

案件概要 (信託受益権)

グランパーク町屋

物件名	グランパーク町屋	
価格(税抜)	847,500,000円	
想定利回り (税抜)	約4.20%	
想定 収支	年間収入	35,553,000円
	年間支出	4,983,358円
	NOI	30,569,642円

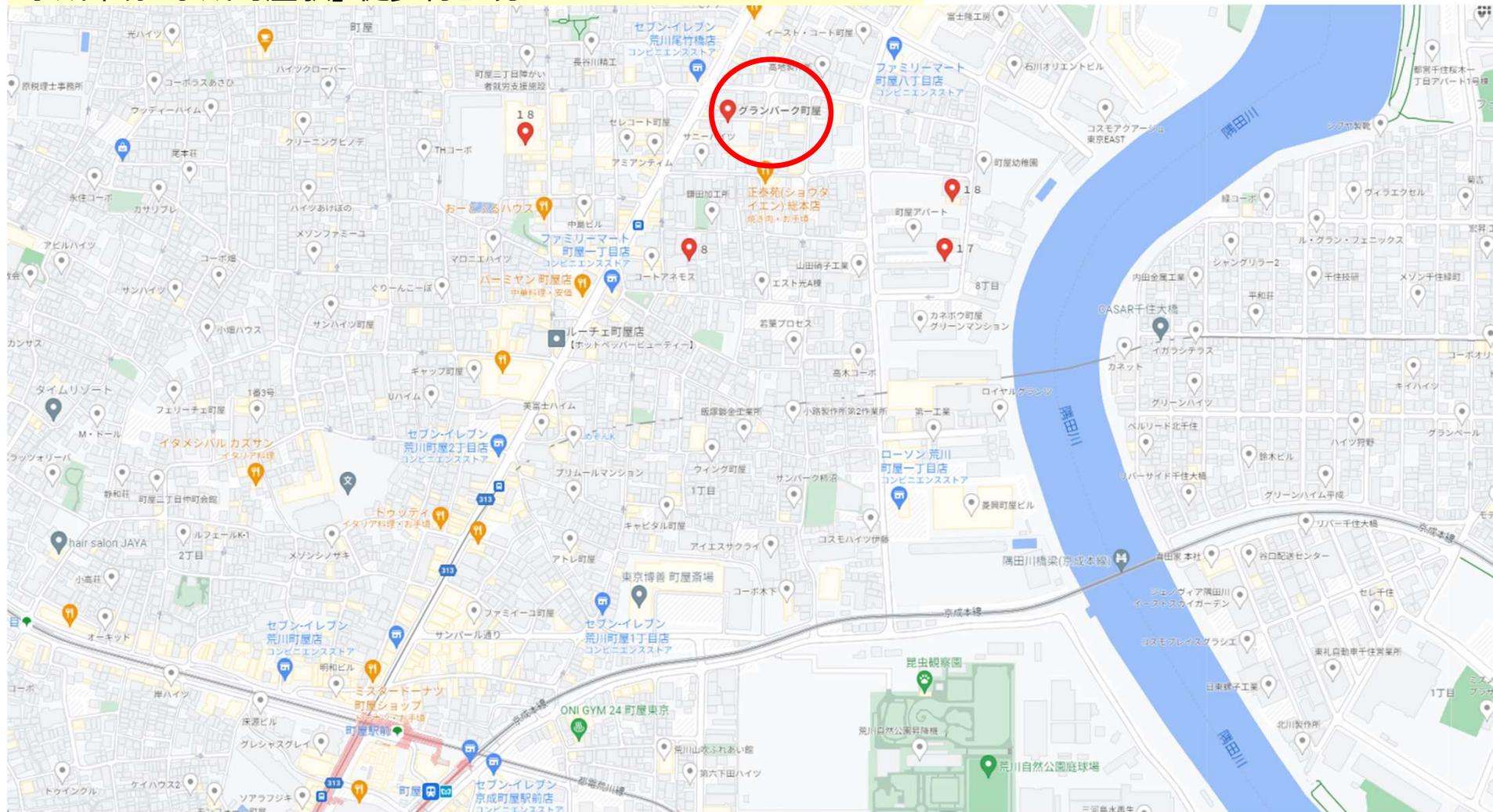
所在	住居表示	東京都荒川区町屋八丁目3番18号
	所在・地番	東京都荒川区町屋八丁目2002番13
	交通	東京メトロ千代田線「町屋駅」 徒歩約7分 都電荒川線「町屋駅前駅」 徒歩約7分 京成本線「京成町屋駅」 徒歩約10分
法令制限	用途地域	商業地域(A)・準工業地域(B)/防火地域(A)・準防火地域(B)
	建蔽率	80%(A)(B) ※防火地域内にある耐火建築物等に該当するため制限なし
	容積率	500%(A)・300%(B) ※前面道路(2項道路)により上記容積率がさらに制限
土地	権利 / 地目	所有権/宅地
	登記簿面積	372.94㎡ (112.81坪)
	実測面積	372.94㎡ (112.81坪)
	接道	北側(42条2項道路) : 認定幅員約4m/接道約13.89m
建物	種類	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
	エレベータ	あり
	延床面積	1,017.83㎡ (307.89坪)
	竣工年月	2017年7月
	戸数・間取り	29戸 1K(25.55㎡) : 25戸、2LDK(50.22㎡) : 4戸
備考	セットバックあり(対象面積 約16.09㎡)	



