

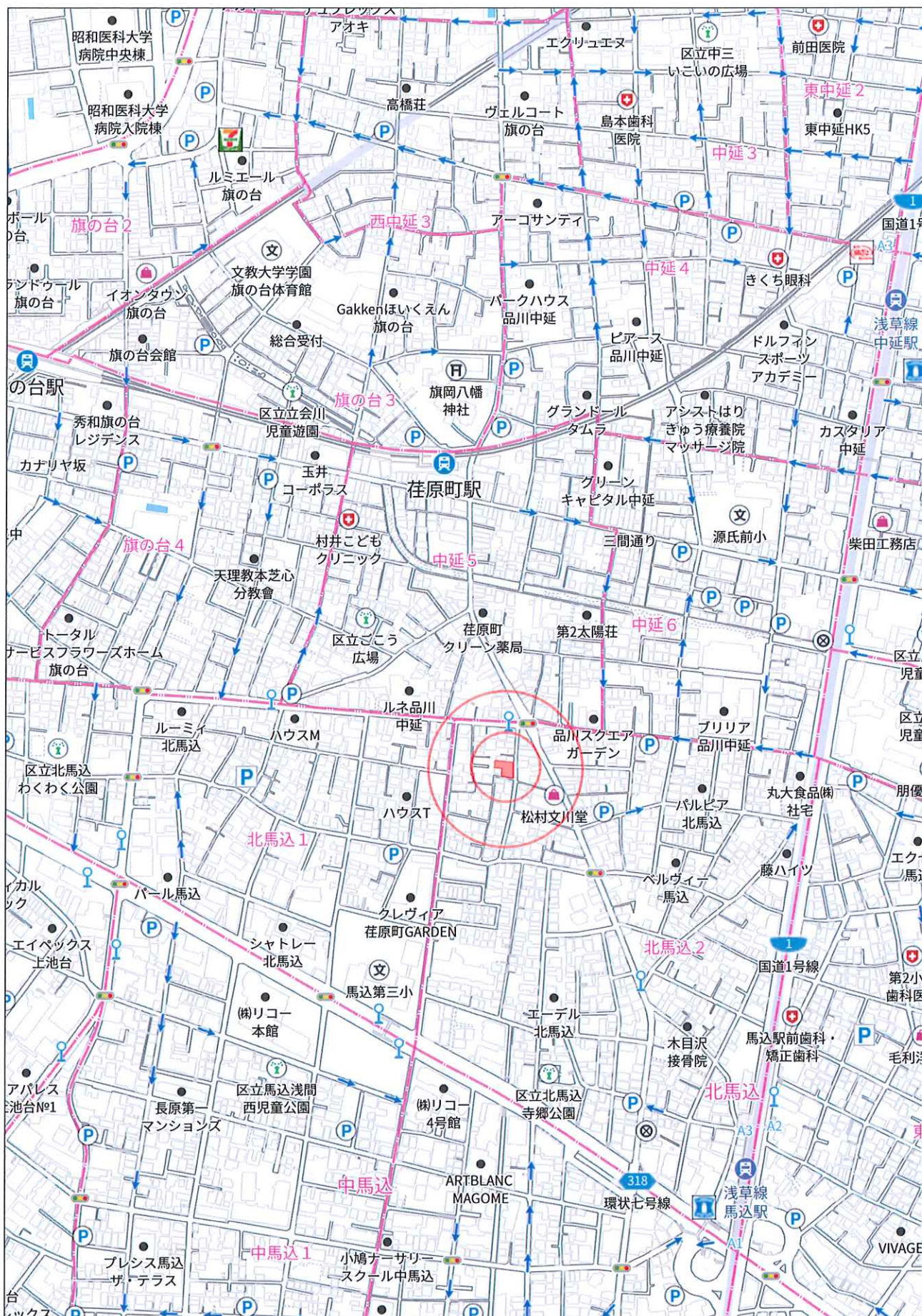
用途	収益物件（一棟）・マンション				
所在地	住居表示	東京都大田区北馬込2-1-9			
	地番	東京都大田区北馬込2-67-131			
交通	東急大井町線 荏原町駅 徒歩4分 / 都営浅草線 馬込駅 徒歩8分				
地積	313.2 m ² (94.74 坪) 公簿				
価格	10億9700万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	3 h -2 h /4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観計画区域（住環境保全市街地）				
道路	東側約5.4m（公道） / 南側約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 4階			
	延床面積	734.21 m ² (222.09 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入39,912,000円 月額収入3,326,000円 表面 利回り 3.63% 満室想定

