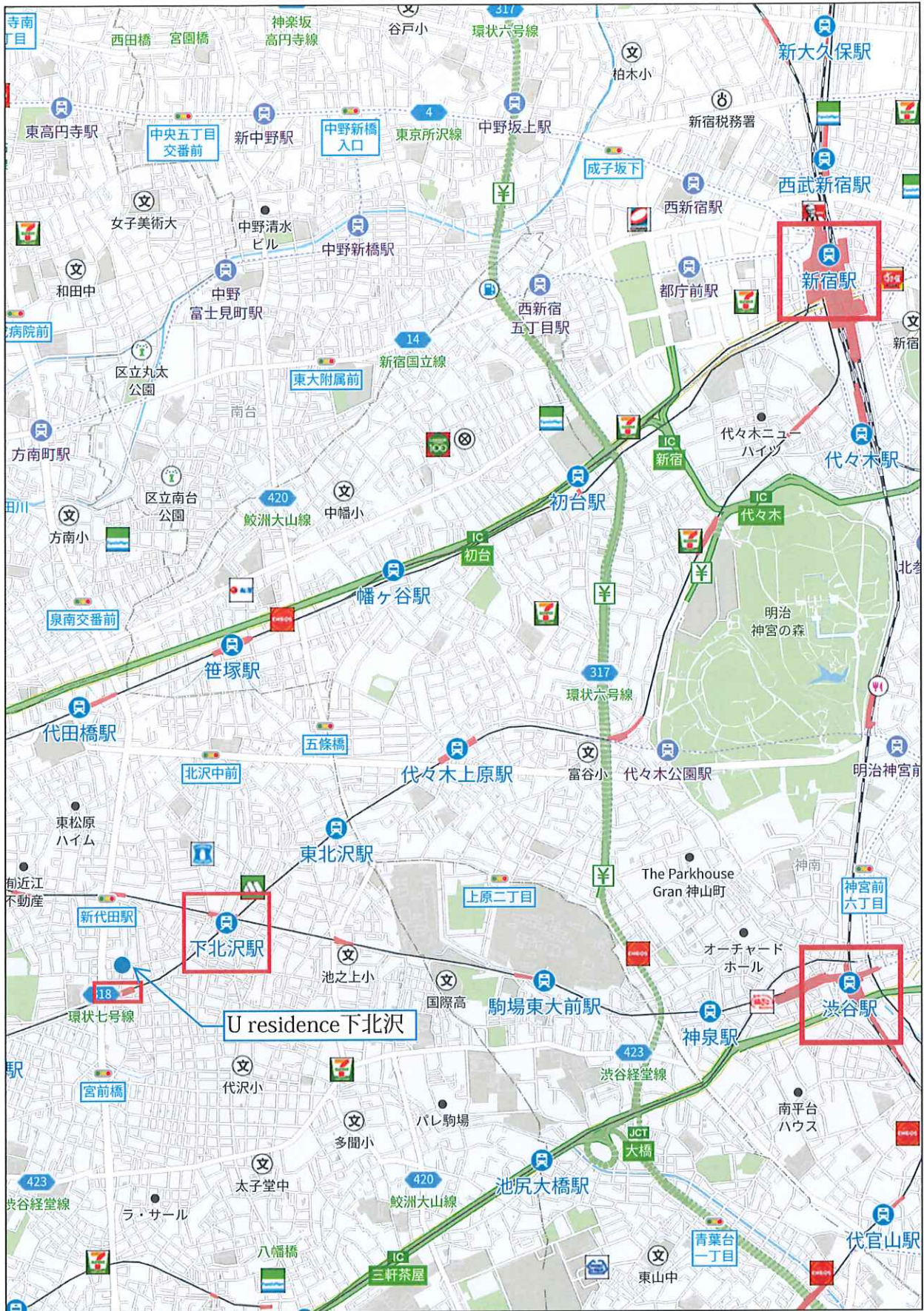
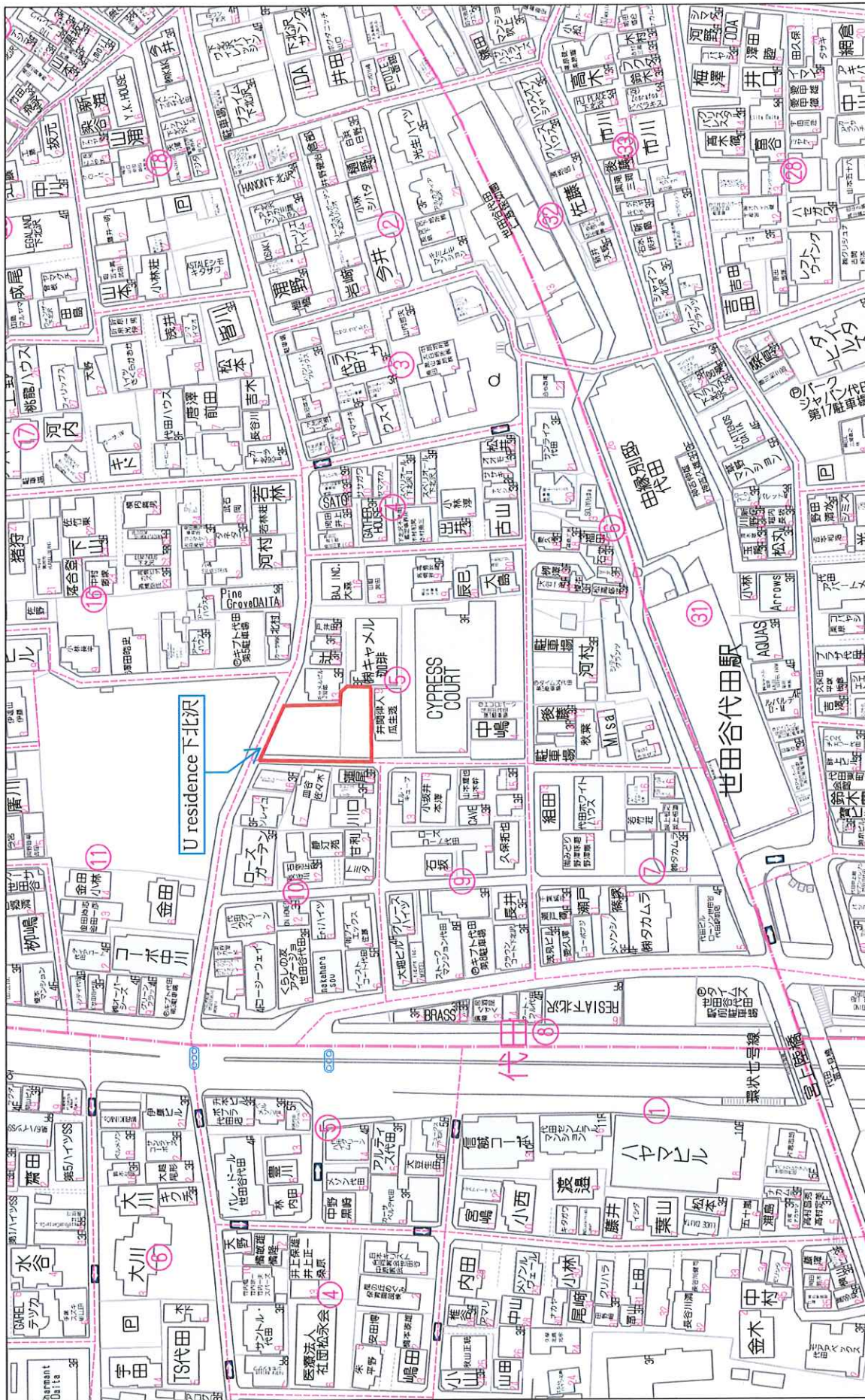


