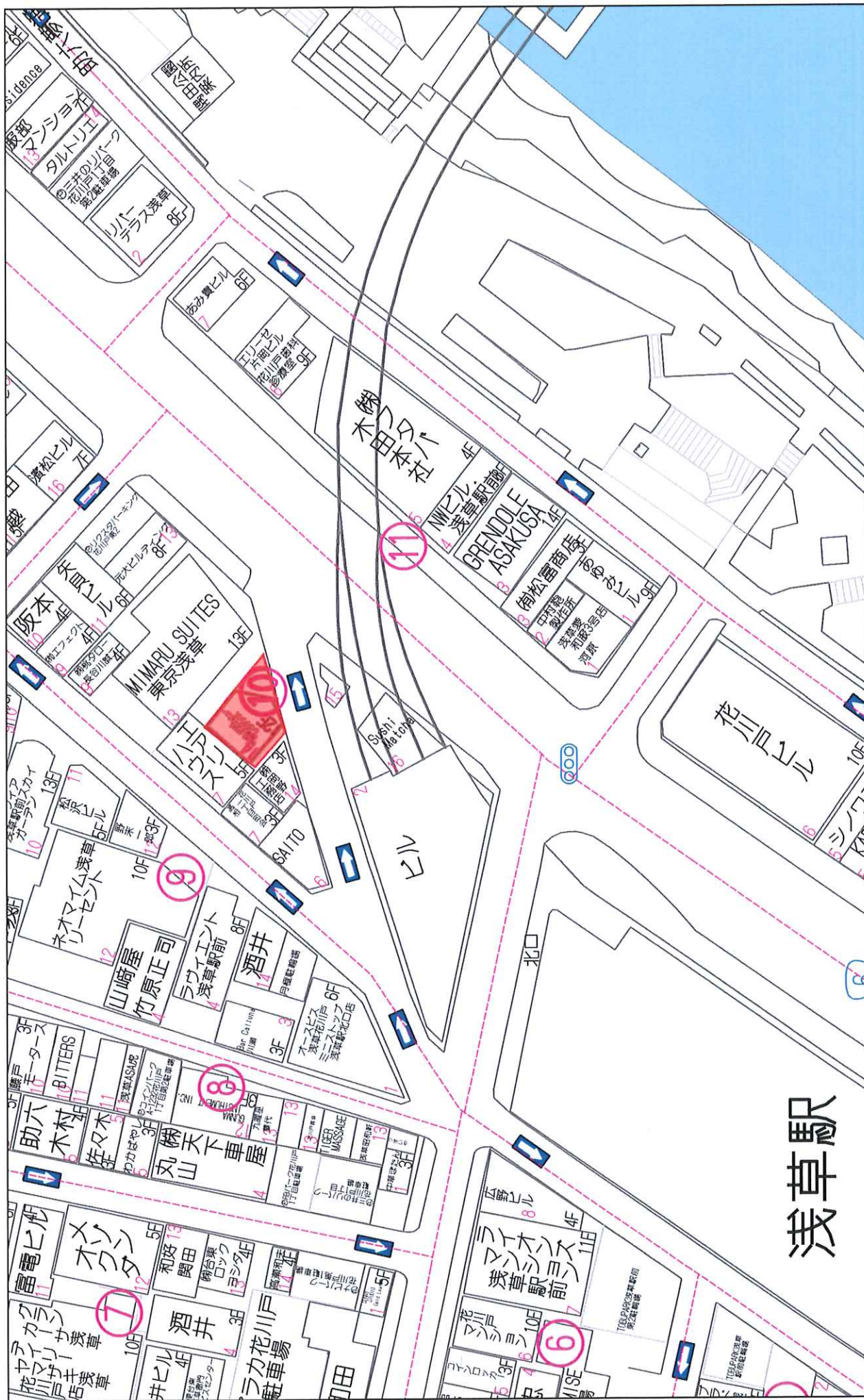


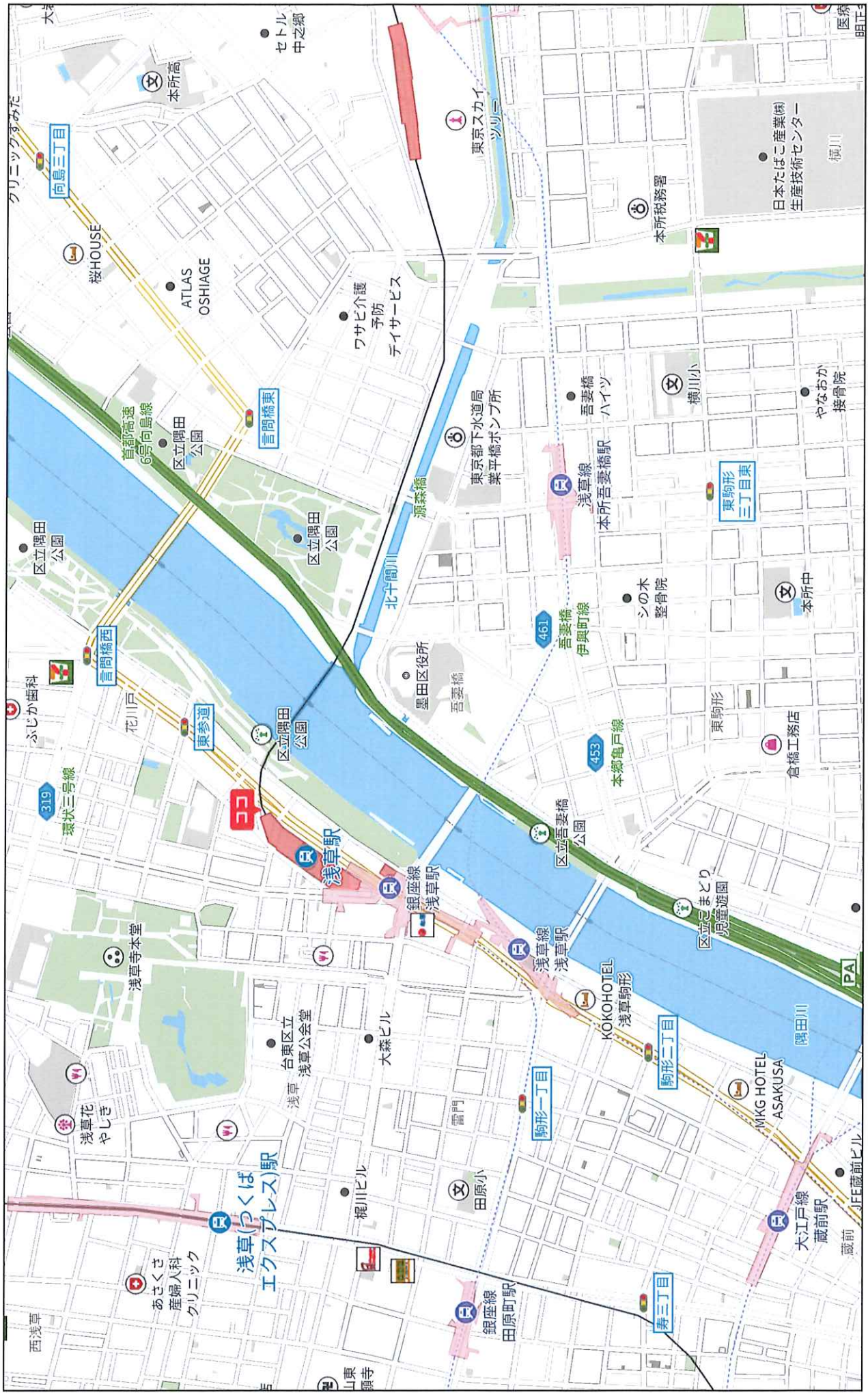
物件説明書

物件番号:099

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション）物件名：浅草スカイビュー					
所在地	住居表示	東京都台東区花川戸1-10-14				
	地番	東京都台東区花川戸1-50-18、21、22				
交通	東武スカイツリーライン 浅草駅 徒歩1分 / 銀座線、都営浅草線 浅草駅 徒歩3分					
地積	112.36 m ² (33.98 坪) 公簿					
価格	13億5000万円（税別）					
地目	宅地	用途地域	商業地域			
容積率	600%		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	東南側約6m（42条1項1号）間口約12.59m					
道路負担						
現況		築年	令和02年築	検済		
建物	構造	鉄筋コンクリート造 12階				
	延床面積	749.49 m ² (226.72 坪)				
引渡し	相談		施工会社			
備考　年額収入48,864,120円 月額収入4,072,010円 表面 利回り 3.61% 満室想定 ・総戸数：12戸（1-5階店舗×5戸）6-12階1LDK×7戸 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。





