

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：aLATO SUMIYOSHI				
所在地	住居表示	東京都江東区扇橋1-9-7			
	地番	東京都江東区扇橋1-20-2、16			
交通	半蔵門線 住吉駅 徒歩10分 / 都営新宿線 住吉駅 徒歩10分				
地積	60.85 m ² (18.4 坪) 公簿				
価格	2億7600万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①商業地域 / ②準工業地域		
容積率	400% / 300%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①防火地域 ②準防火地域		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	北側約3.4m（公道） / 東側約5.98m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和04年 12月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階 地下1階			
	延床面積	252.75 m ² (76.45 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入12,312,000円 月額収入1,026,000円 表面 利回り 4.46% 満室想定 ・総戸数：10戸（1R×8、1KD×2）9/10稼働中 301号室：申込有 5/9入居予定 ・②第二特別工業地区 物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

<レントロール>

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 ²	(坪)				坪単価	契約開始日	契約満了日			
1	1F	入居	住居	38.67	11.69	1DK	¥119,000	¥12,000	¥131,000	@11,206	2024/4/9	2026/4/8	OFI	※敷金預かり
2	1F	入居	住居	38.71	11.70	1DK	¥120,000	¥10,000	¥130,000	@11,111	2025/3/29	2027/3/28	法人	※敷金預かり
3	2F	入居	住居	18.34	5.54	1R	¥81,000	¥10,000	¥91,000	@16,426	2024/8/31	2026/8/30	OFI	※敷金預かり
4	2F	入居	住居	18.33	5.54	1R	¥89,000	¥10,000	¥99,000	@17,870	2025/6/15	2027/6/14	クレディセゾン	※敷金預かり
5	3F	空	住居	18.34	5.54	1R	¥89,000	¥10,000	¥99,000	@17,870				申込有、5/9入居予定
6	3F	入居	住居	18.33	5.54	1R	¥89,000	¥10,000	¥99,000	@17,870	2026/3/16	2028/3/15		賃貸借契約書待ち
7	4F	入居	住居	18.34	5.54	1R	¥89,000	¥10,000	¥99,000	@17,870	2026/5/15	2028/5/13	法人	※敷金預かり
8	4F	入居	住居	18.33	5.54	1R	¥81,000	¥10,000	¥91,000	@16,426	2024/7/1	2026/6/30	法人	※敷金預かり
9	5F	入居	住居	18.34	5.54	1R	¥89,000	¥10,000	¥99,000	@17,870	2025/4/19	2027/4/18	法人	※敷金預かり
10	5F	入居	住居	18.33	5.54	1R	¥78,000	¥10,000	¥88,000	@15,884	2025/4/16	2027/4/15	OFI	※敷金預かり
11														
22														
①合計				224.06	(67.71)		¥924,000	¥102,000	¥1,026,000		年間	¥12,312,000		
23														
42														
①+②合計							¥924,000		¥1,026,000		年間	12,312,000		¥734,000

キャッシュフロー

管理会社 株式会社東都

aLATO SUMIYOSHI

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/月)	99,000
消防設備点検 (年2回)	66,000
増圧給水設備・排水ポンプ点検(年1回)	49,500
汚水曹点検 (年1回)	33,000
小計	247,500

