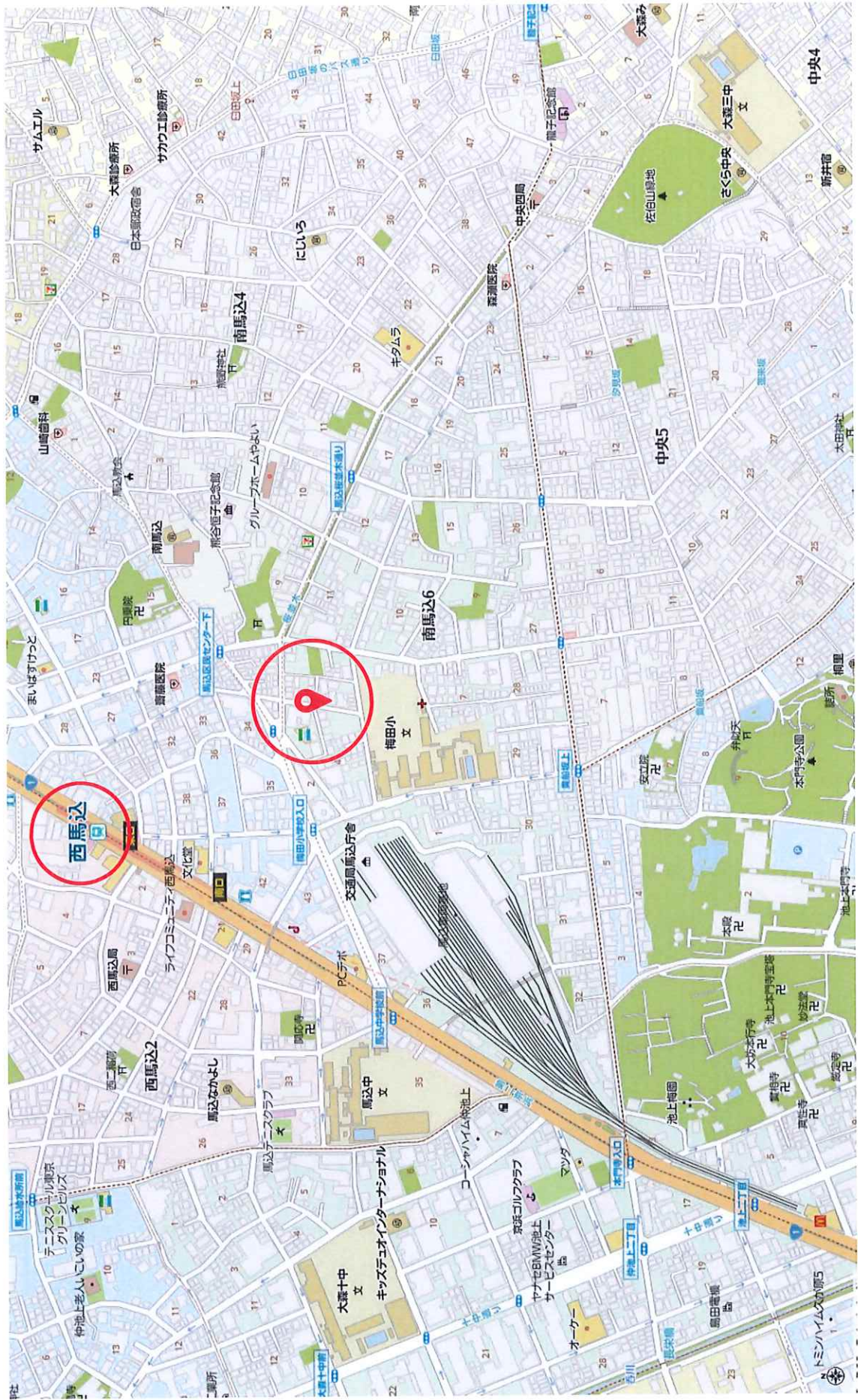