広域地図

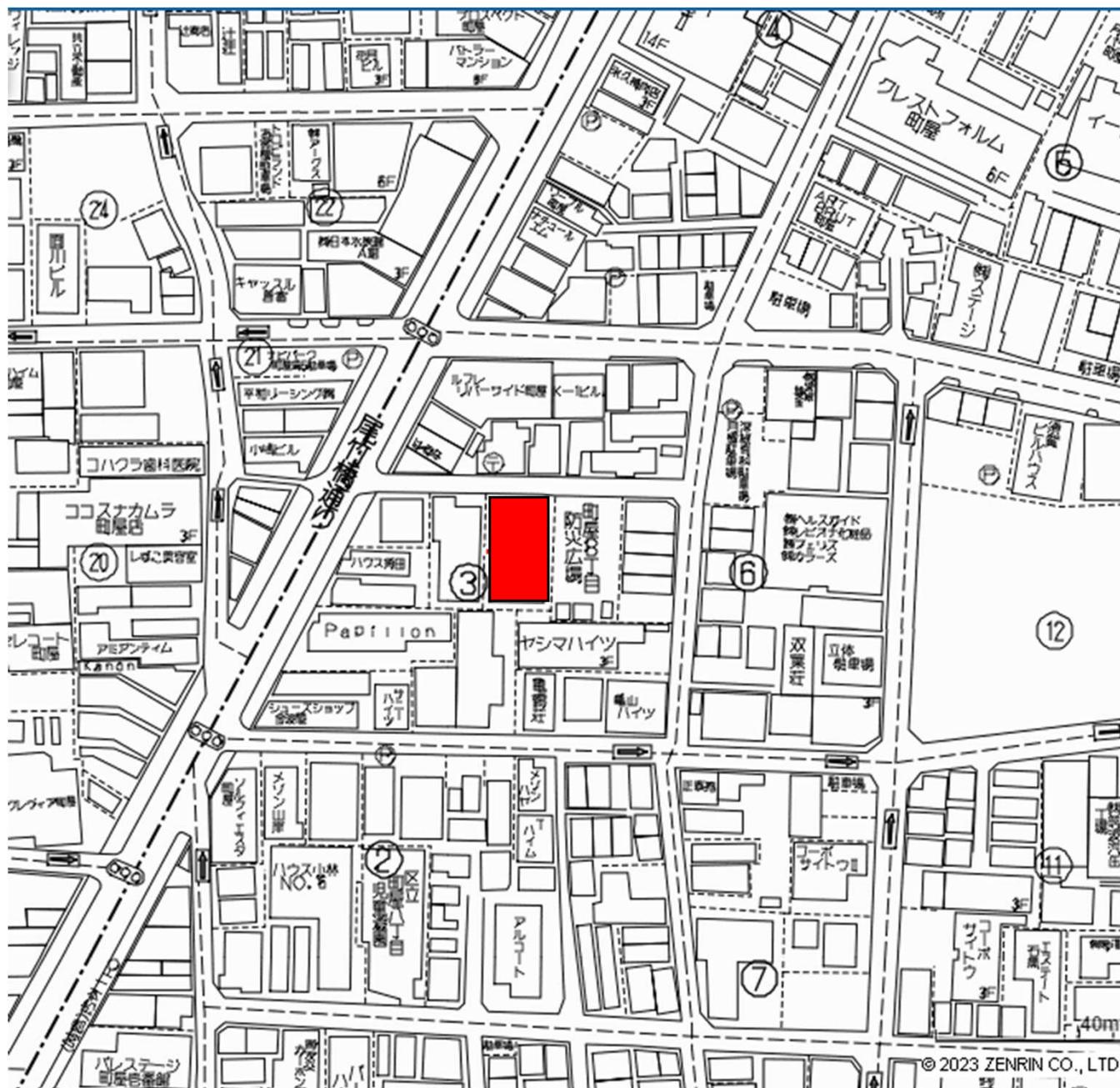
グランパーク町屋

東京メトロ千代田線「町屋駅」 徒歩約7分
都電荒川線「町屋駅前駅」 徒歩約7分
京成本線「京成町屋駅」 徒歩約10分



詳細地図

グランパーク町屋



Rent Roll / 賃貸条件表

区画	種別	テナント名	開始日	満了日	契約面積 (坪)	契約面積 (m2)	賃料	共益費	賃料共込単価/坪	賃料共込金額
201	住居	個人	2022/3/2	2024/3/1	25.55	7.72	77,000	77,000	11,528	89,000
202	住居	個人	2022/6/18	2024/6/17	25.55	7.72	77,000	77,000	11,528	89,000
203	住居	個人	2024/2/8	2026/2/7	25.55	7.72	78,750	78,750	11,496	88,750
204	住居	個人	2023/4/16	2025/4/15	25.55	7.72	78,000	78,000	11,658	90,000
205	住居	法人	2023/7/7	2025/7/6	25.55	7.72	75,000	75,000	11,269	87,000
301	住居	個人	2023/10/15	2025/10/14	25.55	7.72	79,000	79,000	11,788	91,000
302	住居	個人	2024/1/12	2026/1/11	25.55	7.72	75,000	75,000	11,010	85,000
303	住居	個人	2023/4/5	2025/4/4	25.55	7.72	83,000	83,000	12,306	95,000
304	住居	法人	2023/2/28	2025/2/27	25.55	7.72	77,000	77,000	11,528	89,000
305	住居	法人	2022/3/20	2024/3/19	25.55	7.72	80,000	80,000	11,658	90,000
401	住居	個人	2022/11/29	2024/11/28	25.55	7.72	74,000	74,000	11,528	89,000
402	住居	個人	2023/4/18	2025/4/17	25.55	7.72	81,000	81,000	12,047	93,000
403	住居	個人	2023/12/25	2025/12/24	25.55	7.72	86,000	86,000	12,435	96,000
404	住居	個人	2024/1/26	2026/1/25	25.55	7.72	77,000	77,000	11,528	89,000
