

物件概要書

◎業者廻し不可

No. 210642

物件名	ワコーレヴィータ新森 (収益マンション)
価 格	¥165,000,000 (消費税込み)

所在地	住居表示	大阪市旭区新森6丁目1－13						
交 通		大阪メトロ今里筋線『新森古市駅』徒歩4分						
土 地	地 目	宅地		権 利		所有権		
	地 積	公簿 240.59㎡		(約		72.77坪)		
	その他							
道 路		東側：幅員：約8m						
接 面								
公法規制	用途地域	第一種住居/準住居地域		防火指定		準防火地域		
	建ぺい率	80 %		容積率		200 %		
	その他							
建 物	延床面積	480.47㎡ (約 145.34坪)						
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺3階建て						
	種 類	共同住宅		築年数		平成30年10月		
	現 況	賃貸中	住居部分満室	駐車場		バイク1、原付2	検査済証	有
	間 取	住居×10			引 渡		相談	
備 考	現況年額収入	¥9,834,000					現況利回り	5.96%
	満室想定収入	¥9,882,000					満室想定利回り	5.98%
	保証金返還債務	調査中						
	土地評価額	令和3年度				土地固都税額		
	建物評価額	令和3年度				建物固都税額		
	ファミリー、単身者用混合タイプ（2LDK×3、1LDK+F×1、1LDK×2、1K×							
	生産物賠償責任保険（地盤保証）加入済み							
	一般瑕疵担保保険（住宅保証機構）加入済み							
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



ワコーレヴィータ新森 レントロール

部屋No	賃借人	間取り	面積	契約始期	契約終期	契約形態	保証会社	【住居】賃貸料	【住居】共益費	月額合計（現況）	月額合計（満室）
101	個人	2LDK	62.68	2021/10/1	2023/9/30	普通建物賃貸借契約	全保連(株)	110,000	5,000	115,000	115,000
102	個人	2LDK	50.82	2020/9/27	2022/9/30	普通建物賃貸借契約	全保連(株)	98,000	5,000	103,000	103,000
201	個人	2LDK	57.68	2018/10/31	2022/10/31	普通建物賃貸借契約	全保連(株)	100,000	5,000	105,000	105,000
202	個人	1K	25.2	2019/1/15	2023/1/31	普通建物賃貸借契約	全保連(株)	54,500	5,000	59,500	59,500
203	個人	1K	25.2	2018/11/19	2022/11/30	普通建物賃貸借契約	全保連(株)	54,500	5,000	59,500	59,500
204	個人	1LDK	33.39	2020/3/20	2022/3/31	普通建物賃貸借契約	全保連(株)	64,000	5,000	69,000	69,000
301	法人	2LDK	59.44	2021/8/28	2023/8/31	普通建物賃貸借契約	なし	108,000	5,000	113,000	113,000
302	法人	1K	25.2	2020/5/1	2022/4/30	普通建物賃貸借契約	なし	60,000	5,000	65,000	65,000
303	個人	1K	25.2	2020/2/19	2022/2/28	普通建物賃貸借契約	全保連(株)	56,000	5,000	61,000	61,000
304	個人	1LDK	33.39	2018/10/28	2022/10/31	普通建物賃貸借契約	全保連(株)	64,500	5,000	69,500	69,500
バイク	空き									0	2,000
原付①	空き									0	1,000
原付②	空き									0	1,000
							月額合計	769,500	50,000	819,500	823,500
							年間賃料	9,234,000	600,000	9,834,000	9,882,000

緑と都市機能の両方を享受できる暮らし。

駅前の買物施設や鶴見緑地など、多彩な生活施設が整った充実のロケーション。



スーパー ライフ新森店 (徒歩1分/約60m)
●営業時間 1F 9:00~24:00 2F 9:00~21:00



ローソン内環緑一丁目店 (徒歩3分/約190m)
●営業時間 24時間



花博記念公園 鶴見緑地 (徒歩9分/約700m)



ジョーシン鶴見店 (徒歩3分/約230m)
●営業時間 10:00~20:30



TSUTAYA 鶴見緑地店 (徒歩2分/約140m)
●営業時間 9:00~24:00



市立新森小路小学校 (徒歩1分/約60m)



