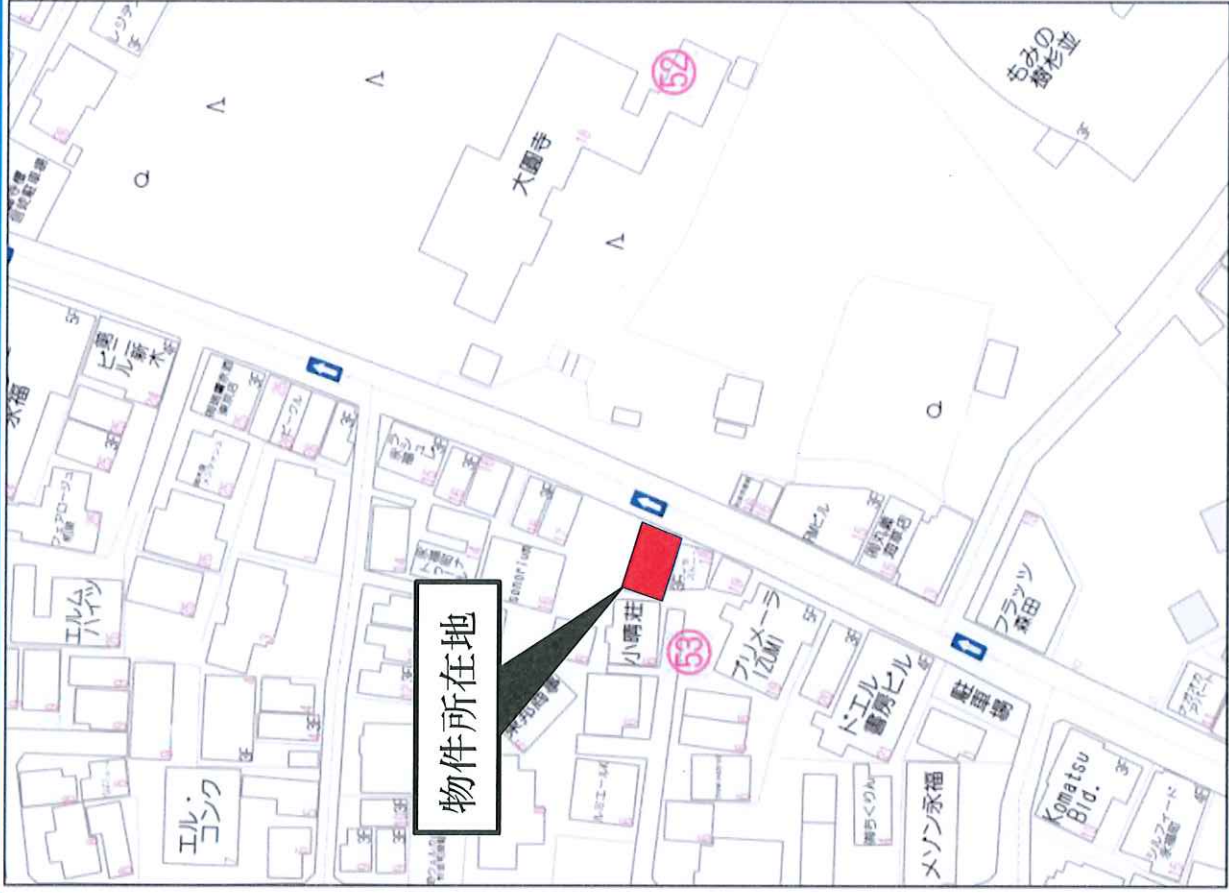


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：KI-FLAT永福町				
所在地	住居表示	東京都杉並区和泉3-53-18			
	地番	東京都杉並区和泉3-874-6			
交通	京王井の頭線 永福町駅 徒歩8分 / 東京メトロ丸の内線 方南町駅 徒歩13分				
地積	85.08 m <sup>2</sup> (25.73 坪) 公簿				
価格	3億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約7.82m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 1月築	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	237.59 m <sup>2</sup> (71.87 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社日向興発	
備考 年額収入12,564,000円 月額収入1,047,000円 表面 利回り 4.18% 満室想定 ・総戸数7戸（1K×5戸、1R×2戸）					
物件ルート：売主⇒当社					

