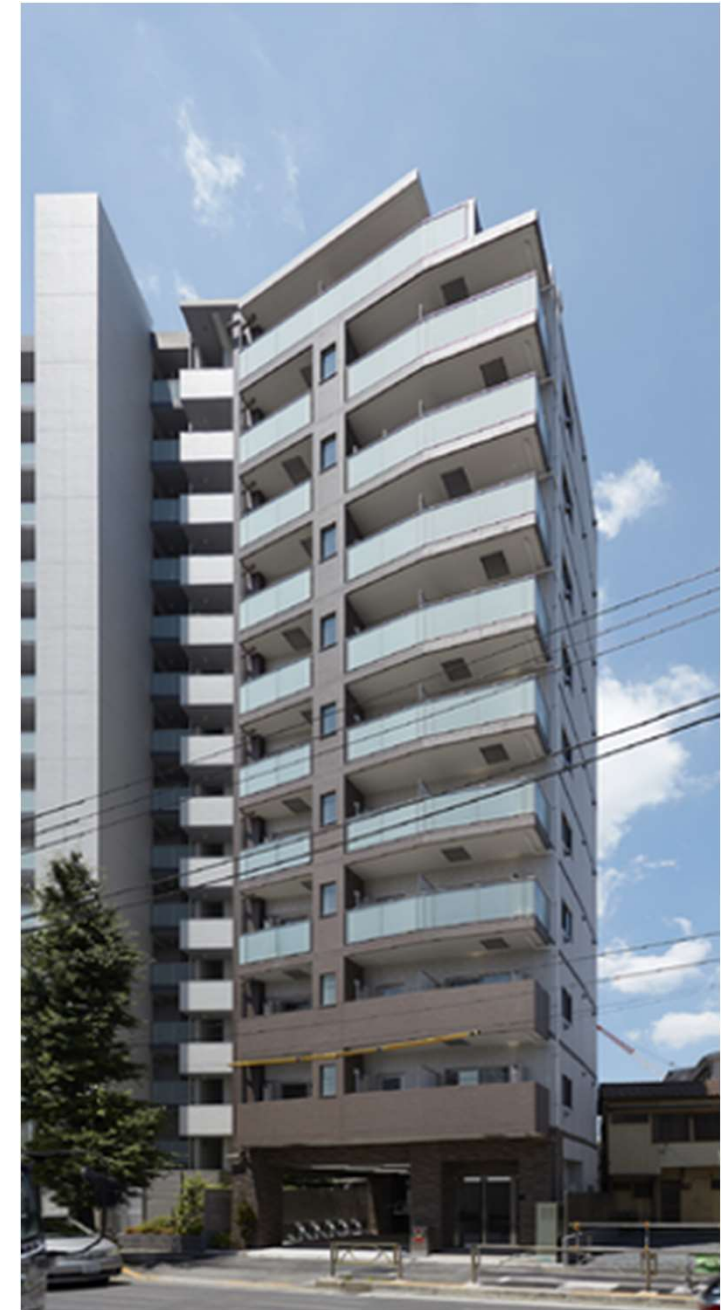


案件概要（信託受益権）

ラヴィエント南千住V

物件名		ラヴィエント南千住V
価格(税抜)		798,000,000円
想定利回り（税抜）		約4.30%
想定収支	年間収入	34,340,736円
	年間支出	5,064,585円
	NOI	29,276,151円

所在	住居表示	東京都荒川区南千住六丁目59番22号	
	所在・地番	東京都荒川区南千住六丁目68番25	
	交通	JR常磐線「南千住駅」 徒歩約8分 東京メトロ日比谷線「三ノ輪駅」 徒歩約10分	
法令制限	用途地域	商業地域/防火地域	
	建蔽率	80% ※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	600%	
土地	権利 / 地目	所有権/宅地	
	登記簿面積	125.79㎡	(38.05坪)
	実測面積	125.79㎡	(38.05坪)
	接道	南東側(42条1項1号道路)：国道幅員約30.02m/接道約10.31m	
建物	種類	共同住宅	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	
	エレベータ	あり	
	延床面積	817.09㎡	(247.17坪)
	竣工年月	2018年5月	
	戸数・間取り	29戸 1K(25.11㎡)：9戸、1K(25.37㎡)：9戸 1K(25.42㎡)：10戸、1DK(50.22㎡)：1戸	
備考			

