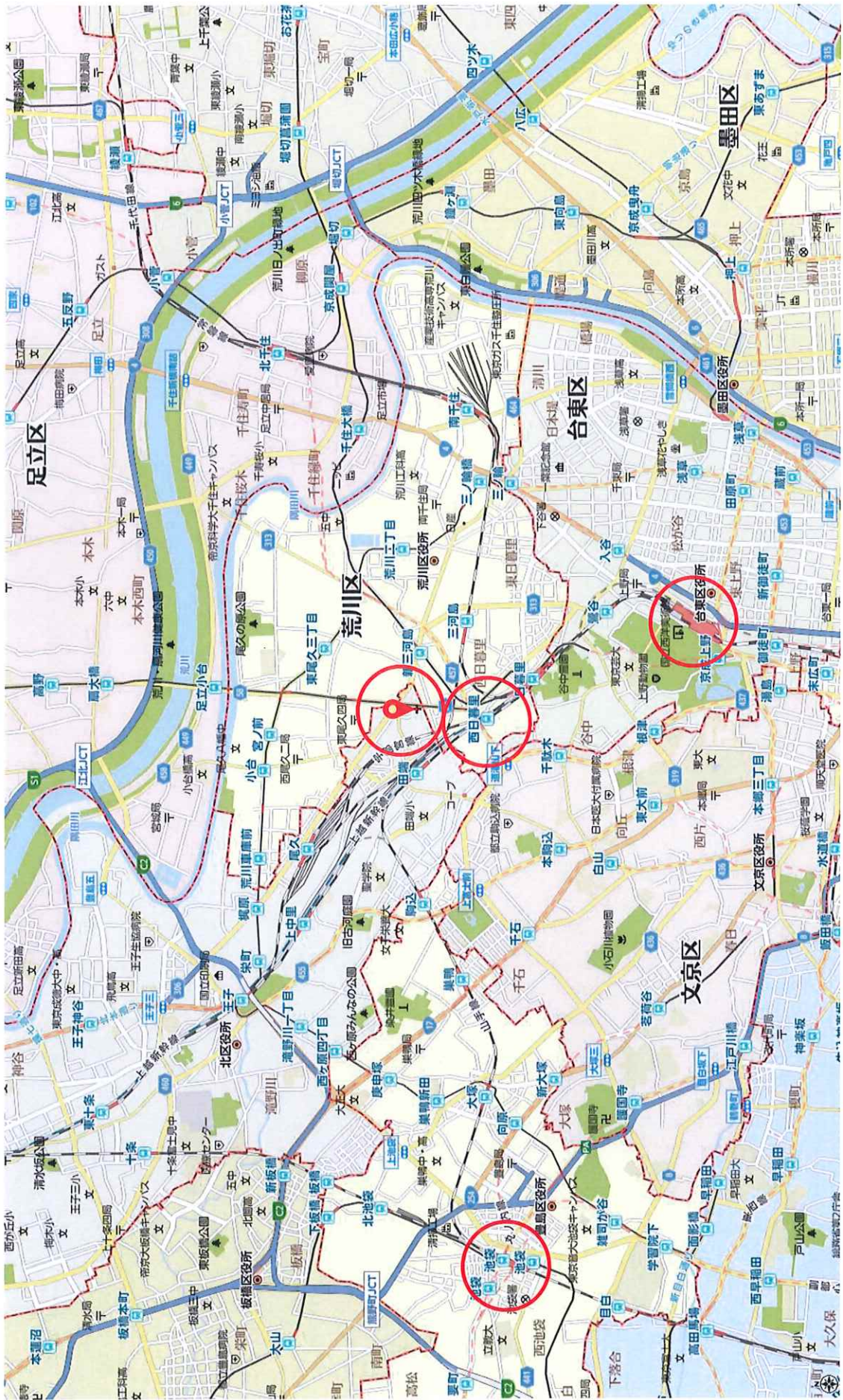
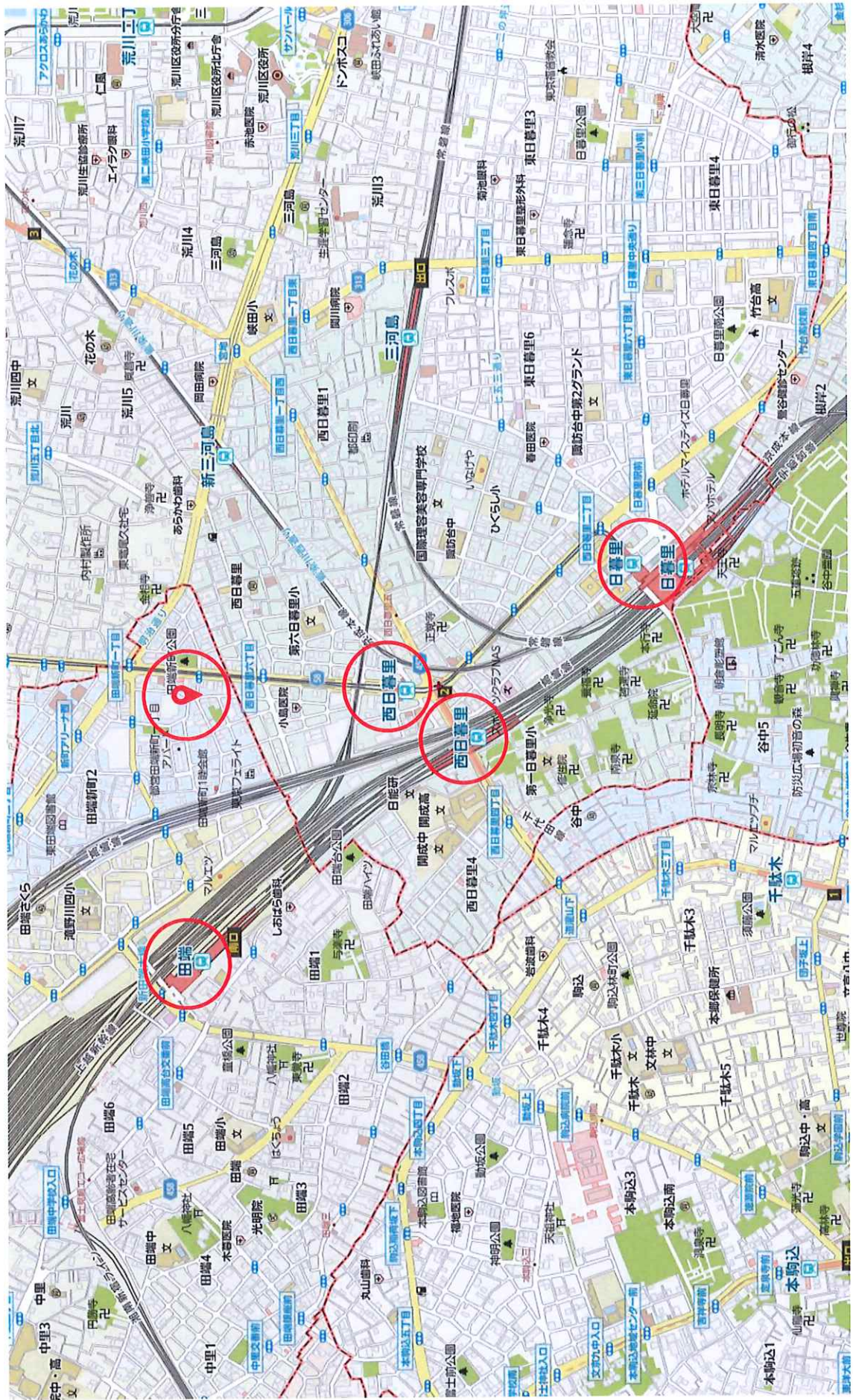