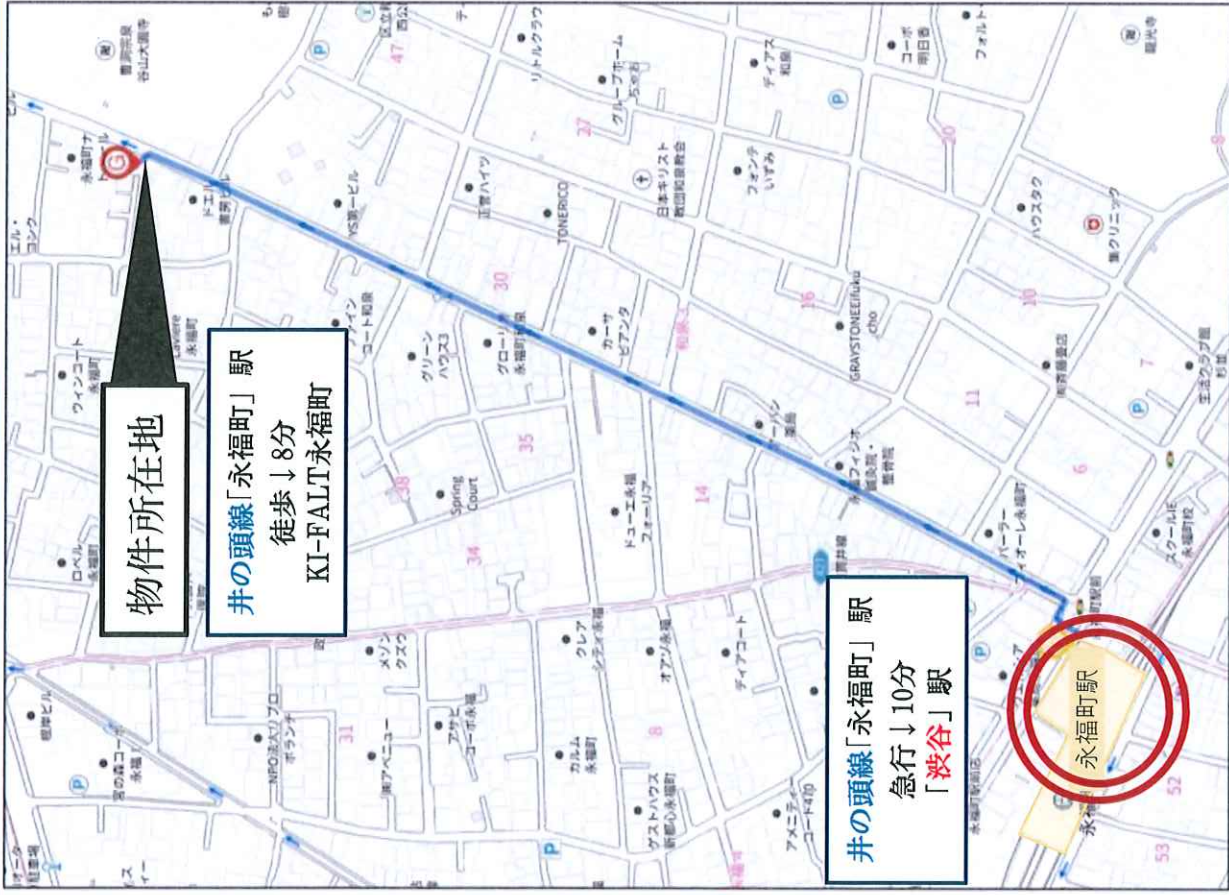
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