- ・総戸数：13戸（1LDK×11戸、2LDK×2戸）
- ・賃貸状況：2戸契約、2戸申込、9戸募集中
- ・PM/BM契約は売主関連会社と契約条件有り
- ・司法書士は売主指定有り
- ・詳細資料開示は要CA

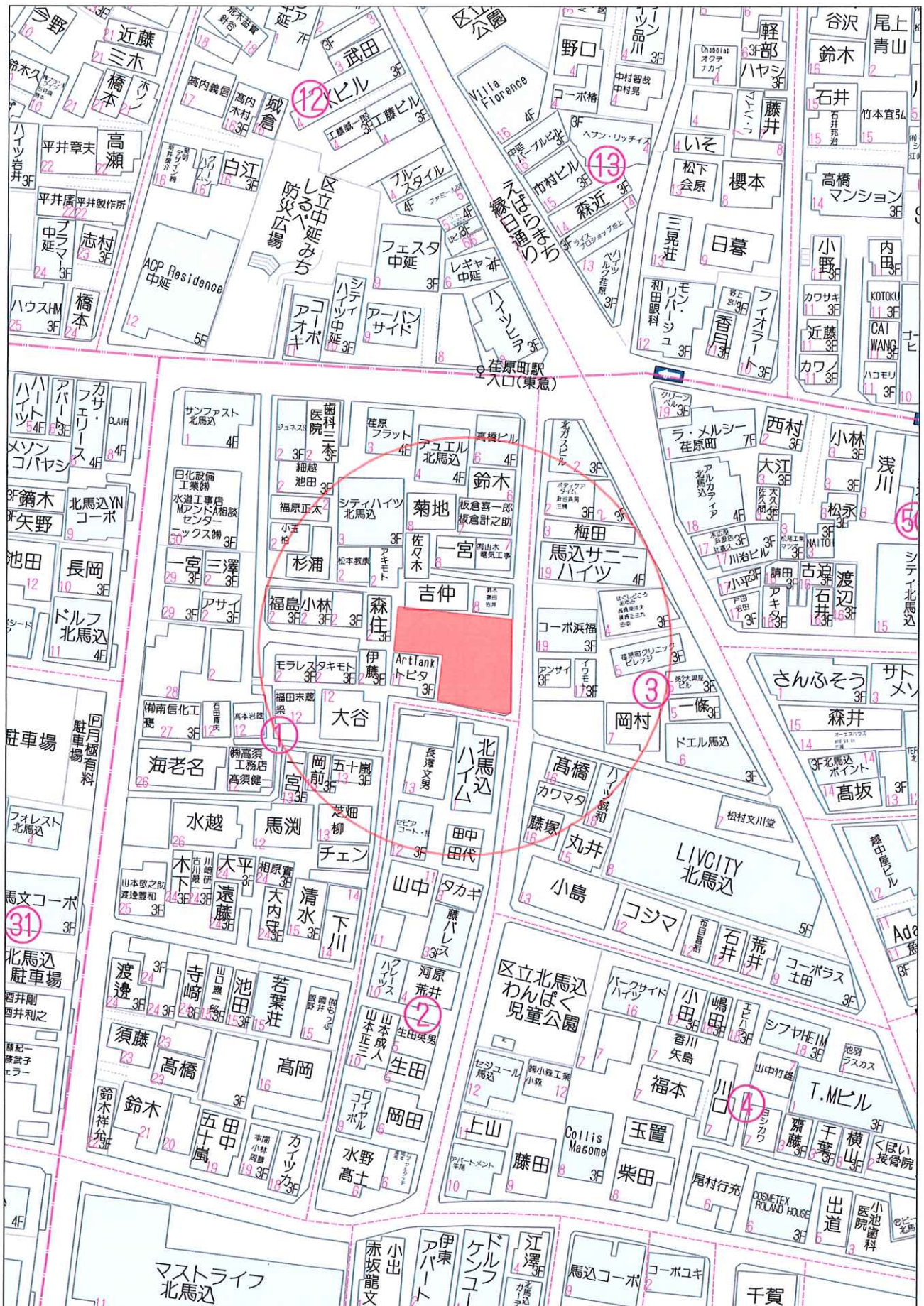
物件ルート：売主⇒元付⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



280m

禁無断複写複製



40m

1:982

林田新築住宅

■ RENT ROLL (地上4階建企画)