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：U residence下北沢				
所在地	住居表示	東京都世田谷区代田5-5-12			
	地番	東京都世田谷区代田5-701-1 他3筆			
交通	小田急小田原線・京王井の頭線 下北沢駅 徒歩7分 / 小田急小田原線 世田谷代田駅 徒歩3分				
地積	670.36 m <sup>2</sup> (202.78 坪) 公簿				
価格	24億396万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	150%		建蔽率	50%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	新防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北側約5.4～5.5m（公道） / 西側約4m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和08年 2月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階 地下1階			
	延床面積	1432.01 m <sup>2</sup> (433.18 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入76,848,000円 月額収入6,404,000円 表面 利回り 3.19% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・総戸数：33戸</li> <li>・事業用買替特例適用可</li> <li>・上記土地面積は建築基準法第42条第2項走路のセットバック部分（約16.04m<sup>2</sup>）私道部分（約45.22m<sup>2</sup>）、隅切り部分を含みます</li> <li>・R8年度固定資産評価額：土地270,345,870円 建物※237,713,660円 建物評価額は令和6年度課税標準価格認定基準表より算出しております</li> </ul>					
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



1:1710

80m

物件名： U residence下北沢  
Rent Roll / 賃貸借契約目録

作成日

2026年6月23日時点

月額賃料合計	税金	敷金
税込	税抜	
月額賃料合計	税金	敷金
¥6,404,000	¥0	¥0
償還想定 合計収入	¥6,404,000	¥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		月額合計賃料 (賃料+共益費)	月額賃料	月額共益費	坪単価 (賃料+共益費)	償還後敷金	更新料	備考														
								契約開始日	契約終了日																					
1	201	賃貸中	住居	1LDK	50.78	15.36	2026年4月27日	2028年4月27日	2028年6月26日	¥235,000	¥227,000	¥8,000	¥15,299	¥227,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/2~2026/9/1														
2	202	賃貸中	住居	1LDK	50.78	15.36	2026年5月2日	2026年5月2日	2028年6月1日	¥235,000	¥227,000	¥8,000	¥15,299	¥227,000	-	FR期間：2026/6/2~2026/9/1														
3	203	賃貸中	住居	3LDK	80.79	24.43	2026年6月2日	2026年6月2日	2028年6月1日	¥395,000	¥387,000	¥8,000	¥16,169	¥387,000	-	FR期間：2026/6/2~2026/9/1														
4	204	空室	住居	2LDK	70.26	21.25	-	-	-	¥292,000	¥284,000	¥8,000	¥13,741	-	-	左記賃料にて申込あり														
5	205	賃貸中	住居	2LDK	54.36	16.44	2026年6月15日	2026年6月15日	2028年6月14日	¥270,000	¥262,000	¥8,000	¥16,423	¥262,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/15~2026/7/14														
6	206	賃貸中	住居	2LDK	57.75	17.46	2026年5月1日	2026年5月1日	2028年4月30日	¥263,000	¥255,000	¥8,000	¥15,063	¥255,000	-	FR期間：2026/5/1~2026/7/31														
7	207	賃貸中	住居	2LDK	57.75	17.46	2026年5月1日	2026年5月1日	2028年4月30日	¥263,000	¥255,000	¥8,000	¥15,063	¥255,000	-	FR期間：2026/5/1~2026/7/31														
8	208	賃貸中	住居	2LDK	57.75	17.46	2026年5月1日	2026年5月1日	2028年4月30日	¥263,000	¥255,000	¥8,000	¥15,063	¥255,000	-	FR期間：2026/5/1~2026/7/31														
9	209	賃貸中	住居	2LDK	57.69	17.45	2026年6月27日	2026年6月27日	2028年6月26日	¥248,000	¥240,000	¥8,000	¥14,212	¥240,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/27~2026/7/26														
10	210	賃貸中	住居	2LDK	57.69	17.45	2026年6月22日	2026年6月22日	2028年6月11日	¥270,000	¥262,000	¥8,000	¥15,473	¥262,000	-	FR期間：2026/6/22~2026/9/1														
11	211	賃貸中	住居	1LDK	50.50	15.27	2026年6月20日	2026年6月20日	2028年6月19日	¥228,000	¥220,000	¥8,000	¥14,931	¥220,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/20~2026/7/31														
12	301	賃貸中	住居	1DK	25.20	7.62	2026年4月18日	2026年4月18日	2028年4月17日	¥150,000	¥145,000	¥5,000	¥19,685	¥145,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/14~2026/7/13														
13	302	賃貸中	住居	1DK	25.20	7.62	2026年4月18日	2026年4月18日	2028年4月17日	¥149,000	¥144,000	¥5,000	¥19,554	¥144,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/14~2026/7/13														
14	303	賃貸中	住居	1LDK	40.00	12.10	2026年4月28日	2026年4月28日	2028年4月27日	¥218,000	¥210,000	¥8,000	¥18,017	¥210,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/5/1~2026/7/31														
15	304	賃貸中	住居	1LDK	35.13	10.62	2026年4月25日	2026年4月25日	2028年4月24日	¥195,000	¥190,000	¥5,000	¥18,362	¥190,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/5/1~2026/7/31														