405	住居	個人	2023/5/28	2025/5/27	25.55	7.72	80,000	80,000	11,658	90,000

レントロール②

グランパーク町屋

Rent Roll / 賃貸条件表

区画	種別	テナント名	開始日	満了日	契約面積 (坪)	契約面積 (m2)	賃料	共益費	賃料共込単価/坪	賃料共込金額
501	住居		申込有		25.55	7.72	85,000	10,000	12,306	95,000
502	住居	法人	2023/3/14	2025/3/13	25.55	7.72	83,000	12,000	12,306	95,000
503	住居	個人	2023/6/4	2025/6/3	25.55	7.72	80,000	12,000	11,917	92,000
504	住居	個人	2023/11/8	2025/11/7	25.55	7.72	73,000	12,000	11,010	85,000
505	住居	個人	2023/4/10	2025/4/9	25.55	7.72	85,000	12,000	12,565	97,000
601	住居	個人	2023/6/21	2025/6/20	25.55	7.72	78,000	12,000	11,658	90,000
602	住居	個人	2023/9/30	2025/9/29	25.55	7.72	89,000	10,000	12,824	99,000
603	住居	個人	2023/6/15	2025/6/14	25.55	7.72	82,000	12,000	12,176	94,000
604	住居	法人	2023/3/22	2025/3/21	25.55	7.72	83,000	12,000	12,306	95,000
605	住居	個人	2023/6/22	2025/6/21	25.55	7.72	83,000	12,000	12,306	95,000
701	住居	個人	2024/1/27	2026/1/26	50.22	15.19	162,000	12,000	11,455	174,000
702	住居	個人	2022/6/27	2024/6/26	50.22	15.19	153,000	12,000	10,862	165,000
801	住居	個人	2024/2/9	2026/2/8	50.22	15.19	120,000	12,000	8,690	132,000
802	住居	個人	2023/11/23	2025/11/22	50.22	15.19	156,000	12,000	11,060	168,000
合計					839.63	253.76	2,589,750	337,000	11,534	2,926,750

