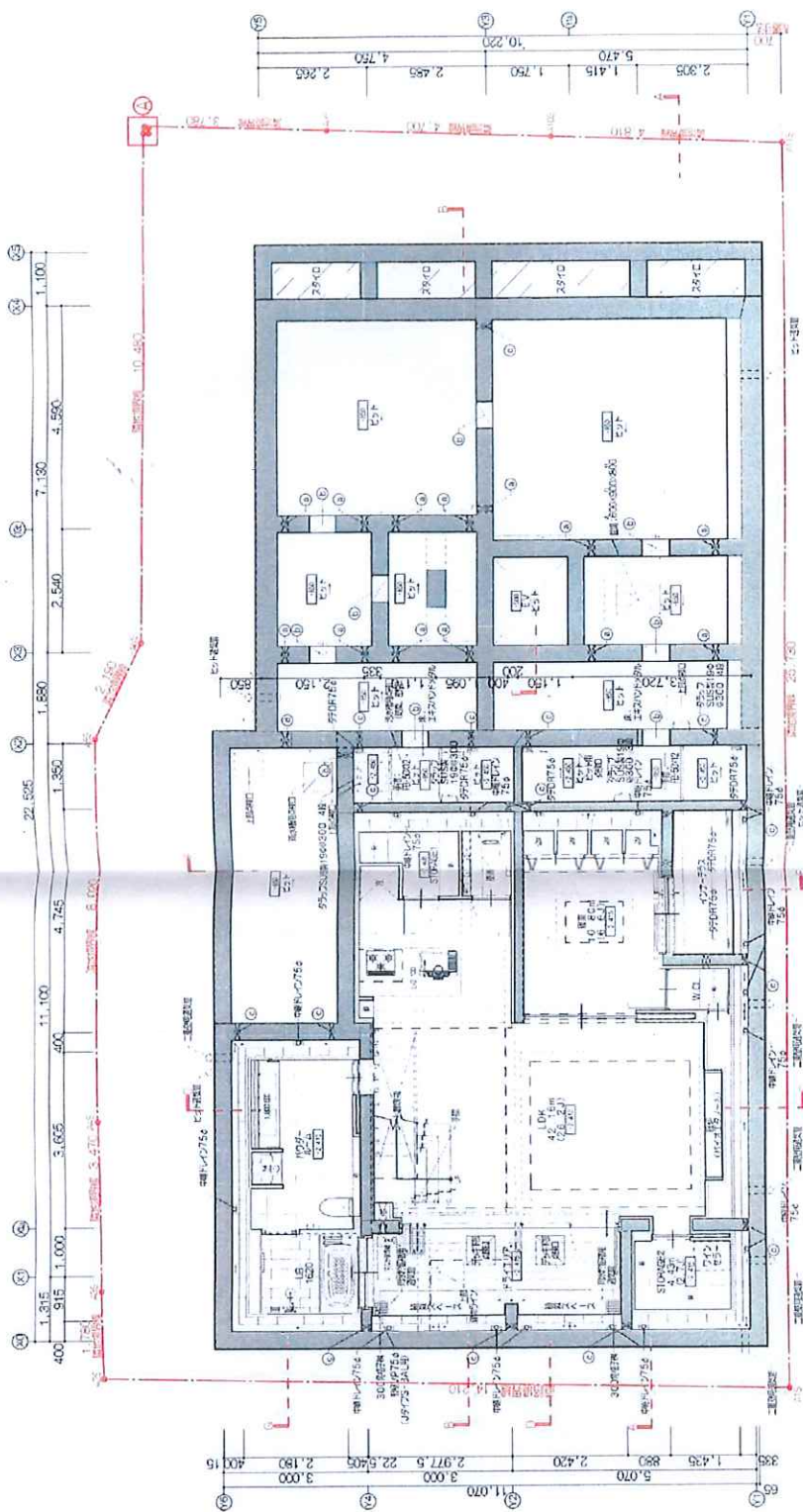
月額合計金額

合計	①+②			158,500	1,902,000
消費税	10%			15,850	190,200
総合計				174,350	2,092,200

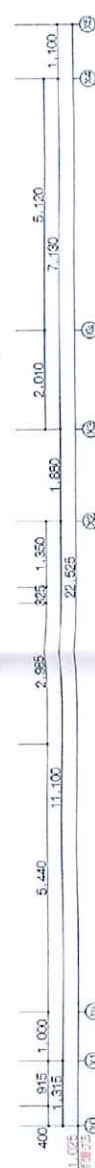
スポット対応内訳

項目	業務内容	回数	数量	単価/回
雑排水管洗浄	専有部(台所・洗面所・浴室・洗濯機・パン)の高圧洗浄 ※作業中洗浄車の駐車スペースが必要となります。 ※道路使用許可が必要な場合は別途追加費用が発生します。 ※洗濯機の設置状況により、実施できない場合があります。	1回/3年	1式	相談
植栽剪定業務	外構廻り及び屋上緑化、除草・施肥・剪定作業	1回/年	1式	相談

※物価の変動等により、再見積も切になる場合がございます。



地階平面図
S=1/100



階高
2F: 2.60m
B6: 1.1m
D0: 1.10-1.2m

- R 号
- ①: 主筋: 直径41.00 (単位: mm)
 - ②: 主筋: 直径31.50 (単位: mm)
 - ③: 550φ丸筋 (単位: mm)
 - ④: 直径φ100 (単位: mm)
 - ⑤: 直径φ150 (単位: mm)

竣工図

SCALE 8:1/100 (A3)

NO. A-21

項目	内容
設計者	石井 浩
監理者	石井 浩
図面番号	3025/01
図名	地階平面図
棟名	LUMIES YUKIGAYA
設計会社	株式会社 石井設計 (No. 271766)
設計場所	〒563-0111 大阪府大阪市淀川区西宮 5-1-1
設計日	2025.01.15
設計者	石井 浩

石井設計事務所 (株) (G.L.G.P.) 発注

- 第一階層の天井高
- 50%、100%
- 81.1%、81.1%
- 2.5h、1.5m
- 第二階層

- 第二階層の天井高
- 80%、200%
- 81.1%、81.1%
- 3h、2h、1.4m
- 第三階層

- 第三階層の天井高
- 80%、200%
- 81.1%、81.1%
- 4.0h、2.5h、4m
- 第四階層

天井高
24.6m
85.1m
110.7m

天井高
24.6m
85.1m
110.7m

天井高
24.6m
85.1m
110.7m

天井高
24.6m
85.1m
110.7m

天井高
24.6m
85.1m
110.7m

天井高
24.6m
85.1m
110.7m

天井高
24.6m
85.1m
110.7m

天井高
24.6m
85.1m
110.7m

天井高
24.6m
85.1m
110.7m



440-2 位置図

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m

北
1.5m



竣工図

SCALE
S1/100
(A3)

