

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 <sup>2</sup> (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 <sup>2</sup> (76.45 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総戸数：10戸（1R×8、1KD×2） 9/10稼働中</li> <li>301号室：申込有 5/9入居予定</li> <li>・②第二特別工業地区</li> </ul> <p>物件ルート：売主⇒当社</p>					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

<レントロール>

部庫番号	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	(坪)				坪単価	契約開始日	契約満了日	敷金		
1	101	1F	入居	住居	38.67	11.69	1DK	¥12,000	¥131,000	@11,206	2024/4/9	2026/4/8	OFI	※敷金預かり
2	102	1F	入居	住居	38.71	11.70	1DK	¥10,000	¥130,000	@11,111	2025/3/29	2027/3/28	法人	※敷金預かり
3	201	2F	入居	住居	18.34	5.54	1R	¥10,000	¥91,000	@16,426	2024/8/31	2026/8/30	OFI	※敷金預かり
4	202	2F	入居	住居	18.33	5.54	1R	¥10,000	¥99,000	@17,870	2025/6/15	2027/6/14	クレディゾン	※敷金預かり
5	301	3F	空	住居	18.34	5.54	1R	¥10,000	¥99,000	@17,870				申込有、5/9入居予定
6	302	3F	入居	住居	18.33	5.54	1R	¥10,000	¥99,000	@17,870	2026/3/16	2028/3/15		賃貸借契約書待ち
7	401	4F	入居	住居	18.34	5.54	1R	¥10,000	¥99,000	@17,870	2026/5/15	2028/5/13	法人	※敷金預かり
8	402	4F	入居	住居	18.33	5.54	1R	¥10,000	¥91,000	@16,426	2024/7/1	2026/6/30	法人	※敷金預かり
9	501	5F	入居	住居	18.34	5.54	1R	¥10,000	¥99,000	@17,870	2025/4/19	2027/4/18	法人	※敷金預かり
10	502	5F	入居	住居	18.33	5.54	1R	¥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)		¥102,000	¥1,026,000		年間	¥12,312,000		¥734,000
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

<b>BM費用</b>	
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
<b>小計</b>	<b>247,500</b>