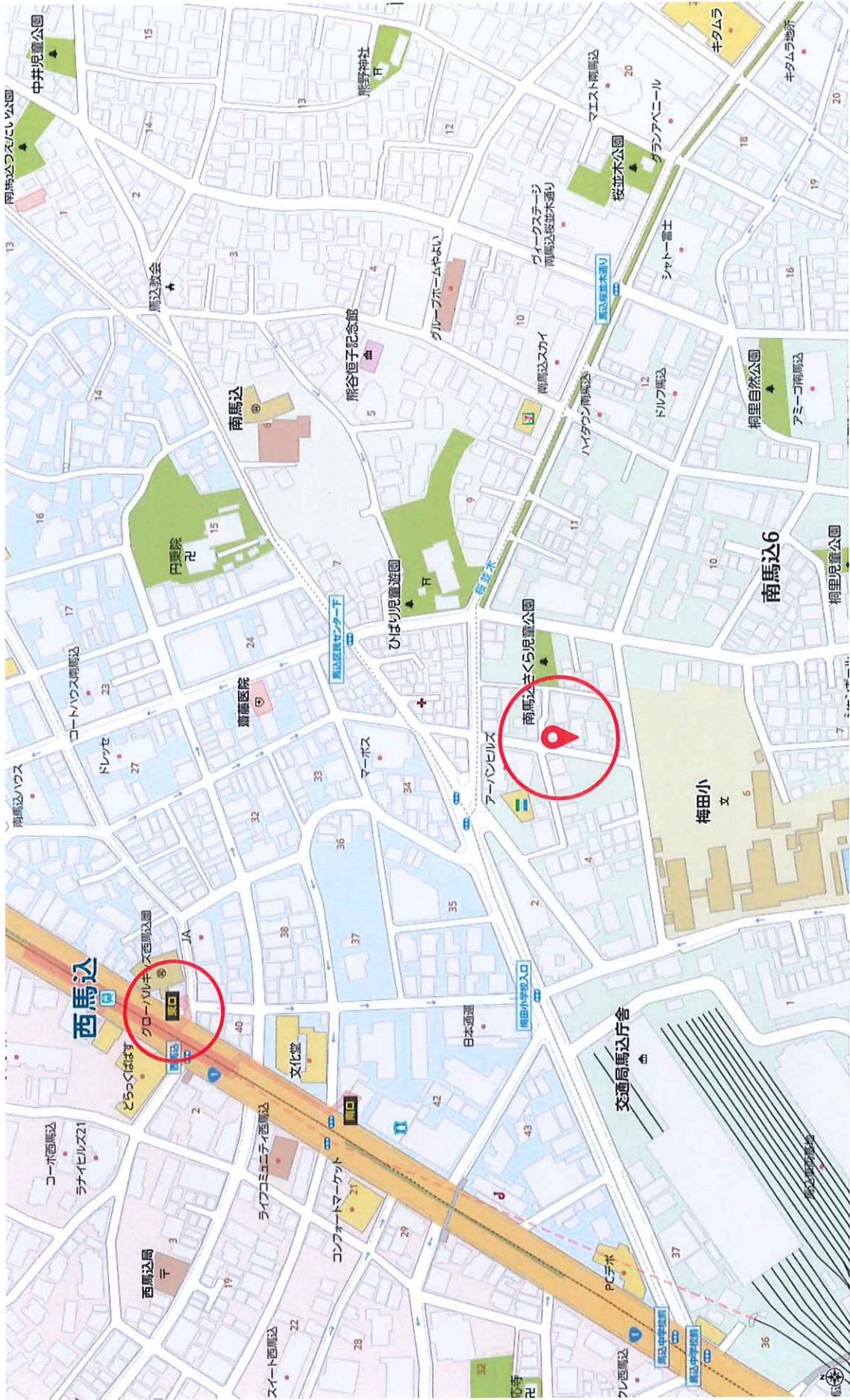