# 狭域地図



1798  
Copyright©2026 ZENREN CO.,LTD.  
40m  
詳細地図写真提供  
クライアントスター不動産株式会社 K/P 広告事業課  
P260045685-20260318110052

# 広域地図



12777  
Copyright©2026 ZENREN CO.,LTD.  
140m  
詳細地図写真提供  
クライアントスター不動産株式会社 K/P 広告事業課  
P260045685-202603181105626

<レントロール>

部屋番号	状況	用途	属性	面積		間取り	月額賃料		共益費		月額合計	坪単価	契約期間		敷金	保証会社	備考
				m	坪		月額	消費税	月額	消費税			契約開始日	契約満了日			
1	101	入居	住居	個人	28.42	8.59	1K	¥133,000	¥9,000	¥142,000	@16,531	2026/3/24	2028/3/23	¥133,000	シェアリース		
2	102	入居	住居	法人	26.71	8.07	1K	¥128,000	¥9,000	¥137,000	@16,576	2026/3/28	2028/3/27	¥128,000	-	大手法人契約のため、保証人なし	
3	201	入居	住居	個人	30.99	9.37	1K	¥148,000	¥9,000	¥157,000	@16,756	2026/3/29	2028/3/28	¥148,000	BeansTrust		
4	202	入居	住居	法人	27.30	8.25	1K	¥139,000	¥9,000	¥148,000	@17,939	2026/3/8	2028/3/7	¥139,000	-	大手法人契約のため、保証人なし	
5	301	入居	住居	個人	30.99	9.37	1K	¥145,000	¥9,000	¥154,000	@16,435	2026/4/11	2028/4/10	¥145,000	日本セーフティ		
6	302	入居	住居	個人	27.30	8.25	1K	¥139,000	¥9,000	¥148,000	@17,939	2026/3/27	2028/3/26	¥139,000	シェアリース		
7	401	入居	住居	個人	31.72	9.59	1K	¥152,000	¥9,000	¥161,000	@16,788	2026/4/18	2028/4/17	¥152,000	シェアリース		
8						0.00				¥0							
合計					203.43	(51.49)		¥984,000	¥63,000	¥1,047,000	@17,052			¥984,000			

戸数	複層数	月額	年額
入居	7	1,047,000	12,564,000
空	0	0	0
合計	7	1,047,000	12,564,000

### キャッシュフロー

年間支出表

項目	月額	年額
PM費用	105,600	1,267,200
巡回点検業務(月1回)	158,400	1,900,800
日常清掃(2回/月)	52,800	633,600
定期清掃(年1回)	105,600	1,267,200
消防設備点検(年2回)	158,400	1,900,800
増圧・汚水槽・雨水槽ポンプ点検(年1回)	66,000	792,000
汚水槽清掃(年1回)	646,800	7,761,600
<b>小計</b>	<b>1,755,465</b>	<b>21,123,200</b>
ランニングコスト	72,000	864,000
共用部電気代(概算)	36,000	432,000
共用部水道代(概算)	332,640	4,000,000
インターネット費用	440,640	5,280,000
<b>小計</b>	<b>1,581,280</b>	<b>19,076,000</b>

### 管理会社 日本財託管理サービス

項目	月額	年額
PM費用	105,600	1,267,200
PM費用 (2,000円/戸+税)	15,400	184,800
<b>その他費用</b>	<b>652,625</b>	<b>7,831,500</b>
固都税		
火災保険		
<b>小計</b>	<b>652,625</b>	<b>7,831,500</b>
<b>支出合計</b>	<b>1,755,465</b>	<b>21,123,200</b>

項目	月額	年額
賃料収入	11,808,000	141,696,000
賃料収入	756,000	9,072,000
共益費		
その他		
<b>小計</b>	<b>12,564,000</b>	<b>150,768,000</b>

