

東永マンション

満室時想定利回り18.28%！現況利回り8.63%！土地積算約3,900万円！



物件種目	一棟収益マンション			
価格	4,430万円			
表面利回り	18.28%			
物件所在地	愛媛県松山市平和通3丁目1-12			
交通	伊予鉄道環状線	鉄砲町	駅	徒歩 4分
土地面積	301.81	㎡	ほかに	0.00
	91.29	坪	私道面積	0.00
建物面積	構造・規模	鉄筋コンクリート造 陸屋根 5階建		
	1階	194.80	㎡	
	2階~5階	183.92	㎡	
合計	930.48	㎡	坪数	281.47
土地権利	所有権	施工会社	-	
築年月	昭和56年8月築	種類	共同住宅・車庫	
都市計画	市街化区域	用途地域	近隣商業地域	
建ぺい率	80%	容積率	300%	
他の法令上の制限	-			
現況	賃貸中	引渡日	相談	
総戸数	28戸	駐車場	無	
接道状況(角地・間口)	北側	公道	幅員 約30.4m	接道 約8.6m
	上水	公営水道	下水	公共下水
設備	電気		四国電力	
	間取り 1K×28戸			
備考	賃料月額	¥674,700	年額	8,096,400円
	旧耐震 オール電化			

公益社団法人 全日本不動産協会 物件資料作成シート



免許番号 愛媛県知事(1)第5738号
商号 株式会社Leap不動産

住所 790-0844 愛媛県松山市道後一万グランドロッソ 道後一万101号
電話番号 089-954-4508
FAX 089-954-4504

定休日 日曜・祝日 ■取引態様 一般媒介
※休日もご対応可能です
担当者 阿部 (090-6060-6780)

レントロール

令和05年11月10日

部屋No	用途	入居状況	契約面積		月額賃料(現況)				敷金	月額賃料(満室)				備考
					賃料(税込)	共益費	駐車場	合計		賃料(税込)	共益費	駐車場	合計	
201	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	リフォーム要
202	住居	入居中	1K		¥18,000	¥3,000		¥21,000		¥18,000	¥3,000		¥21,000	
203	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	リフォーム要
205	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	募集可
206	住居	入居中	1K		¥21,000	¥3,000		¥24,000		¥21,000	¥3,000		¥24,000	
207	住居	入居中	1K		¥19,800	¥4,000		¥23,800		¥19,800	¥4,000		¥23,800	
208	住居	入居中	1K		¥23,000			¥23,000	¥69,000	¥23,000	¥3,000		¥26,000	
301	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	リフォーム要
302	住居	入居中	1K		¥24,000			¥24,000		¥24,000			¥24,000	
303	住居	入居中	1K		¥19,800	¥4,000		¥23,800		¥19,800	¥4,000		¥23,800	
305	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	募集可
306	住居	入居中	1K		¥19,800	¥4,000		¥23,800		¥19,800	¥4,000		¥23,800	
307	住居	入居中	1K		¥20,800	¥4,000		¥24,800		¥20,800	¥4,000		¥24,800	
308	住居	入居中	1K		¥21,500			¥21,500	¥32,000	¥21,500			¥21,500	
401	住居	入居中	1K		¥21,000	¥3,000		¥24,000		¥21,000	¥3,000		¥24,000	
402	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	リフォーム要
403	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	リフォーム要
405	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	募集可
406	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	募集可
407	住居	入居中	1K		¥19,000	¥3,000		¥22,000		¥19,000	¥3,000		¥22,000	
408	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	募集可
501	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	リフォーム要
502	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	募集可
503	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	リフォーム要
505	住居	入居中	1K		¥19,000	¥3,000		¥22,000		¥19,000	¥3,000		¥22,000	
506	住居	入居中	1K		¥15,000	¥4,000		¥19,000		¥15,000	¥4,000		¥19,000	
507	住居	空室	1K							¥22,000	¥3,000		¥25,000	リフォーム要
508	住居	空室	1K		¥22,000			¥22,000		¥22,000	¥3,000		¥25,000	募集可
合計					¥283,700	¥35,000	¥0	¥318,700	¥101,000	¥591,700	¥83,000	¥0	¥674,700	

現況年間収入	¥3,824,400
満室想定年間収入	¥8,096,400
稼働率(賃料ベース)	47%
物件価格	¥44,300,000
表面利回り(現況)	8.63%
表面利回り(満室想定)	18.28%
NET利回り(現況)	3.96%
NET利回り(満室想定)	13.60%

年間経費		
項目	備考	金額
PMfee(賃貸管理費)	集金賃料の5%(税込)	¥445,302
清掃費		¥213,408
消防・受水槽点検		¥147,408
建物巡回・夜間対応		¥76,560
CATV(再送信)		¥184,800
インターネット設備		¥369,600
固定資産税		¥633,651
合計		¥2,070,729

※満室想定時