売買価格

価格(税抜)	1,350,000,000 円
価格(税込)	1,440,311,427 円

土地建物按分 内訳

項目	金額	割合	備考
土地相当額	446,885,732 円	33%	固定資産税評価額の土地建物割合に基づく
建物相当額	903,114,268 円	67%	
建物消費税	90,311,427 円	※	建物相当額の10%

想定収支

売買価格		
税抜価格	1,350,000,000 円	

年間収支概要		
項目		税抜金額
収入	賃料収入	48,864,120
	駐車場収入	0
	バイク置場収入	0
	総収入	48,864,120
表面利回り		約3.61%
支出	賃貸管理費	977,282
	建物管理費	1,269,600
	水光熱費	219,024
	保険料	160,655
	固定資産税・都市計画税	1,937,400
	インターネット料金	147,000
	総支出	4,710,961
NOI		44,153,159
NOI利回り		約3.27%

備考	満室想定時の賃料収入を記載しております。 賃貸管理費(賃料収入の2.5%想定)、水道光熱費は想定値であり、実際の数値と異なる場合があります。 建物管理費、保険料、固定資産税・都市計画税(R8年度)、インターネット料金は実績値となります。 リーシング手数料、修繕費等は考慮しておりません。 建物部分の減価償却費は計上しておりません。 記載の数値は本書作成日段階のものであり将来に渡り保証されるものではないことを予めご了承ください。
----	---

