物件概要書

◎業者廻し不可

No.　210493

物件名	**ルミエール備後町**	**（収益マンション）**
価格	**¥501,000,000**	**（消費税込み）**

所在地	住居表示	大阪府大阪市中央区備後町１丁目１－９					
交通		大阪メトロ堺筋線・中央線『堺筋本町』駅　徒歩約６分					
		大阪メトロ堺筋線『北浜』駅　徒歩約8分					
土地	地目	宅地		権利	所有権		
	地積	公簿　154.26㎡		(計４筆)	（約　46.66坪　）		
	その他						
道路		西側　市道　幅員約7.82m					
公法規制	用途地域	商業地域		防火指定	防火地域		
	建ぺい率	80 %		容積率	600 %		
	その他	都心部駐車場地区　文化財保護法					
建物	延床面積	787.80㎡			（約　238.30坪　）		
	構造	鉄骨造陸屋根８階建					
	種類	共同住宅・車庫		築年数	平成１５年７月		
	現況	賃貸中	空室/	駐車場	無	検査済証	有
	間取	総戸数32戸			引渡	令和3年10月1日以降希望	
備考	現況年額収入	¥23,833,730　（税込）			現況利回り	4.75%	
	満室想定収入	¥27,547,730　（税込）			満室想定利回り	5.49%	
	保証金返還債務						
	土地評価額	令和3年度　¥62,115,000					
	建物評価額	令和3年度　¥62,746,000			固都税額	¥1,232,464	
	価格交渉等ご相談ください						
	詳細資料はCAが必要です。						
	1階店舗：イタリアン(月額231,000円/税込)、ジンギスカン(月額179,000円/税込)						
	1階駐車場部分を車庫転していますが、容積オーバーはございません。						
	調査現況	詳細未調査		取引態様	媒　介		