表面利回り	4.18%
NOI利回り	3.60%

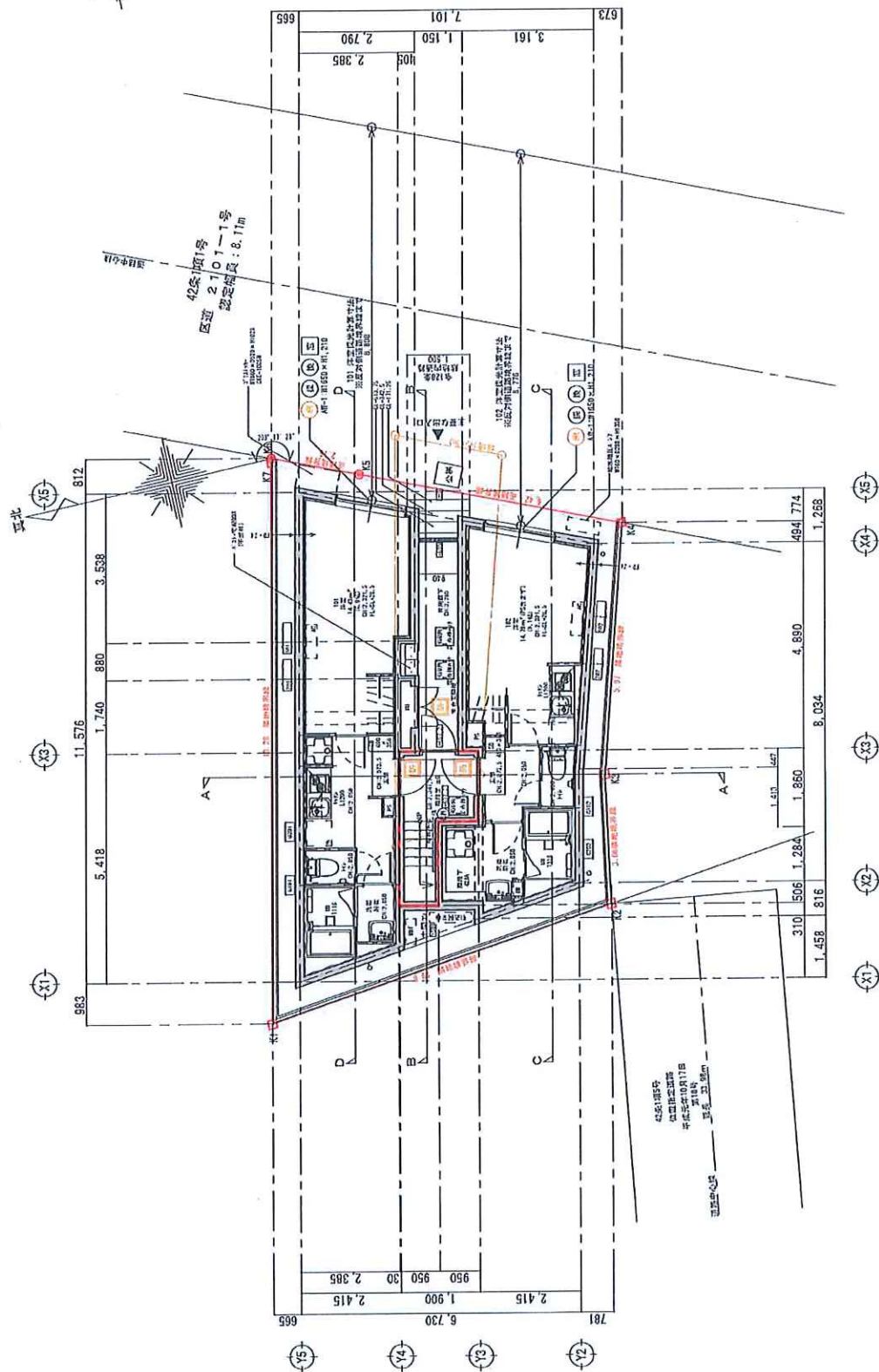
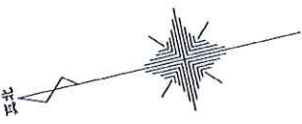
販売価格	¥300,000,000
------	--------------

