

# 売り収益1棟マンション

## 鈴木ビル (東中山)

- ★販売価格：6,660万円
- ★年間想定賃料：610.8万円
- ★年間想定利回り：9.17%

- ◆中山競馬場南門まで約300m
- ◆ファミリーマート中山競馬場前店まで約100m
- ◆くすりの福太郎船橋古作店まで約450m
- ◆ドラッグセイムス船橋西船店まで約450m
- ◆生鮮スーパーかどやまで約600m



令和2年12月17日

- ☆RC造3階建て、築25年
- ☆総戸数7戸に変更予定。
- ☆引渡し条件 (※現況渡し相談可！)
  - ・2階事務所を2部屋の居宅に変更
  - ・3階和室を洋室に変更
  - ・屋上防水工事
  - ・全戸クリーニング

■鈴木ビルリフォーム後 レントロール表(想定)

| 号室   | 契約者 | 専有面積    | タイプ  | 賃料      | 管理費 | 駐車場代  | 水道代    | 月額賃料    | 敷金      | 備考          |
|------|-----|---------|------|---------|-----|-------|--------|---------|---------|-------------|
| 1階店舗 | 個人  | 80.80㎡  | 店舗   | 130,000 | 0   | 0     | 0      | 130,000 | 260,000 | デリバリー中華屋    |
| 201  | 空室  | 26.39㎡  | 1R   | 55,000  | 0   | 0     | 2,000  | 57,000  |         | 空室          |
| 202  | 空室  | 38.07㎡  | 1LDK | 77,000  | 0   | 0     | 2,000  | 79,000  |         | 居宅に変更工事予定   |
| 203  | 空室  | 23.44㎡  | 1K   | 85,000  | 0   | 0     | 2,000  | 87,000  |         | 居宅に変更工事予定   |
| 301  | 空室  | 26.55㎡  | 1DK  | 55,000  | 0   | 0     | 2,000  | 57,000  |         | 空室、募集中      |
| 302  | 空室  | 26.55㎡  | 1DK  | 55,000  | 0   | 0     | 2,000  | 57,000  |         | 空室、募集中      |
| 303  | 個人  | 30.52㎡  | 1DK  | 52,000  | 0   | 8,000 | 2,000  | 62,000  |         | 駐車場込        |
| 合計   | 満室  | 252.32㎡ | -    | 489,000 | 0   | 8,000 | 12,000 | 509,000 | 260,000 | 満室利回り 9.17% |
| 7戸   | 現行  | 111.32㎡ | -    | 182,000 | 0   | 8,000 | 2,000  | 192,000 | 260,000 | 現行利回り 3.46% |

※1. 専有面積は図面に基く壁芯で概算です。PS含む。  
 ※2. 賃料は管理会社のミニミニによる査定(±1,000円)。

※1階店舗の水道代は実費

- ※図面と現況が異なる場合は現況を優先します。
- ※図面は工事完了後の完成予想図であり、変更になる場合があります。
- ※想定賃料と想定利回りはあくまでも参考です。
- ※専有面積は概算参考で確定ではありません。



|       |   |
|-------|---|
| 売外全   | マンション   |
| (中古)  | 鈴木ビル (東中山)  |
| 価格    | 6660万円  |
|       | うち消費税：万円  |
| 沿線    | 京成本線  |
| 交通    | 駅：東中山   |
|       | バス：分 歩：13分 歩：m 車：km   |
|       | その他交通手段：総武・中央緩行線・東西線他「西船橋」駅より、バス4分「古作」バス停より徒歩1分                                       |
| 住所    | 千葉県船橋市古作2丁目1-19   |
| 土地    | 土地権利：所有権 面積計測方式：公簿  |
|       | 土地面積：181.68㎡  |
|       | 私道面積：㎡  |
|       | セットバック面積：㎡  |
|       | 地目：宅地 地勢：平坦   |
| 接道    | 種別：公道 位置指定：無  |
|       | 接面：12.0m 状況：一方<br>方向：東 幅員：12.7m   |
| 建物    | 種別：RC 位置指定：無  |
|       | 建物面積 1F：80.28㎡ 2F：110.40㎡<br>3F：106.20㎡ その他：㎡   |
| 制限    | 建物構造：RC 築年月：平成8年1月  |
|       | 地上階層：3階 地下階層：階  |
| 引渡    | 建ぺい率：60% 容積率：200% 都市計画：市街   |
|       | 用途地域：二住 地域地区：高度   |
| 設備・条件 | その他の法令上の制限：法22条区域、20m第2種  |
|       | 現況：賃貸中 引渡時期：相談  |
|       | 引渡年月： 引渡日：  |
|       | 駐車場在否：有   |
|       | 設備：都市ガス、電気、上水道、浄化槽、給湯、バス・トイレ別、シャワー、BS端子、CS、収納スペース、室内洗濯機置場、インターネット対応、外観タイル張り、火災警報器等設置済 |
|       | 条件：2階事務所を2部屋の居宅に改装、3階和室を洋室に変更、屋上防水工事、測量を完了後の引渡し予定。契約後の工事再開の為2ヶ月後の引渡し予定。               |
|       | その備考：検査済証なし。建物と賃貸の管理会社は変更できません。   |
|       | 取引態様：一般 報酬形態：分かれ  |



〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町2丁目3番4号 堀留寿ビル6階

TEL: 03-6667-0237 ※土日祝休み  
 FAX: 03-6667-0238 ※お問い合わせは可

東京都知事(2)第97899号  
 公益社団法人全日本不動産協会 会員  
 公益社団法人不動産保証協会 会員  
 一般社団法人東京都不動産協会 会員

メールでのお問い合わせはこちらまで ↓ 担当：菊池

t\_kikuchi@sincerelyly.co.jp