当社先元付　　物件説明書　　物件番号:426

用途	収益物件（一棟）・マンション　物件名：パークハイツ桃井					
所在地	住居表示	東京都杉並区桃井1-40-15				
	地番	東京都杉並区桃井1-287-1				
交通	JR中央線 荻窪駅 徒歩19分 / 西部新宿線 井荻駅 徒歩16分					
地積	244.81 ㎡ (74.05 坪) 公簿					
価格	4億円 （税込）					
地目	宅地	用途地域	準住居地域			
容積率	300%		建蔽率	60%		
都市計画法	市街化区域					
防火指定	防火地域		高度指定	第3種高度地区		
日影規制			都市計画	無・有（　　）		
その他						
道路	東側約25m（公道）					
道路負担						
現況	賃貸中	築年	平成15年 1月築	検済	無	
建物	構造	鉄骨造 4階				
	延床面積	632.21 ㎡ (191.24 坪)				
引渡し	相談		施工会社			

備考　年額収入24,252,000円 月額収入2,021,000円 表面 利回り 6.06% 満室想定

・総戸数：30戸（1K）
・大規模修繕工事実施済（2025年4月）
・交通：関東バス「清水二丁目」バス停まで徒歩2分

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。

パークハイツ桃井　地図

【広域地図】



【拡大地図】



パークハイツ桃井　収支一覧表

【レントロール】

2026/11/6

番号	号室	間取り	面積		現況	賃料		共益費・管理費		合計	賃料坪単価	敷金	契約期間			保証会社 連帯保証人	備考
			(㎡)	(坪)			消費税		消費税								
1	101	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥62,000				¥62,000	¥11,349	¥59,000	2025/3/1	～	2027/2/28		
2	102	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥63,000				¥63,000	¥11,532	¥60,000	2026/2/17	～	2028/2/16	○	
3	103	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥60,000				¥60,000	¥10,983	¥60,000	2025/7/1	～	2027/6/30	○	
4	105	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥63,000				¥63,000	¥11,532	¥63,000	2025/4/27	～	2027/4/26		
5	106	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥60,000		¥3,000		¥63,000	¥11,532	¥60,000	2025/3/14	～	2027/3/13	○	
6	107	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥63,000				¥63,000	¥11,532	¥63,000	2026/1/27	～	2028/1/26	○	
7	108	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥63,000				¥63,000	¥11,532	¥64,000	2025/2/14	～	2027/2/13		
8	201	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥65,000				¥65,000	¥11,898	¥65,000	2025/2/24	～	2027/2/23	○	
9	202	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥65,000				¥65,000	¥11,898	¥65,000	2025/2/28	～	2027/2/27	○	
10	203	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥67,000				¥67,000	¥12,264	¥67,000	2025/12/23	～	2027/12/22	○	
11	205	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥68,000				¥68,000	¥12,447	¥68,000	2025/1/20	～	2027/1/19	○	
12	206	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥65,000				¥65,000	¥11,898	¥65,000	2025/3/1	～	2027/2/28		
13	207	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥70,000				¥70,000	¥12,813	¥140,000	2025/4/10	～	2027/4/9		
14	208	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥65,000				¥65,000	¥11,898	¥65,000	2025/3/1	～	2027/2/28	○	
15	209	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥65,000				¥65,000	¥11,898	¥65,000	2025/2/25	～	2027/2/24	○	
16	301	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥65,000				¥65,000	¥11,898	¥60,000	2026/3/5	～	2028/3/4	○	
17	302	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥65,000				¥65,000	¥11,898	¥60,000	2026/3/10	～	2028/3/9	○	
18	303	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥70,000				¥70,000	¥12,813	¥66,000	2026/10/26	～	2028/10/25	○	
19	305	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥75,000				¥75,000	¥13,728	¥75,000	2024/4/11	～	2026/4/10		
20	306	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥70,000				¥70,000	¥12,813	¥70,000	2026/2/20	～	2028/2/19	○	
21	307	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥63,000				¥63,000	¥11,532	¥60,000	2026/3/1	～	2028/2/29	○	
22	308	1K	18.06㎡	5.46坪	空室	¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			～			申込あり
23	309	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥66,000				¥66,000	¥12,081	¥66,000	2026/7/11	～	2028/7/10		
24	401	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥70,000				¥70,000	¥12,813	¥68,000	2026/4/5	～	2028/4/4	○	
25	402	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥75,000				¥75,000	¥13,728	¥75,000	2026/6/29	～	2028/6/28		
26	403	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥70,000				¥70,000	¥12,813	¥68,000	2026/3/1	～	2028/2/29	○	
27	405	1K	18.06㎡	5.46坪	空室	¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			～			申込あり
28	406	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥75,000				¥75,000	¥13,728	¥75,000	2026/3/29	～	2028/3/28		
29	407	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥75,000				¥75,000	¥13,728	¥75,000	2026/3/1	～	2028/2/29	○	
30	408	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥65,000				¥65,000	¥11,898	¥65,000	2024/11/27	～	2026/11/26	○	
合計		-	541.80㎡	163.89坪	-	¥2,008,000	¥0	¥13,000	¥0	¥2,021,000	-	¥1,912,000					