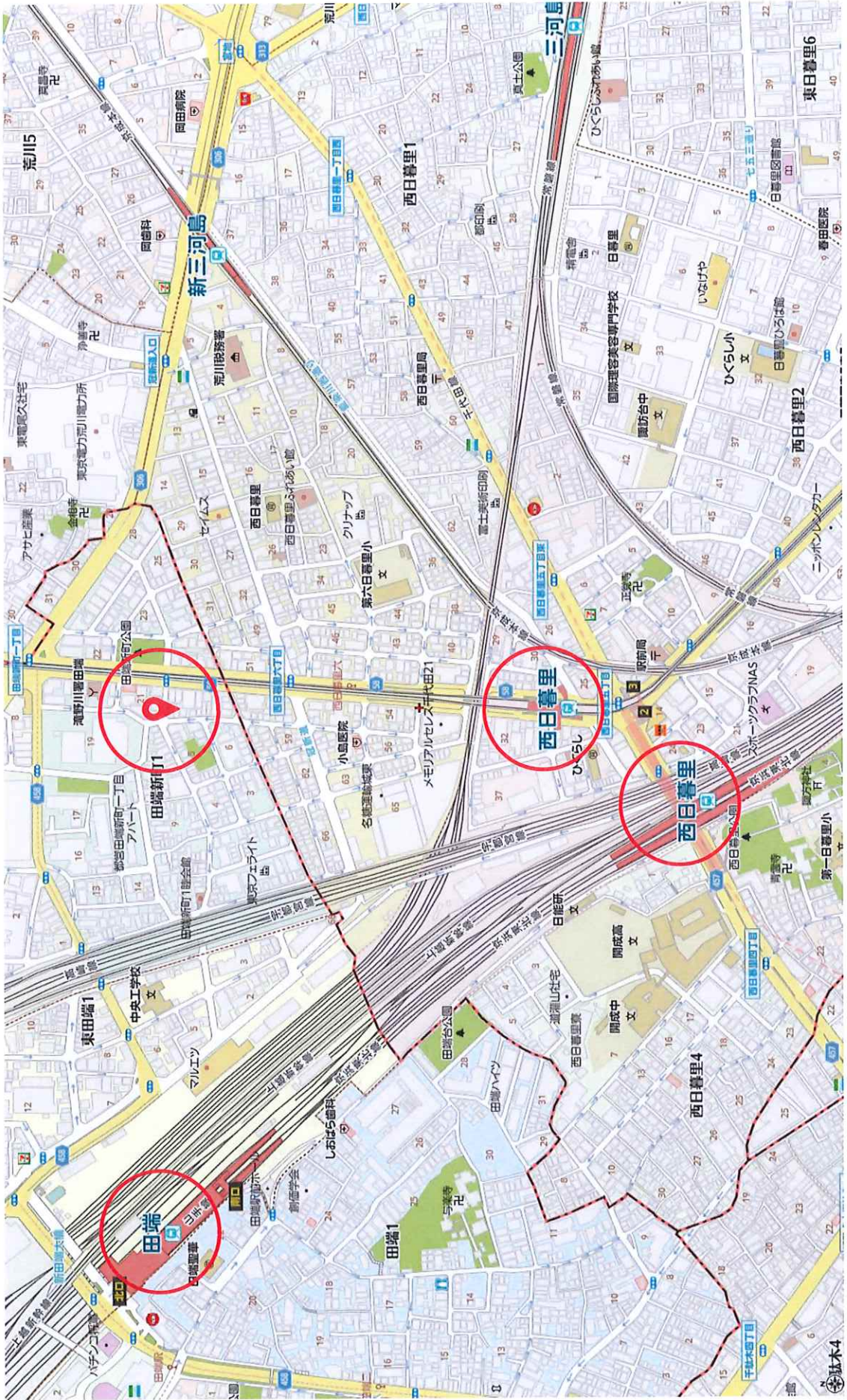