満室想定利回り 約3.63%

想定年間収益(満室時) 39,912,000円/年

想定月間収益(満室時) 3,326,000円/月

■ RENT ROLL

	号室 m ²	間取 坪	401		402		403		総戸数(戸)
			42.87	12.96	57.51	17.39	45.05	13.62	
4階	賃料		240,000	325,000	325,000	250,000			593.55
	共益費		10,000	10,000	10,000	10,000			
	坪単価		@ 19,290	@ 19,264	@ 19,090	@ 19,090			
	合計		250,000	335,000	335,000	260,000			
3階	号室 m ²	間取 坪	301 41.39	302 40.52	303 41.03	304 42.95			13.81
	賃料		224,000	216,000	224,000	235,000			
	共益費		10,000	10,000	10,000	10,000			
	坪単価		@ 18,690	@ 18,449	@ 18,856	@ 18,861			
2階	号室 m ²	間取 坪	201 41.39	202 40.52	203 41.67	204 58.5			18.530
	賃料		220,000	212,000	220,000	315,000			
	共益費		10,000	10,000	10,000	10,000			
	坪単価		@ 18,371	@ 18,122	@ 18,254	@ 18,372			
1階	号室 m ²	間取 坪	101 54.05	102 46.10					3,196,000
	賃料		280,000	235,000					
	共益費		10,000	10,000					
	坪単価		@ 17,737	@ 17,575					
合計			290,000	245,000	230,000	325,000			3,326,000
月額賃料									
月額管理費									
月額合計									
年額合計賃料									38,352,000
年額合計共益費									
年額合計									
年額合計									

※記載されている面積は想定計算で算出しており、
PS (ハイプレスベース)・MP (メーターボックス)
部分も含まれています。

■ RENT ROLL (地上4階建企画)

満室想定利回り 約3.63%

想定年間収益(満室時) 39,912,000円/年

想定月間収益(満室時) 3,326,000円/月

PM費(満室時)

	賃料	共益費	合計	月額PM費 (税込:10%)	年額PM費 (税込:10%)
101	¥280,000	¥10,000	¥290,000	¥12,760	¥153,120
102	¥235,000	¥10,000	¥245,000	¥10,780	¥129,360
201	¥220,000	¥10,000	¥230,000	¥10,120	¥121,440
202	¥212,000	¥10,000	¥222,000	¥9,768	¥117,216
203	¥220,000	¥10,000	¥230,000	¥10,120	¥121,440
204	¥315,000	¥10,000	¥325,000	¥14,300	¥171,600
301	¥224,000	¥10,000	¥234,000	¥10,296	¥123,552
302	¥216,000	¥10,000	¥226,000	¥9,944	¥119,328
303	¥224,000	¥10,000	¥234,000	¥10,296	¥123,552
304	¥235,000	¥10,000	¥245,000	¥10,780	¥129,360
401	¥240,000	¥10,000	¥250,000	¥11,000	¥132,000
402	¥325,000	¥10,000	¥335,000	¥14,740	¥176,880
403	¥250,000	¥10,000	¥260,000	¥11,440	¥137,280
合計	¥3,196,000	¥130,000	¥3,326,000	¥146,344	¥1,756,128

※賃料＋共益費に4%＋税を乗じた金額となります。

BM費

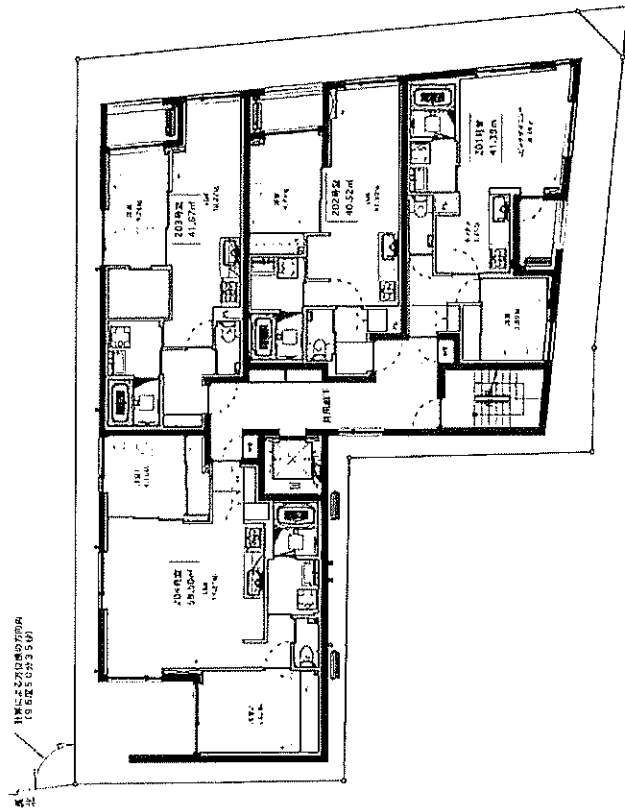
	項 目	作業頻度	単 位	月 額	年 額
1	日常清掃 (ゴミ出し作業も含む)	4.5	回/週	114,000	1,368,000
2	定期清掃	1	回/年	5,000	60,000
3	消防設備点検	2	回/年	13,000	156,000
4	エレベーター保守点検 (フルメンテナンス)	4	回/年	39,000	468,000
5	給水設備点検	1	回/年	4,000	48,000
6	汚水槽清掃費	1	回/年	10,000	120,000
7	巡回点検業務	1	回/月	12,000	144,000
8	緊急対応業務 (機械整備も含む)			22000	264,000
	小計			219,000	2,628,000
	消費税(10%)			21,900	262,800
	合 計			240,900	2,890,800