【年間支出一覧】 ※支出額は概算額となりますので変動いたします。

番号	種類	月額	年額
1	PM費（税込）	¥50,000	¥600,000
2	固定資産税・都市計画税（土地）	¥28,307	¥339,678
3	固定資産税・都市計画税（建物）	¥51,754	¥621,048
4	日常清掃費（税込）	¥20,000	¥240,000
5	EV保守(税込)	¥16,500	¥198,000
合計			¥1,998,726

【年間収支】

		現況	満室想定
年収	(Gross)	¥23,184,000	¥24,252,000
利回り	(Gross)	5.80%	6.06%
年収	(NOI)	¥21,185,274	¥22,253,274
利回り	(NOI)	5.30%	5.56%

【備考】

パークハイツ桃井　収支一覧表

【リースアップ想定レントロール】

2026/11/6

番号	号室	間取り	面積		現況	賃料		共益費・管理費		合計	賃料坪単価	敷金	契約期間			保証会社 連帯保証人	備考
			(㎡)	(坪)			消費税		消費税								
1	101	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
2	102	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
3	103	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
4	105	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
5	106	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
6	107	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
7	108	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
8	201	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
9	202	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
10	203	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
11	205	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
12	206	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
13	207	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
14	208	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
15	209	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
16	301	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
17	302	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
18	303	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
19	305	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥75,000				¥75,000	¥13,728			~			
20	306	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
21	307	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
22	308	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
23	309	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
24	401	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
25	402	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥75,000				¥75,000	¥13,728			~			
26	403	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
27	405	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
28	406	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥75,000				¥75,000	¥13,728			~			
29	407	1K	18.06㎡	5.46坪	賃貸中	¥75,000				¥75,000	¥13,728			~			
30	408	1K	18.06㎡	5.46坪		¥70,000		¥5,000		¥75,000	¥13,728			~			
合計		-	541.80㎡	163.89坪	-	¥2,120,000	¥0	¥130,000	¥0	¥2,250,000	-	¥0					

【年間支出一覧】 ※支出額は概算額となりますので変動いたします。

番号	種類	月額	年額
1	PM費（税込）	¥50,000	¥600,000
2	固定資産税・都市計画税（土地）	¥28,307	¥339,678
3	固定資産税・都市計画税（建物）	¥51,754	¥621,048
4	日常清掃費（税込）	¥20,000	¥240,000
5	EV保守(税込)	¥16,500	¥198,000
合計			¥1,998,726

【年間収支】

		現況	満室想定
年収	(Gross)	¥23,184,000	¥27,000,000
利回り	(Gross)	5.80%	6.75%
年収	(NOI)	¥21,185,274	¥25,001,274
利回り	(NOI)	5.30%	6.25%

【備考】

パークハイツ桃井　写真

外観写真





前面道路・共有部写真













パークハイツ桃井　修繕履歴

実施時期	工事個所	工事内容	施工会社	修繕費用(税込)	備考
2025年4月	PS枠廻り・外壁ALC・タイル・階段	シーリング工事	高松テクノサービス㈱	¥36,300,000	各種保証期間あり
	エレベーター	エレベーターリニューアル工事			
	外壁・タイル	下地補修工事			
	外壁・共用部天井・床	洗浄工事			
	共用部天井・PS扉・玄関枠・火報表示灯・鉄骨階段・廊下手摺	鉄部塗装工事			
	外壁・共用廊下壁・共用廊下天井	塗装工事			
	屋上屋根・3階屋根・共用廊下排水溝	防水工事			