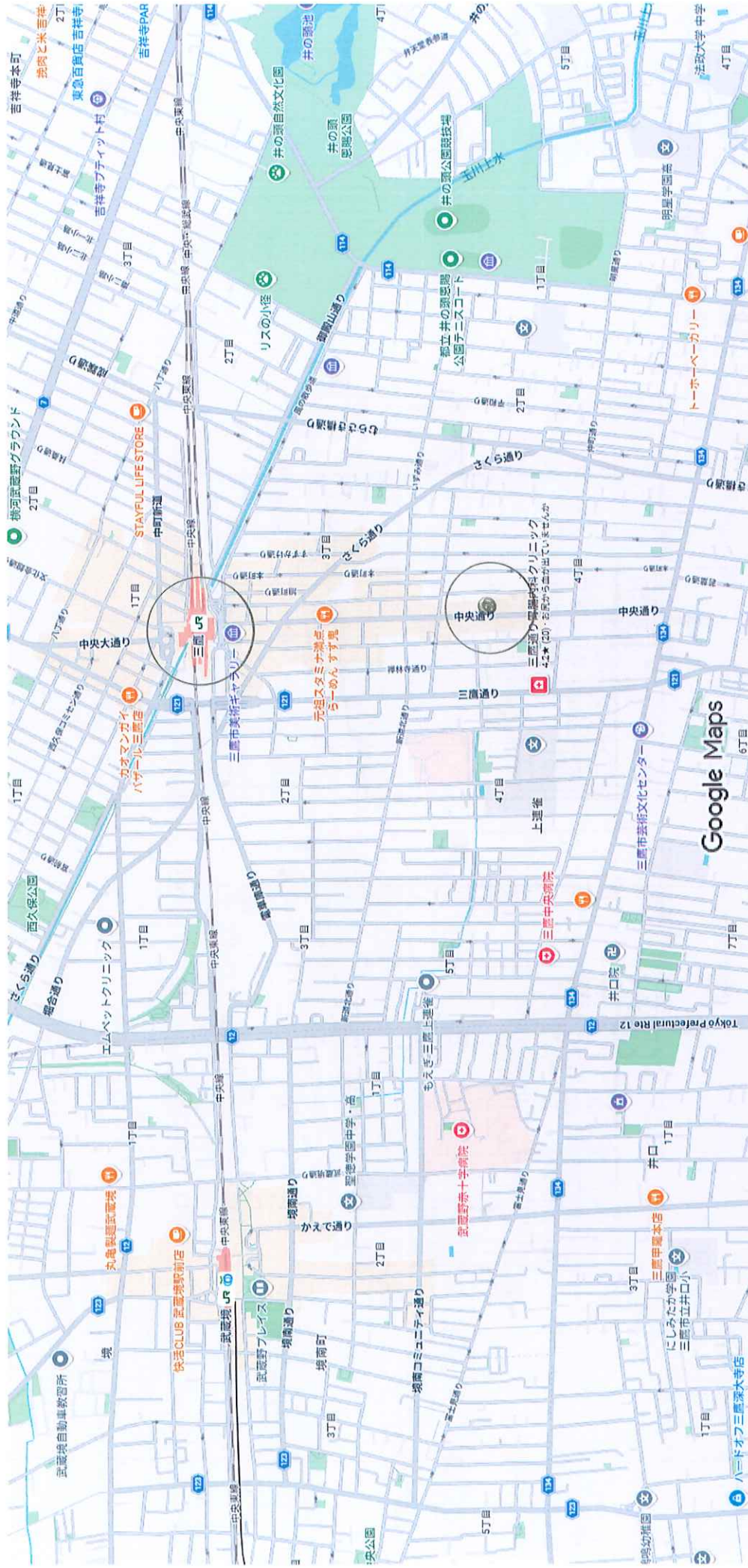


用途	収益物件（区分）・ビル（店舗）物件名：日生三鷹マンション 2階店舗部分				
所在地	住居表示	東京都三鷹市下連雀4-15-33			
	地番	東京都三鷹市下連雀4-242-5			
交通	JR中央線・総武線 三鷹駅 徒歩10分				
地積	2181.56 m ² (659.92 坪) 公簿				
価格	4億円				
地目	宅地	用途地域	①商業地域 / ②第 1 種住居地域		
容積率	500% / 200%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①防火地域 ②準防火地域		高度指定	①25m第2種高度地区 ②35m	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	三鷹市景観条例				
道路	西側約12m（42条1項1号） / 東側約5.5m（42条1項1号）				
道路負担					
現況	対象区分 賃貸中		築年	昭和47年 3月築	検済 有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階			
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入38,220,000円 月額収入3,185,000円 表面 利回り 9.55% 現況 ＜対象区分＞ 家屋番号：242番5の142（240号） 敷地権割合：783698/783698 床面積：835.25m ² （252.66坪） テナント：家具雑貨販売店、カフェ食堂 ・管理費：187,638円 ・修繕積立金：140,728円 ・理事会業務分担金：1,000円 ・2階業務用電気料：115,000円 ・10年定期借家契約：1年目賃料3,150,000円※満1年ごとに2%増額 ・電気相当額： 35,000円 ・2016年照明器具交換工事 ・2017年大規模修繕工事 ・2018年：屋上防水 工事 ・総戸数：109戸 管理会社：伊藤忠アーバンコミュニティ(株) 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。





日生三鷹マンション

総戸数	1戸	入居	1戸	空室数	0戸	入居率	100.0%
-----	----	----	----	-----	----	-----	--------

年目	部屋No	契約者	契約面積		現況			満室想定			保証金	契約期間		備考	
					賃料	共益費	2階業務用電気料	賃料	共益費	2階業務用電気料		始期	終期		
1 年目	2階店舗 満1年ごとに 2%賃料増 額	賃貸中	835.25㎡	252.66坪	3,150,000円		35,000円	3,185,000円	3,150,000円	0円	35,000円	10,000,000円	2025年11月1日	2035年10月31日	店舗