その他

ランニングコスト

共用部電気代 (概算)	42,324
共用部水道代 (概算)	37,488
インターネット費用	171,600
小計	251,412

PM費用

PM費用 (賃料の2.5%+税)	338,580
------------------	---------

その他費用

固都税	559,933
火災保険	
小計	559,933

支出合計

1,397,425

賃料収入

賃料収入	11,088,000
共益費	1,224,000
小計	12,312,000

表面利回り

4.46%

NOI利回り

3.95%

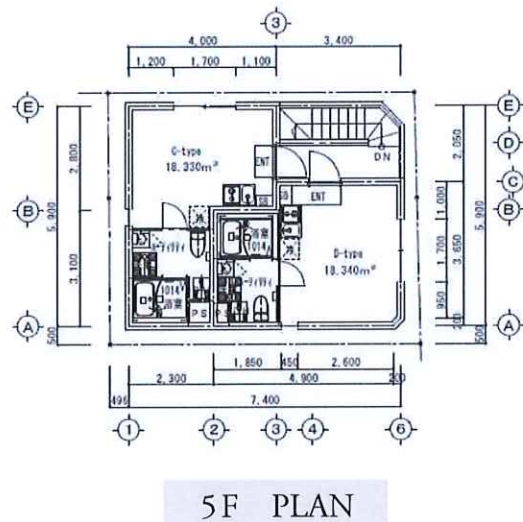
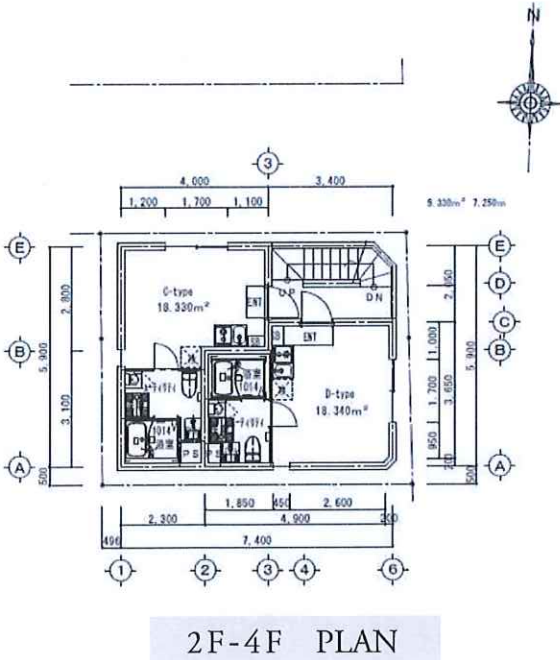
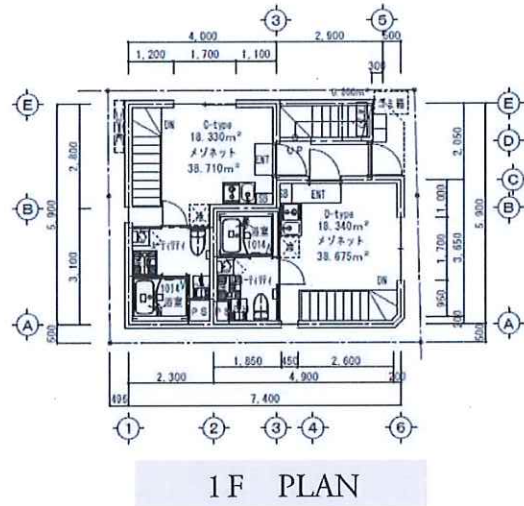
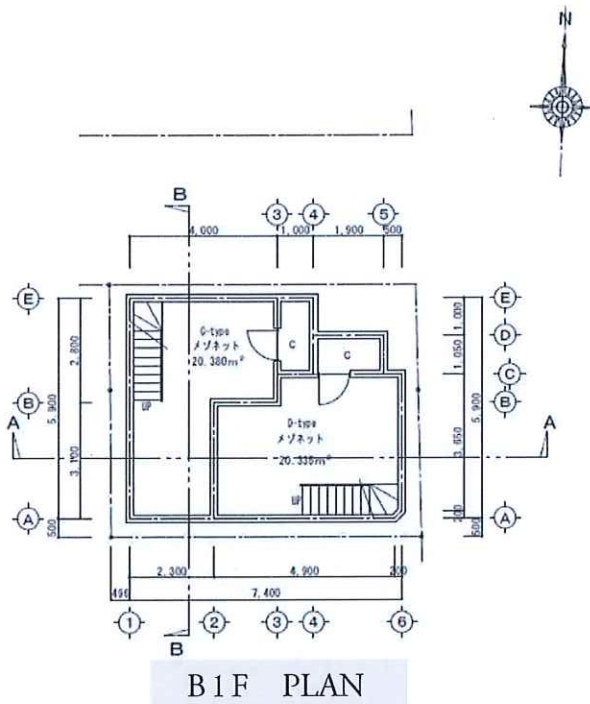
販売価格

¥276,000,000

※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

各階平面図



外観写真



外觀写真



302号室内装写真