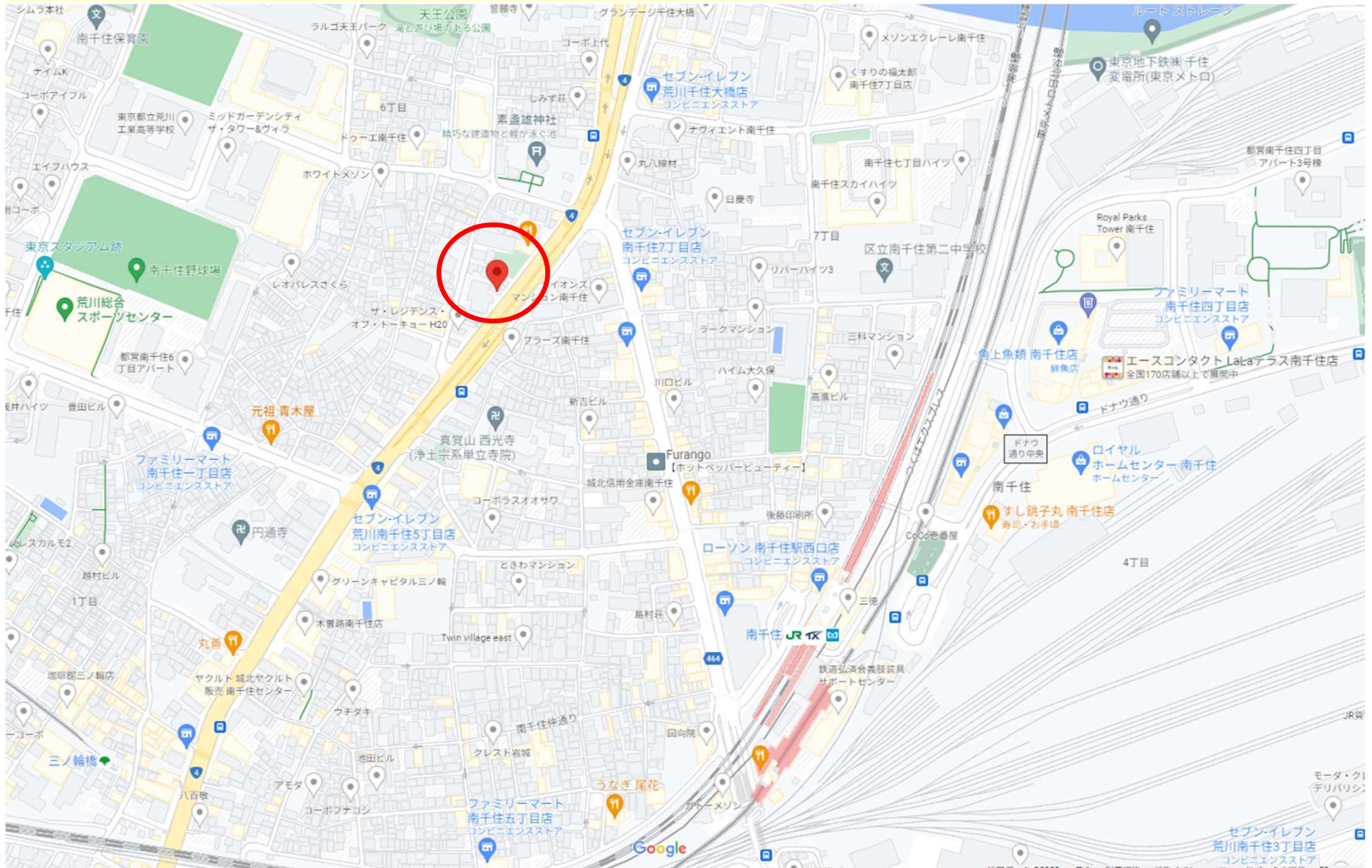


広域地図

ラヴィエント南千住V

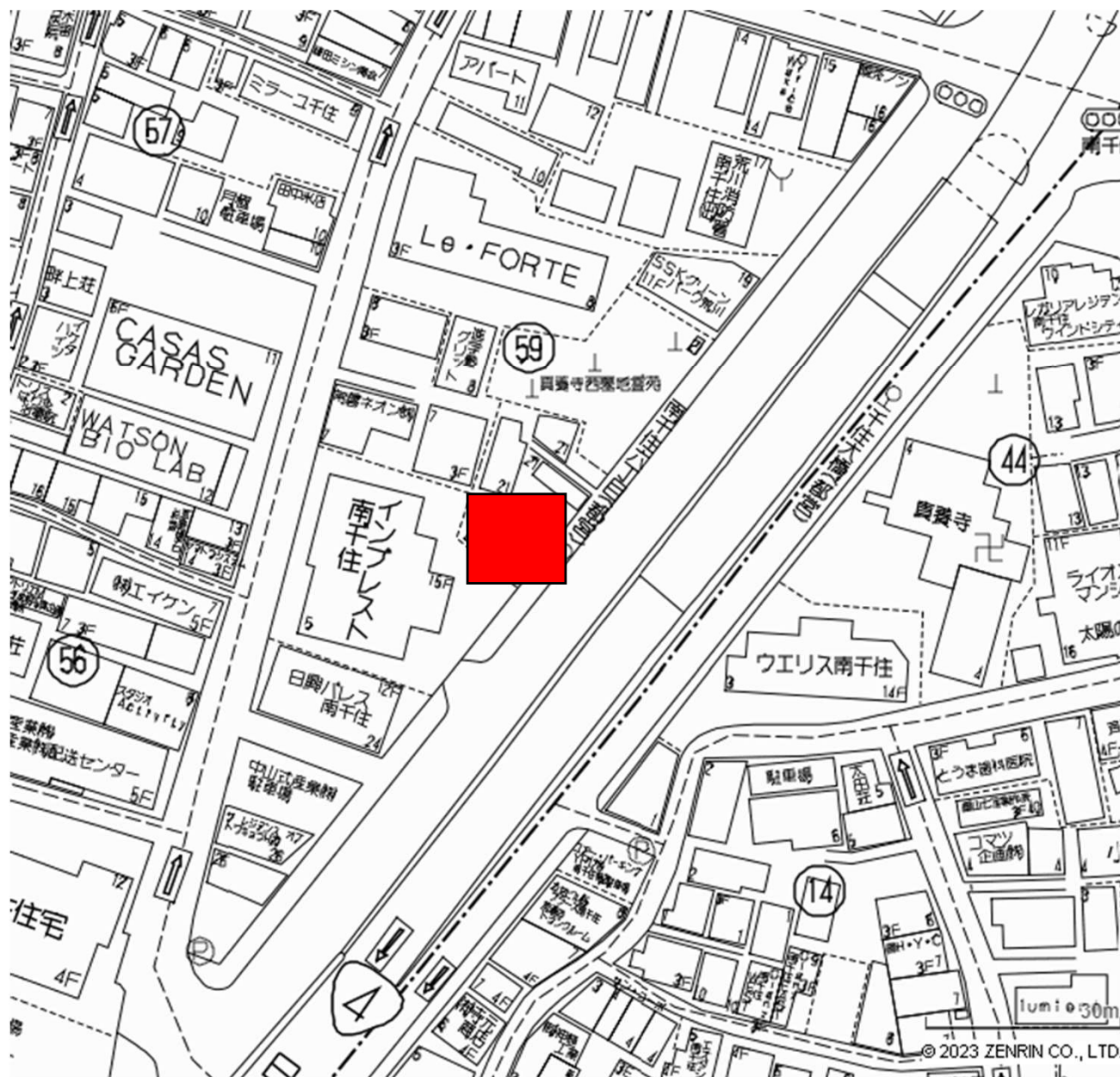
JR常磐線「南千住駅」徒歩約8分

東京メトロ日比谷線「三ノ輪駅」徒歩約10分



詳細地図

ラヴィエント南千住V



レントロール①

ラヴィエント南千住V

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	2024/2/22	2026/2/21	25.37	7.67	89,000	10,000	12,907	99,000
202	住居	法人	2022/6/28	2024/6/27	25.11	7.59	80,000	8,000	11,594	88,000
203	住居	個人	2023/1/24	2025/1/23	25.42	7.68	81,000	8,000	11,589	89,000
301	住居	法人	2022/6/28	2024/6/27	25.37	7.67	82,000	8,000	11,734	90,000
302	住居	法人	2022/6/28	2024/6/27	25.11	7.59	81,000	8,000	11,726	89,000
303	住居	個人	2023/2/25	2025/2/24	25.42	7.68	85,000	8,000	12,109	93,000
401	住居	個人	2023/12/13	2025/12/12	25.37	7.67	91,000	10,000	13,168	101,000
402	住居	法人	2022/6/28	2024/6/27	25.11	7.59	82,000	8,000	11,858	90,000
403	住居	法人	2022/7/5	2024/7/4	25.42	7.68	84,000	8,000	11,979	92,000
501	住居	法人	2022/7/5	2024/7/4	25.37	7.67	84,000	8,000	11,995	92,000
502	住居	法人	2022/6/28	2024/6/27	25.11	7.59	83,000	8,000	11,989	91,000
503	住居	法人	2023/3/4	2025/3/3	25.42	7.68	86,000	8,000	12,240	94,000
601	住居	法人	2022/7/5	2024/7/4	25.37	7.67	85,000	8,000	12,125	93,000
602	住居	法人	2022/7/5	2024/7/4	25.11	7.59	84,000	8,000	12,121	92,000
603	住居	個人	2023/9/28	2025/9/27	25.42	7.68	89,000	10,000	12,891	99,000