	合計		835.25㎡	252.66坪	3,150,000円	0円	35,000円	3,185,000円	3,150,000円	0円	35,000円	10,000,000円			

定期借家契約期間(10年間)利回り	月額			年額			売買利回り	期間	備考
	賃料	共益費	2階業務用電気料	賃料	共益費	2階業務用電気料			
2年目	3,213,000円	0円	35,000円	3,248,000円	0円	420,000円	9.74%	2026年11月1日	2027年10月31日
3年目	3,277,260円	0円	35,000円	3,312,260円	0円	420,000円	9.94%	2027年11月1日	2028年10月31日
4年目	3,342,805円	0円	35,000円	3,377,805円	0円	420,000円	10.13%	2028年11月1日	2029年10月31日
5年目	3,409,661円	0円	35,000円	3,444,661円	0円	420,000円	10.33%	2029年11月1日	2030年10月31日
6年目	3,477,855円	0円	35,000円	3,512,855円	0円	420,000円	10.54%	2030年11月1日	2031年10月31日
7年目	3,547,412円	0円	35,000円	3,582,412円	0円	420,000円	10.75%	2031年11月1日	2032年10月31日
8年目	3,618,360円	0円	35,000円	3,653,360円	0円	420,000円	10.96%	2032年11月1日	2033年10月31日
9年目	3,690,727円	0円	35,000円	3,725,727円	0円	420,000円	11.18%	2033年11月1日	2034年10月31日
10年目	3,764,542円	0円	35,000円	3,799,542円	0円	420,000円	11.40%	2034年11月1日	2035年10月31日

※11年目から賃料増額幅は協議にて決定

その他の収入	
その他収入合計	0円

経費	
管理費	187,638円 月額
修繕積立金	140,728円 月額
理事会業務負担金	1,000円 月額
2階業務用電気料金 (賃借人より35000円徴収) 実質負担額: 平均8万円	115,000円 変動平均
経費合計	444,366円 (月平均)

現況		満室想定	
月間総収入	3,185,000円	月間総収入	3,185,000円
年間総収入	38,220,000円	年間総収入	38,220,000円
年間経費	5,332,392円	年間経費	5,332,392円
グロス利回り	9.56%	グロス利回り	9.56%
NET利回り	8.22%	NET利回り	8.22%
物件価格		40,000万円	