平和の子保育園 (徒歩6分/約450m)

Life Information

スーパーライフ 新森店……………徒歩 1分 (約 60m)
ジョーシン 鶴見店……………徒歩 3分 (約230m)
サンフラワー薬局 森小路店……………徒歩 5分 (約350m)
マクドナルド 内環緑店……………徒歩 4分 (約300m)
ローソン 内環緑一丁目店……………徒歩 3分 (約190m)
セブンイレブン 新森7丁目店……………徒歩 6分 (約450m)
TSUTAYA 鶴見緑地……………徒歩 2分 (約140m)
城東古市三郵便局……………徒歩 7分 (約500m)
平和の子保育園……………徒歩 6分 (約480m)
市立新森小路小学校……………徒歩 1分 (約 60m)
中野こども病院……………徒歩 5分 (約350m)
花博記念公園 鶴見緑地……………徒歩 9分 (約700m)

社会医療法人真会 中野こども病院

(徒歩5分 約350m)

全国的にも数少ない民間の
小児専門病院。大阪全域
の医療機関と連携した365
日・24時間休日の小児救急
医療が充実しており、33子
どもの命を救うにも安心。

●大阪市旭区新森4-13-17 ●TEL 06-6952-4771
●受付時間 午前・月～土曜日 8:00～11:30
午後・月～金曜日 11:30～15:30



ACCESS

Osaka Metro今里筋線

「新森古市」駅まで徒歩**4**分

Osaka Metro谷町線

「東梅田」駅まで**18**分

Osaka Metro今里筋線「太子橋今市」駅でOsaka Metro谷町線に乗り換え

大阪内環状線や163号線すぐで、
バスでのお出掛けも便利な立地

大阪駅前 (93系統) 「南一丁目」バス停から
上新庄駅 (96系統) 一本で
布施駅 (96系統) まで
行ける!!



※交通表示時間は日中平常時のもので、時間帯により異なります。また乗換え・待ち時間を含みません。車()内は用地からの地図上の鉄道距離です。※掲載の環境写真は2018年6月に撮影したものです。※掲載の周辺環境写真は、2018年6月現在のものです。※徒歩歩数は80mを1分として算出(道数切り上げた概算時間です)。※公立の通学指定校は2018年6月現在のものです。入居時には教育委員会の指示により変更になる場合があります。※掲載の地図は概略図です。記載されている道路施設等があります。

【物件概要】●名称/ワコーレヴィータ新森●所在地/大阪市旭区新森6丁目1番13号(住居表示)●交通/Osaka Metro今里筋線「新森古市」駅徒歩4分●総戸数/10戸●賃貸戸数/10戸●地域・地区/第一種住居地域。準住居地域。準防火地域●地目/宅地●私道負担/無●建ぺい率/60%●容積率/200%●道路幅員/東側約8.0m●敷地面積/240.59㎡●建築面積/169.52㎡●建物延床面積/480.47㎡●構造/鉄骨造・地上3階建●間取/1K~2LDK●住戸専有面積/25.20㎡~62.68㎡(MB面積を含む)●バルコニー面積/3.30㎡~6.27㎡●バイク置場/1台●ミニバイク置場/2台●自転車置場/8台●電気・ガス・大阪ガス株式会社/事業主(貸主)/和田興産株式会社(国土交通大臣(2)第7158号(一社)不動産協会の会費・(一社)兵庫県宅地建物取引業協会会員(公社)近畿地区不動産公正取引協議会加盟)●設計・施工・監理/株式会社町田工務店●竣工予定/2018年10月下旬