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：カーサピアツツア西馬込				
所在地	住居表示	東京都大田区南馬込6-5 以下未定			
	地番	東京都大田区南馬込6-1572-1			
交通	都営浅草線 西馬込駅 徒歩5分				
地積	225.5 m ² (68.21 坪) 公簿				
価格	6億3200万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約5.33m（区道）				
道路負担					
現況		築年	令和08年 8月竣工予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 4階			
	延床面積	499.72 m ² (151.16 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入26,568,000円 月額収入2,214,000円 利回り 4.20% 満室想定 ・サブリースによる家賃保証利用可能（※前田）					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済み場合はご容赦ください。





Shopping & Super Market



② **ドラッグセイムス 西馬込駅前店**
西馬込駅の近处にあるドラッグセイムスの中規模店舗。医薬品や健康食品、日用品などの品揃えも豊富です。またキャンペーンを定期的に開催しているため、安く買うことができます。ポイントカード作成の上、活用するのがオススメです。



③ **コンフオートマーケット 西馬込店**
セブンイレブン・ローソン・ファミリーマート系列のスーパーマーケット。独自ブランドのセブンプレミアム、セブン&アイの商品やお弁当、お惣菜なども充実の品揃え。営業時間は10～23時と、遅くなった日でも安心です。

Culture & Sports



① **ファミリーマート 大田南馬込六丁目店**



① **出世稲荷神社**



② **大田区立郷土博物館**



③ **池上本門寺**

Gourmet



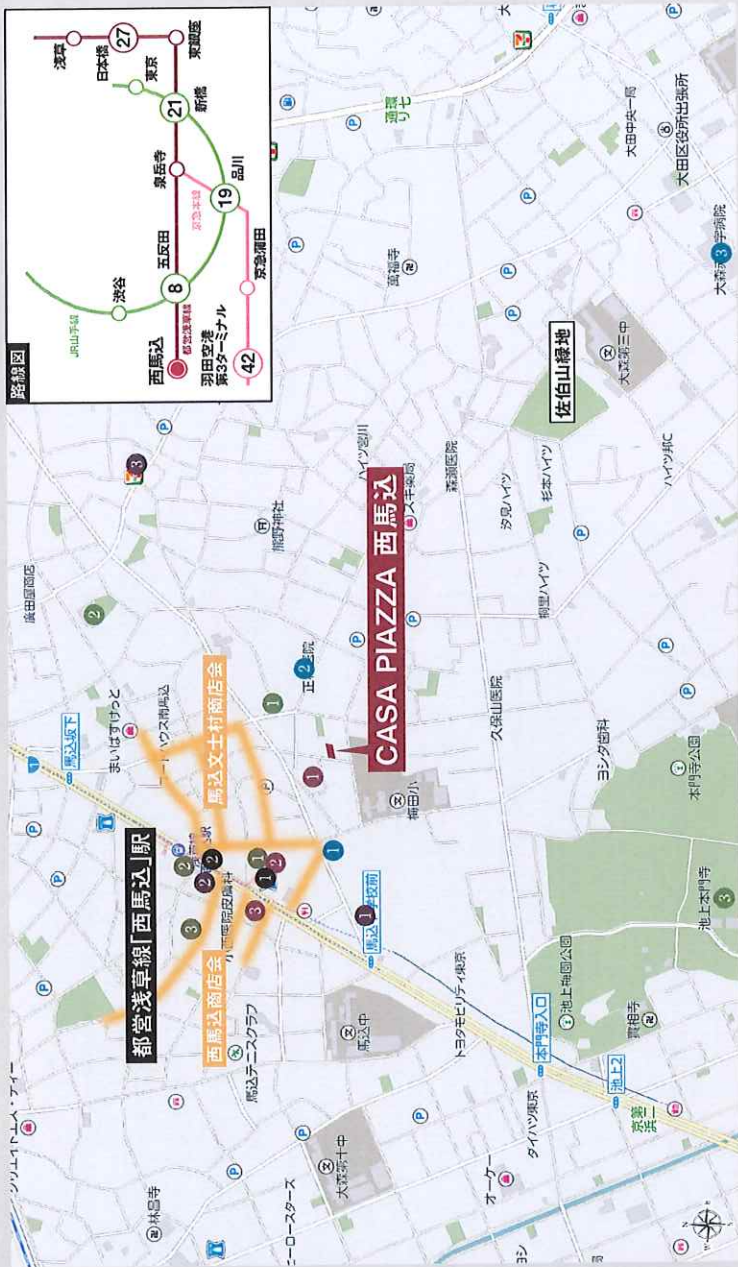