※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

申込有





各レベル	±0 (建築レベル)
階高	+8.1
各階高	+8.1
各階高	+8.1

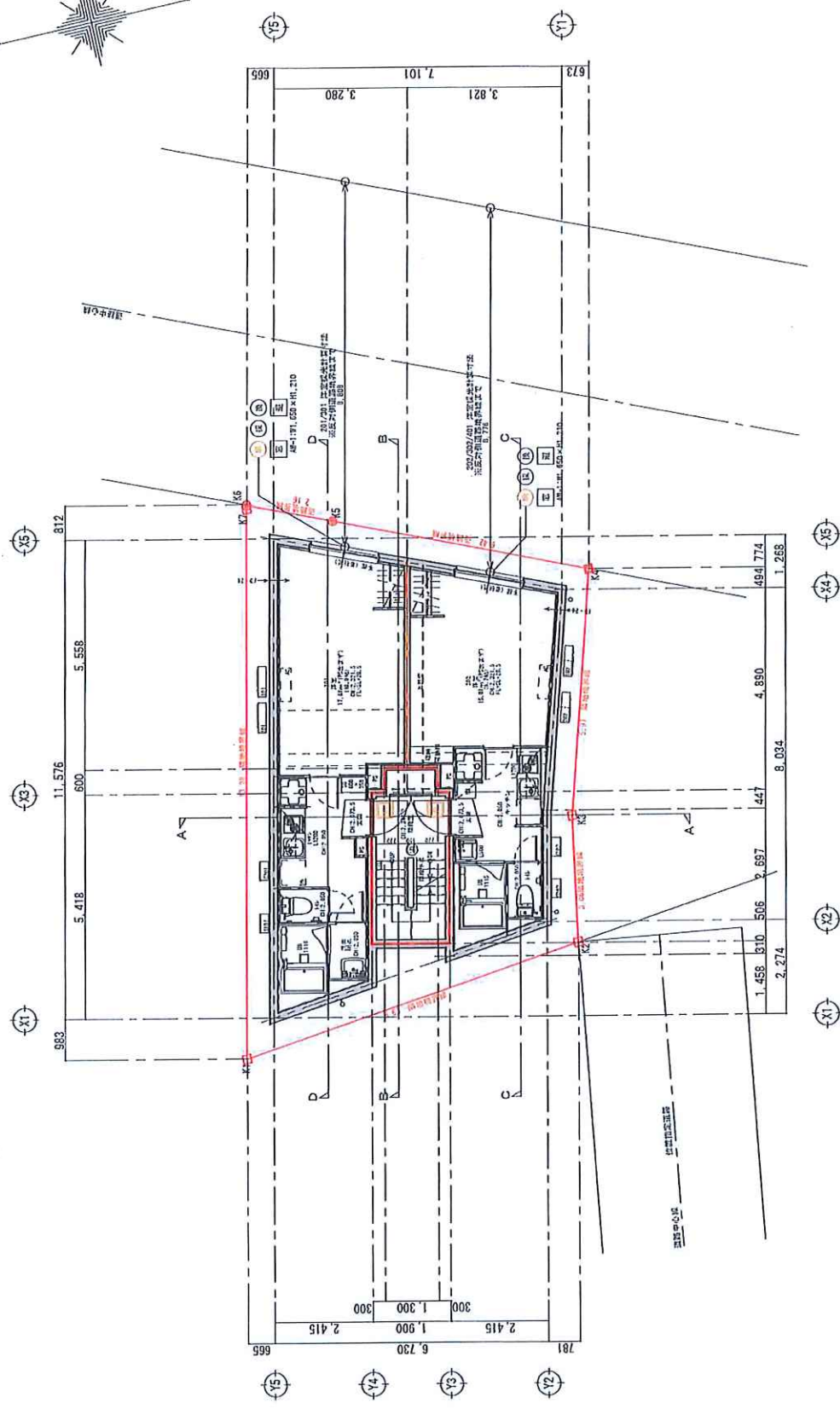
1階平面図 S=1/100

建築士事務所 東京都知事登録 第57407号  
 大倉 秀文  
 大倉 秀文  
 大倉 秀文

**HYUGA**

**株式会社 日向興発**  
 一般建築士事務所 東京都知事登録 第57407号  
 大倉 秀文

設計年月日	2023/09/20	設計	担当	製図	検印	工事名称	HDC和泉3丁目 新築工事	設計番号	
縮尺	S=1:100					図面名称	1階平面図	図面番号	A-15