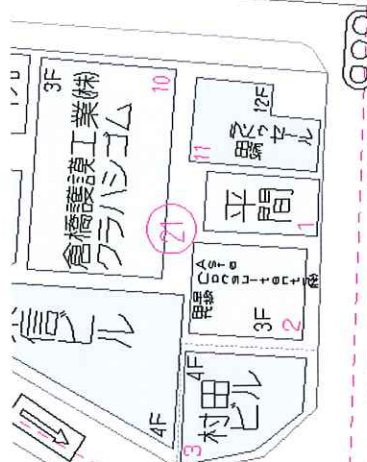
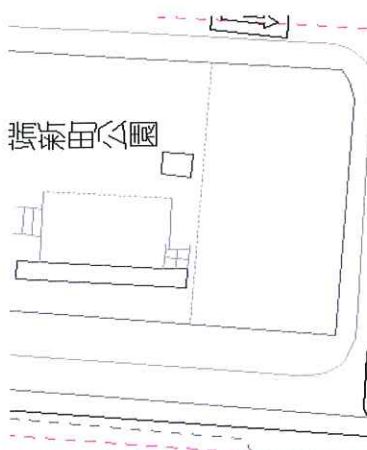
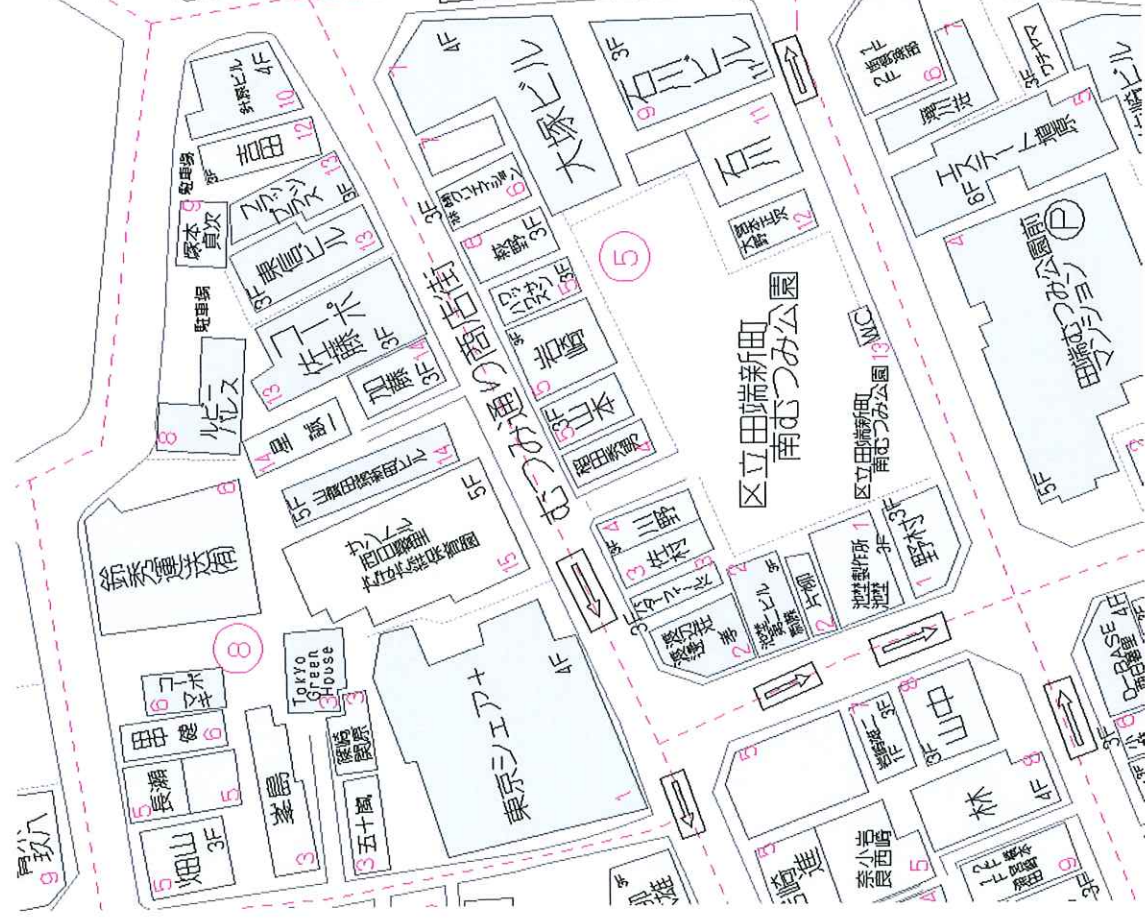
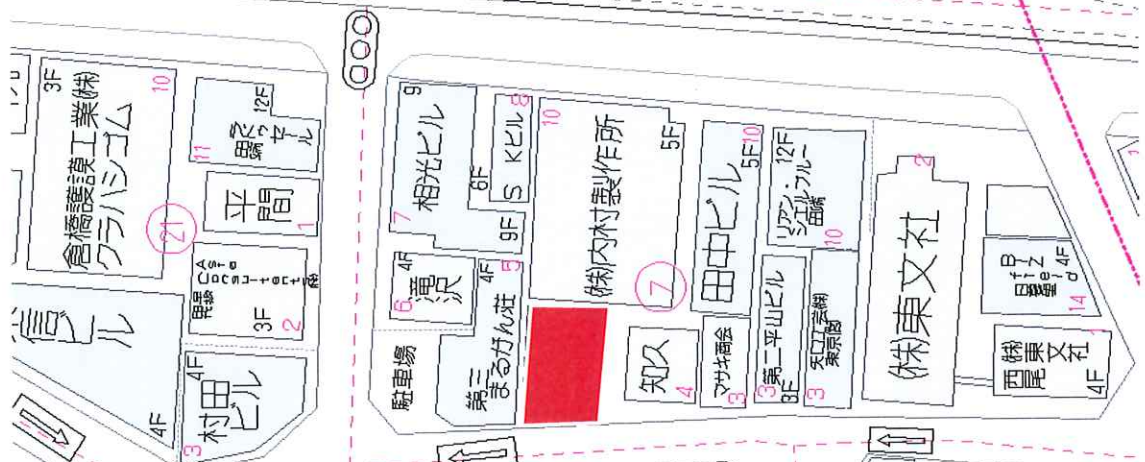
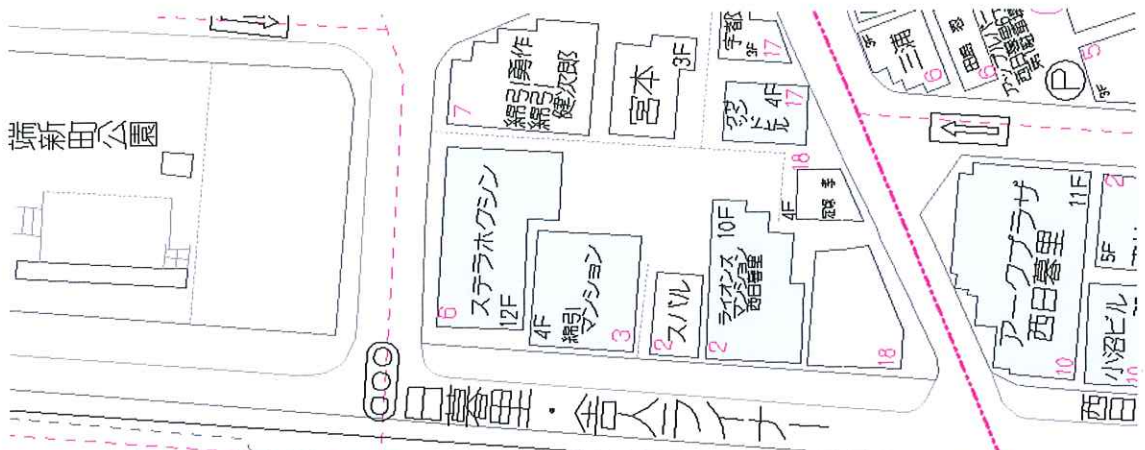
用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：カーサ・グラッツェ西日暮里				
所在地	住居表示	東京都北区端新町1-7 以下未定			
	地番	東京都北区端新町1-7-5			
交通	東京メトロ千代田線 西日暮里駅 徒歩8分 / JR山手線、京浜東北線 西日暮里駅 徒歩9分				
地積	117.61 m <sup>2</sup> (35.57 坪) 公簿				
価格	5億2300万円 (税込)				
地目	宅地	用途地域			
容積率			建蔽率		
都市計画法	市街化区域				
防火指定			高度指定		
日影規制			都市計画	無・有 ( )	
その他					
道路	西側約6m (区道)				
道路負担					
現況			築年	令和08年 12月竣工予定	検済
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	396.14 m <sup>2</sup> (119.83 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入22,512,000円 月額収入1,876,000円 表面 利回り 4.30% 満室想定					
用途地域等					
①近隣商業地域 準防火地域 80%/300%					
②商業地域 防火地域 80%/360% 第3種高度地区					
③準工業地域 準防火地域 60%/300% 第3種高度地区 特別工業地区					
・総戸数：14戸'1R、1DK)					
・サブリースによる家賃保証利用可能 (株前田)					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの方はご容赦ください。