NO
A-22

ITEMS
竣工図 1階平面図

TITLE
LUMIERE YUKIGAYA

DATE 2025/07/08
JOB
LUMIERE YUKIGAYA

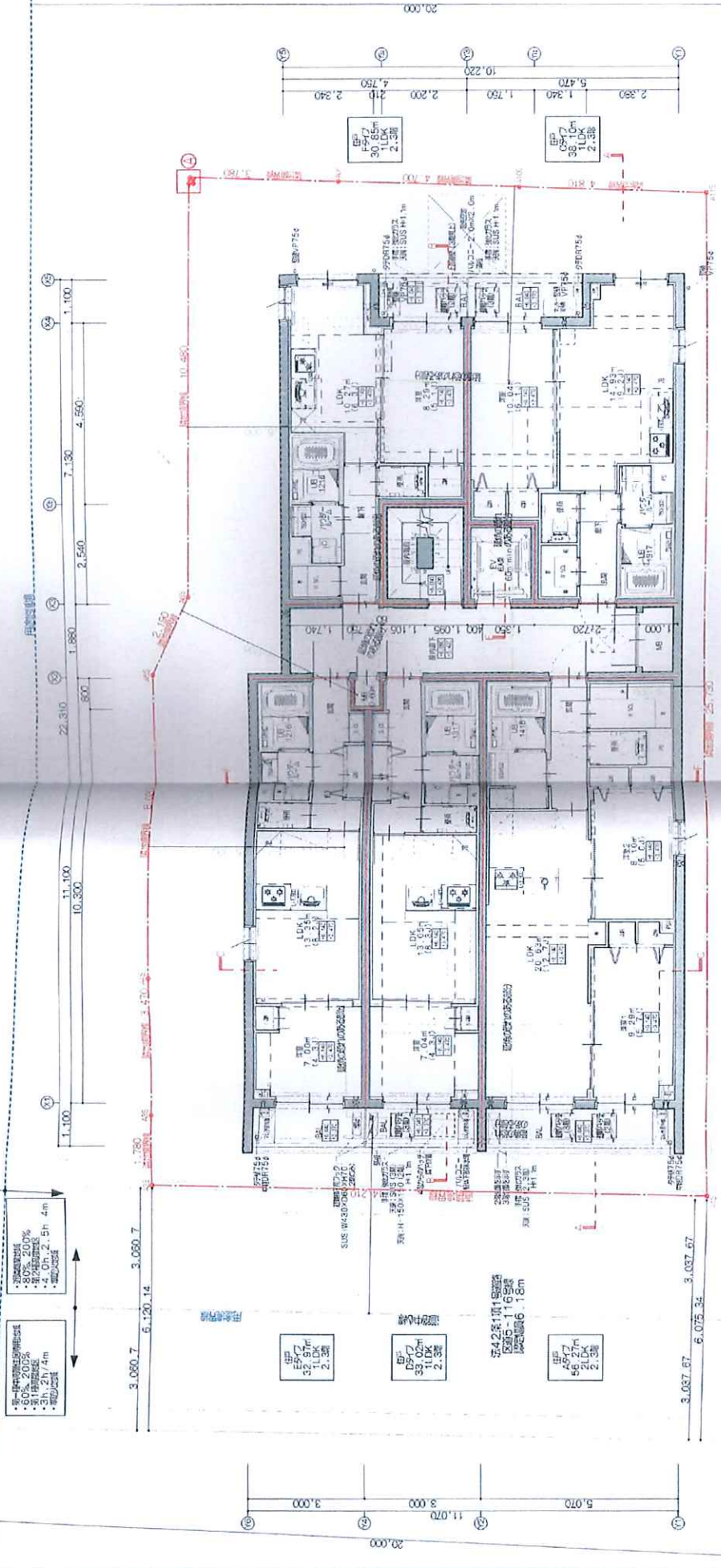
株式会社 石井設計 1階平面図事務所 (No. 6839)
1階平面図 (No. 271766) 石井 巧

KB1=全館標準=同GL=0
KB2=全館標準=同GL=1.515m
KB3=全館標準=同GL=3.030m
KB4=全館標準=同GL=4.545m



- ・8-階エレベーター
- ・8-階エレベーター
- ・4.0h, 2.5h, 1.5m
- ・壁240mm

- ・8-階エレベーター
- ・80% 200%
- ・8-階エレベーター
- ・3h, 2.5h, 2.5h, 4m
- ・壁240mm



① 8階平面図
S=1/100



□ 8階エレベーター (8F) GLSの表示

竣工図

NO. 23	SCALE S=1/100 (A3)	NC
ITEMS	2. 8階平面図 有窓部・無窓部の区分	
TITLE	LUMIEC YUKIGAYA	
DATE 2025.10.1	JOB	
DESIGNER 石井 啓	DATE 2025.10.1	
PROJECT NO. 55591	DATE 2025.10.1	
PROJECT NO. 271760	DATE 2025.10.1	

株式会社 石井 設計



竣工図

SCALE NO
S=1/100
(A2)