16	305	賃貸中	住居	1K	25.26	7.64	2026年6月12日	2026年6月12日	2028年6月11日	¥150,000	¥142,000	¥8,000	¥19,634	¥142,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/12~2026/7/31														
17	306	賃貸中	住居	1R	25.27	7.64	2026年5月1日	2026年5月1日	2028年4月30日	¥147,000	¥134,000	¥8,000	¥18,586	¥134,000	-	FR期間：2026/5/1~2026/7/31														
18	307	賃貸中	住居	1K	25.27	7.64	2026年5月20日	2026年5月20日	2028年5月19日	¥147,000	¥139,000	¥8,000	¥19,241	¥139,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/5/1~2026/7/31														
19	308	賃貸中	住居	1R	25.27	7.64	2026年5月1日	2026年5月1日	2028年4月30日	¥142,000	¥134,000	¥8,000	¥18,586	¥134,000	-	FR期間：2026/5/1~2026/7/31														
20	309	賃貸中	住居	1K	25.21	7.62	2026年6月14日	2026年6月14日	2028年6月13日	¥147,000	¥139,000	¥8,000	¥19,291	¥139,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/14~2026/7/13														
21	310	賃貸中	住居	1R	25.21	7.62	2026年5月1日	2026年5月1日	2028年4月30日	¥142,000	¥134,000	¥8,000	¥18,635	¥134,000	-	FR期間：2026/5/1~2026/7/31														
22	311	賃貸中	住居	1K	25.25	7.63	2026年3月31日	2026年3月31日	2028年3月30日	¥150,000	¥145,000	¥5,000	¥19,659	¥145,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/1~2026/7/31														
23	401	賃貸中	住居	1DK	25.20	7.62	2026年3月28日	2026年3月28日	2028年3月27日	¥150,000	¥145,000	¥5,000	¥19,665	¥145,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/1~2026/7/31														
24	402	賃貸中	住居	1DK	25.20	7.62	2026年3月29日	2026年3月29日	2028年3月28日	¥149,000	¥144,000	¥5,000	¥19,554	¥144,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/1~2026/7/31														
25	403	賃貸中	住居	1DK	27.95	8.45	2026年4月1日	2026年4月1日	2028年3月31日	¥160,000	¥155,000	¥5,000	¥18,935	¥155,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/5/1~2026/7/31														
26	404	賃貸中	住居	1LDK	39.11	11.83	2026年5月1日	2026年5月1日	2028年4月30日	¥213,000	¥205,000	¥8,000	¥19,005	¥205,000	-	FR期間：2026/5/1~2026/7/31														
27	405	賃貸中	住居	1K	25.26	7.64	2026年5月23日	2026年5月23日	2028年5月22日	¥150,000	¥142,000	¥8,000	¥19,634	¥142,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/1~2026/7/31														
28	406	賃貸中	住居	1R	25.27	7.64	2026年3月30日	2026年3月30日	2028年3月29日	¥148,000	¥143,000	¥5,000	¥19,372	¥143,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/1~2026/7/31														
29	407	賃貸中	住居	1K	25.27	7.64	2026年6月1日	2026年6月1日	2028年5月31日	¥150,000	¥142,000	¥8,000	¥19,634	¥142,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/1~2026/7/31														
30	408	賃貸中	住居	1R	25.27	7.64	2026年5月1日	2026年5月1日	2028年4月30日	¥145,000	¥137,000	¥8,000	¥18,979	¥137,000	-	FR期間：2026/5/1~2026/7/31														
31	409	賃貸中	住居	1K	25.21	7.62	2026年6月14日	2026年6月14日	2028年6月13日	¥150,000	¥142,000	¥8,000	¥19,685	¥142,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/14~2026/7/13														
32	410	賃貸中	住居	1R	25.21	7.62	2026年5月1日	2026年5月1日	2028年4月30日	¥145,000	¥137,000	¥8,000	¥19,029	¥137,000	-	FR期間：2026/5/1~2026/7/31														
33	411	賃貸中	住居	1K	25.25	7.63	2026年4月11日	2026年4月11日	2028年4月10日	¥150,000	¥145,000	¥5,000	¥19,659	¥145,000	新賃料の1か月分	FR期間：2026/6/1~2026/7/31														
小計															1242.57	375.73	¥6,404,000													

※本住戸出稼で収入を記録したものであり、将来の収入を保証するものではありません。  
※空室の発生についてはお住居長様のため、この資料での契約を代理するものではありません。

# 収 支 明 細 書

2026年6月

物件名	U residence下北沢
-----	----------------

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	6,404,000 円	76,848,000 円	0 円	
	収入合計 ①	6,404,000 円	76,848,000 円	0 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	192,120 円	2,305,440 円	230,544 円	消費税抜賃料等総額の3%相当額 ※参考値
	建物管理費	175,000 円	2,100,000 円	210,000 円	
	管理費用計 ②	367,120 円	4,405,440 円	440,544 円	
	そ の 他 費 用	令和8年度固定資産・都市計画税	—	6,798,656 円	—
火災保険料等（1年間）		—	323,080 円	—	地震保険含む ※参考値
インターネット使用料		16,500 円	198,000 円	19,800 円	
その他費用計 ③			7,319,736 円	19,800 円	
	支出合計 ④		11,725,176 円	460,344 円	②+③