Shopping & Super Market



**1** アトレヴィ田端  
アトレヴィ田端は、JR田端駅の北口改札に直結した利便性の高い商業施設です。成城石井、スターバックス、レストラン、野菜やベーカリーなど、日常使いに便利なショップが揃っています。



**3** マルエツ田端店  
JR田端駅から徒歩約5分の場所にある便利なスーパーマーケット。朝9時～深夜0時まで営業しているため、仕事帰りなどの夜遅い買い物にも対応しています。駐車場も完備しています。



冠新道商興会



西日暮里駅前地区市街地再開発事業

Culture & Sports



**1** 新町コミュニティアリーナ



**3** 田端文士村記念館

Gourmet



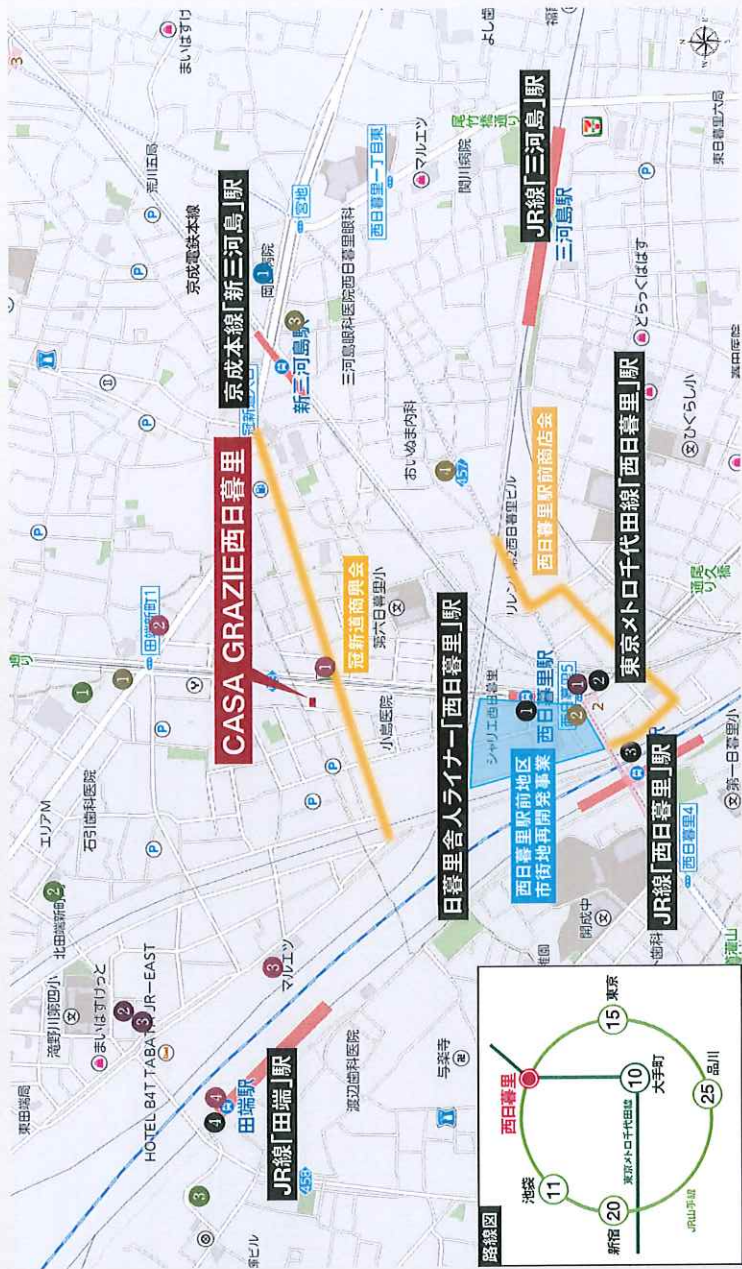
**1** エイジング・ビーフ



**2** tamaya



**3** おためし屋



再開発で進化する街、4路線利用可能な利便性の高いエリア

- 1** 日暮里舎人ライナー「西日暮里」駅(西口) … 徒歩6分 / 約480m  
**2** 東京メトロ千代田線「西日暮里」駅(3出入口) … 徒歩8分 / 約600m  
**3** JR線「西日暮里」駅(改札口/JR出口2) … 徒歩9分 / 約670m  
**4** JR線「田端」駅(北口) … 徒歩9分 / 約700m
- 官公署 & 金融機関  
**1** みずほ銀行 尾久支店 … 徒歩3分 / 約240m  
**2** 三井住友銀行 西日暮里出張所 … 徒歩8分 / 約570m  
**3** 三菱UFJ銀行 ATMコーナー 新三河島駅前 … 徒歩9分 / 約710m  
**4** 西日暮里郵便局 … 徒歩10分 / 約790m
- 医療施設  
**1** 岡田病院 … 徒歩10分 / 約780m