事業主(貸主) **和田興産**

設計・施工・監理

Machida 株式会社町田工務店

〒650-4023 神戸市中央区東川町1丁目12番13号
TEL:078-360-1171 FAX:078-301-1160

〒901-4002 大阪府堺市北区北花園町4丁目110番8
TEL:072-258-3372(代表) FAX:072-253-3378

ワコーレの賃貸住宅

WAKOHRE VITA
SHINMORI

ワコーレヴィータ新森

WAKOHRE VITA
SHINMORI



外観完成予想図

ワコーレヴィータ新森

留守時でも安心・便利
宅配ボックス設置

ダブルロック式の
ディンプルキー

四季を通じて心地よい
エアコン装備

Wi-Fi標準装備(無料)
インターネット使い放題

TVカメラ付
オートロックシステム

対面式
カウンターキッチン採用

バスルームに小窓を設置
※A・E・F・Gタイプのみ

Osaka Metro今里筋線「新森古市」駅
駅徒歩4分

※外観完成予想図は設計図を基に描き起こしたもので、官公庁の指導・施工上の都合等により建物の形状・色調・植栽等に変更が生じる場合がございます。また、周辺の建物は省略しております。予めご了承ください。

ROOM PLAN

たっぷりの収納や
専用庭のあるプランなど、
ライフスタイルに合わせた
多彩なプラン

FLOOR PLAN

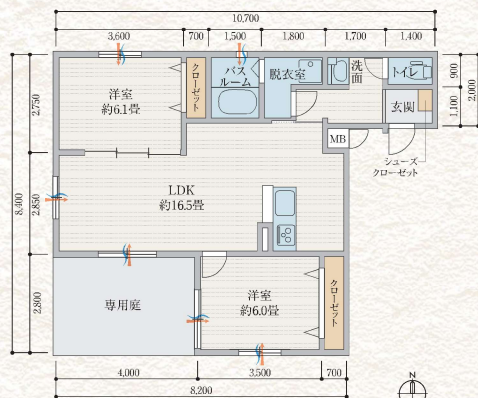


A type 2LDK
[101号室]

■住戸専有面積	62.68㎡
■バルコニー面積	11.20㎡

※住戸専有面積はメータボックスを含みます。

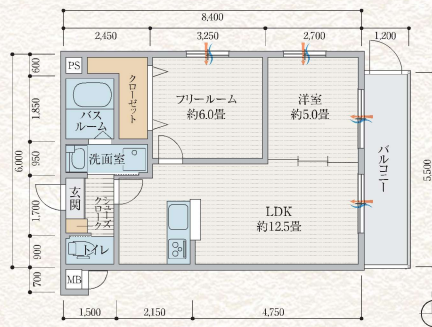
自転車スペース
2台あり



B type 1LDK+F
[102号室]

■住戸専有面積	50.82㎡
■バルコニー面積	6.60㎡

※住戸専有面積はメータボックスを含みます。

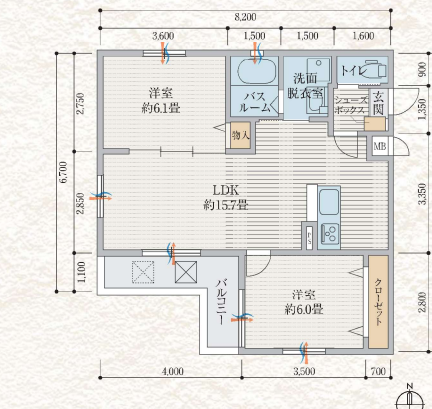


通風 ← 採光

F type 2LDK
[201号室]

■住戸専有面積	57.68㎡
■バルコニー面積	6.27㎡

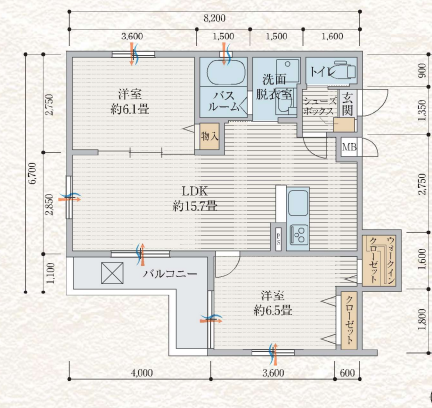
※住戸専有面積はメータボックスを含みます。



G type 2LDK
[301号室]

■住戸専有面積	59.44㎡
■バルコニー面積	6.27㎡

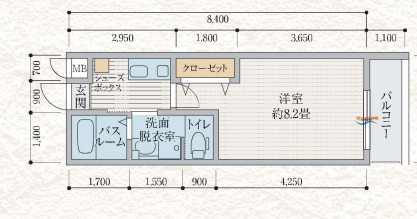
※住戸専有面積はメータボックスを含みます。



C type 1K
[202号室] [302号室]