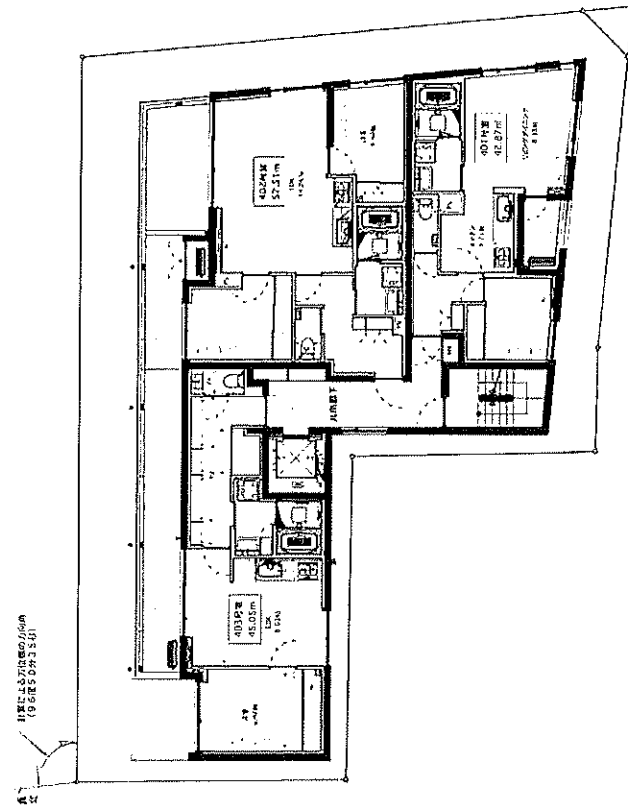
※エレベーター保守につきましては、日本オーテス・エレベーターの管理条件になります。
POG保守契約に変更も可能で、金額は28,600円(税込)となります。

[illegible][illegible]