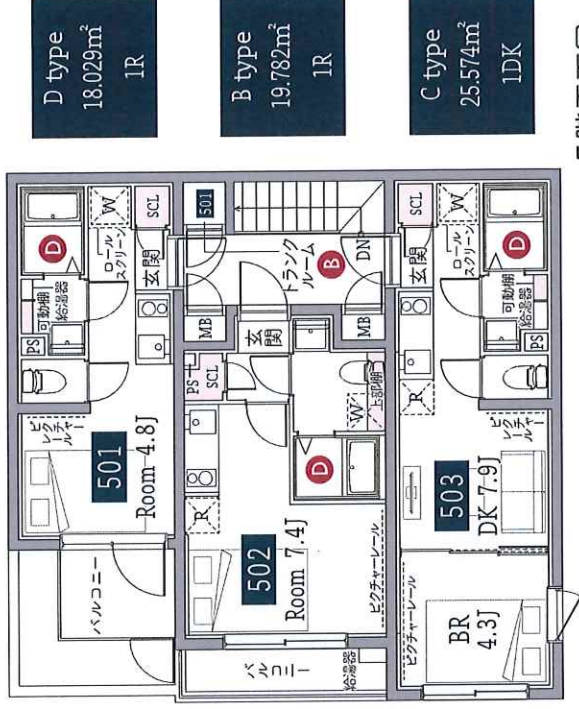
- 文化・スポーツ施設  
**1** 新町コミュニティアリーナ … 徒歩5分 / 約330m  
**2** 北区立東田端図書館 … 徒歩7分 / 約520m  
**3** 田端文士村記念館 … 徒歩11分 / 約850m
- 商業施設  
**1** セブン-イレブン 西日暮里六丁目店 … 徒歩3分 / 約180m  
**2** くすりの福太郎 田端新町店 … 徒歩4分 / 約290m  
**3** マルエツ 田端店 … 徒歩6分 / 約450m  
**4** アトレヴィ 田端 … 徒歩9分 / 約700m
- グルメ  
**1** 熟成和牛焼肉エイジング・ビーフ 西日暮里本店(焼肉) … 徒歩8分 / 約600m  
**2** ワイン厨房 tamaya 田端店(ピストロ) … 徒歩9分 / 約680m  
**3** 伊豆の漁師ハル おためし屋(ダイニングバー) … 徒歩9分 / 約710m

# CASA GRAZIE Nishi-Nippori

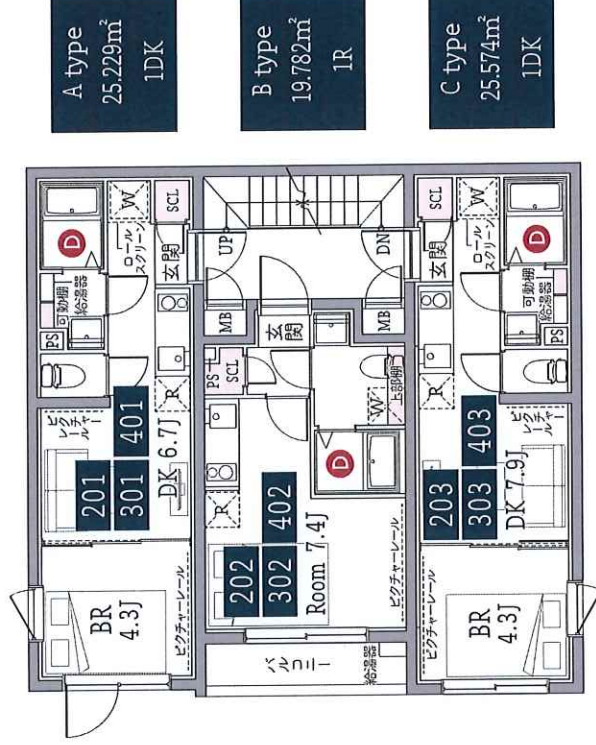
## 配置図・各階平面図

～カーサグラツェ 西日暮里～

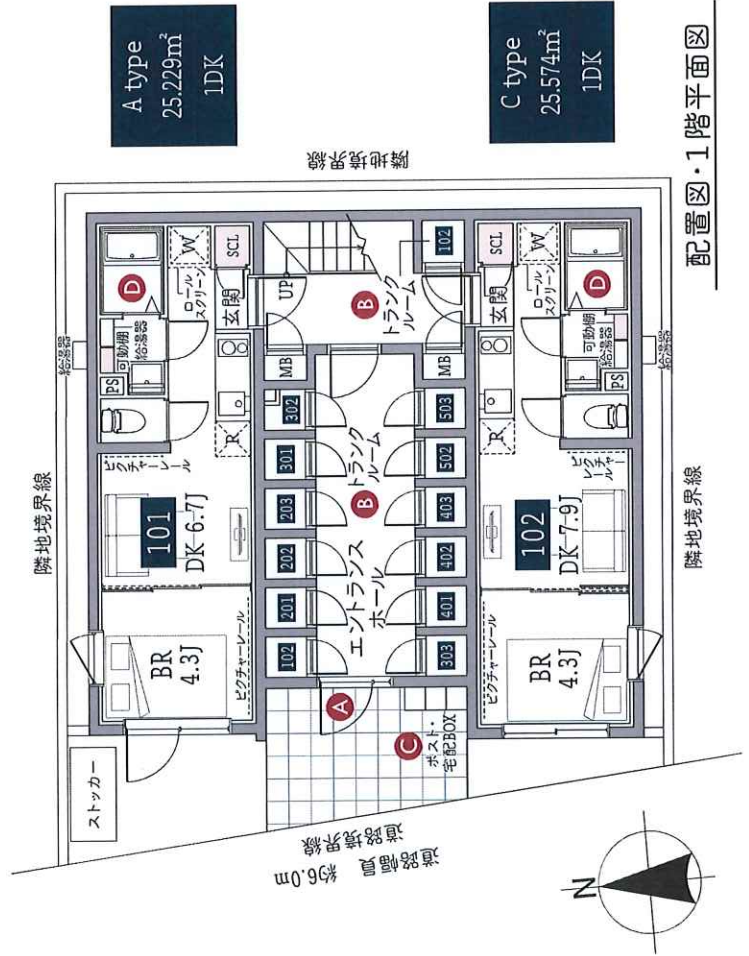
- A** セキュリティー 集合玄関機 (TVモニター付き)、防犯カメラによる24時間監視。
- B** トランクルーム 全戸分のトランクルームを設置、荷物の保管に便利。
- C** 利便性 宅配ボックスを設置、不在時の荷物の受け取りに便利。
- D** 快適 (設備・仕様) 浴室にTVを設置。また、浴室換気乾燥暖房機もあり、雨の日も安心です。