■住戸専有面積	25.20㎡
■バルコニー面積	3.30㎡

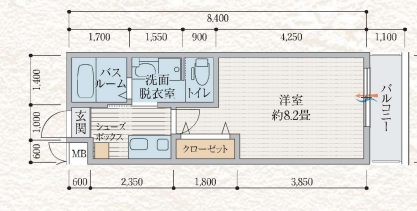
※住戸専有面積はメータボックスを含みます。



D type 1K
[203号室] [303号室]

■住戸専有面積	25.20㎡
■バルコニー面積	3.30㎡

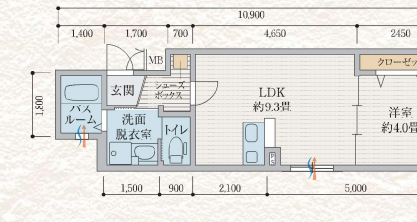
※住戸専有面積はメータボックスを含みます。



E type 1LDK
[204号室] [304号室]

■住戸専有面積	33.39㎡
■バルコニー面積	3.63㎡

※住戸専有面積はメータボックスを含みます。



DELIVERY BOX

大切な荷物を預かる宅配ボックス

留守時でも届いた宅配物を24時間体制でいつでも取り出せる便利な宅配ボックス。荷物が届く時間を気にすることなく、安心してお出かけいただけます。



宅配ボックス(参考写真)

ROOM

快適な住空間をつくるエアコンを装備

夏の暑さや冬の寒さなど、厳しい気候の中でも快適にお過ごしいただける居住空間をつくります。

※A・B・E・Gタイプは1LDKに、C・Dタイプは洋室に設置



エアコン(参考写真)

KITCHEN

機能性重視のシステムキッチン

機能性と快適性を追求した、使いやすいコンポーネントキッチンを全住戸に採用しました。収納もたっぷり。



キッチン(参考写真)



※1K・1LDKタイプは2ドアコンロとなります。

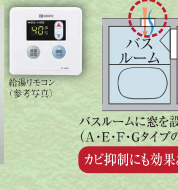
BATHROOM

清潔で使いやすいユニットバス

バスルームには使い勝手のよいユニットバス(1014・1216サイズ)を設置。機能性はもちろん、掃除などもしやすく快適性にも配慮しています。



バスルーム(参考写真)



バスルームに窓を設置。(A・E・F・Gタイプのみ)
カビ抑制にも効果あり

SHOES BOX

玄関廻りを美しく演出するシューズボックス。玄関横にシューズボックスを設置し、外から帰ったとき、すぐに靴や荷物を収納できます。



シューズボックス(参考写真)

POWDER ROOM

ハンドシャワー付洗面化粧台。インテリア性に優れ、使い勝手にもしっかり配慮した洗面化粧台です。便利なハンドシャワー水栓装備。



洗面化粧台(参考写真)

SECURITY SYSTEM

TVカメラ付オートロックシステム

お部屋に居ながら来訪者を確認できるTVカメラ付オートロックシステム。

TVカメラ付オートロックシステム(参考写真)

DIMPLE KEY

ダブルロック式ハイセキュリティシリンダー

ピッキングなどの不正解錠をほとんど不可能にするリバーシブルタイプのハイセキュリティシリンダーを玄関ドアに採用。

LED電球型防犯カメラ

照明機能と防犯カメラ機能を搭載で360°撮影が可能。安全を見守ります。(エントランスホールに設置)



LED電球型防犯カメラ(参考写真)



ディンプルキー(参考写真)

INTERNET

インターネット無料!! Wi-Fi標準装備

インターネット使い放題!

もっと、あなたらしく。様々なコンテンツを楽しめる快適なインターネット環境が無料で使い放題です。

J:COMでauがおトク!

J:COM × au auスマートバリュー

※auへのお申し込みが必要です

ご利用には、IEEE802.11a/b/g/n(Wi-Fi認定)規格に対応した無線LANアダプター(無線LANカード、無線LAN内蔵ノートパソコンなど)が必要になります。接続方法により追加加入アドレスが必要となる場合があります。