

用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所・遊技場）物件名：YMビル				
所在地	住居表示	東京都杉並区下井草2-40-12			
	地番	東京都杉並区下井草2-232-5、6			
交通	西部新宿線 下井草駅 徒歩1分				
地積	118.63 ㎡ (35.88 坪) 公簿				
価格	2億2800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	5h-3h/6.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法、宅地造成及び特定盛土規制法、航空法				
道路	北側約7.3m（公道）間口約7.4m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和61年 9月築	検済	
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階			
	延床面積	236.91 ㎡ (71.66 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入9,960,000円 月額収入830,000円 表面 利回り 4.36% 満室想定					
・総戸数：3戸					
・検査済証：新築時有り、増築時無し					
・R8年度固都税額（相当額）：年額583,561円					
・R8年度固定資産評価額：土地56,705,140円 建物7,108,900円					
※本件建物3階部分は、増築の確認申請がされています。					
物件ルート：売主⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

杉並区, 東京都

Google ストリートビュー

2025年11月 他の日付を見る



撮影日: 2025年11月 © 2026 Google



※当レントロールについては、更新時点における帳簿数値・類型となっており、将来的に内容に変更の可能性がございます。

※基準価額につきましては、物価や市場流通変動等により体系的に変動する可能性があります。

※専有の面積につきましては、建築の図面に依ります。

※当主への入金金額が低い場合、実際の賃料と差異が生じる可能性があります。

[単位:円] (税別)			
現況		賃貸総率	賃料総率
賃料(月額)	650,000	830,000	78.3%
駐車場賃料(月額)	0	0	-
その他(月額)	0	0	-
月額総収入	650,000	830,000	78.3%
年間総収入	7,800,000	9,960,000	78.3%

稼働状況		稼働率
稼働戸数	2戸	66.7%
総戸数	3戸	
稼働中面積	169.25㎡ (51.19坪)	75.5%
総賃貸面積	224.25㎡ (67.83坪)	
駐車場稼働数	0台	-
総台数	0台	

資金		[単位:円]
建物敷金等 (承継敷金等)	3,900,000 (3,900,000)	
駐車場敷金 (承継敷金)	0 (0)	
敷金合計	3,900,000	
(承継敷金合計)	(3,900,000)	

部屋番号	入居者	状況	用途	賃貸面積		敷金等	承継敷金等	直近契約開始日	契約終了日	賃料		坪単価	備考欄
				㎡	坪					賃料	共益費		
1階	法人	入居中	店舗	87.16㎡	26.36坪	3,300,000	3,300,000	2026/06/01	2029/05/31	450,000	0	17,071	原契約書無/自動更新(3年)
2階	法人	入居中	店舗	82.09㎡	24.83坪	600,000	600,000	2025/07/01	2028/06/30	200,000	0	8,054	貸主の使用許可を得た業種での店舗・事務所への転賃
3階		空室	事務所	55.00㎡	16.63坪	0	0			180,000	0	10,823	