### 年間収入表

単位：円

<b>賃料収入</b>	
賃料収入	11,088,000
共益費	1,224,000
<b>小計</b>	<b>12,312,000</b>

その他

<b>小計</b>	<b>12,312,000</b>
-----------	-------------------

### 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
<b>小計</b>	<b>251,412</b>

### 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	
<b>小計</b>	<b>559,933</b>

### 支出合計

<b>支出合計</b>	<b>1,397,425</b>
-------------	------------------

表面利回り

**4.46%**

NOI利回り

**3.95%**

販売価格

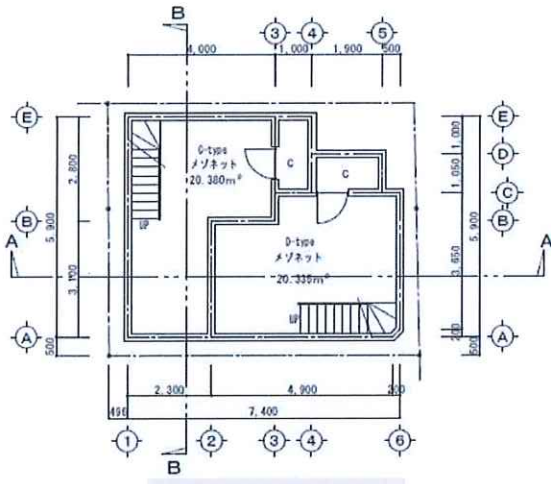
**¥276,000,000**

※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。

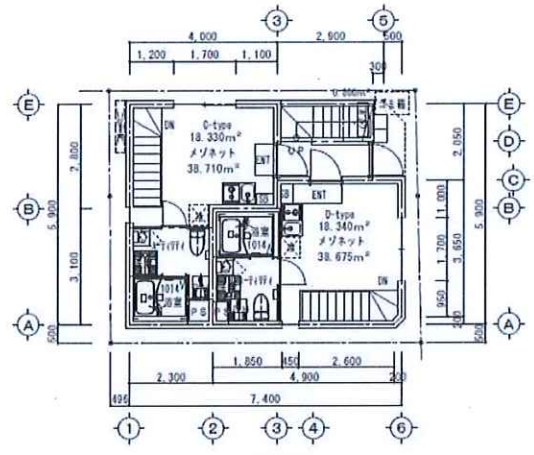
BM費用※はスポット



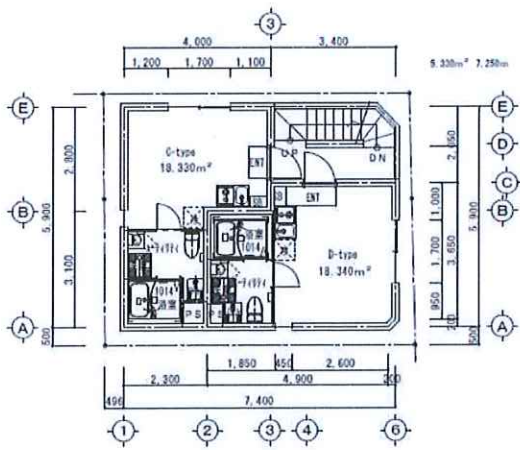
# 各階平面図



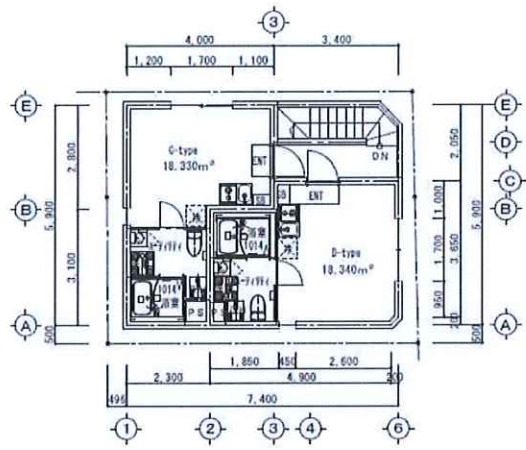
B1F PLAN



1F PLAN



2F-4F PLAN



5F PLAN

## 外観写真

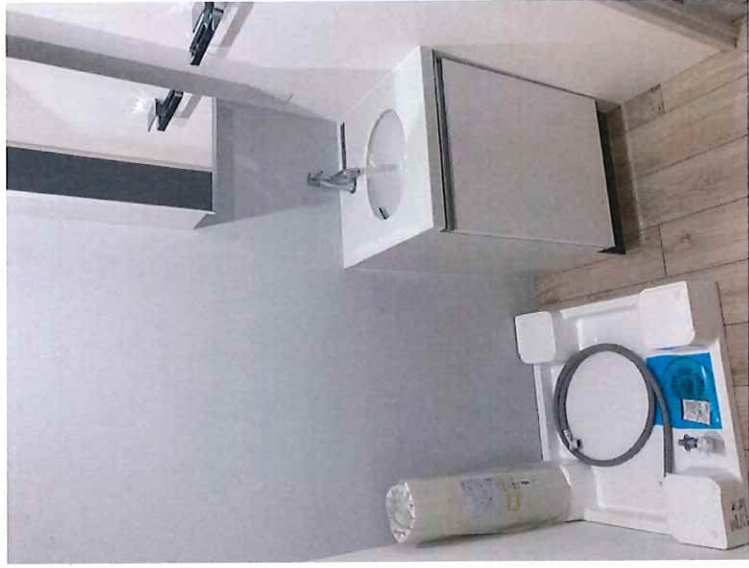
---



外観写真



302号室内装写真



座標求積表

地番	①20-2、20-16 X				②20-2、20-16 Y					
N O	境界標種	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)	境界標種	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
T06	計算点	-35222.847	-1809.711	-8.707	306685.28829	境界標種	-35220.023	-1809.971	-8.560	301483.396880
T07	計算点	-35223.402	-1818.058	-8.050	283548.386100	新設金属標	-35220.982	-1818.271	-8.087	284828.846634
A14	新設旗	-35221.333	-1817.761	8.707	-283575.388431	新設プラスチック板	-35223.402	-1818.058	8.560	-301512.321120
A1	新設旗物杭	-35226.766	-1809.351	8.050	-283575.466300	計算点	-35222.847	-1809.711	8.087	-284847.163689
				巻面積	-66.139802				巻面積	-47.241295
				地積	33.069010				地積	23.62
					33.06					23.62

地番	③20-2、20-16 Z				
N O	境界標種	X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
A15	新設金属標	-35220.083	-1818.309	-8.254	290706.565082
S812	新設プラスチック板	-35220.982	-1818.271	8.338	-293669.212716
S81	新設金属標	-35220.023	-1809.971	8.254	-290706.069842
K93	新設区金属標	-35219.524	-1810.017	-8.338	293660.391112
				巻面積	-8.326364
				地積	4.16
				合計面積	60.857305
				地積	60.85

実測 60.85㎡ (18.40坪)  
公簿合計面積 60.85㎡ (18.40坪)

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
C1A	-35218.029	-1810.142	計算点
C2A	-35221.888	-1867.058	計算点
S201	-35220.174	-1818.302	既設コンクリート杭
DS22HA	-35229.339	-1817.836	既設コンクリート杭
K69	-35219.170	-1804.024	街区予定点
K70	-35240.985	-1802.017	街区予定点
K89	-35192.961	-1812.438	街区予定点
K90	-35196.776	-1869.797	街区予定点
K91	-35220.375	-1867.221	街区予定点
K92	-35216.533	-1810.266	区金属標
K92-1	-35216.035	-1810.312	区金属標
K92-2	-35216.640	-1819.276	区金属標
K92-3	-35217.138	-1819.229	区金属標
K94	-35223.360	-1866.895	街区予定点
K96	-35241.402	-1808.005	街区予定点

