

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：レジデンス麒麟				
所在地	住居表示	東京都江戸川区南小岩5-21-6			
	地番	東京都江戸川区南小岩5-1288-1、1289-1、4			
交通	JR総武線 小岩駅 徒歩10分				
地積	591.89 m ² (179.04 坪) 公簿				
価格	9億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①商業地域 / ②近隣商業地域		
容積率	400% / 300%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①②防火地域 ③準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約12m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和60年 10月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8階			
	延床面積	2204.96 m ² (667 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入63,976,800円 月額収入5,331,400円 表面利回り 7.10% 満室想定

- ・総戸数：62戸（58戸入居中）
- ・R7年度評価額：土地147,558,170円、建物108,061,300円
- ・R7年度修繕（塗装工事、電気工事、農水工事、タイル工事等）13,750,360円

※用途地域、他③第一種住居地域

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。





禁無斷複寫複製

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20260824164933

レジデンスキリン1F~3F

1～3F	レジデンスキリン	満室		現況		契約始期日
号 室	m ²	家 賃	共益費	家 賃	共益費	
店舗	330.58	935,000		935,000		2001/6/16
						令和6年4/1～(5年)
201	18.00	30,000	7,000	30,000	7,000	2024/11/10
202	18.00	57,000	7,000			空室
203	18.22	47,000	7,000	47,000	7,000	2017/10/22
204	19.44	57,000	7,000	57,000	7,000	2025/3/20
205	21.00	53,700	7,300	53,700	7,300	2021/2/20
206	19.44	59,000	7,000			空室
207	21.00	59,000	7,000	59,000	7,000	2026/3/8
208	18.22	54,000	7,000	54,000	7,000	2021/3/31
209	16.50	53,000	3,000	53,000	3,000	2015/5/26
210	21.00	53,700	2,300	53,700	2,300	2017/12/1
211	18.22	54,000	3,000	54,000	3,000	2014/6/17
212	19.44	59,000	7,000	59,000	7,000	2026/3/14
213	18.22	60,000	7,000	60,000	7,000	2004/5/16
214	16.00	53,700	3,300	53,700	3,300	2017/6/24
215	18.22	54,000	7,000	54,000	7,000	2021/5/30
216	18.20	57,000	7,000	57,000	7,000	2024/9/5
301	18.18	57,000	7,000	57,000	7,000	2024/12/28
302	18.00	53,700	5,300	53,700	5,300	2025/10/30
303	18.22	55,000	7,000	55,000	7,000	2024/5/20
304	20.00	50,000	1,000	50,000	1,000	2024/7/18
305	21.00	47,000	0	47,000	0	2013/2/25
306	18.00	35,000	3,000	35,000	3,000	2013/8/1
307	19.44	60,000	7,000	60,000	7,000	2026/4/17
308	19.44	53,700	3,300	53,700	3,300	2016/10/1
309	19.44	49,000	5,000	49,000	5,000	2012/12/15
310	19.44	60,000	7,000	60,000	7,000	2002/4/8
311	14.28	56,000	7,000	56,000	7,000	2002/2/23
312	19.44	53,700	7,300	53,700	7,300	2021/8/9
313	16.00	47,000	3,000	47,000	3,000	2013/3/1
314	19.00	55,000	7,000	55,000	7,000	2025/4/12
315	14.46	55,000	0	55,000	0	2008/10/25
316	18.00	53,700	5,300	53,700	5,300	2018/3/1
合 計		2,636,900	171,100	2,520,900	157,100	