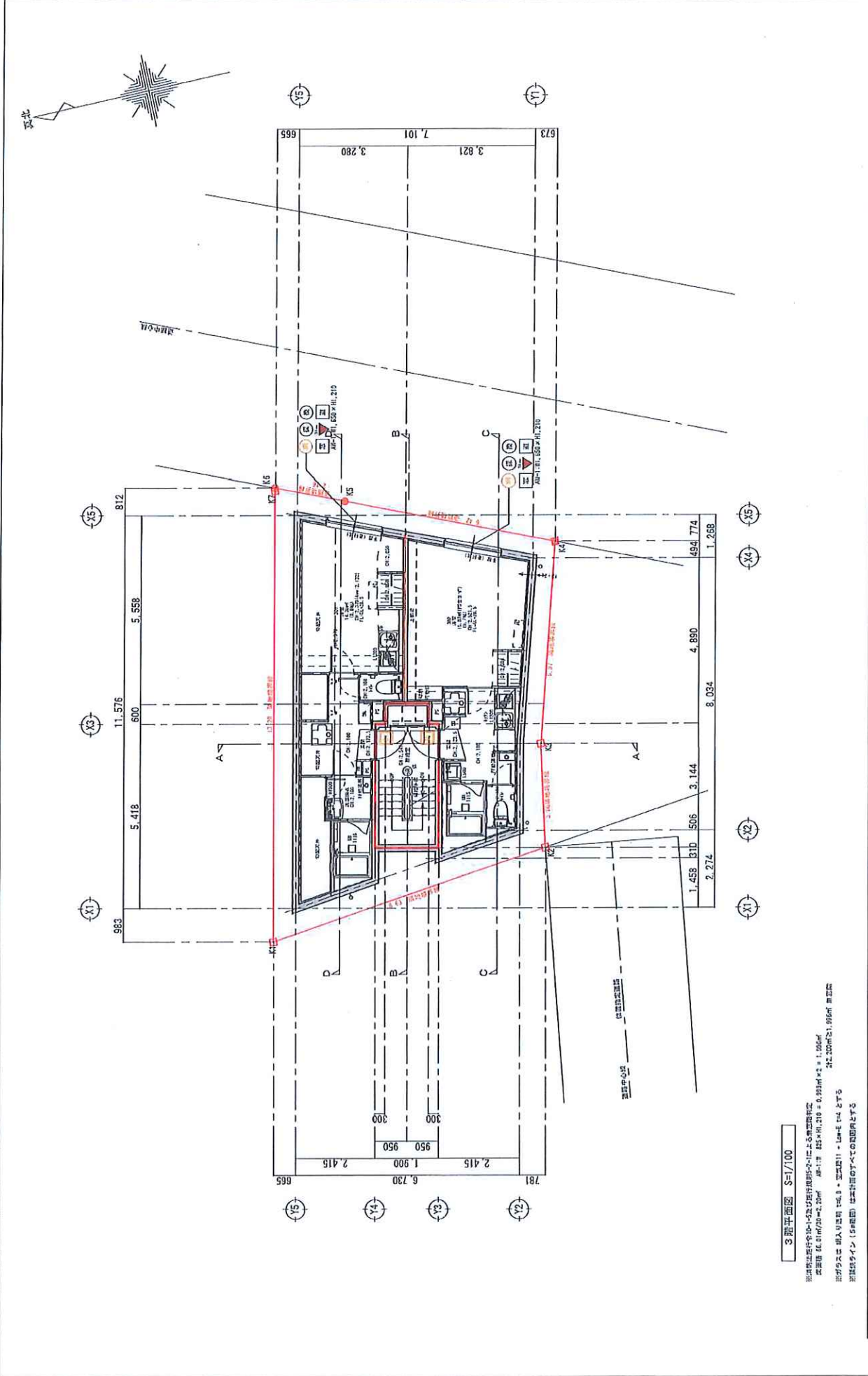
2階平面図 S=1/100

※本図は設計者によるもので、施工に際しては、設計者から指示された通りに施工すること。また、本図に示されていない部分については、設計者の指示に従って施工すること。また、本図に示されていない部分については、設計者の指示に従って施工すること。