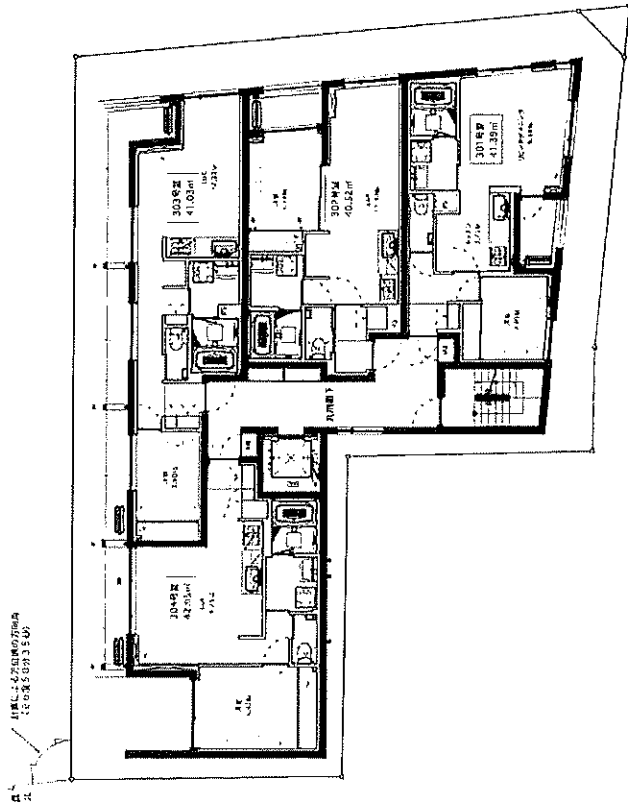
第 10 卷

△國平隨△



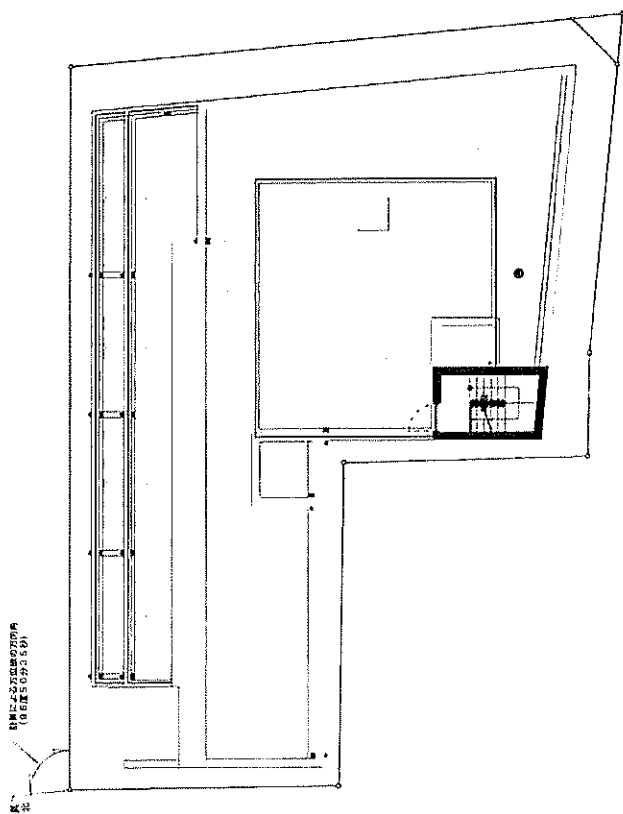


△國圖▽

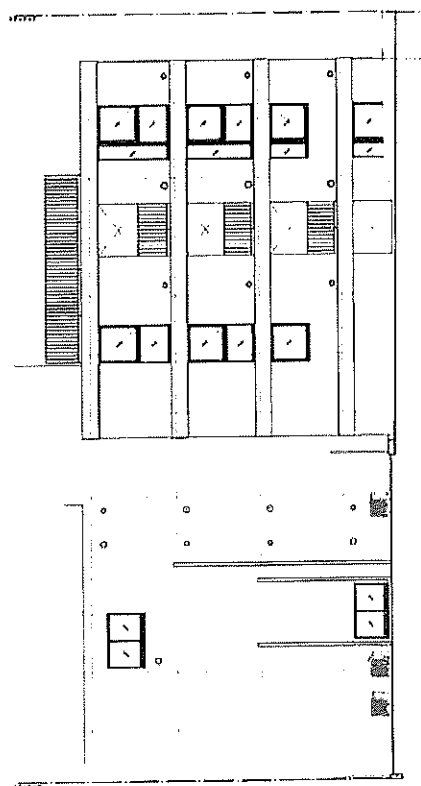


△3階平面図△

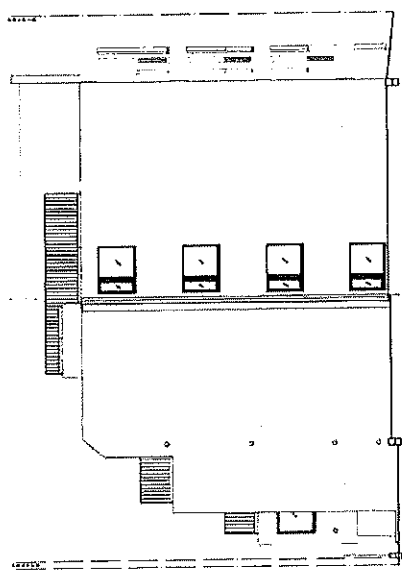
＜図面上平面図＞



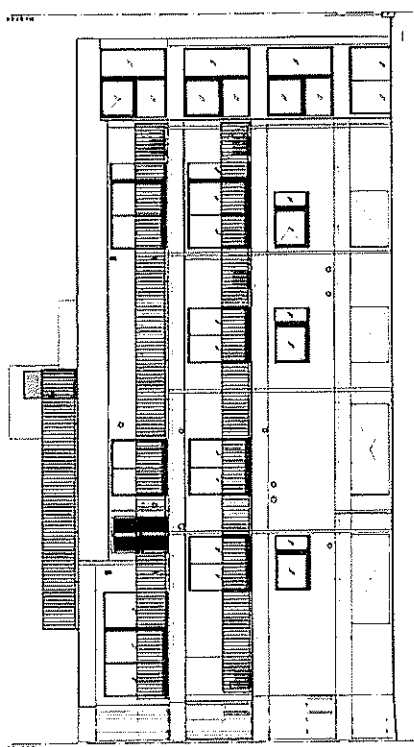
＜南側立面図＞



＜西側立面図＞



＜北側立面図＞



＜東側立面図＞