5階平面図



2～4階平面図



配置図・1階平面図

株式会社京橋アートレジデンス 御中

## 賃料ご提案書

# CASAGRAZIE西日暮里

株式会社前田  
管理受託事業部  
川合 和文

〒150-0043

東京都渋谷区道玄坂2-19-6スクエア渋谷2階

TEL:03-3770-6564

FAX:03-3770-7071



**m's COMMUNICATION**  
エムズ・コミュニケーション

承認	検印	作成者
前田	川合	川合

# 物件概要

作成日: 2026年4月2日

## I. 建築概要

物件名称	CASAGRAZIE西日暮里	
住居表示	東京都北区田端新町1丁目7-5	
交通	東京メトロ千代田線「西日暮里」駅 徒歩9分、JR山手線「西日暮里」駅 徒歩10分	
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上5階建	
賃貸可能面積	325.92 m <sup>2</sup> (98.59坪)	
建築時期	2026年10月 (築年数 新築)	
総戸数	14 戸 ( 1R: 1DK: )	
駐車場	- 台	
バイク置場	- 台	
駐輪場	- 台	

## II. 設備概要 ※設備概要については、詳細未確認です。

本体設備	<input type="checkbox"/> カラーモニター付オートロック	<input type="checkbox"/> エレベーター	<input type="checkbox"/> ダイヤル式メールボックス
	<input type="checkbox"/> 宅配ボックス	<input type="checkbox"/> 防犯カメラ	<input type="checkbox"/> BS/CS110° 対応
	<input type="checkbox"/> インターネット(Wi-Fi <sup>※</sup> 無料)	<input type="checkbox"/> 駐輪場	<input type="checkbox"/> 敷地内ゴミ置き場
各戸設備	<input type="checkbox"/> シューズボックス	<input type="checkbox"/> 2口コンロキッチン	<input type="checkbox"/> バストイレ別(ウォッシュレット)
	<input type="checkbox"/> 浴室換気乾燥機	<input type="checkbox"/> 室内洗濯機置場	<input type="checkbox"/> フローリング
	<input type="checkbox"/> エアコン(各居室に1台ずつ)	<input type="checkbox"/> トランクルーム	<input type="checkbox"/> クローゼット

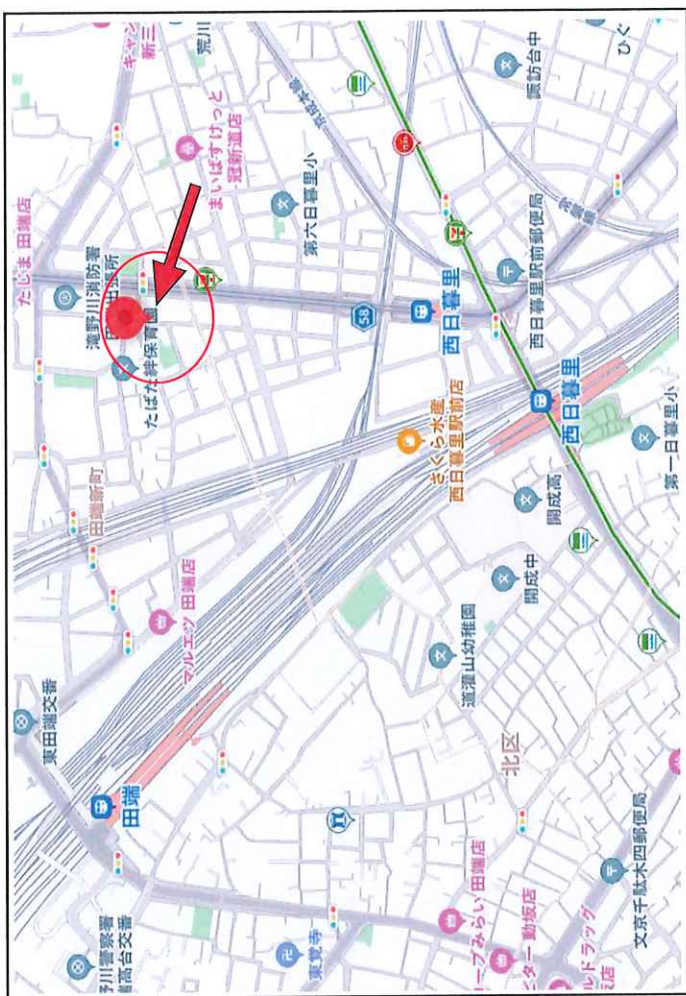
## III. 受託希望条件

受託希望条件	<p>※借上げ時、募集条件(敷金・礼金・賃料等)は弊社にて決定させて頂きます。</p> <p>※入居審査基準については原則、借主は賃貸保証会社への加入(賃貸保証会社の許諾がある者)を条件とし且つ、弊社入居審査基準にてお取扱いさせて頂きます。</p> <p>※受託条件は集金代行・借り上げ毎に異なります。</p> <p>※別紙【管理システム御提案】をご参照下さい。</p> <p>※ペット飼育可とさせて頂きたく思います。(中型犬2匹まで)</p> <p>※高齢者入居に関しては、警備会社提供の「見守りサービス」等の加入を条件に対応します。</p> <p>※査定の有効期限は3ヶ月となります。</p> <p>※設定賃料はご依頼時期や環境の変化等により変更する場合がございます。</p> <p>※耐震構造上の問題が発覚した際、賃貸管理業務を一切お受けする事はできません。</p>
その他	

## IV. 建物管理

別途、オーナー様でご負担となります。
--------------------

## V. 所在地図



## VI. 管理形態・契約条件別 収入一覧

管理形態	賃料(月額、年額)	
	募集予定賃料 (弊社査定賃料)	月額 1,876,000円
集金代行(5%) (滞納保証付)	月額 1,772,820円	年額 21,273,840円
借り上げ(93%) (サブリース)	月額 1,744,680円	年額 20,936,160円