月末時点	2023年10月	2023年11月	2023年12月	2024年1月	2024年2月
総戸数	29	29	29	29	29
入居数	29	28	28	29	29
稼働率	100%	96.6%	96.6%	100%	100%

満室想定合計賃料	UPサイド後 満室想定合計賃料	月額差額	年間差額
35,121,000	35,940,000	68,250	819,000

- 購入後、リーシング活動が好調であったことから前入居者比賃料を5,000円～7,000円で活動を行ったが、反響や申込を獲得出来ている。今後は前入居者比10,000円以上のアップサイドを狙って賃料設定を行う予定。

想定収支

グランパーク町屋

年間収支概要		
項目	税抜金額	
収入	賃料収入	35,121,000
	駐車場収入	432,000
	水光熱費	0
	その他	0
	総収入	35,553,000
表面利回り		約4.20%
支出	建物管理費	1,452,000
	プロパティマネジメントフィー(賃料収入の2%)	711,060
	水光熱費	369,468
	保険料	242,900
	固定資産税・都市計画税	2,207,930
	インターネット料金	0
	その他	0
	総支出	4,983,358
NOI		30,569,642
NOI利回り		約3.61%

備考	<p>満室時の賃料収入を記載しております。(2024年02月29日時点の稼働率は100%)</p> <p>建物管理費、保険料は既存契約に基づく実績値となります。</p> <p>プロパティマネジメントフィー、水道光熱費、固定資産税・土地計画税は想定値であり、実際の数字と異なる場合があります。</p> <p>リーシング手数料、修繕費等は考慮しておりません。</p> <p>建物部分の減価償却費は計上しておりません。</p> <p>記載の数値は本書作成日段階のものであり将来に渡り保証されるものではないことを予めご了承ください。</p>
----	--

アップサイド後満室想定収支

グランパーク町屋

年間収支概要		
項目		税抜金額
収入	賃料収入	35,940,000
	駐車場収入	432,000
	水光熱費	0
	その他	0
	総収入	36,372,000
表面利回り		約4.29%
支出	建物管理費	1,452,000
	プロパティマネジメントフィー(賃料収入の2%)	727,440
	水光熱費	369,468
	保険料	242,900
	固定資産税・都市計画税	2,207,930
	インターネット料金	0
	その他	0
	総支出	4,999,738
NOI		31,372,262
NOI利回り		約3.70%

備考	<p>満室時の想定アップサイド後の賃料収入を記載しております。(2024年02月29日時点の稼働率は100%)</p> <p>建物管理費、保険料は既存契約に基づく実績値となります。</p> <p>プロパティマネジメントフィー、水道光熱費、固定資産税・土地計画税は想定値であり、実際の数字と異なる場合があります。</p> <p>リーシング手数料、修繕費等は考慮しておりません。</p> <p>建物部分の減価償却費は計上しておりません。</p> <p>記載の数値は本書作成日段階のものであり将来に渡り保証されるものではないことを予めご了承ください。</p>
----	--

売買価格内訳

グランパーク町屋

売価土地建物案分

価格（税抜）	847,500,000 円
価格（税込）	879,705,000 円

売買価格 内訳

項目	金額	割合	備考
土地相当額	525,450,000 円	62%	不動産鑑定評価書上の積算価格の土地
建物相当額	322,050,000 円	38%	建物割合に基づく
建物消費税	32,205,000 円		