大阪府知事(1)第62098号

株式会社かどわき不動産事務所

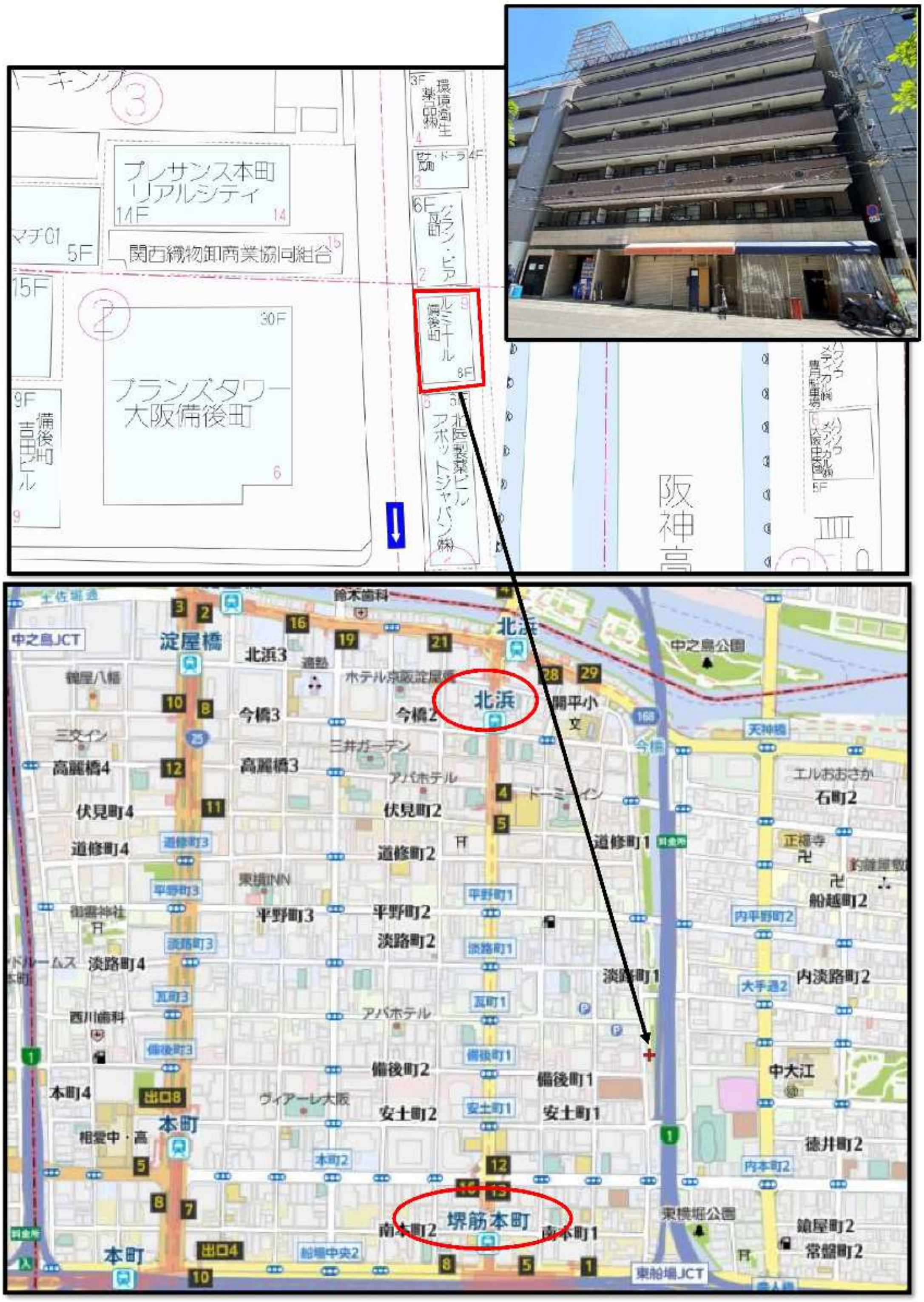
担当：門脇　携帯０９０－３６１２－８５３０

〒530-0041　大阪市北区天神橋２丁目北2-25

タキガワビル304号

TEL:06-6135-2103　FAX：06-6135-2105

https://www.kadowaki-fj.co.jp/　E-mail　kadowaki@kadowaki-fj.co.jp



ルミエール備後町
6F
プレサンス本町リアルシティ
14F
関西織物卸商業協同組合
ブランズタワー大阪備後町
30F
備後町吉田ビル
9F
北浜製薬ビル
アボットジャパン(株)
阪神高
北浜
堺筋本町
淀屋橋
本町
北浜3
今橋3
今橋2
高麗橋4
高麗橋3
伏見町4
伏見町2
道修町4
道修町2
道修町1
平野町3
平野町2
淡路町4
淡路町2
淡路町1
備後町2
備後町1
安土町2
安土町1
本町4
南本町2
南本町1
中之島公園
中之島JCT
東船場JCT
東横堀公園
石町2
船越町2
内淡路町2
中大江
徳井町2
鎗屋町2
常盤町2