※水光熱費のオーナー負担分は含みません。

※建物管理費は委託先からの現時点での提案の為、変更となる場合があります。

■ 税 抜	
年間収入合計①	76,848,000 円
年間支出合計④	11,725,176 円
純収入 (①-④)	65,122,824 円

■ 販売価格 (税別)	・表面利回り	・NOI利回り
¥2,300,000,000	3.34%	2.83%

■ 税 込	
年間収入合計①	76,848,000 円
年間支出合計④	12,185,520 円
純収入 (①-④)	64,662,480 円

■ 販売価格 (税込)	・表面利回り	・NOI利回り
¥2,403,960,000	3.19%	2.68%

物件名：U residence 下北沢

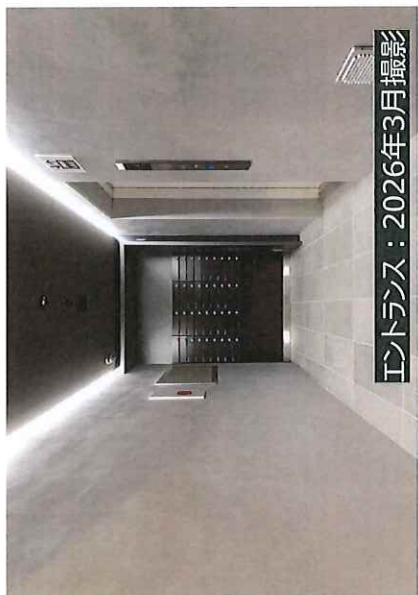
管理業務仕様書

	管理費用項目	月額(円)	管理仕様内容等	
建物及び設備管理費用	日常清掃	88,000 円	週4回	2.0h/回 ゴミ出し業務有り 時間指定:ゴミ出し業務に準ずる。 共用部拭き掃き掃除
	定期清掃	7,500 円	年2回	共用部床機械洗浄
	ゴミ出し業務	日常清掃含む	週4回	可燃:火・金、資源:水、不燃・ペット:木(隔週交互)
	消防設備点検	8,500 円	年2回	機器点検・総合点検 届出含む
	防火管理者選任費	対象外		※収容人数50名以上の場合は防火管理者選任
	エレベータ保守(POG)点検	37,000 円	年12回	三菱製 保守:三菱(メーカー)
	給水設備点検(ポンプ等)	2,000 円	年1回	
	排水設備点検(ポンプ等)	2,000 円	年1回	
	排水管洗浄(各住戸・共用部)	スポット		
	24時間機械警備	15,000 円	常時	ALSOK社 火災、設備 通信費込み ※防犯含まず 解約時違約金が発生することがあります。 解約時撤去費用が発生します。
	防犯カメラリース	買取品		
	植栽管理	スポット	スポット	
	定期巡回報告	10,000 円	年12回	建築設備の目視点検実施
	管球交換・その他消耗品	実費精算	随時	管球類・その他消耗品等
	一般管理費	5,000 円	年12回	
	24時間受付(一次対応)	機械警備に含む	常時	24時間一時受付(出勤費別途有償)
	小 計	175,000 円		
	消 費 税	17,500 円		消費税10%計算。将来の消費税率に連動します。
	月 額 管 理 料	192,500 円		

- ・再委託先はグローバルコミュニティ株式会社です。
- ・セット価格のため分割はできません。
- ・機械警備は解約時違約金等発生する場合があります。
- ・契約仕様等の詳細は個別契約書にてご確認ください。