設計年月日 2023/09/20	設計 担当	製図 校印	工事名称 HDC和泉3丁目 新築工事	設計番号
縮尺 S=1:100			図面名称 2階平面図	図面番号 A-16

株式会社 日向興発  
 一級建築士事務所 東京都中央区 第57407号  
 一級建築士 大巨盛 第150905号 大寺 秀文





3階平面図 S=1/100

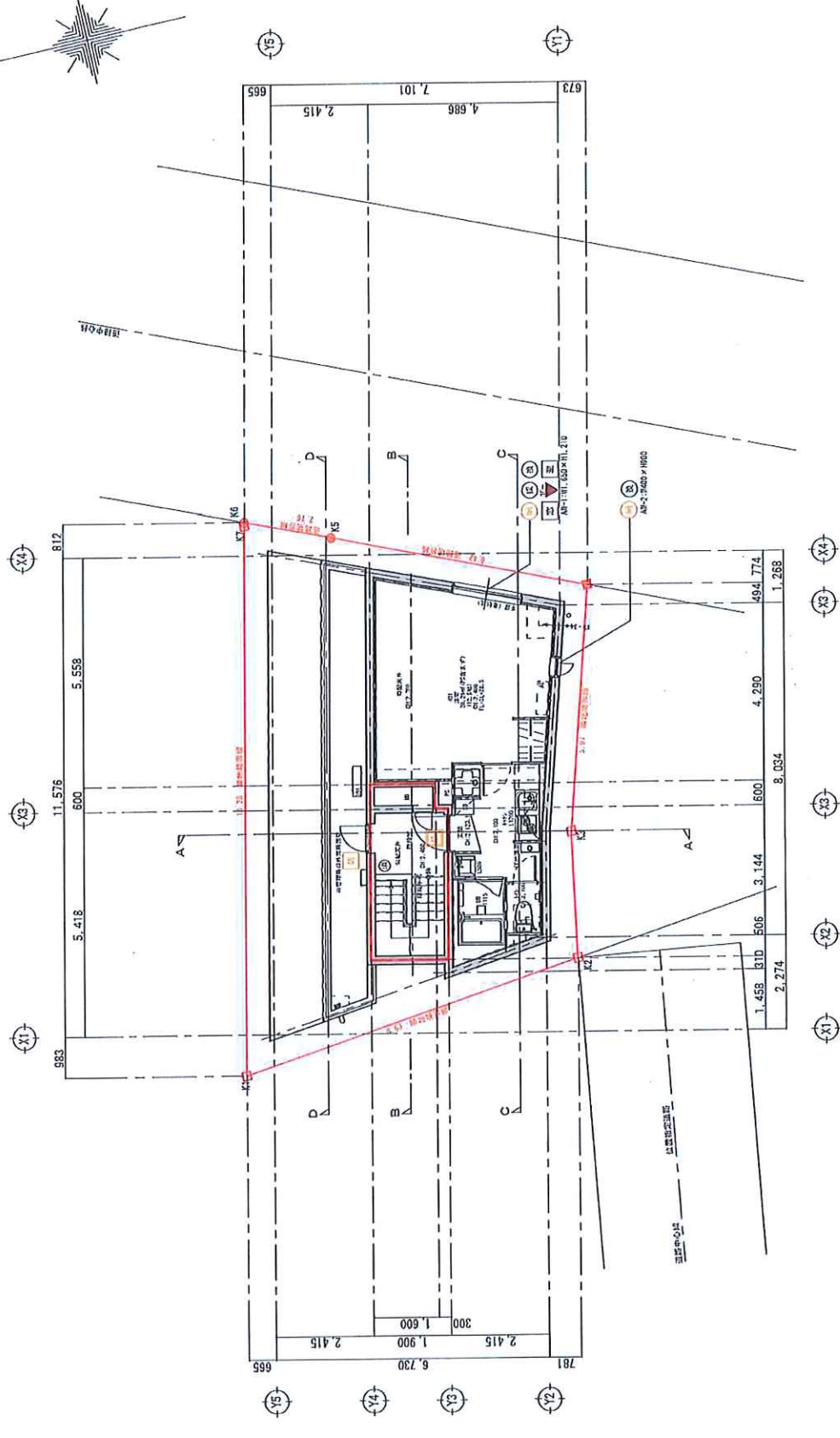
本図は建築士事務所にて作成された図面であり、  
 本図面は 1/100 の縮尺で描かれたものである。  
 本図面は 1/100 の縮尺で描かれたものである。  
 本図面は 1/100 の縮尺で描かれたものである。