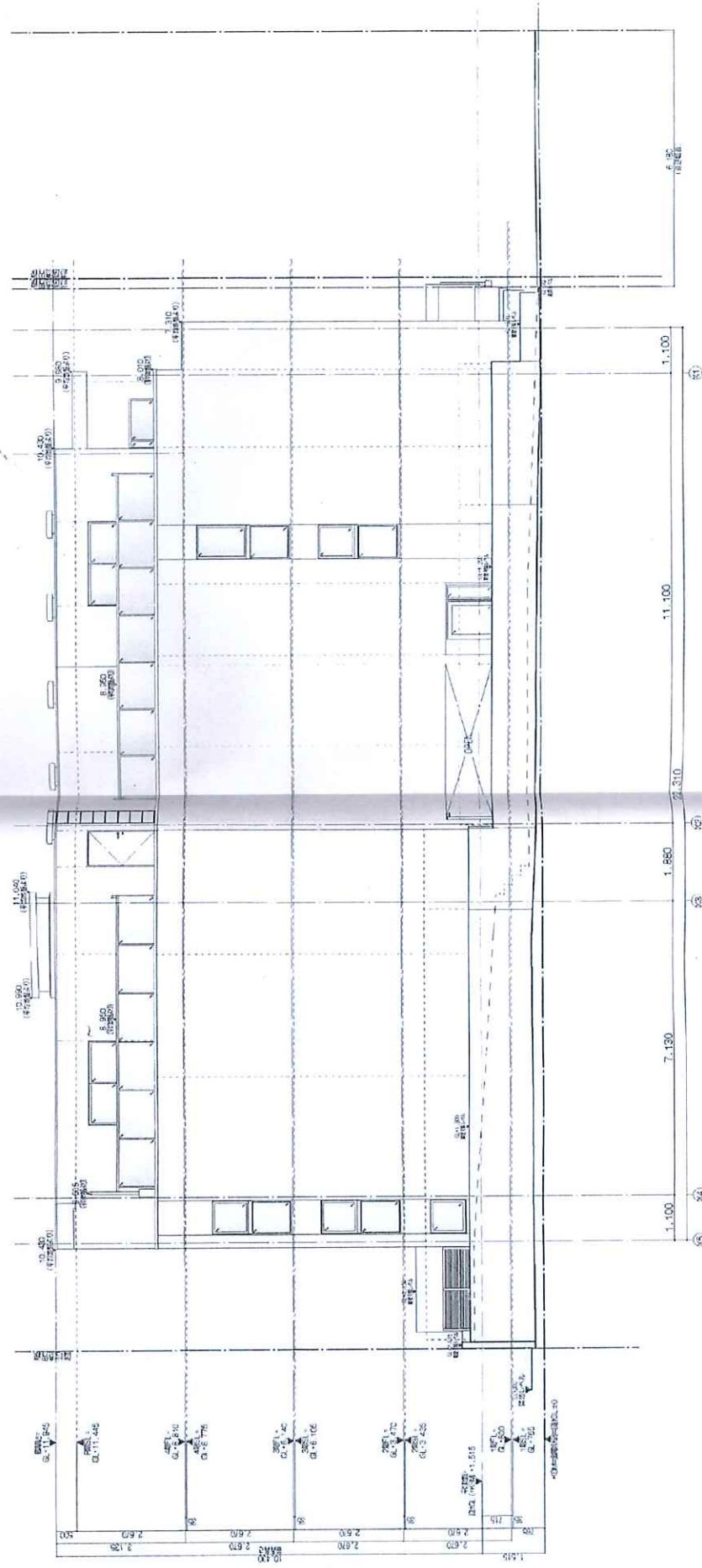
ITEMS
立面図-3
(北側)

TITLE
LUMIERE YUKIGAYA

DATE 2024/10/1
JOB

石井設計 1階施工図集 (No. 52301)
1. 建築主 (No. 27176C) 5F 5F

NOTE
.....: 現地位置を示す。



立面 (北側)
S=1/100



竣工図

SCALE 1/100 (A3)

NO. 研図-1 (A)

ITEMS LIMITED YUMIGAYA

TITLE

DATE 2025/07/1

JOB

NO.