●上記一覧は次ページのご提案(管理システムのご提案、賃料表)と連動しております。

《賃貸募集内容》

商品名 (管理システム)	集金代行(滞納保証付)	借り上げ(サブリース)
取引形態 (賃貸募集時)	貸主代理	貸主
契約期間	3年(自動更新)	20年(当初4年間賃料見直しなし) ※1
定率管理料及び家賃保証率	募集予定(成約)賃料の5% ※定率管理料に別途消費税がかかります	募集予定賃料の93% (定額借上)
滞納時の家賃保証	あり	あり
空室時の家賃保証	なし	あり
敷金	弊社預かり	弊社預かり
礼金(保証金)	オーナー様取得	弊社取得
更新料	更新料取得額の50%	弊社取得
免責期間 (付設時、空室明けについて) 入居者退去時免責期間 (再免責期間)	-	あり(賃料表に詳細記載)
家賃集金業務	弊社にて実施	弊社にて実施
家賃送金日	当月分を当月10日	当月分を当月10日
入居審査	弊社にて実施 (弊社審査基準となります)	弊社にて実施 (弊社審査基準となります)
公共料金保証(専有部)	あり	あり
入居者指導	あり	あり
入居者苦情対応	あり(24時間受付)	あり(24時間受付)
滞納家賃督促	あり	あり
退出時立会い	弊社にて実施	弊社にて実施
契約不履行者への退去勧告	あり	あり
入居者入れ替え時の 原状回復費用の オーナー様負担分 ※設備は除く	国土交通省のガイドラインに則り オーナー様のご負担がございます	国土交通省のガイドラインに則り オーナー様のご負担がございます または弊社規定の定額制での ご負担となります
修繕手配	あり	あり
募集時業務委託料	礼金(保証金)取得額及び 別途業務委託料あり (賃料表に詳細記載)	なし
収支明細書送付	毎月WEB上でご確認いただけます	毎月WEB上でご確認いただけます

①入居者募集	②入居者選定	③賃貸借契約	④入居手続き
・インターネットによる募集 ・当社ホームページへの物件掲載 ・WEB営業部によるWEB募集 ・現地募集看板設置による募集 ・情報ポータル、業者間流通機器をフル活用した効力的な募集活動展開	・厳密な身元調査 ・信用調査機関による、勤務先調査 ・連帯保証人への確認 ・各種証明書の確認 ・転居動機、家族構成等	・契約書及び必要事項の作成確認 ・身分証明書又は住民票の提出 ・本人写真提出 ・契約締結並びに契約金の受取 ・領収書の発行等	・入居時注意事項の説明 ・機器、設備の取扱説明 ・鍵の引渡し及び管理 ・ゴミ出しの場所、日時の指定

《賃貸管理内容》

⑤入居者管理	⑥契約更新	⑦退去手続き
(契約) 荒川区町屋1丁目計画 ・クレーム処理、アドバイス ・入居者間の苦情処理、解決 ・近隣からの苦情処理、指導、管理 ・契約不履行者への退去勧告、裁判等 ・室内設備の点検、点検・修理等手配等	・新賃料の交渉、更新通知の発送 ・契約の締結 ・本人身上の再確認 ・保証人身上の再確認	・退去立会いによる室内点検 ・リフォームの査定 ・室内のリフォームの手配、施工 ・鍵の回収 ・公共料金の精算・敷金精算業務

★借り上げ時の免責期間及び家賃保証率は、立地条件や賃料その他の条件によって異なる場合がございます。

★消費税は別途請求させていただきます。

★振込手数料オーナー様のご負担となります。

★募集時業務委託料には、仲介業者様へお支払するAD及び広告宣伝費(募集図面の作成・配布、内覧会の開催、モデルルーム設置)が含まれております。

※1 当初4年間経過後は、2年毎に賃料見直し機会がございます。尚、見直し幅は上下3%以内となります。

⇒ サブリースの家賃保証率を90%にする事で、入居者入れ替え時の原状回復費用のオーナー様負担を0とする事が可能です。(設備は除く。)

◎ 弊社は更新時に入居者様に安心して長くお住まい頂けますようエアコン、お風呂、トイレ、キッチン等水廻り清掃を弊社負担で行わせて頂いております。  
(入居者様の更新率が向上するとともに、オーナー様の資産も定期的にメンテナンスされます。)

※サブリース時、募集予定賃料を下回る金額で募集させて頂く場合がございますが、お支払いするサブリース賃料に変更はございません。(サブリース賃料は定額支払です。)

※敷金0ヶ月・礼金0ヶ月・AD2ヶ月募集を想定

5	F	D	IR	B	IR	C	DK
		18.03㎡	5.45坪	19.78㎡	5.98坪	25.57㎡	7.73坪
		99,000円		109,000円		149,000円	
		18,152円/坪		18,217円/坪		19,263円/坪	
4	F	A	DK	B	IR	C	DK
		25.23㎡	7.63坪	19.78㎡	5.98坪	25.57㎡	7.73坪
		150,000円		110,000円		150,000円	
		19,654円/坪		18,384円/坪		19,393円/坪	
3	F	A	DK	B	IR	C	DK
		25.23㎡	7.63坪	19.78㎡	5.98坪	25.57㎡	7.73坪
		150,000円		110,000円		150,000円	
		19,654円/坪		18,384円/坪		19,393円/坪	
2	F	A	DK	B	IR	C	DK
		25.23㎡	7.63坪	19.78㎡	5.98坪	25.57㎡	7.73坪
		149,000円		109,000円		149,000円	
		19,523円/坪		18,217円/坪		19,263円/坪	
1	F	A	DK	エントランス トランクルーム		C	DK
		25.23㎡	7.63坪			25.57㎡	7.73坪
		146,000円				146,000円	
		19,130円/坪				18,875円/坪	

査定戸数	査定総面積	総坪数	坪単価	月額賃料	年間賃料
14戸	325.92㎡	98.59坪	19,028円/坪	1,876,000円	22,512,000円

契約条件 集金代行(滞納保証付)時	●初回募集時の募集時業務委託料:賃料の3ヶ月分(仲介業者様への支払ADを含みます) ●2巡目以降募集時の募集時業務委託料:賃料の1~2ヶ月分(仲介業者様への支払ADを含みます)
----------------------	---

※敷金0ヶ月・礼金0ヶ月・AD2ヶ月募集を想定

	D	IR	B	IR	C	DK
5 F	18.03㎡	5.45坪	19.78㎡	5.98坪	25.57㎡	7.73坪
	93,555円		103,005円		140,805円	
	17,153円/坪		17,215円/坪		18,204円/坪	
4 F	25.23㎡	7.63坪	19.78㎡	5.98坪	25.57㎡	7.73坪
	141,750円		103,950円		141,750円	
	18,573円/坪		17,373円/坪		18,326円/坪	
3 F	25.23㎡	7.63坪	19.78㎡	5.98坪	25.57㎡	7.73坪
	141,750円		103,950円		141,750円	
	18,573円/坪		17,373円/坪		18,326円/坪	
2 F	25.23㎡	7.63坪	19.78㎡	5.98坪	25.57㎡	7.73坪
	140,805円		103,005円		140,805円	
	18,449円/坪		17,215円/坪		18,204円/坪	
1 F	25.23㎡	7.63坪	エントランス トランクルーム		25.57㎡	7.73坪
	137,970円				137,970円	
	18,078円/坪				17,837円/坪	