外観写真

浅草スカイビュー

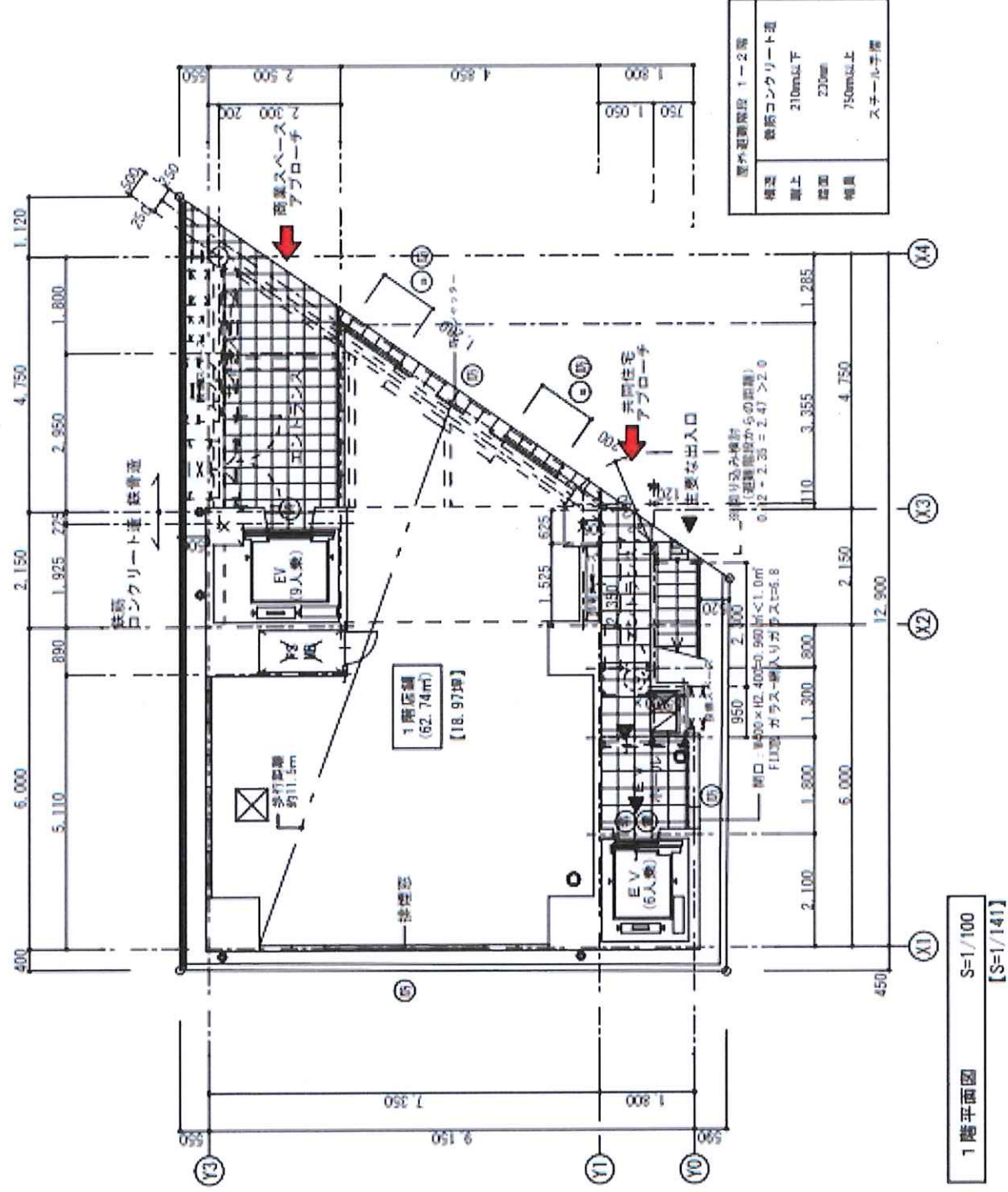


室内写真(店舗区画 & 住居区画)