1 設計者 石井設計

1 設計者 石井 巧

1 設計者 石井 巧

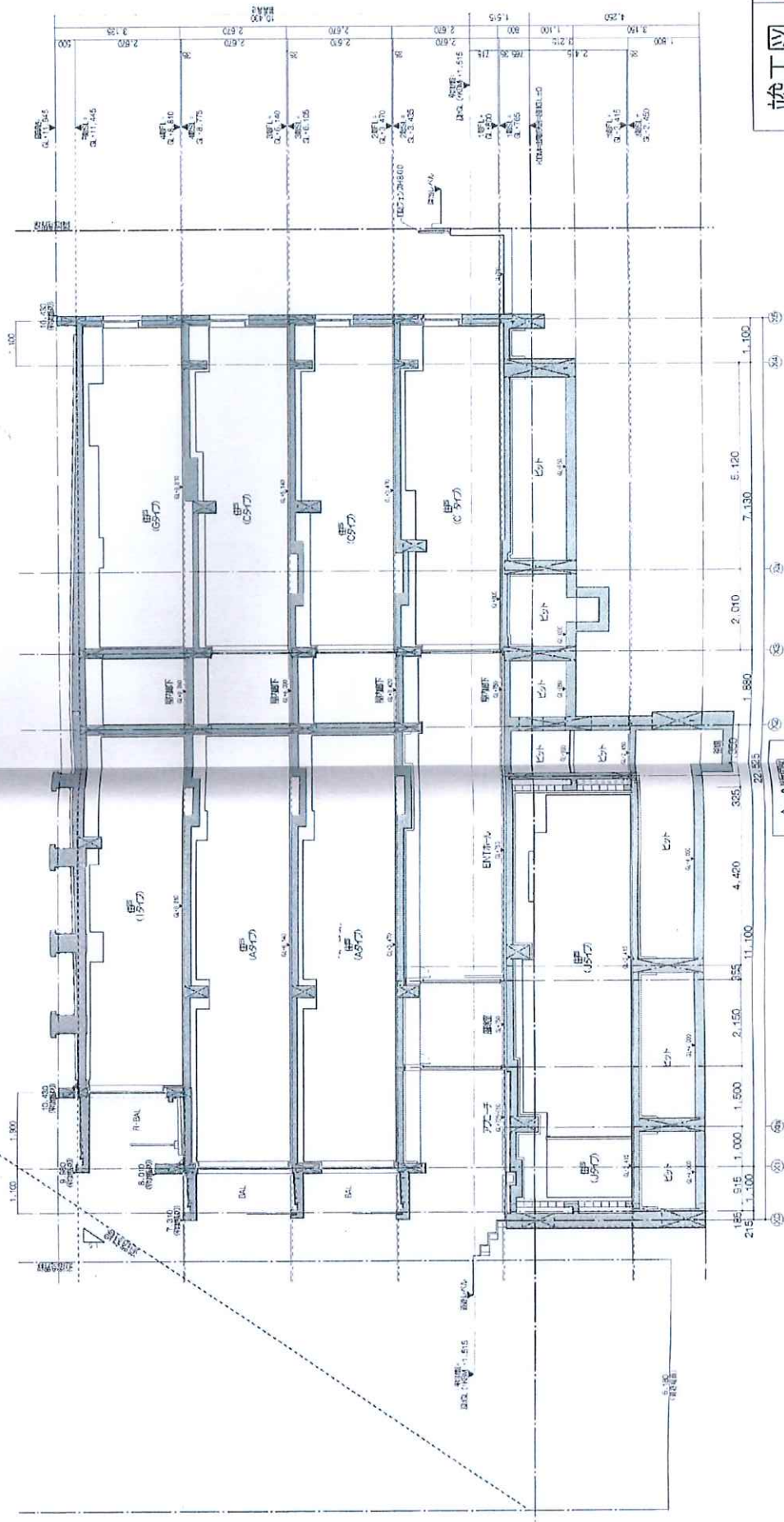
1 設計者 石井 巧

1 設計者 石井 巧

1 設計者 石井 巧

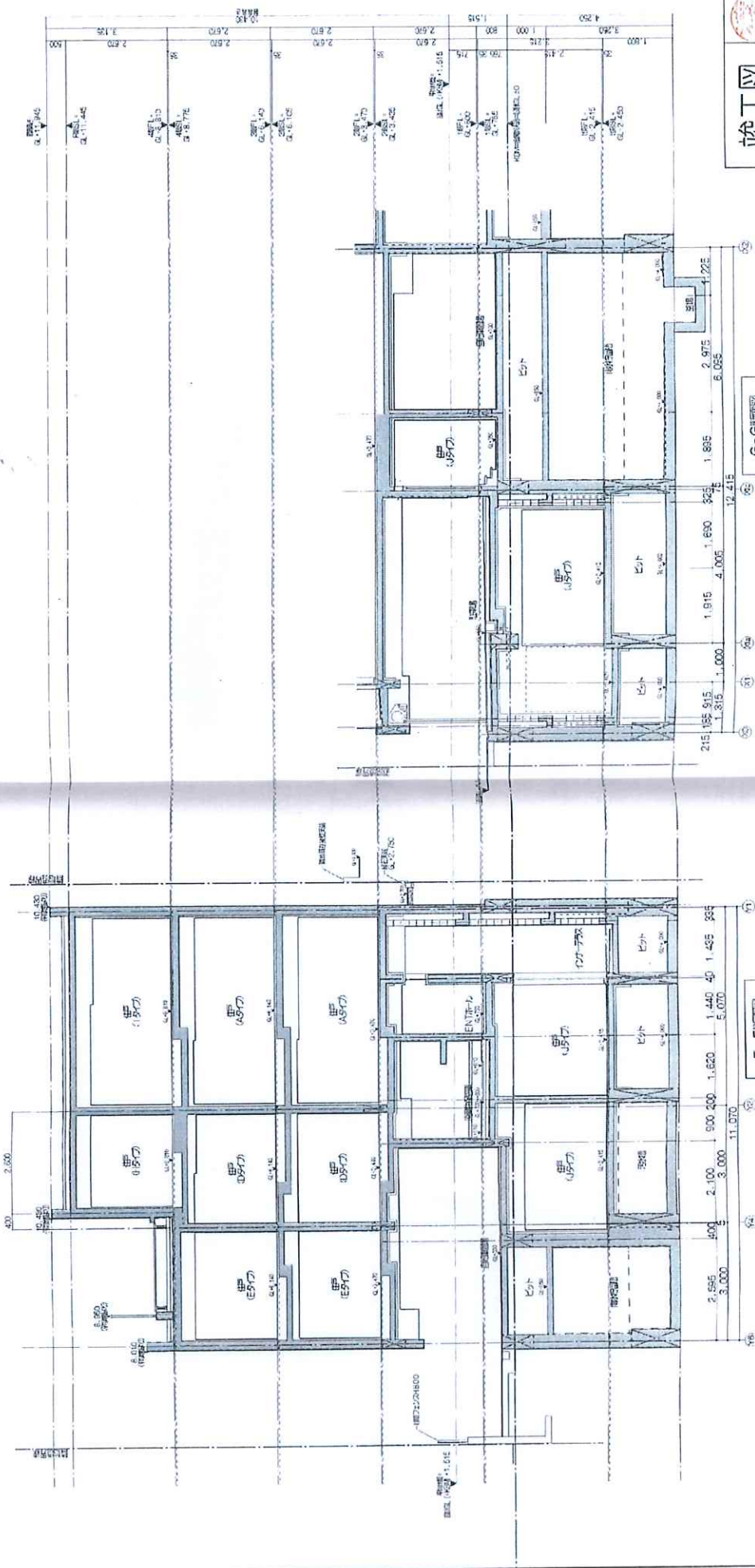
1 設計者 石井 巧

1 設計者 石井 巧



A-A
S=1/100

NOTE



NO. E	NO. A	SCALE 1/100 (A3)	NO. 33
株式会社 石井設計		LIMITS YUKIGAYA	
1 建築業 (No 271756) 石井 巧		1 建築士事務所 (No 56301)	
DATE 2023/10/1	JOB	ITEMS	断面図-4 (F-G) 断面構造一覧
TITLE		G-G断面図 S=1/100	