**株式会社 日向興発**  
 一級建築士事務所 東京都知事登録 第57407号  
 一級建築士 大尾登 第150905号 大谷 秀文



設計年月日	2023/09/20	設計	製図	工事名称	HDC和泉3丁目 新築工事	設計番号
縮尺	S=1:100	担当	捺印	図面名称	3階平面図	図面番号
						A-17

北



4階平面図 S=1/100

※床面積は延床面積10-1.5%以内を超過する部分を除く  
 床面積 35.56㎡/20=1.778㎡ AM=1.8 3.25×H1.210 = 0.928㎡  
 ※ガラスは 網入り透明 t=6.3 + 中空層11 + Low-E t=4 とする  
 ※建物の外周線 (5m以内) は本図面の下の範囲とする

株式会社 日向興発  
 一級建築士事務所 東京都知事登録 第57407号  
 一級建築士 大倉盛徳 第150505号 大倉 秀文

設計年月日	2023/09/20	設計	製図	工事名称	HDC和泉3丁目 新築工事	設計番号
縮尺	S=1/100	担当	捺印	図面名称	4階平面図	図面番号
						A-18

Hyuga



# 固定資産 (土地・家屋) 関係証明書

所在等	所在地	登記地積 m <sup>2</sup>	令和 8 年度		証明を必要とする理由	その他
			価格 (円)	(区分)		
土地	杉並区和泉三丁目 874 番 6	登記地積	85.08	固定資産税	¥7,132,540	¥99,855
		現況地積	85.08	都市計画税	¥14,265,080	¥21,397
軽減事由：都税条例附則第 20 条 都市計画税軽減額： ¥21,398 ※税額は軽減額を控除した後のものです。						
家屋	所崎玉県本庄市西富田 762-1 有ケイアスター不動産株式会社	登記床面積 m <sup>2</sup>	237.59	固定資産税	¥31,257,300	¥437,602
		現況床面積 m <sup>2</sup>	237.59	都市計画税	¥31,257,300	¥93,771
種類：共同住宅 地上：4 階 要構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根						
家屋	所崎玉県本庄市西富田 762-1 有ケイアスター不動産株式会社	登記床面積 m <sup>2</sup>	237.59	固定資産税	¥31,257,300	¥437,602
		現況床面積 m <sup>2</sup>	237.59	都市計画税	¥31,257,300	¥93,771
種類：共同住宅 地上：4 階 要構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根						

\*\*\*\*\* 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、杉並都税事務所へお願いいたします。

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 006513 号  
 令和 8 年 6 月 1 日  
 東京都 中央 都税事務所長



# 建築確認台帳記載事項証明書

確認受付年月日 番号	令和5年11月1日 第R05指確建築杉並区01782号
建築主氏名	株式会社日向興発 代表取締役 前田 弘貴
建築場所	東京都杉並区和泉3丁目874-6
主要用途	共同住宅(7戸)
工事種別	新築
構造	鉄筋コンクリート造 地上4階
面積	敷地面積 建築面積 延べ床面積 91.91 m <sup>2</sup> 66.01 m <sup>2</sup> 237.59 m <sup>2</sup>
確認年月日 番号 審査機関	令和5年11月14日 第JAIC2023Y0666A1号 株式会社J建築検査センター
検査証発行年月日 番号 審査機関	令和7年3月27日 第JAIC2023Y0666D1号 株式会社J建築検査センター

上記のとおり建築確認申請受付簿の記載事項と相違ないことを証明します。

令和7年12月3日

第505167号

杉並区長 岸本 聡子