外観（西側）：2026年3月撮影



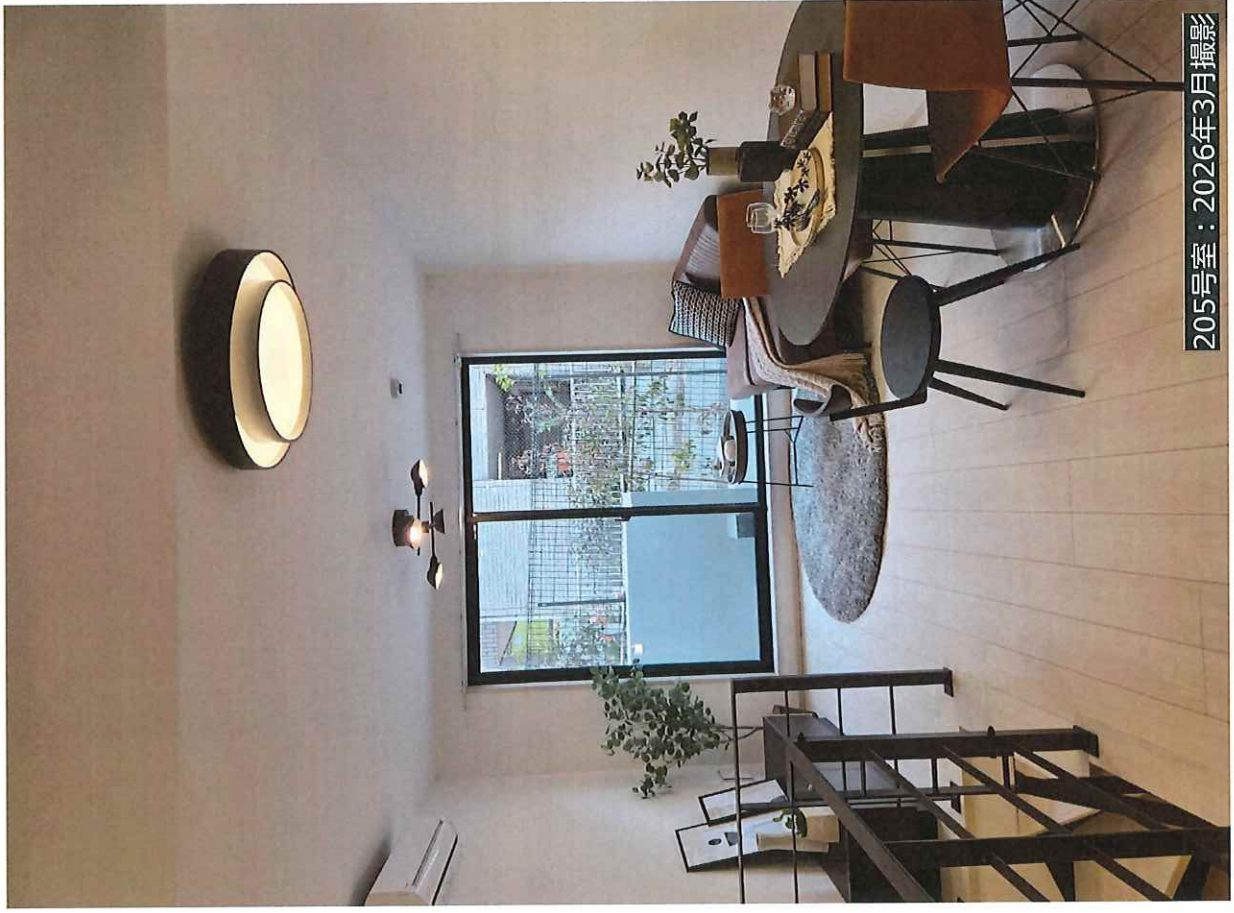
エントランス：2026年3月撮影



共用廊下（4階）：2026年3月撮影



外観夜景（北側）：2026年3月撮影



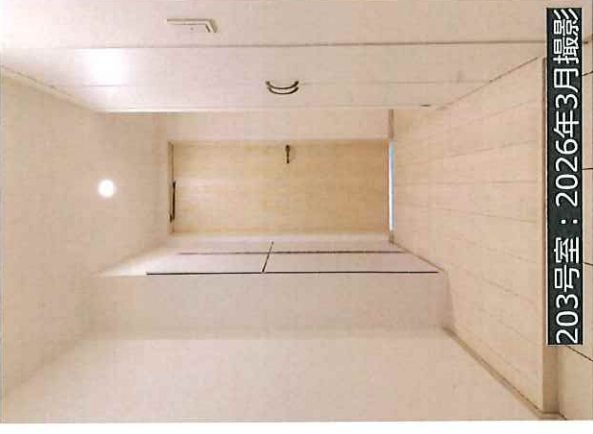
205号室：2026年3月撮影



205号室：2026年3月撮影



205号室：2026年3月撮影



203号室：2026年3月撮影



306号室：2026年3月撮影



405号室：2026年3月撮影



311号室：2026年3月撮影

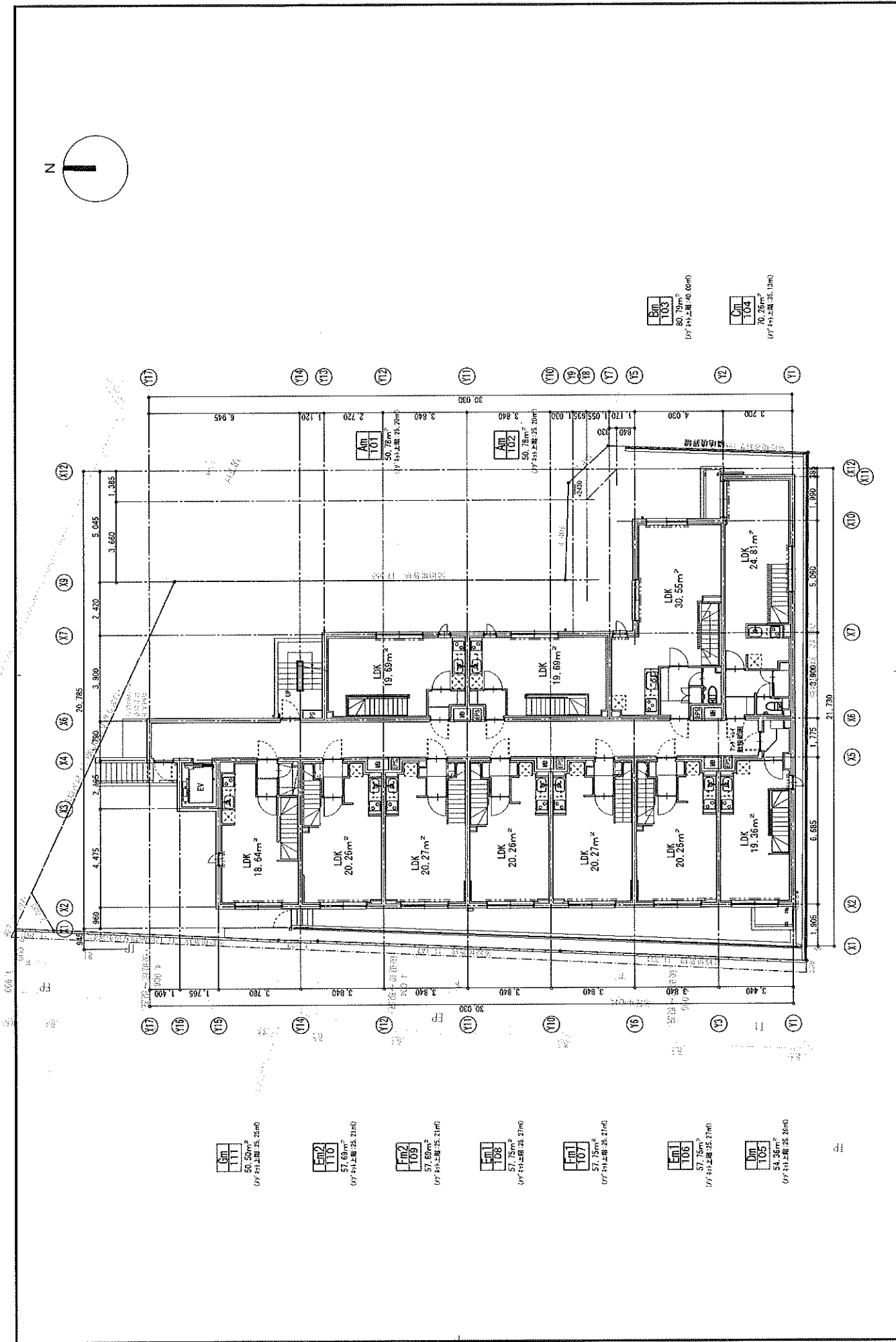


303号室：2026年3月撮影



311号室：2026年3月撮影





111  
 50.50m<sup>2</sup>  
 (坪) 15.26(坪)

110  
 57.69m<sup>2</sup>  
 (坪) 17.26(坪)

109  
 57.69m<sup>2</sup>  
 (坪) 17.26(坪)

108  
 57.75m<sup>2</sup>  
 (坪) 17.27(坪)

107  
 57.75m<sup>2</sup>  
 (坪) 17.27(坪)