F-F断面図
S=1/100

G-G断面図
S=1/100

建築基準法第7条の2第5項の規定による
検査済証

第 R06 普及協会 01012 号
令和 7 年 6 月 27 日

コロンビア・ワークス株式会社 取締役 営業本部長 魚住 剛 様

東京都文京区関口一丁目24番2号
関口町ビル
一般財団法人 住宅金融普及協会
会長 山口 敏彦

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R06普及協会01012号
2. 確認済証交付年月日 令和7年5月19日
3. 確認済証交付者 一般財団法人 住宅金融普及協会
会長 山口 敏彦
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都大田区東雪谷一丁目440番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 建築物名 (LUMIEC YUKIGAYA)
② 用途 (共同住宅、長屋)
③ 工事種別 (新築)
④ 構造 (鉄筋コンクリート造)
⑤ 規模 (地下 1 階 地上 4 階)
⑥ 敷地面積 (358.96 m²)
⑦ 延べ面積 (申請部分 936.82 m²)
(申請以外の部分 - m²)
(合計 936.82 m²)
⑧ 申請棟数 (1 棟)
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7年6月18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 金子 正

(注意) この証は、大切に保存しておいてください。

建築基準法第7条の2第5項の規定による
検査済証

第 R06 昇普及協会 00225 号
令和 7 年 6 月 27 日

コロンビア・ワークス株式会社 取締役 営業本部長 魚住 剛 様

東京都文京区関口一丁目24番2号
関口町ビル
一般財団法人 住宅金融普及協会
会長 山口 敏彦

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。

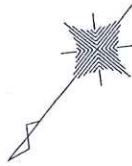
記

1. 確認済証番号 第R06昇普及協会00225号
2. 確認済証交付年月日 令和7年2月28日
3. 確認済証交付者 一般財団法人 住宅金融普及協会
会長 山口 敏彦
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都大田区東雪谷一丁目440番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 物 名 (LUMIEC YUKIGAYA)
 - ② 建 物 の 用 途 (共同住宅、長屋)
 - ③ 種 別 (エレベーター)
 - ④ 用 途 (乗用)
 - ⑤ 積 載 荷 重 (4,410 N)
 - ⑥ 最 大 定 員 (6 人)
 - ⑦ 定 格 速 度 (60 m/min)
 - ⑧ 昇 降 機 の 数 (1)
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7年6月18日
8. 検査を行った確認検査員又は 確認検査員 佐藤 篤志
副確認検査員の職氏名