レントロール②

ラヴィエント南千住V

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
701	住居	空室	契約締結済		25.37	7.67	110,000	10,000	15,645	120,000
702	住居	法人	2022/7/5	2024/7/4	25.11	7.59	85,000	8,000	12,253	93,000
703	住居	個人	2023/7/13	2025/7/12	25.42	7.68	87,000	8,000	12,370	95,000
801	住居	個人	2022/7/1	2024/6/30	25.37	7.67	84,000	8,000	11,995	92,000
802	住居	個人	2023/3/2	2025/3/1	25.11	7.59	89,000	8,000	12,780	97,000
803	住居	個人	2024/2/29	2026/2/28	25.42	7.68	103,000	10,000	14,714	113,000
901	住居	個人	2022/12/25	2024/12/24	25.37	7.67	85,000	8,000	12,125	93,000
902	住居	空室			25.11	7.59	105,000	10,000	15,152	115,000
903	住居	個人	2024/2/15	2026/2/14	25.42	7.68	104,000	10,000	14,844	114,000
1001	住居	個人	2023/4/20	2025/4/19	25.37	7.67	91,000	8,000	12,907	99,000
1002	住居	株式会社 さくらさくみらい	2023/6/16	2025/6/15	25.11	7.59	86,000	8,000	12,385	94,000
1003	住居	個人	2024/2/16	2026/2/15	25.42	7.68	90,000	8,000	12,760	98,000
1101	住居	株式会社 リノベーション・ジャパン	2023/12/1	2025/11/30	31.32	9.47	120,000	8,000	13,516	128,000
1102	住居	空室	契約締結済		25.42	7.68	106,000	10,000	15,104	116,000
合計					739.84	223.61	2,611,000	248,000	12,786	2,859,000

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	26	26	25	25	27
稼働率	89.7%	89.7%	86.2%	86.2%	93.1%

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
34,308,000	35,724,000	118,000	1,416,000

- 購入後、前入居者比賃料を6,000円～20,000円で活動を行ったが、反響や申込を獲得出来ている。今後も同程度のアップサイドを狙って賃料設定を行う予定。

想定収支

ラヴィエント南千住V

年間収支概要		
項目		税抜金額
収入	賃料収入	34,308,000
	駐車場収入	32,736
	水光熱費	0
	その他	0
	総収入	34,340,736
表面利回り		約4.30%
支出	建物管理費	1,872,000
	プロパティマネジメントフィー(賃料収入の2%)	686,815
	水光熱費	297,684
	保険料	216,700
	固定資産税・都市計画税	1,991,386
	インターネット料金	0
	その他	0
	総支出	5,064,585
NOI		29,276,151
NOI利回り		約3.67%

備考	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93.1%) 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。 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。 リーシング手数料、修繕費等は考慮しておりません。 建物部分の減価償却費は計上しておりません。 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。
----	---

アップサイド後満室想定収支

ラヴィエント南千住V

年間収支概要		
項目		税抜金額
収入	賃料収入	35,724,000
	駐車場収入	32,736
	水光熱費	0
	その他	0
	総収入	35,756,736
表面利回り		約4.48%
支出	建物管理費	1,872,000
	プロパティマネジメントフィー(賃料収入の2%)	715,135
	水光熱費	297,684
	保険料	216,700
	固定資産税・都市計画税	1,991,386
	インターネット料金	0
	その他	0
	総支出	5,092,905
NOI		30,663,831
NOI利回り		約3.84%

備考	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93.1%) 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。 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。 リーシング手数料、修繕費等は考慮しておりません。 建物部分の減価償却費は計上しておりません。 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。
----	---

売価土地建物案分

価格（税抜）	798,000,000 円
価格（税込）	830,718,000 円

売買価格 内訳

項目	金額	割合	備考
土地相当額	470,820,000 円	59%	不動産鑑定評価書上の積算価格の土地建物割合に基づく
建物相当額	327,180,000 円	41%	
建物消費税	32,718,000 円		