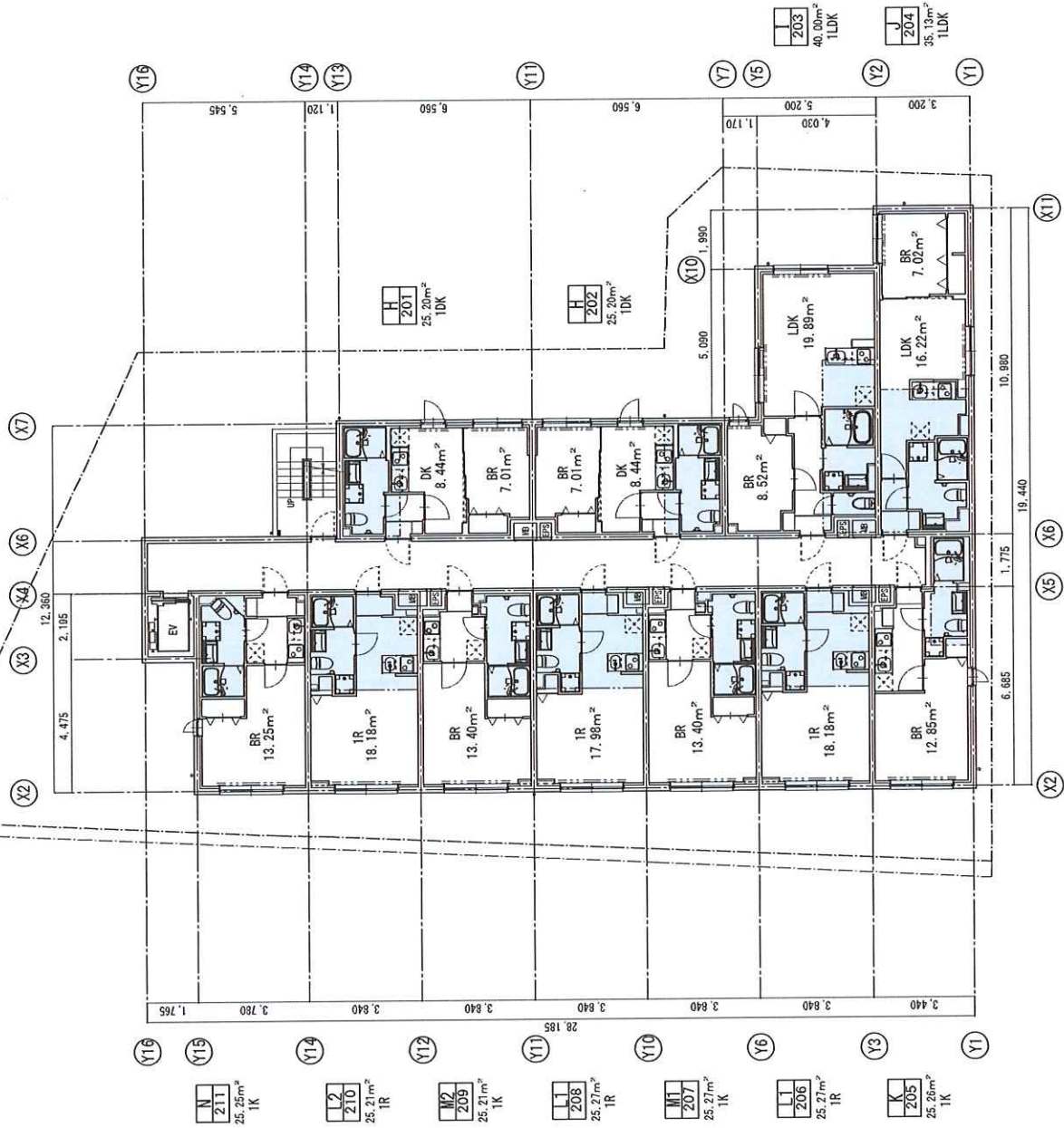
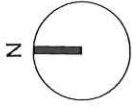
106  
 57.35m<sup>2</sup>  
 (坪) 17.15(坪)

105  
 54.35m<sup>2</sup>  
 (坪) 16.28(坪)

103  
 80.79m<sup>2</sup>  
 (坪) 24.06(坪)

104  
 70.26m<sup>2</sup>  
 (坪) 21.03(坪)

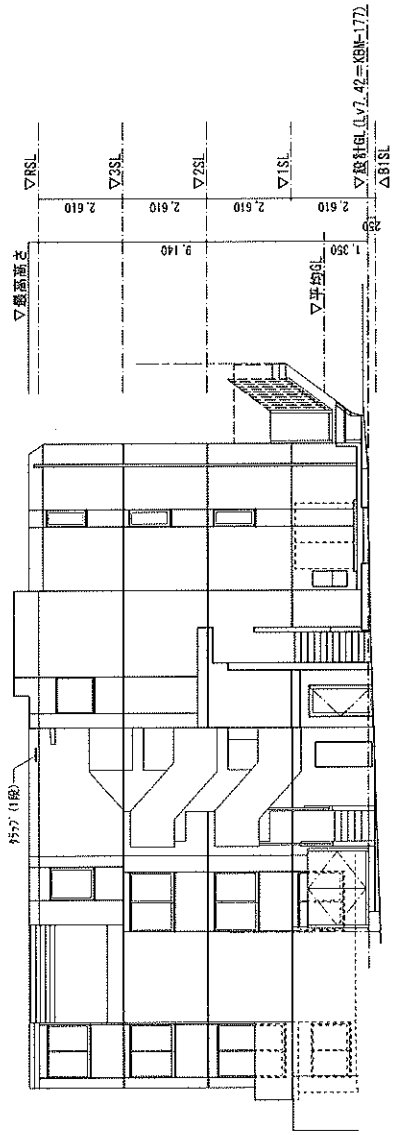
MMA DESIGN		株式会社 MMA DESIGN		〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1		TEL: 03-5561-1111 FAX: 03-5561-1112	
作成日	2023.05.01	設計者	SHIMIZU SHIMIZU	図面番号	25-801	縮尺	1/150
業種	建築	用途	住宅	図名	1階平面図	図号	
棟名	ニューレジデンス下北沢 (U Residence SHIMIZU KAZAMA)	所在地	東京都千代田区下北沢	図種	竣工図	図尺	