① **朝日屋**



② **ペペローニ**



③ **フレンチ Le Petale**



都営浅草線の始発駅、緑と寺社が織りなす風情漂う街

- ① 都営浅草線「西馬込」駅(南口) …… 徒歩5分 / 約380m
 - ② 都営浅草線「西馬込」駅(東口) …… 徒歩5分 / 約400m
- 官公署 & 金融機関
- ① 三井住友銀行 西馬込出張所 …… 徒歩5分 / 約340m
 - ② みずほ銀行ATM (どらぐぐばま西馬込出張所) …… 徒歩6分 / 約430m
 - ③ 大田西馬込郵便局 …… 徒歩7分 / 約540m
- 医療施設
- ① 藤井内科クリニック …… 徒歩3分 / 約190m
 - ② 正林医院 …… 徒歩3分 / 約210m
 - ③ 大森赤十字病院 …… 徒歩16分 / 約1,270m

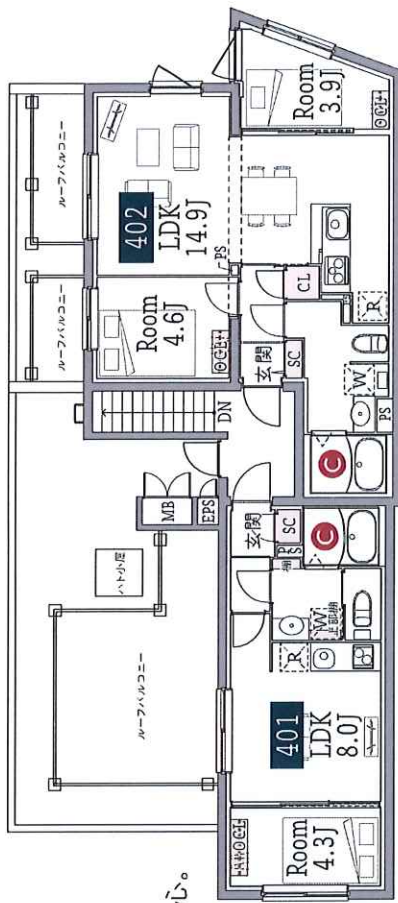
- 文化・スポーツ施設
- ① 出世稲荷神社 …… 徒歩3分 / 約190m
 - ② 大田区立郷土博物館 …… 徒歩8分 / 約590m
 - ③ 池上本門寺 …… 徒歩10分 / 約760m
- 商業施設
- ① ファミリーマート 大田南馬込六丁目店 …… 徒歩2分 / 約90m
 - ② ドラッグセイムス 西馬込駅前店 …… 徒歩5分 / 約340m
 - ③ コンフオートマーケット 西馬込店 …… 徒歩6分 / 約420m
- グルメ
- ① 朝日屋(焼肉) …… 徒歩5分 / 約350m
 - ② ペペローニ(イタリアン) …… 徒歩6分 / 約440m
 - ③ フレンチ Le Petale(フレンチ) …… 徒歩9分 / 約650m

CASA PIAZZA Nishi-magome

～カーサ ピアッツァ 西馬込～

- A** セキュリティ 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** 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。
- C** 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。