レントロール（満室想定）

1. 賃貸状況

単位：円

番号	間取り	月額賃料	月額共益費	月額駐輪代・バイク代	月額消費税	合計	返還保証金	専有面積（㎡）	契約日	賃料単価	備考
1F南	店舗	200,000	10,000		21,000	231,000	0	47.00	H29.1.10	4,468	イタリアン
1F北	店舗	150,000	10,000	2,728	16,272	179,000	900,000	33.00	H30.8.1	4,848	ジンギスカン※賃料増額予定
201	1K	54,000	6,000			60,000	0	20.66		2,904	
202	1K	48,000	6,000			54,000	0	18.46	R2.6.1	2,925	1F南店舗賃借人が借りている
203	1K	47,000	6,000			53,000	0	18.74	R1.6.22	2,828	
205	1K	49,000	6,000			55,000	0	18.81	R2.8.14	2,924	
206	1K	51,500	6,000			57,500	0	21.26	H31.3.10	2,705	
301	1K	51,000	6,000			57,000	0	20.66	H31.3.2	2,759	
302	1K	49,000	6,000			55,000	0	18.46	H31.1.27	2,979	
303	1K	56,000	6,000			62,000	0	18.74	H17.11.23	3,308	
305	1K	54,500	6,000			60,500	10,000	18.81	H25.8.28	3,216	**2021年8月末退去予定**
306	1K	54,000	6,000			60,000	0	21.26	H26.12.2	2,822	
401	1K	55,000	6,000			61,000	0	20.66	H29.3.9	2,953	
402	1K	49,000	6,000			55,000	0	18.46	R3.1.31	2,979	
403	1K	50,000	6,000			56,000	0	18.74	R2.12.15	2,988	
405	1K	52,000	6,000			58,000	0	18.81	H29.4.28	3,083	
406	1K	53,000	6,000			59,000	10,000	21.26	H24.7.21	2,775	
501	1K	59,000	6,000			65,000	0	20.66	H20.1.31	3,146	
502	1K	52,000	6,000			58,000	10,000	18.46	H24.9.15	3,142	
503	1K	51,000	6,000			57,000	0	18.74	R3.4.29	3,042	
505	1K	51,000	6,000			57,000	0	18.81	H28.1.17	3,030	
506	1K	56,000	6,000			62,000	0	21.26		2,916	
601	1K	53,500	6,000			59,500	10,000	20.66	H23.3.18	2,880	
602	1K	48,000	6,000			54,000	0	18.46	H30.3.17	2,925	
603	1K	51,000	6,000			57,000	0	18.74	R2.12.16	3,042	
605	1K	54,000	6,000			60,000	0	18.81	H29.4.28	3,190	
606	1K	53,500	6,000			59,500	0	21.26	R1.10.26	2,799	
701	1K	50,500	6,000			56,500	0	20.39	H30.3.1	2,771	
702	1K	57,000	6,000			63,000	0	21.85		2,883	
703	1K	58,000	6,000			64,000	0	22.52		2,842	
705	1K	52,000	6,000			58,000	0	21.24	H30.3.18	2,731	
801	1K	54,000	6,000			60,000	0	20.78	R3.3.18	2,887	
802	1K	55,000	6,000			61,000	0	21.08	R2.1.20	2,894	
803	1K	59,000	6,000			65,000	0	23.69	H30.3.18	2,744	
合 計		**2,037,500**	**212,000**	**2,728**	**37,272**	**2,289,500**	**940,000**	**721.20**		**3,039**	

2. 年間収入（税込）

賃料	24,450,000	消費税	447,264		
共益費	2,544,000	自動販売機収入（2021.7実績×12ヵ月）	58,392		
バイク・自転車収入	32,736	NTT電気代（2022年度予定）	**15,338**		
価格（万円）	50,100	**グロス年収**	**27,547,730**	**純収益（NOI）年収**	**23,035,405**
		グロス利回り	**5.50%**	**NOI利回り**	**4.60%**

3. 年間支出（税込）

賃貸管理費	909,075	年間賃料の3%を想定
固定資産税	1,232,462	2021年度実額
火災・地震保険料	288,150	2021年度実額
水道光熱費	273,798	2021年4・5月月分平均×12
日常清掃	340,560	実額
定期清掃	44,000	実額
EV保守点検	528,000	実額
ゴミ処理費用	250,800	実額
機械警備費用	171,600	実額
LED電球リース	198,000	実額
24時間対応料金	66,000	実額
建物設備点検	92,400	実額
消防点検費用	58,080	実額
ブースタポンプ点検	59,400	実額
合 計	4,512,325	**経費率** **16.38%**

租税関係（2021年度実額）

	土地	建物
評価額	62,115,000	62,746,000
固定資税課税標準額	8,289,200	62,746,000
都市計税課税標準額	16,578,411	62,746,000
固定資産税	116,049	878,444
都市計画税	49,735	188,238
固都税合計	165,784	1,066,682
	税率	逓減率
固定資産税	1.40%	1.00
都市計画税	0.30%	1.00