（注意） この証は、大切に保存しておいてください。

確定図 縮尺 1:200

大田区東雪谷一丁目440番2

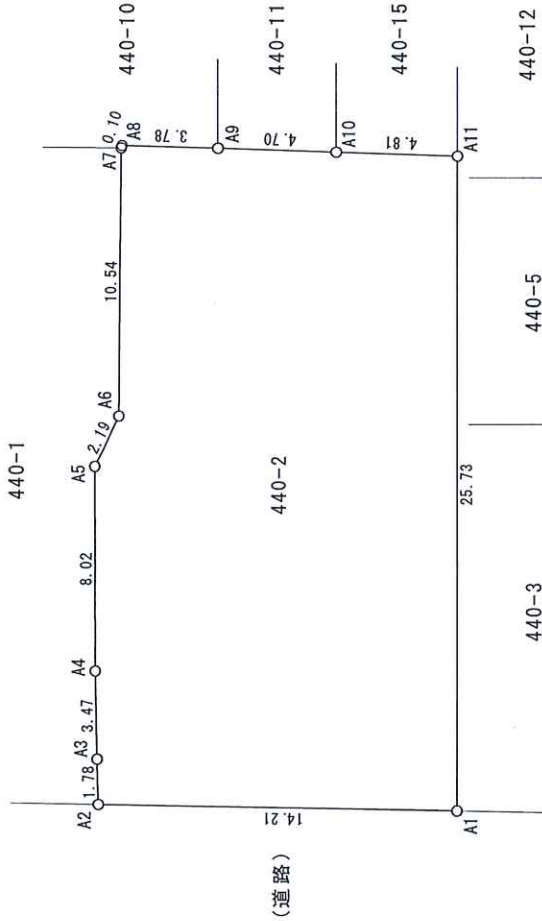


座標求積表

地番	440-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点				
A1		499.461	500.304	14399.749728
A2		508.124	511.571	3734.468300
A3		506.761	512.725	-2066.794475
A4		504.093	514.947	-4596.416922
A5		497.835	519.969	-4357.739600
A6		495.693	520.456	-5433.560640
A7		487.395	526.970	-4422.332240
A8		487.301	527.005	-1247.947840
A9		485.027	523.984	-2662.362704
A10		482.220	520.214	-2957.416590
A11		479.342	516.350	8902.390350
		倍面積		-717.962633
		面積		358.9813165
		地積		358.98
		坪数		108.59

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備考
A1	499.461	500.304	コンクリート杭
A2	508.124	511.571	コンクリート杭
A3	506.761	512.725	コンクリート杭
A4	504.093	514.947	コンクリート杭
A5	497.835	519.969	コンクリート杭
A6	495.693	520.456	コンクリート杭
A7	487.395	526.970	杭
A8	487.301	527.005	コンクリート杭
A9	485.027	523.984	金属標
A10	482.220	520.214	コンクリート杭
A11	479.342	516.350	金属標



図名	確定図	縮尺	1:200
所在	大田区東雪谷一丁目440番2		
測量年月日	令和8年1月19日	作成年月日	令和8年2月19日

土地家屋調査士法人 えん 土地家屋
 代表社員 小山 章 / 社員 脇谷 良生 高崎
 横浜市港北区新横浜二丁目14番26号石川ビル502号
 TEL 045-534-7809
 FAX 045-534-7859

固定資産（土地・家屋）評価証明書

証明を必要とする理由

その他

所在地等	登記地積 m ²	価格(円)	令和 8 年度		課税標準額(円)	*****
			(区分)	固定資産税		
大田区東雪谷一丁目440番2 登記地目：宅地 現況地目：宅地	342.28 342.28	¥121,184,230		Y20,197,371	Y40,394,743	***** ***** *****
課税標準の特例額： 比準課税標準額： ¥20,197,371 ¥20,197,371						
大田区東雪谷一丁目440番地2 家屋番号：440-2-3	911.78 911.78	¥126,934,300		*****	*****	***** ***** *****
種類：共同住宅 地上：4階 地下：1階 要構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根						
令和 8年 1月29日						
***** 以下 余 白 *****						

上記のとおり証明します。

証明内容のお問合せは、大田都税事務所へお願いします。

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。

第001808号

令和 8年 4月 3日

東京都 千代田 都税事務所長





借地棟 記号	割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%

借地棟 記号	割合
E	50%
F	40%
G	30%

- 普通商業・併用住宅地区
- 普通住宅地区
- 中小工場地区
- 大工場地区
- 繁華街地区
- 高度商業地区
- ビル街地区
- 北側道路沿い
 - 北側全地
 - 南側道路沿い
 - 南側全地
 - 北側道路沿い
 - 北側全地
 - 南側道路沿い
 - 南側全地
 - 北側道路沿い
 - 北側全地
 - 南側道路沿い
 - 南側全地
 - 北側道路沿い
 - 北側全地
 - 南側道路沿い
 - 南側全地