33

31

月額 (1F～3F)	2,808,000		2,678,000	
年額 (＂)	33,696,000		32,136,000	

レジデンスキリン4F～8F

1～3F	レジデンスキリン	満室		現況		契約始期日
号 室	m	家 賃	共益費	家 賃	共益費	
401	38.43	79,000	7,000	79,000	7,000	2025/10/31
402	40.00	82,000	7,000	82,000	7,000	2025/10/5
403	37.19	83,000	0	83,000	0	2009/4/29
404	38.01	89,000	7,000	89,000	7,000	2024/5/30
405	40.25	82,000	7,000	82,000	7,000	2022/12/5
406	35.00	53,700	10,000	53,700	10,000	2012/4/28
407	16.00	53,700	2,300	53,700	2,300	2019/2/26
408	16.00	47,000	3,000	47,000	3,000	2013/3/31
409	16.00	49,000	7,000	49,000	7,000	2018/11/10
410	16.00	44,000	0	44,000	0	2013/2/23
501	38.00	80,000	7,000	80,000	7,000	2022/11/30
502	41.31	61,000	5,000	61,000	5,000	2013/2/13
503	18.00	52,000	3,000	52,000	3,000	2013/9/3
504	38.01	70,000	3,000	70,000	3,000	2012/8/13
505	42.14	83,000	7,000	83,000	7,000	2022/11/10
506	19.00	58,000	4,000	58,000	4,000	2007/11/4
507	16.00	55,000	7,000	55,000	7,000	2025/5/15
508	19.00	58,000	4,000	58,000	4,000	2001/3/8
601	38.00	84,000	7,000	84,000	7,000	2024/9/1
602	37.87	89,000	7,000	89,000	7,000	2022/3/30
603	38.20	97,000	7,000	97,000	7,000	2026/6/14
604	38.01	94,000	7,000	94,000	7,000	2026/1/31
605	14.40	52,000	4,000	52,000	4,000	2001/8/7
606	19.83	53,700	2,000	53,700	2,000	2012/1/25
701	40.25	80,000	7,000	80,000	7,000	2019/6/23
702	38.01	86,000	7,000	86,000	7,000	2024/9/23
703	40.56	98,000	7,000			空室
704	41.31	83,000	7,000	83,000	7,000	2020/11/1
801	41.31	88,000	7,000	88,000	7,000	2024/8/5
802	60.00	111,000	5,000	111,000	5,000	2026/6/28
アンテナ収入		154,000		154,000		
自販機		10,000		10,000		
合 計		2,359,100	164,300	2,261,100	157,300	

32

31

月額（4F～8F）	2,523,400		2,418,400	
年額（〃）	30,280,800		29,020,800	
総額	63,976,800		61,156,800	

BM・ランニング等内訳

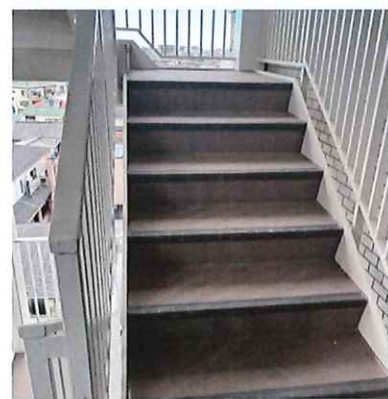
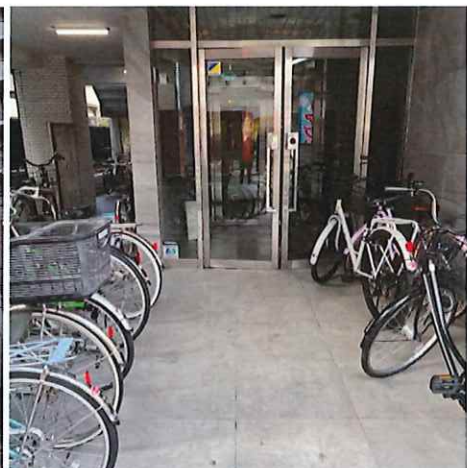
項目	レジデンスキリン		備考
固定資産税	2,255,000 円	年	R7年
管理手数料	円	月	2.50%
共用部電気	円	月	
共用部水道代	円	2ヶ月	
日常清掃	36,000 円	月	月2回実施
定期清掃	17,600 円	月	年2回(1・7月実施)
EV保守	18,000 円	月	
警備料	15,000 円	月	
町内会費	円	月	
インターネット	円	月	
ケーブルテレビ	円	月	
統括防火管理業務	11,000 円	月	
防火管理業務	10,000 円	月	
消防設備法定点検	18,800 円	月	年2回(4・10月実施)
受水槽清掃	15,000 円	月	年1回(7月実施)
火災保険	円	年	
ゴミ処理代金	64,000 円	月	
建築設備点検	11,700 円	月	年1回(7月実施)
特定検定建築物調査	4,100 円	月	3年1回(7月実施)

備考:

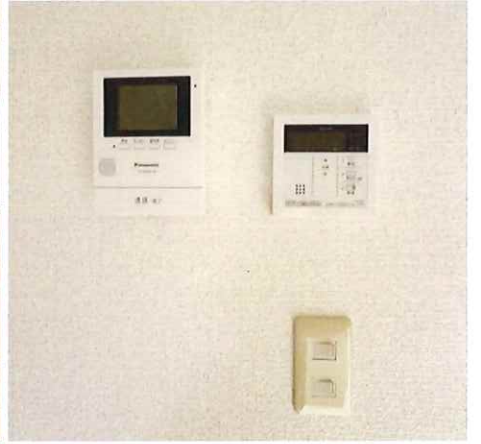
賃料以外の収入内訳

[illegible]

外観・共用



室内(604号室)



修 繕 履 歴			
実施年月	実施内容	金 額(税抜)	備 考
2025年12月	塗装工事 共用廊下、PS、階段下	¥5,790,415	
	電気工事 共用廊下ダウンライト交換	¥538,400	
	防水工事・共用廊下長尺シート貼替	¥2,669,509	
	タイル工事 エントランスリノベーション	¥4,514,850	
	追加塗装	¥237,186	
合計(税込み)		¥13,750,360	