査定戸数	査定総面積	総坪数	坪単価	月額賃料	年間賃料
14戸	325.92㎡	98.59坪	17,982円/坪	1,772,820円	21,273,840円

※サブリース時、募集予定賃料を下回る金額で募集させて頂く場合がございますが、お支払いするサブリース賃料に変更はございません。(サブリース賃料は定額支払です。)

契約条件 借り上げ(サブリース)時	●初回免責期間:入居可能日から3ヶ月間 ●再免責期間:入居者解約日から1ヶ月間			
----------------------	---	--	--	--

	D	IR	B	IR	C	IDK
5 F	18.03㎡	5.45坪	19.76㎡	5.98坪	25.57㎡	7.73坪
	92,070円 16,881円/坪		101,370円 16,942円/坪		138,570円 17,915円/坪	
4 F	25.23㎡	7.63坪	19.76㎡	5.98坪	25.57㎡	7.73坪
	139,500円 18,278円/坪		102,300円 17,097円/坪		139,500円 18,035円/坪	
3 F	25.23㎡	7.63坪	19.76㎡	5.98坪	25.57㎡	7.73坪
	139,500円 18,278円/坪		102,300円 17,097円/坪		139,500円 18,035円/坪	
2 F	25.23㎡	7.63坪	19.76㎡	5.98坪	25.57㎡	7.73坪
	138,570円 18,156円/坪		101,370円 16,942円/坪		138,570円 17,915円/坪	
1 F	25.23㎡	7.63坪	エントランス トランクルーム			7.73坪
	135,780円 17,791円/坪					135,780円 17,554円/坪

査定戸数	査定総面積	総坪数	坪単価	月額賃料	年間賃料
14戸	325.92㎡	98.59坪	17,696円/坪	1,744,680円	20,936,160円

# 定額制原状回復工事に関する所有者負担表

●下記は、サブリース契約期間中に入居者解約があった場合、その解約住戸の原状回復工事のオーナー様のご負担額を、入居者の入居期間と住戸面積に応じて定額制にて算出した一覧です。

入居年数	原状回復費用 (30㎡未満)	原状回復費用 (30㎡以上45㎡未満)	原状回復費用 (45㎡以上60㎡未満)	原状回復費用 (60㎡以上90㎡未満)
半年未満	16,500円	38,500円	49,500円	66,000円
1年未満	33,000円	55,000円	66,000円	88,000円
2年未満	44,000円	66,000円	77,000円	99,000円
3年未満	55,000円	77,000円	88,000円	110,000円
4年未満	66,000円	88,000円	132,000円	148,500円
5年未満	77,000円	99,000円	148,500円	165,000円
6年未満	88,000円	110,000円	165,000円	181,500円
7年未満	126,500円	165,000円	181,500円	198,000円
8年未満	143,000円	181,500円	198,000円	214,500円
9年未満	165,000円	198,000円	214,500円	231,000円
9年以上	198,000円	220,000円	242,000円	275,000円

(税別)

- ※1. 今後90㎡以上を対象とする場合は別途協議とする。
- ※2. 入居者からの解約通知書を受領後、貸主様宛に写しを提出する。  
工事が完了した月の翌月の送金賃料よりご負担金を相殺する。
- ※3. 入居年数は賃貸借契約の開始日から解約日までの期間とする。
- ※4. 原状回復工事のご負担は右の表の項目に記載された工事のみとし  
それ以外の工事は別途請求できるものとする。

項目	備考
【天井】	
クロス貼替	
【壁】	
クロス貼替	
【床】	
クッションフロア補修及び貼替	
フローリング補修及び貼替	
ウッドタイル補修及び貼替	
カーペット補修及び貼替	
タイルカーペット補修及び貼替	
ソフト巾木	
木巾木	
【和室関係】	
畳表替(標準)	
襖表替(標準)	
天袋貼替(標準)	
障子貼替(標準)	
【クリーニング】	*詳細については右記載
30㎡未満	
30㎡以上45㎡未満	
45㎡以上60㎡未満	
60㎡以上90㎡未満	
【網戸】	
網戸貼替	
【その他】	
コンセントパネル	
電球交換(グロー込み)	
シャワーセツ交換	ヘッド・ホース共に
浴室目皿交換	
タオル掛け交換	
ペーパーホルダー交換	
洗濯機エールが設置	一般のもの
エアコンクリーニング	高圧洗浄は別途になります
木枠塗装	下地処理込み
玄関ドアロック交換	U9
玄関ドアロック交換	デザインフル
フローリング	経年劣化は別途になります

作業箇所	通常室内清掃作業内容(クリーニング)	作業内容
玄関	関	洗剤で磨き拭き清掃
流し台・ガス台		洗剤で磨き拭き清掃
キッチン等		水垢取り・内部清掃《洗剤使用》
排水廻り		水垢取り・洗剤で磨き拭き清掃
ユニットバス(浴室)		水垢取り・洗剤で磨き拭き清掃 (カビ取り・付属部分洗浄含む)
トイレ		洗剤で磨き拭き清掃 (便座・ペーパーホルダー等含む)
シャワーカーテン		交換・既存撤去処分
換気扇等		袖分洗剤清掃・水拭き《洗剤使用》
エアコン		外回り埃取り・フィルター清掃《水拭き》
木部・建具		水拭き・ヤニ取り(レバー・ハンドル含む)
ガラス		洗剤にて拭く
網戸		水洗い《洗剤使用》
サッシ		水洗い《洗剤使用》
下駄箱		洗剤にて拭く
洗面化粧台		水垢取り・洗剤で磨き拭き清掃 (カビ取り・付属部分洗浄含む)
フローリング		清掃・水拭き・WAX掛け《洗剤使用》
フロアタイル		清掃・水拭き・WAX掛け《洗剤使用》
クッションフロア		清掃・水拭き・WAX掛け《洗剤使用》
押入れ・クローゼット		洗剤にて拭く(扉・棚全て)
ベランダ		水洗い《洗剤使用》
クロス		洗剤にて拭く(クロス用の特殊な洗剤)
その他雑工事		パッキン・ゴム栓交換 (浴室・キッチン・洗面化粧台)

改定日：令和4年2月18日