

# 【 物 件 概 要 書 】

|         |                   |        |       |
|---------|-------------------|--------|-------|
| 物 件 名   | 世田谷区池尻空ビル         |        |       |
| 物 件 価 格 | 298,000,000 円(税込) |        |       |
| 交 通 ①   | 東急田園都市線           | 池尻大橋 駅 | 徒歩11分 |
| 交 通 ②   | 東急田園都市線           | 三軒茶屋 駅 | 徒歩12分 |
| 交 通 ③   | 線                 | 駅      |       |

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| 《土地概要》     |                                  |
| 所在地(地番)    | 世田谷区池尻1丁目1番4                     |
| 住居表示       | 世田谷区池尻1丁目11番7                    |
| 権利形態       | 所有権                              |
| 地 地        | 宅地                               |
| 地積(公簿)     | 165.32 m <sup>2</sup> 50.00 坪    |
| 地積(実測)     | m <sup>2</sup> 0.00 坪            |
| 内私道負担      | m <sup>2</sup> 0.00 坪            |
| 接面道路・幅員・種別 | 西側 約15 m 公道<br>東側 約4 m 公道<br>側 m |
| 間 口        | 西側約9.0m 東側約9.0m                  |
| 位置指定       |                                  |

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| 《法令上の制限》 |                         |
| 都市計画     | 市街化区域                   |
| 用途地域     | 第1種住居地域                 |
| 建蔽率      | 60 %                    |
| 容積率      | 300 %                   |
| 防火地域     | 準防火                     |
| 日影規制     | 有                       |
| その他      | 景観計画区域<br>第3種高度地区, 緑化地域 |

|        |                                 |
|--------|---------------------------------|
| 《建物概要》 |                                 |
| 構造・規模  | 鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根・ビニール板葺地下1階付4階建 |
| 種類     | 店舗・事務所・居宅                       |
| 検査済証   | 無                               |
| 建築年月日  | 昭和51年5月30日新築                    |
| 現況     | 空家                              |
| 建築面積   | 105.05 m <sup>2</sup> 31.77 坪   |
| 延べ床面積  | 470.94 m <sup>2</sup> 142.45 坪  |
| 施工会社   | ミトモ建設株式会社                       |
| 設計・監理  | ミトモ建設株式会社 一級建築士事務所              |
| 間取り    | 店舗(地下1階~2階) 事務所(3階) 居宅(4階 1LDK) |
| 建築確認番号 | 第S50確建3166号                     |
| 備考     | 建物は1棟ですが2つに区分登記されております。         |

|        |      |
|--------|------|
| 《設備概要》 |      |
| 上水道    | 公営水道 |
| 下水道    | 公共下水 |
| ガス     | 都市ガス |
| エレベーター | 無    |
| 駐車場    | - 台  |

- 成約時には、法令に定める仲介手数料(売買価格×3%+6万円)と消費税を申し受けます。
- 詳細につきましては、担当者までお問い合わせください。
- 万一、成約済み・商談中の場合は、悪しからずご了承ください。
- 本書と現況が異なる場合は、現況優先とさせていただきます。

|        |     |     |
|--------|-----|-----|
| 《稼働状況》 |     |     |
|        | 全体  | 稼働中 |
| テナント数  | 4 戸 | 0 戸 |
| 住戸数    | 1 戸 | 0 戸 |
| 駐車場台数  | 台   | 台   |
| 稼働率    |     | 0 % |

|         |     |
|---------|-----|
| 《保証金》   |     |
| 預かり保証金  | 0 円 |
| 保証金返還債務 | 0 円 |

|          |         |
|----------|---------|
| 《現況収入》   |         |
| 月間収入     | 0 円     |
| 年間収入     | 0 円     |
| 利回り(表面)  | 0.00 %  |
| 利回り(NOI) | -0.17 % |

|          |              |
|----------|--------------|
| 《満室想定収入》 |              |
| 月間収入     | 1,944,183 円  |
| 年間収入     | 23,330,192 円 |
| 利回り(表面)  | 7.82 %       |
| 利回り(NOI) | 7.65 %       |

|             |       |
|-------------|-------|
| 《ランニングコスト》  |       |
| 入居者管理費用(PM) | 円/年   |
| 建物管理費用(BM)  | 円/年   |
| 水道光熱費(共用)   | 円/年   |
| 廃棄物処理費用     | 円/年   |
| E.V保守点検費用   | 円/年   |
| 電気          | 円/年   |
| 合計          | 0 円/年 |

|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| 《路線価》平成30年度 |                               |
| 路線価         | 600,000 円/m <sup>2</sup> (西側) |
|             | 1,983,471 円/坪                 |
|             | 490,000 円/m <sup>2</sup> (東側) |
|             | 1,619,835 円/坪                 |

|              |               |
|--------------|---------------|
| 《評価一覧》平成30年度 |               |
| 土地固定資産税評価額   | 97,416,460 円  |
| 建物固定資産税評価額   | 15,515,200 円  |
| 合計           | 112,931,660 円 |
| 土地固定資産税相当額   | 217,924 円     |
| 土地都市計画税相当額   | 46,698 円      |
| 建物固定資産税相当額   | 217,211 円     |
| 建物都市計画税相当額   | 46,544 円      |
| 合計           | 528,377 円     |

|      |  |
|------|--|
| 《備考》 |  |
|      |  |

|        |    |
|--------|----|
| 《取引形態》 |    |
|        | 専任 |

《担当者コメント》

- 本物件を見に行かれる際は、周辺もしくは、本物件テナントにご配慮お願い致します。
- 東急田園都市線【池尻大橋】駅 徒歩11分、東急田園都市線【三軒茶屋】駅 徒歩12分
- 室内ハウスクリーニング済。(平成31年2月)
- 建べい率超過分は、是正工事、減免登記後に引き渡します。
- 詳細資料は、CA受領後とさせていただきます。
- 内覧は、立ち会いとなります。事前に申し出ください。
- 全室空室。
- 三宿通りに面す。(両面道路)

## BK1%迄相談可 不動産鑑定評価書有

### 【 現 地 案 内 図 】



Showa Asset Company

## 昭和アセット株式会社

東京都千代田区内神田1丁目15番12号 サトウビル5F

TEL : 03-3518-9911  
FAX : 03-3518-9913  
E-mail: sueyoshi@showa-asset.com

Real Estate & Consulting

担当: 末吉・細貝