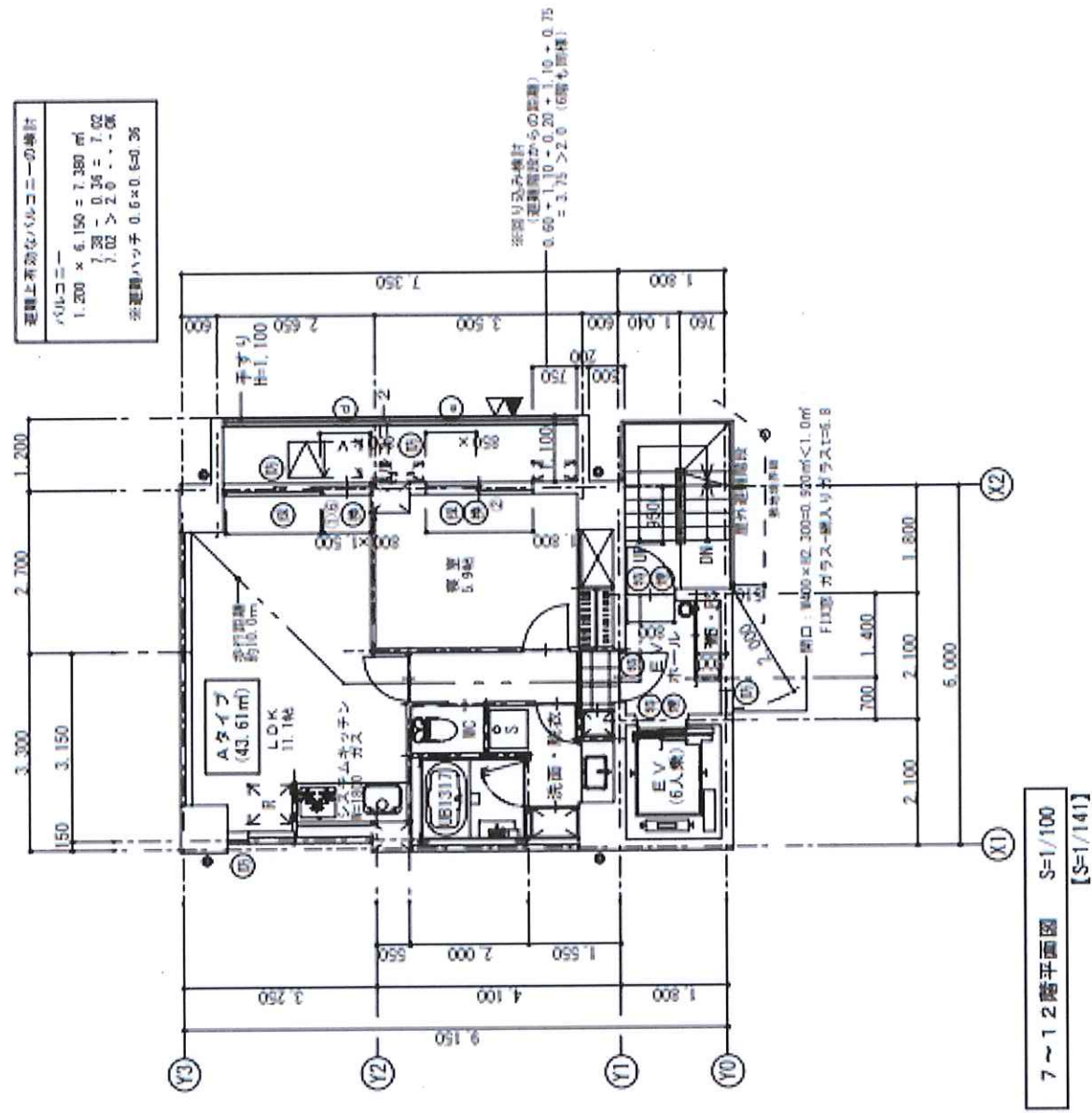


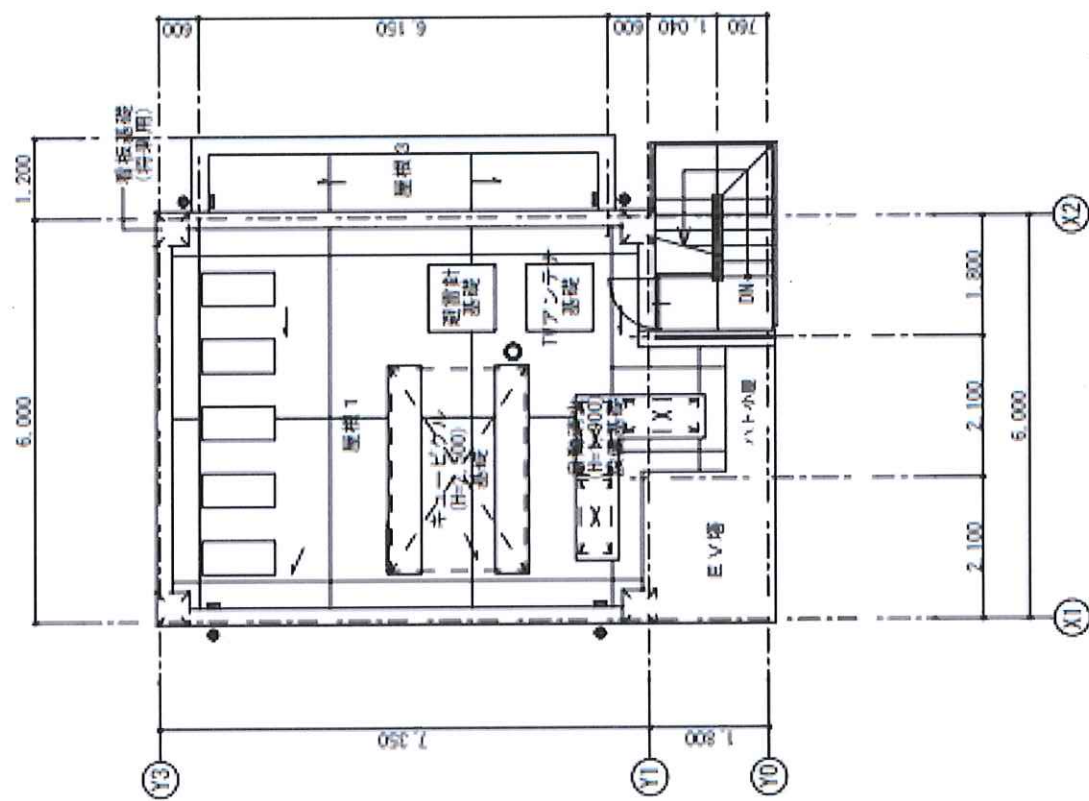
平面図(1階)