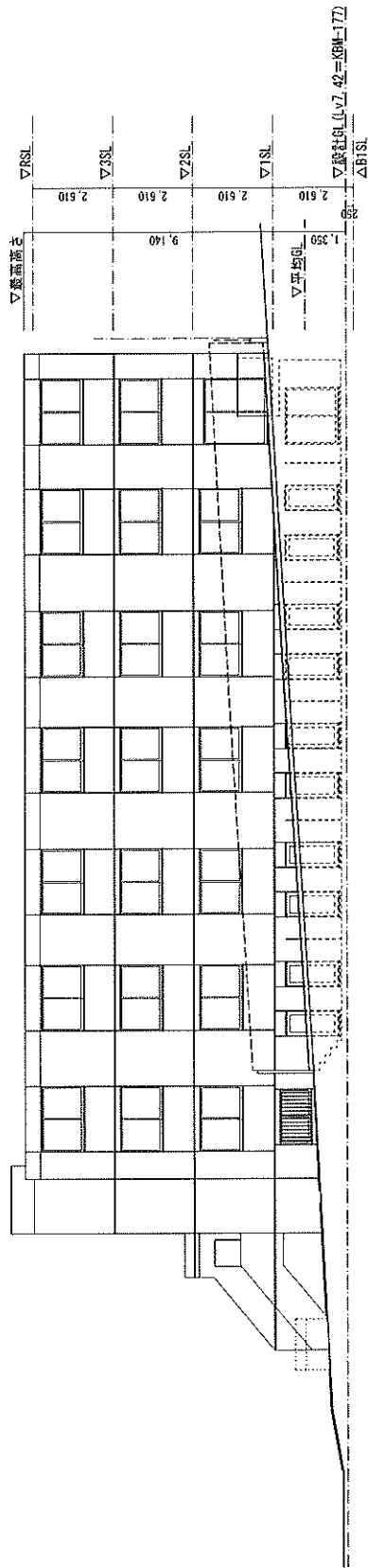
株式会社MMADesign 東京都港区赤坂一丁目4番1号 東京都港区赤坂 第6401号 管理棟1F 一級建築士事務所 第24189号 青 光浩		作成日 2024.08.01	計画 2024.08.01	用途 住宅	図面番号 A-08	図面内容 2階平面図	縮尺 1/150	設計者 青 光浩
株式会社MMADesign 東京都港区赤坂一丁目4番1号 東京都港区赤坂 第6401号 管理棟1F 一級建築士事務所 第24189号 青 光浩		作成日 2024.08.01	計画 2024.08.01	用途 住宅	図面番号 A-08	図面内容 2階平面図	縮尺 1/150	設計者 青 光浩







北立面图 S:1/150

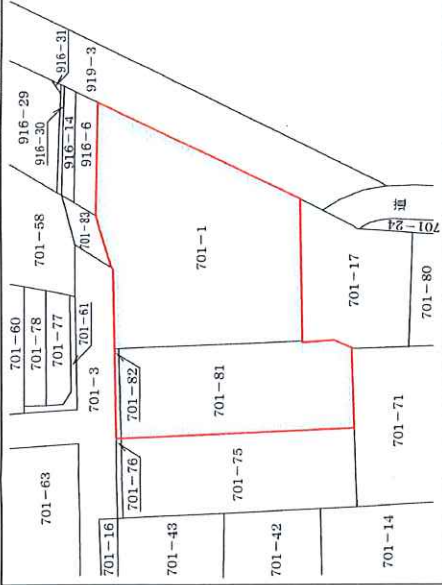


西立面图 S:1/150









東京法務局世田谷出張所調査



5.4.2 紙



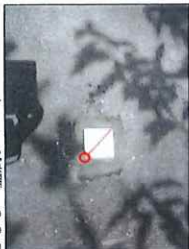
5.4.3 金属プレート



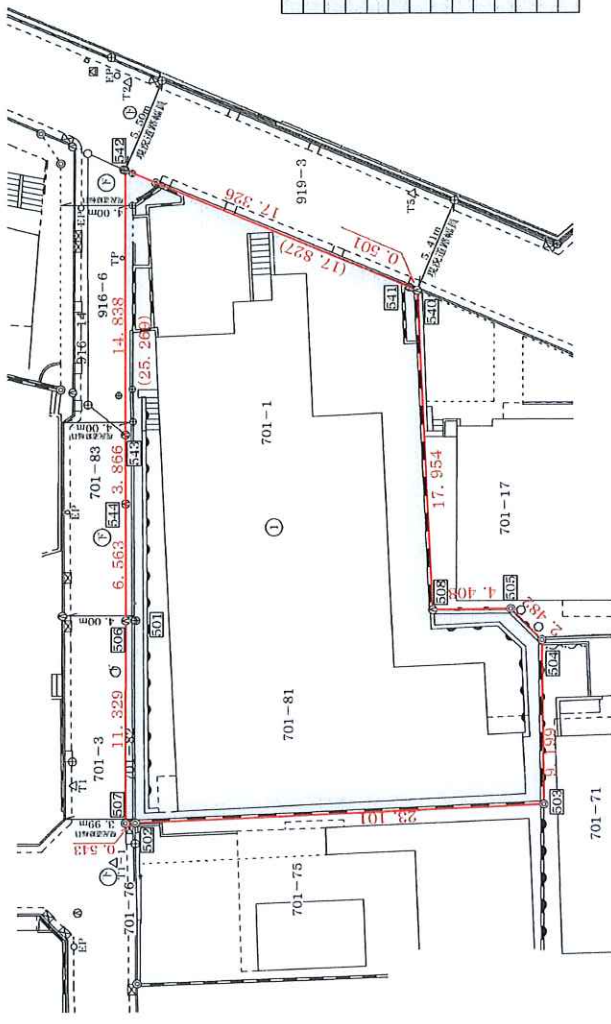
5.4.4 金属プレート



5.0.6 金属プレート



5.0.1 紙



求積表

地番	701-1, 701-81, 701-82		X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
	X座標	Y座標				
540	121.764	125.882	10.392	1265.371488		
508	104.214	122.090	0.483	50.335362		
505	103.138	126.365	5.522	569.528036		
504	100.991	127.612	-1.030	-104.020730		
503	92.078	125.335	-24.832	-2286.480896		
502	97.075	102.780	-23.083	-2240.782225		
507	97.205	102.252	2.433	236.499765		
506	108.141	105.213	9.446	1021.499886		
542	132.564	111.698	20.669	2739.965316		
合計						1251.916002
面積						625.9580010
地積						625.95 m <sup>2</sup>
登記地積						625.14 m <sup>2</sup>
差						+0.81 m <sup>2</sup>