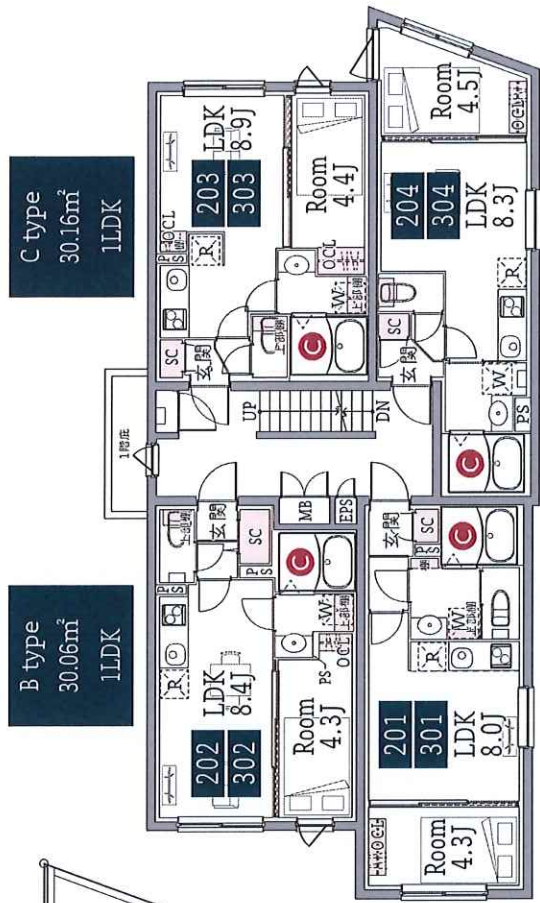
配置図・各階平面図



A type
30.06㎡
1LDK

E type
50.64㎡
2LDK

4階平面図



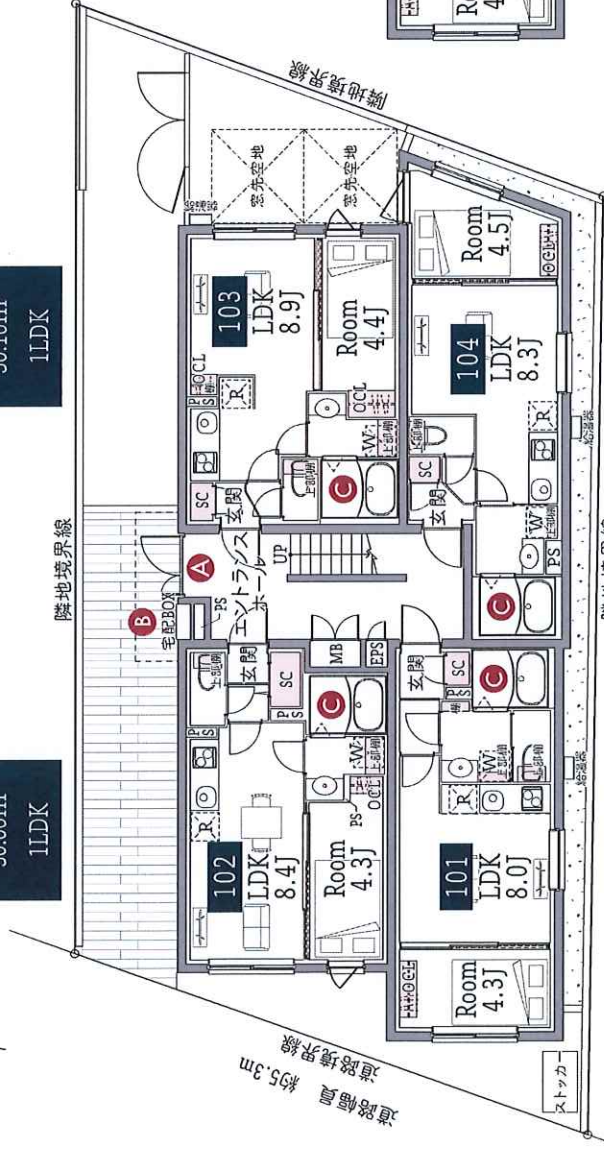
B type
30.06㎡
1LDK

C type
30.16㎡
1LDK

A type
30.06㎡
1LDK

D type
30.64㎡
1LDK

2～3階平面図



C type
30.16㎡
1LDK

B type
30.06㎡
1LDK

D type
30.64㎡
1LDK

A type
30.06㎡
1LDK

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

CASA PIAZZA西馬込

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: 03-3770-6567



承認	検印	作成者
前田	川合	川合

物件概要

作成日:2026年3月5日

I. 建築概要

物件名称	CASA PIAZZA 西馬込
住居表示	東京都大田区南馬込6丁目5-16
交通	都営浅草線「西馬込」駅 徒歩5分
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上4階建
賃貸可能面積	443.46 m ² (134.15坪)
建築時期	2026年8月 (築年数 新築)
総戸数	14 戸 (1LDK: 2LDK:)
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、竣工前の為、現地未確認です。