浅草スカイビュー

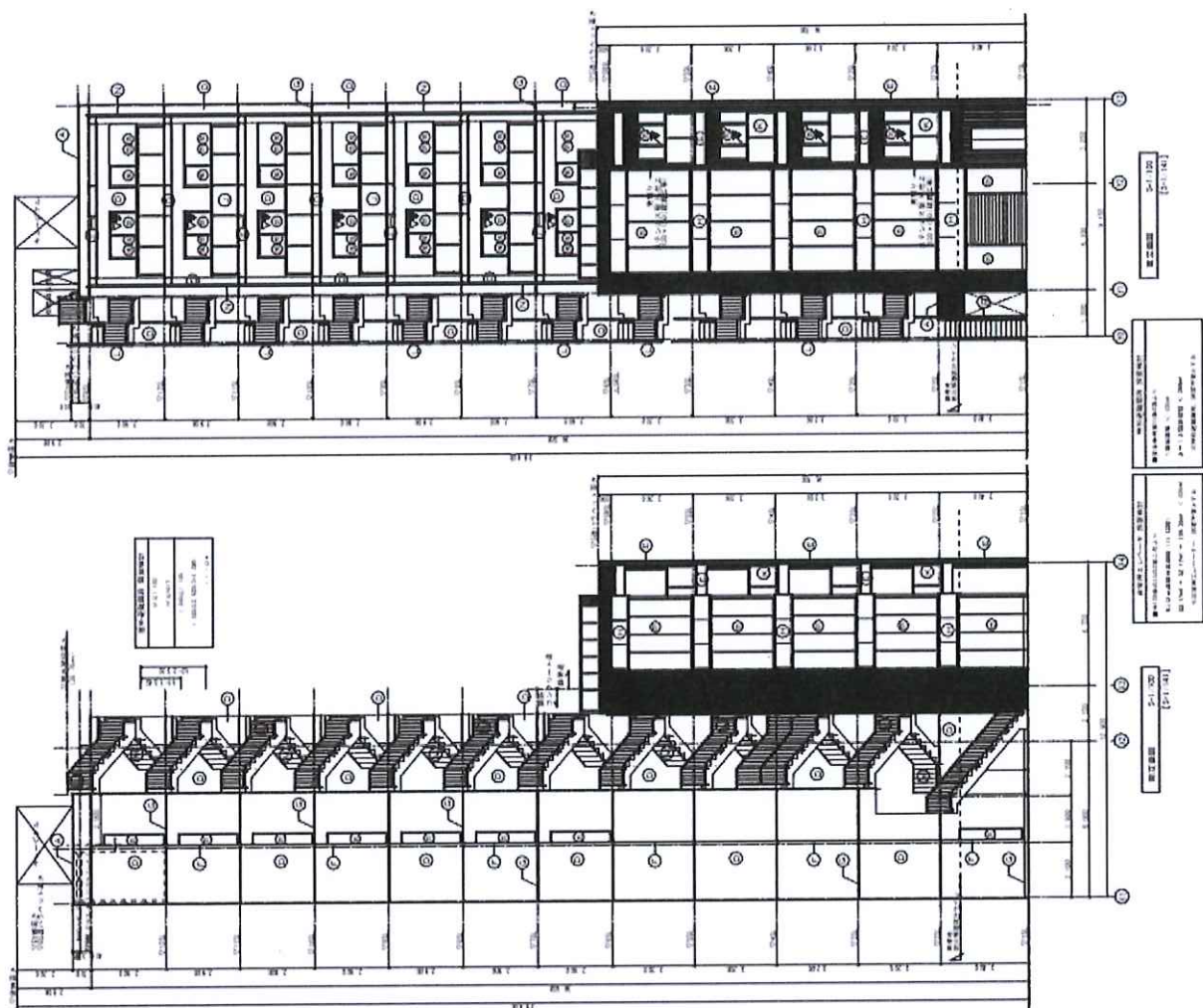