(特記事項)

- ※ 隣接民地境界については、各所有者またはその関係者と立会確認済みである。
- ※ 道路境界(本北側)については、平成10年、令和5年に世田谷区道路管理課にて確定済みである。
- ※ 境界点541は540と542を結ぶ直線上の点である。
- ※ 境界点543、544は506と542を結ぶ直線上の点である。

5.4.1 紙



5.4.0 区金属プレート



5.0.8 金属プレート



5.0.5 コンクリート杭



5.0.4 コンクリート杭



記号	種別	形状	位置
◎	コンクリート杭	円形	北側
○	金属プレート	正方形	北側
□	アスファルト舗装	矩形	北側
●	計測点	点	北側
○	現況点	点	北側
△	トラバース点	点	北側

記号	種別	形状	位置
◎	コンクリート杭	円形	北側
○	金属プレート	正方形	北側
□	アスファルト舗装	矩形	北側
●	計測点	点	北側
○	現況点	点	北側
△	トラバース点	点	北側

場所	種別	確定実測図
世田谷区代田五丁目701番1ほか		
図面番号	No.	縮尺
製図年月日	令和8年6月5日	1/200

東京都千代田区外神田二丁目3番7号  
株式会社アパコンサルタンス株式会社  
国土交通省測量業務登録(2)-36439号  
土地家屋調査士法人アパコンサルタンス





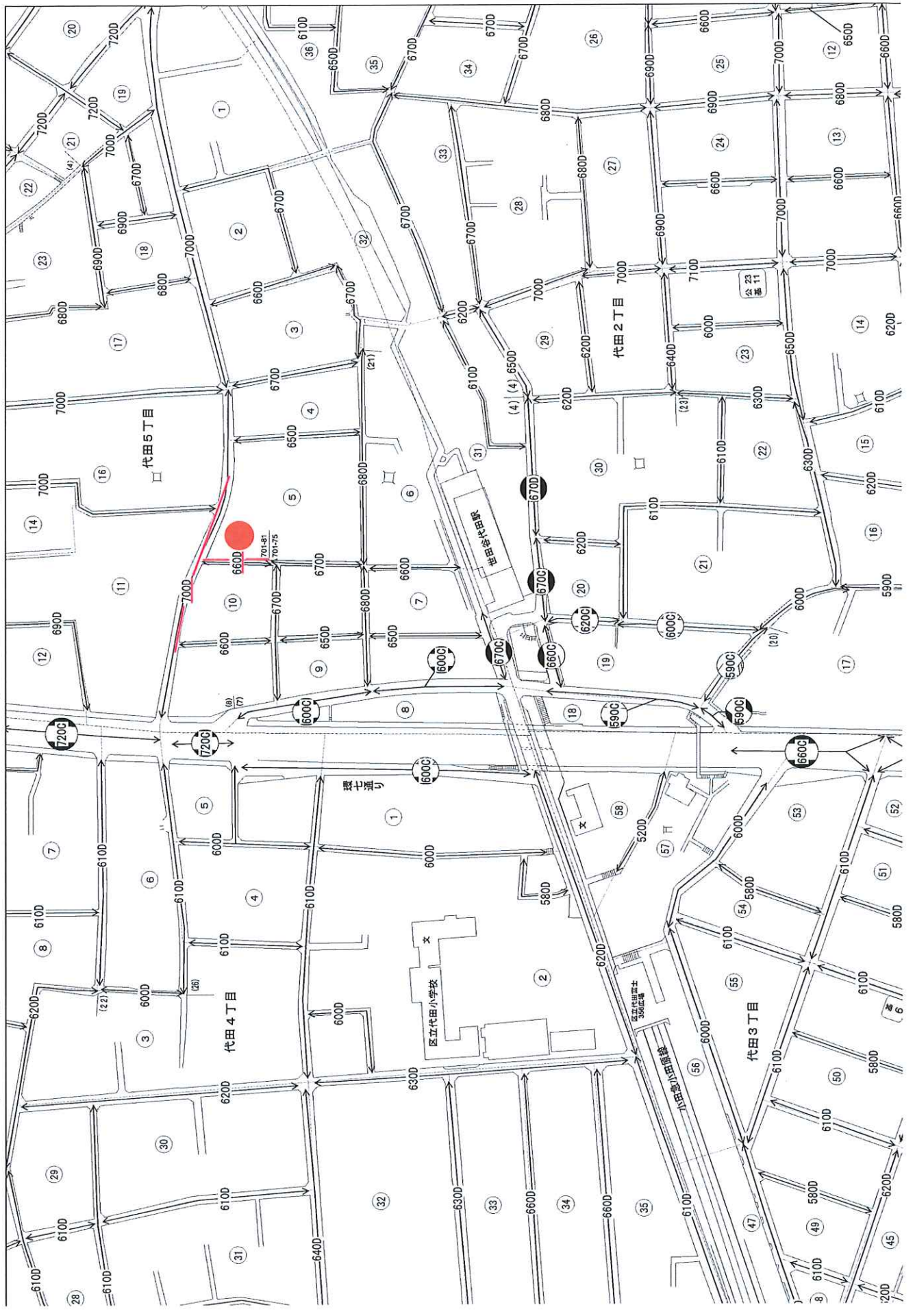
世田谷区 (北沢署)

38040 38049 38051 38059 当 図



借地権 割合	借地権 割合
記号 A 90%	記号 E 50%
記号 B 80%	記号 F 40%
記号 C 70%	記号 G 30%
記号 D 60%	

- L街地区**  
 道路を中心として  
 北側全地  
 北側全地  
 北側全地  
 北側全地
- 高度商業地区**  
 全地  
 道路沿い
- 繁華街地区**  
 全地  
 道路沿い  
 道路沿い  
 道路沿い
- 併用住宅地区**  
 全地  
 北側全地  
 北側全地  
 北側全地
- 中小工場地区**  
 北側道路  
 北側道路  
 北側道路  
 北側道路
- 大工場地区**  
 北側全地  
 北側全地  
 北側全地  
 北側全地
- 普通住宅地区**  
 無印は  
 全地  
 北側全地  
 北側全地





[苦情・相談窓口]  
株式会社エー・ディー・ワークス コンプライアンス室  
TEL:03-4570-8662  
Email:compliance@re-adworks.com