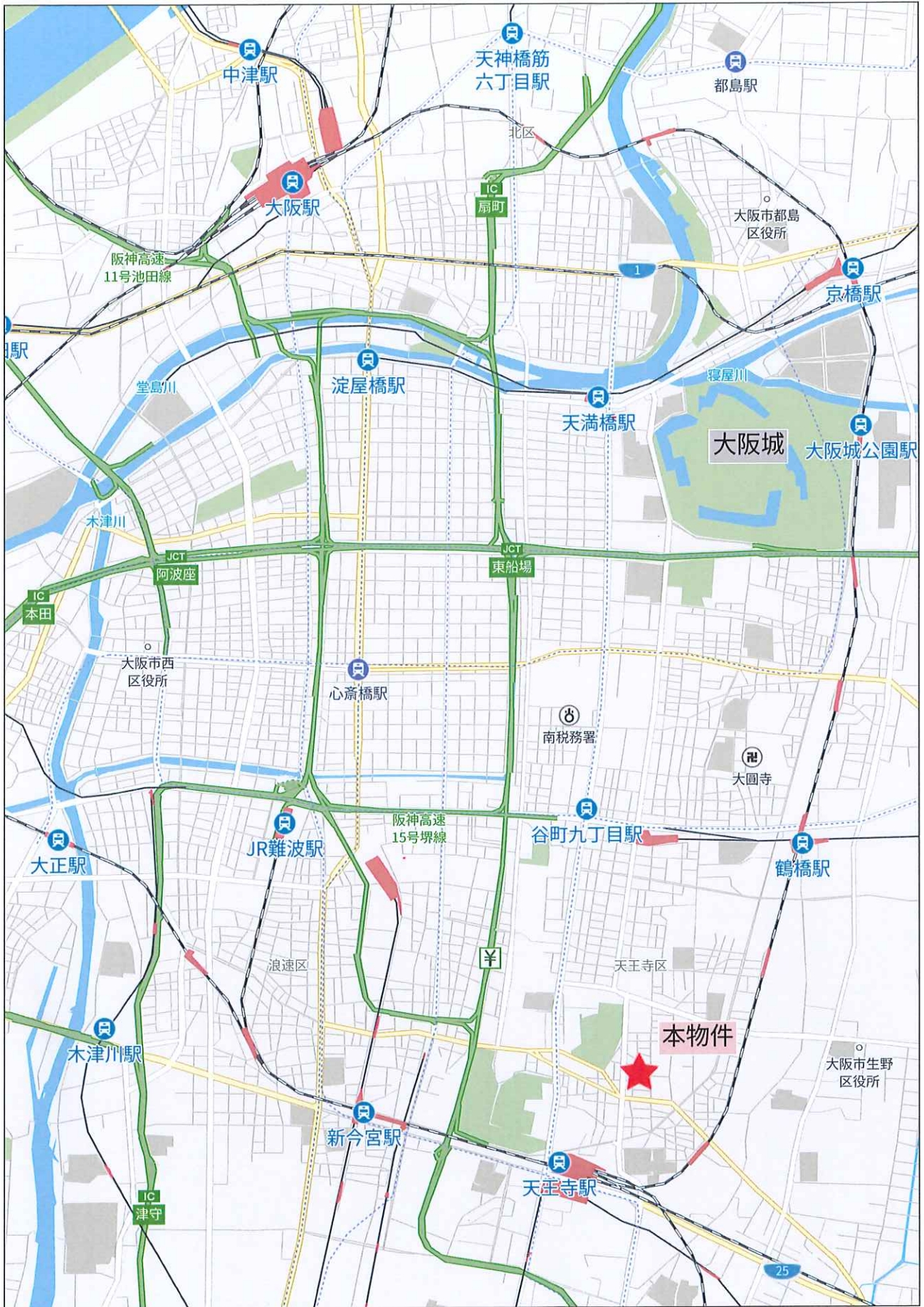


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：四天王寺レジデンス				
所在地	住居表示	大阪府大阪市天王寺区大道2-5-3			
	地番	大阪府大阪市天王寺区大道2-106-4、5、7			
交通	大阪環状線 寺田町駅 徒歩5分				
地積	318.95 m ² (96.48 坪) 公簿				
価格	11億4000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約11m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成19年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート陸屋根 11階			
	延床面積	1303.38 m ² (394.27 坪)			
引渡し	相談		施工会社	本間組関西支店	
備考 年額収入47,110,764円 月額収入3,925,897円 表面 利回り 4.13% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・総戸数：49戸（1K×49戸）、駐車場9台（満車） ・R8年4月中旬修繕工事実施済：屋上、共用廊下、外壁クラック等 機械式駐車場は実施予定					
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。



1.1km

禁無断複写複製





お米のことなら自家精米の店
東野米穀店 大道販売所

コシヒカリ 話からおいしい
ぬくぬくごはん ツカガあ 自家精米の
おにぎり ケツツけ

お米は東野米穀
大道販売所

■ エリアについて

本物件は大阪市天王寺区に位置しており、2026年関西版「住みたい自治体ランキング」において第3位（2年連続）と、非常に評価の高いエリアです。

評価理由としては、

- ① あべのハルカスをはじめとする大型商業施設が集積している点
- ② 地盤の強い上町台地に立地している点
- ③ 文教エリアとして知られ、閑静な住宅地が形成されている点が挙げられます。

また、JR大阪環状線「寺田町」駅から徒歩5分に位置しており、梅田へは乗換なしで約21分、なんばへ約14分、天王寺へは徒歩12分と、大阪主要エリアへのアクセスにも優れた立地です。

■ 物件について

本物件の敷地面積は318.95㎡であり、買替特例の利用が可能です。

また、確認済証・検査済証の原本が保管されており、境界についても官民・民民ともに確定済みとなっております。

■ 賃料アップサイドについて

本物件は、将来的に住戸が入替わった際、最安値賃料単価9,000円/坪は10,800円/坪程度にまで引き上がる余地があると想定しております。

仮に上記水準まで引き上がるとG4.37%/N3.83%まで利回りが改善すると思料しております。

■ RR（レントロール）について

売主にて既に賃料改定を実施しており、13戸について賃料の引き上げを行っております。（全住戸には賃料改定は実施しておりません）また、新賃料にて5件の成約実績がございます。

一方で、寮生受入れ数の見直しに伴い、興国高校関連の入居者が2026年3月末から4月末にかけて11戸退去しております。その結果、現況の稼働率は約77%となっておりますが、新所有者様にてリーシングを行うことで、更なる収益改善が見込める状況です。

■ 設備について

2025年7月28日付の「建築物定期調査結果書」において指摘された一部事項については、是正工事を実施しております。ただし、是正内容について完全な保証を行うものではなく、また建物の経年も踏まえ、今後新たな不具合が発生する可能性があります。

2025年11月11日付の「保守点検報告書」（日本駐車場メンテナンス作成）において、機械式駐車場に複数の指摘事項が確認されておりますが、売主にて修繕実施予定です。

■ 売主取得後の修繕履歴

売主取得後、以下の修繕工事を実施しております。

- 屋上防水工事（10年保証、承継可能）
- 外壁クラック補修
- 共用廊下・階段の塗装
- 長尺シート張替え
- PS 塗装
- 土間コンクリート打替
- 機械式駐車場部品交換、錆補修（予定）

これらに約1,500万円の費用を投じております。