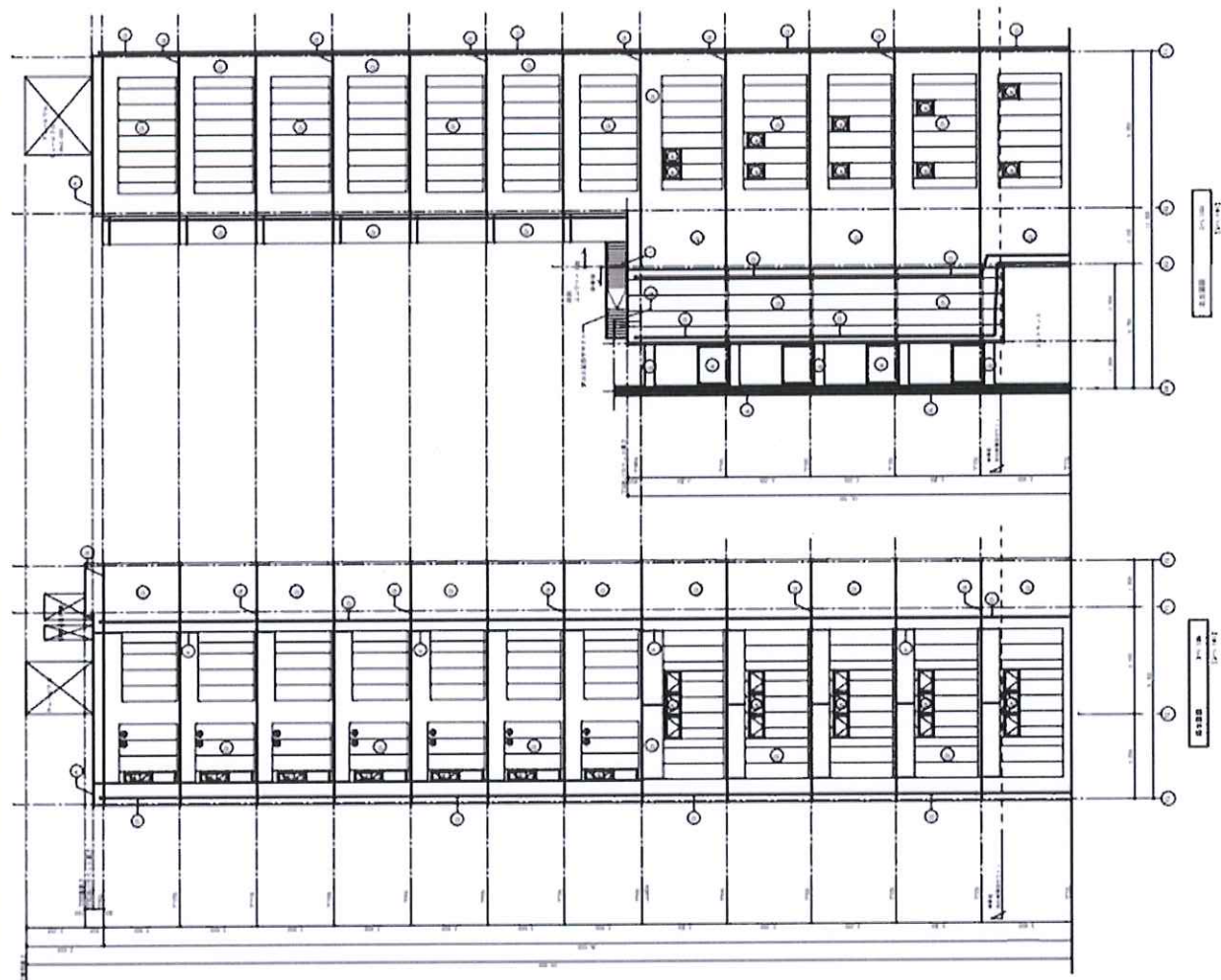
平面図(7階~12階)