図面名 土地境界確定測量図

所在 江東区扇橋一丁目20番2外

縮尺 1:100 整理番号 9

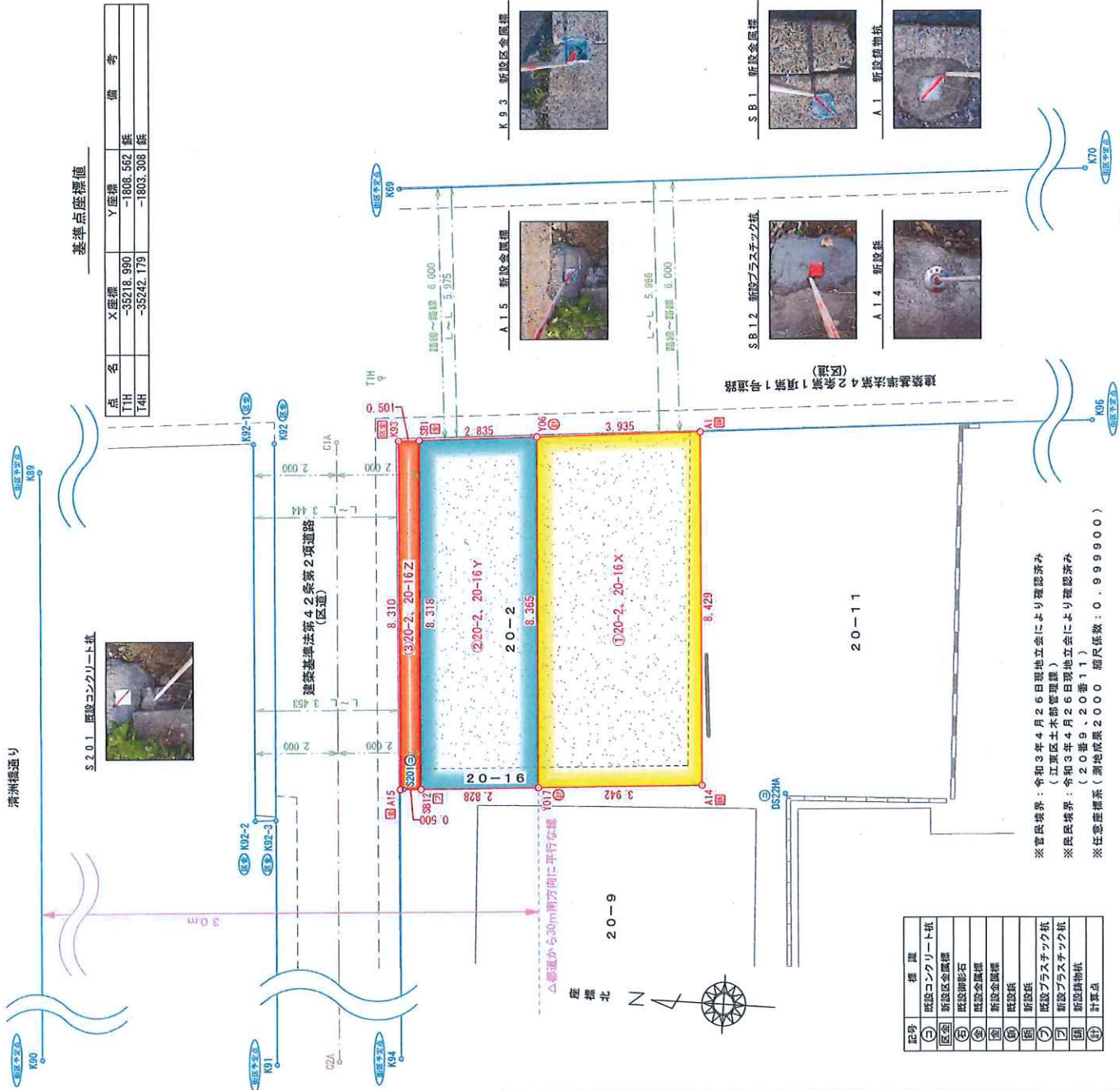
測量年月日 令和3年5月4日測量

作成年月日 令和3年5月7日作成

作業者 東京都江東区千田7番10号 第2三英ビル302号室  
岩切土地家屋調査士事務所  
岩切秀仁  
土地家屋調査士  
東京都7674号

基準点座標値

点名	X座標	Y座標	備考
T4H	-35218.990	-1808.562	既
T4H	-35242.179	-1803.308	既



※管民境界：令和3年4月26日現地立会により確認済み  
※民民境界：(江東区土木部管理課) 令和3年4月26日現地立会により確認済み  
※任意境界系(測地尺長2000 縮尺係数:0.9999900)

記号	標種
⊙	既設コンクリート杭
⊖	新設区金属標
⊕	既設旗形石
⊗	既設金属標
⊘	新設金属標
⊙	既設旗
⊖	新設旗
⊕	既設プラスチック板
⊗	新設プラスチック板
⊘	新設旗物杭
⊙	計算点