一棟収益

墨田区菊川１丁目　マイスタイル菊川駅前

オーナーチェンジ

角地で視認性が高く、駅からのアクセスも良好！
１階は民泊申請予定、２～４階はシェアハウスとして賃貸中！

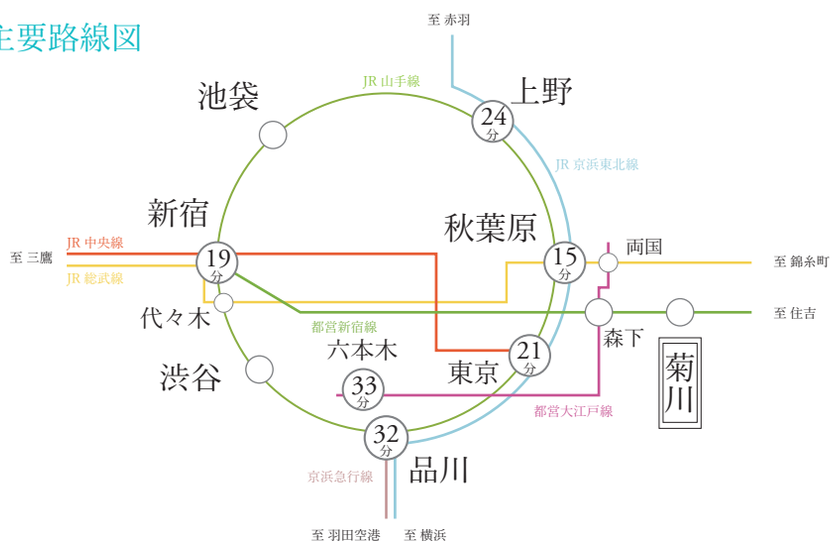
都営新宿線	「菊川」	駅徒歩 4 分
都営新宿線	「森下」	駅徒歩 7 分

■賃貸中

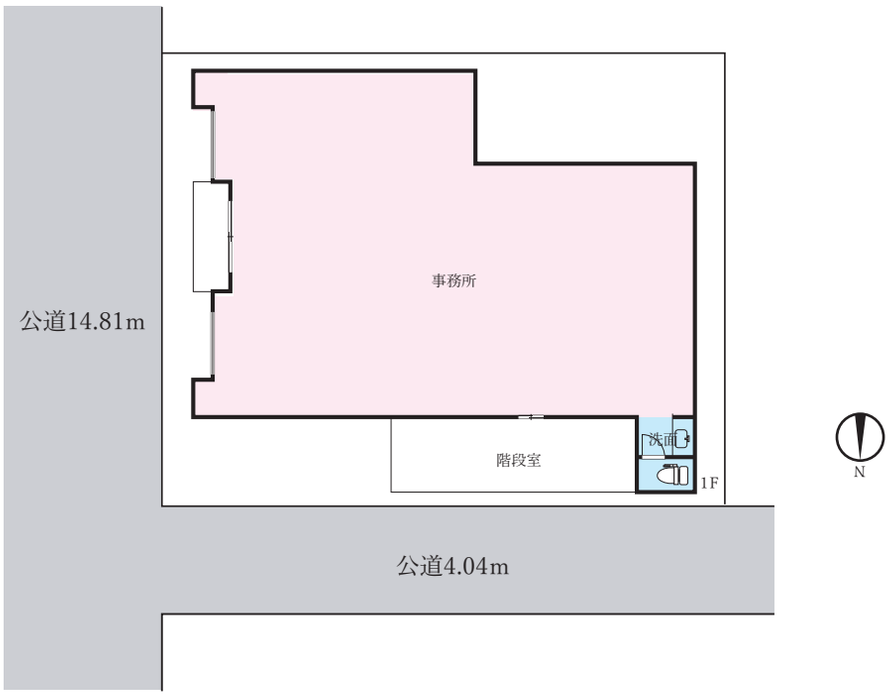
■土地権利 / 所有権

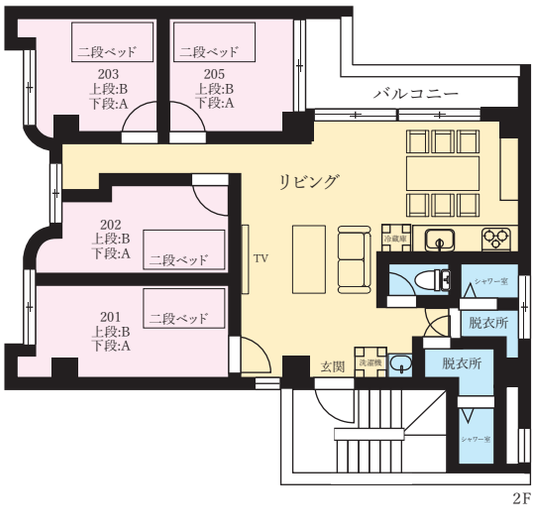
販売価格（消費税込）
17,800 万円
満室時想定利回
約 11.63 %
年間賃料収入（税込）
20,712,000 円
土地面積 / 延床面積
土地面積 106.41 ㎡
延床面積 307.85 ㎡