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"/> ダイア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

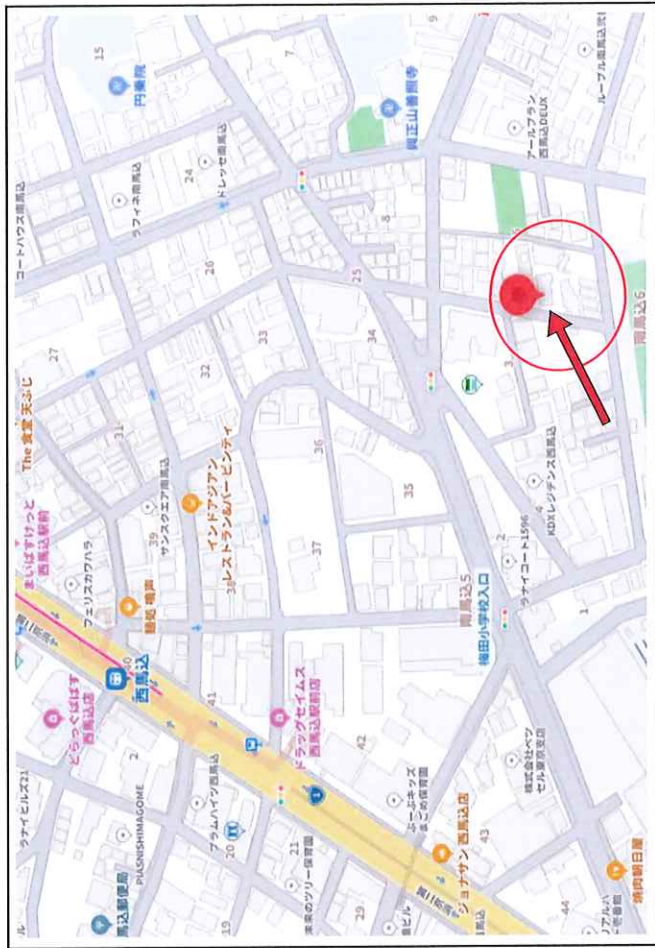
III. 受託希望条件

受託希望条件	<p>※サブリース時、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。 ※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いただきます。 ※受託条件はサブリース・滞納保証毎に異なります。 別紙【管理システム御提案】をご参照下さい。 ※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) ※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。 ※未定の有効期限は3ヶ月となります。 ※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。 ※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 2,214,000円 年額 26,568,000円
集金代行(5%) (滞納保証付)	月額 2,092,230円 年額 25,106,760円
借り上げ(93%) (サブリース)	月額 2,059,020円 年額 24,708,240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。

商品名 (管理システム)	集金代行 (PM:滞納保証付)	サブリース(借上)
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(成約)賃料の3.3% (定額支払)
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
(引受時、新築仕立てについて) 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催告	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

《賃貸募集内容》

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 :情報ネットワーク、業者間流通機器をフル活用した効力な募集活動展開	: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授受 :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退室手続き
:家賃の回収及び督促 :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催告、裁判等 :室内設備の故障・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	:退室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

★借上げ(サブリース)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。

★建物管理費用(共用部)については、ご要望により、別途お見積りとなります。

※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メンテナンスされます。)