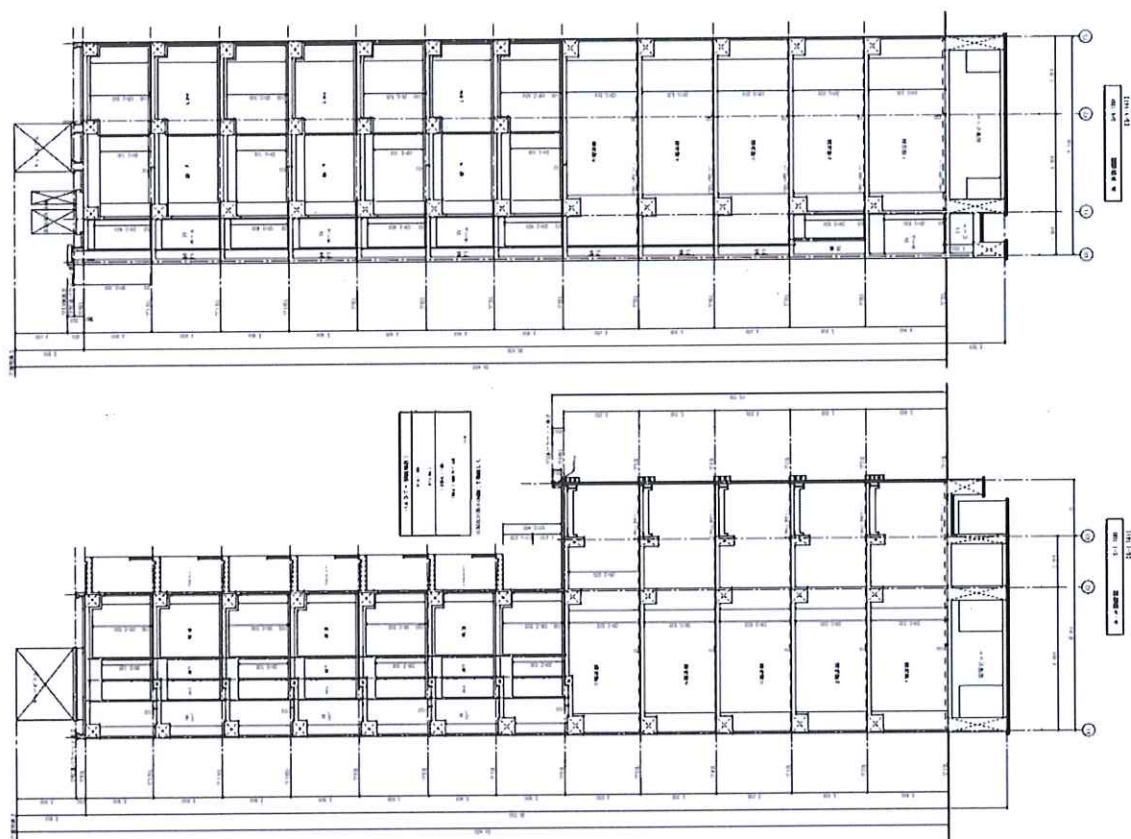
屋上階平面図 $S=1/100$
【 $S=1/141$ 】



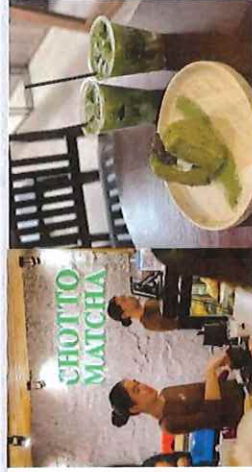


浅草スカイビューー

圖面新



各店舗区画詳細



あけぼの診療所



和服
千羽鶴

SENBASZURU
-KIMONO Rental-



浅草スカイビュー

1階: Chotto Matcha

- ・抹茶カフェ
- ・2023年11月にフィリピン・マカティで初オープン以来、現地NO.1と定評の高い抹茶カフェ。
- ・本区画へはスケルトン状態で7月1日より契約開始。
- ・現在は内装工事を進めている最中。

2階: あけぼの診療所

- ・23区+埼玉県南部を拠点とする訪問診療所。
- ・本区画へは前入居者内科の居抜きで入居。(スケルトン戻しで契約)訪問診療の拠点と診療所の両方を本店舗では兼ねている。

3階: 千羽鶴

- ・着物レンタル店を本物件で経営。代表はSNSのフォロワーを多数抱える。
- ・本業は旅行代理店で、中国から日本へのツアーで本店舗をコースに入れて事業を行う。

4階: JIN - ASAKUSA <陣 - 浅草>

- ・寿司体験教室を本物件で経営。
- ・インバウンドをターゲットに浅草らしい業種。
- ・大阪が本社となるが、東京都内でも様々な業種の実店舗を経営している。

5階: hair maison unday

- ・『通うたびにキレイな髪に』をテーマに髪質に合わせた提案をしてくれるオシャレな女性向けの美容院。
- ・髪質改善だけでなく、デザインカラーやヘッドスパと多数のメニューを用意している。