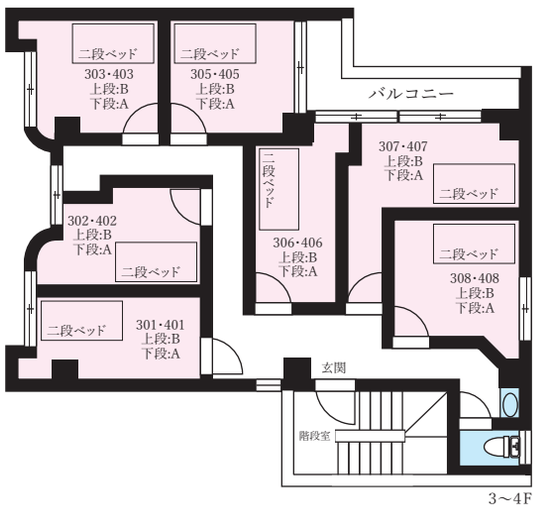
主要路線図



墨田区菊川１丁目　マイスタイル菊川駅前　　オーナーチェンジ







物件概要

土　地	住居表示	東京都墨田区菊川 1-11-10	法規制	用途地域	準工業地域
	土地権利	所有権		都市計画	市街化区域
	土地面積	106.41 ㎡ (32.24 坪)		防火地域	防火地域
建　物	築年数	1976 年 6 月		建蔽率	60%(70%)
	構造	RC 造 5 階建		容積率	300%
	総戸数	19 戸 (1 階 1 戸 +2 ～ 4 階計 18 戸)		固都税	合計 ¥342,500/ 年
	延床面積	307.85 ㎡ (93.28 坪)		現況	賃貸中
	接道	東側幅員約 14.81m 公道、北側幅員約 4.04m公道		引渡	即
その他	備考	年間賃料収入 ¥17,412,000 (税込)			
		都市ガス、東京電力、本下水			

墨田区菊川１丁目　マイスタイル菊川駅前　オーナーチェンジ

屋上から見えるスカイツリー

周辺情報

ライフ菊川店
220m
（徒歩約３分）

ほっともっと森下店
240m
（徒歩約３分）

中和公園
100m
（徒歩約１分）

FamilyMart 菊川一丁目店
190m
（徒歩約２分）

ローソンストア 100
210m
（徒歩約３分）

墨田菊川郵便局
450m
（徒歩約６分）

みずほ銀行 ATM
300m
（徒歩約４分）

三菱 UFJ 銀行 ATM
350m
（徒歩約４分）

東京シティ信用金庫
400m
（徒歩約５分）

マイスタイル菊川駅前レントロール

2019/4/1現在

物件名	部屋番号	専有面積	空室区分	入居者	契約開始日	契約終了日	解約日	火災保険	保証会社	家賃	共益費
マイスタイル菊川駅前	201	7.54	空室							50,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	202	7.54	在室	個人	2017/5/23	2019/5/20		東京海上	レグシス	50,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	203	7.16	在室	個人	2018/7/16	2019/7/14		東京海上	レグシス	50,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	205	7.03	在室	個人	2013/12/25	2019/12/17		東京海上	カプコ	54,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	301A	7.03	空室							26,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	301B		在室	個人	2018/6/30	2019/6/28		東京海上	レグシス	25,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	302	7.18	在室	個人	2018/4/14	2019/4/12		東京海上	レグシス	50,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	303A	7.16	在室	個人	2016/9/25	2019/9/21		東京海上	カプコ	27,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	303B		在室	個人	2017/6/29	2019/6/26		東京海上	レグシス	27,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	305	7.03	在室	個人	2018/11/1	2019/10/30		東京海上	レグシス	40,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	306	7.2	在室	個人	2018/11/6	2019/11/4		東京海上	レグシス	50,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	307A	8.54	空室							28,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	307B		空室							20,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	308	7.2	在室	個人	2018/8/12	2019/8/10		東京海上	レグシス	40,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	401A	7.03	在室	個人	2014/2/2	2020/1/25		東京海上	カプコ	25,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	401B		在室	個人	2018/5/12	2019/5/10		東京海上	レグシス	23,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	402	7.18	在室	個人	2018/3/13	2019/3/11		東京海上	レグシス	50,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	403	7.16	4/30解約予定	個人	2018/10/1	2019/9/29	2019/4/30	東京海上	レグシス	40,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	405A	7.03	4/30解約予定	個人	2017/10/29	2019/10/26	2019/4/30	東京海上	レグシス	25,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	405B		在室	個人	2017/11/27	2019/11/24		東京海上	レグシス	25,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	406A	7.2	4/9解約予定	個人	2017/4/9	2019/4/9	2019/4/9	東京海上	レグシス	20,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	406B		在室	個人	2016/9/1	2019/8/28		東京海上	カプコ	28,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	407	8.54	在室	個人	2018/1/29	2020/1/26		東京海上	レグシス	50,000	12,000
マイスタイル菊川駅前	408	7.51	在室	法人	2018/11/1	2019/10/30		東京海上	レグシス	40,000	12,000
										863,000	**288,000**
											1,151,000

1階	6,900,000円／年	**空室予定**
2－4階	1,151,000円／月	**定期借家契約**
合計	1,726,000円／月	① 20,712,000円／年
※別途自動販売機収入約7,000円/月あり		

※1階明渡し合意書締結済み

※1階賃料内訳
①民泊運営　1日30,000円×180日＝5,400,000円
②マンスリー　250,000円×6ヶ月＝1,500,000円

予算表

	勘定科目	補助科目	月次予算	備考欄
支出	水道光熱費	電気料金	約100,000	
		水道料金	約100,000	
		WI-FI	21,600	
	テナント管理業務	PM報酬（業務委託料）	144,000	集金家賃×10%（1階部分）
			172,650	集金家賃×15%（2-4階部分）
	建物管理業務費	消防設備点検費用	8,300	年1回
	公租公課	固都税	28,500	年額税額÷12ケ月（平成30実績）
	その他費用	清掃費用（1階）	10,000	
	その他費用	清掃費用（2-4階）	34,560	定期清掃（週2回）　8,640円
		合計	約619,610／月	
			②7,435,320円／年	

① 20,712,000円 － ② 7,435,320円 ＝ NOI 13,276,680円

NOI利回り
7.45%