2026年3月5日

※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

4 F	401 A		1LDK+RB		402 E		2LDK+RB	
	30.06㎡	9.09坪	160,000円		50.64㎡	15.32坪		
3 F	401 A		ルーフバルコニー		238,000円			
	17,596円/坪		15,537円/坪					
2 F	201 A		1LDK		203 C		204 D	
	30.06㎡	9.09坪	30.06㎡	9.09坪	30.16㎡	9.12坪	30.64㎡	9.27坪
1 F	201 A		1LDK		152,000円			
	16,716円/坪		16,936円/坪		16,399円/坪			
2 F	201 A		1LDK		203 C		204 D	
	30.06㎡	9.09坪	30.06㎡	9.09坪	30.16㎡	9.12坪	30.64㎡	9.27坪
1 F	201 A		1LDK		154,000円			
	16,806円/坪		16,770円/坪		16,292円/坪			
1 F	101 A		1LDK		103 C		104 D	
	30.06㎡	9.09坪	30.06㎡	9.09坪	30.16㎡	9.12坪	30.64㎡	9.27坪
1 F	101 A		1LDK		151,000円			
	16,276円/坪		16,496円/坪		15,968円/坪			
1 F	101 A		1LDK		103 C		104 D	
	30.06㎡	9.09坪	30.06㎡	9.09坪	30.16㎡	9.12坪	30.64㎡	9.27坪
1 F	101 A		1LDK		153,000円			
	16,806円/坪		16,826円/坪		16,770円/坪			
1 F	101 A		1LDK		103 C		104 D	
	30.06㎡	9.09坪	30.06㎡	9.09坪	30.16㎡	9.12坪	30.64㎡	9.27坪
1 F	101 A		1LDK		150,000円			
	16,276円/坪		16,496円/坪		15,968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	443.46㎡	134.15坪	16,504円/坪	2,214,000円	26,568,000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

4 F	401 A	1LDK+RB	9.09坪	401 A ルーフバルコニー	402 E	50.64㎡	2LDK+RB	15.32坪		
	30.06㎡									
	151,200円		14,682円/坪		224,910円					
3 F	201 A	1LDK	9.09坪	202 B	30.06㎡	203 C	30.16㎡	204 D	30.64㎡	9.27坪
	30.06㎡									
	143,640円		145,530円		145,530円		143,640円		15,497円/坪	
	15,797円/坪			16,004円/坪		15,951円/坪		204 D	30.64㎡	9.27坪
2 F	201 A	1LDK	9.09坪	202 B	30.06㎡	203 C	30.16㎡	204 D	30.64㎡	9.27坪
	30.06㎡									
	142,695円		144,585円		144,585円		142,695円		15,396円/坪	
	15,693円/坪			15,900円/坪		15,848円/坪		104 D	30.64㎡	9.27坪
1 F	101 A	1LDK	9.09坪	102 B	30.06㎡	103 C	30.16㎡	104 D	30.64㎡	9.27坪
	30.06㎡									
	139,860円		141,750円		141,750円		139,860円		15,090円/坪	
	15,381円/坪			15,589円/坪		15,537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	443.46㎡	134.15坪	15,597円/坪	2,092,230円	25,106,760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
----------------------	---

F	401 A		402 E		2LDK+RB	
	30.06㎡	1LDK+RB 9.09坪	50.64㎡		15.32坪	
	148,800円 16,364円/坪		221,340円 14,449円/坪			
3	201 A		203 C		204 D	
	30.06㎡	1LDK 9.09坪	30.06㎡	1LDK 9.12坪	30.64㎡	1LDK 9.27坪
	141,360円 15,546円/坪		143,220円 15,698円/坪			
2	201 A		203 C		204 D	
	30.06㎡	1LDK 9.09坪	30.16㎡	1LDK 9.12坪	30.64㎡	1LDK 9.27坪
	140,430円 15,443円/坪		142,290円 15,596円/坪			
1	101 A		103 C		104 D	
	30.06㎡	1LDK 9.09坪	30.16㎡	1LDK 9.12坪	30.64㎡	1LDK 9.27坪
	137,640円 15,137円/坪		139,500円 15,290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	443.46㎡	134.15坪	15,349円/坪	2,059,020円	24,708,240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】	
クッションフロア一補修及び貼替	
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)	
シャワーセッ交換	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	
洗機機エルボ設置	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	デザインプル
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		洗剤で磨き拭き清掃
流し台・ガス台		洗剤で磨き拭き清掃
カ ラ 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		油分洗剤清掃・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 ン シ ン		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 ア タ イ ル		清掃・水拭き・WAX掛け《洗剤使用》
クッションフロア一		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		ハンキング・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