

# 物件概要書

物件名	西小山ビル(千代田ビル)			
種別	事務所・店舗	権利形態	所有権	
所在	(住居表示) 品川区小山六丁目5番10号			
	(地番) 品川区小山六丁目374番6			
交通	東急目黒線「西小山」駅 徒歩3分			
土地	面積	(公簿) 240.72 m <sup>2</sup> (72.81坪)		
		(実測) —		
都市計画等	地目	宅地	現況	宅地
	用途地域	商業地域	防火指定	防火地域
	日影規制	—	高度地区	—
	建蔽率	80%	容積率	400%
	その他制限	景観法		
	道路	南西側:公道(幅員約6.0m)、南東側:公道(幅員約5.9m)		
	間口	南西側:約7.3m、南東側:約16.3m	奥行	—
	種類	事務所・店舗	現況	事務所・店舗
建物	面積	(公簿) 782.84 m <sup>2</sup> (236.80坪)		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	建築時期	平成1年4月	検査済証	無し
価格	430,000,000 円(税込)			
現状	賃貸中	H30年度固都税額(相当額)	年額 1,999,911 円	
H30年度固定資産評価額	(土地) 122,085,480 円	(建物)	54,832,900 円	
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下店舗(半地下)改修工事(スケルトン、天井新設、厨房改修他)、4階フルリノベーション、外壁改修工事(屋上防水、外壁塗装他)実施済。</li> </ul>			



物件名 千代田ビル  
 支出(税別)

単位:(円)

No.	項目	月額支払	都度支払	年額	補足
1	管理手数料(PM報酬)	変動	-	変動	総家賃の3%
2	日用清掃	16,650	-	199,800	
3	エレベーター保守点検	19,440	-	233,280	POG(2ヶ月に1回の保守点検)
4	設備遠隔監視業務	5,940	-	71,280	
5	機械警備	19,440		233,280	
6	受変電設備点検	11,880		142,560	2ヶ月に1回の点検
7	建物巡回・検針業務	16,650		199,800	
8	定期清掃(2回/年)		別途見積		
9	消防点検(2回/年)		別途見積		
10	貯水槽清掃点検(1回/年)		別途見積		
11	排水管洗浄(1回/年)		別途見積		
12	電気代	変動		変動	
13	水道代	変動		変動	
合計		90,000		1,080,000	

レントロール

平成31年1月23日 現在

物件名: 千代田ビル

※当レントロールについては、更新時点における概算数値・概要となっており、将来的に内容に変更の可能性があります。

所在: 東京都品川区小山6-5-10

※基準賃料につきまして、物価や市場取引変動等により将来的に変動する可能性があります。

[単位:円] (税抜き)

部屋 番号	賃借人		現況													満室想定					備考欄(属性等)
	法人or個人	状況	用途	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	賃料	賃料/坪	共益費	共益費/坪	合計(税別)	賃料計/坪	敷金/保証金	原契約開始日	再契約開始日	契約終了日	賃料	賃料/坪	共益費	共益費/坪	合計	
B1	法人	空室	店舗	135.94m <sup>2</sup>	41.12	0	-	0	-	-	0					550,000	13,375	0	-	550,000	
1	法人	入居中	事務所	135.94m <sup>2</sup>	41.12	398,149	9,682	0	-	398,149	9,682	2,580,000	2016/2/1	2018/2/1	2020/1/31	398,149	9,683	0	-	398,149	契約書原本無し。自動更新。
2	法人	入居中	事務所	162.82m <sup>2</sup>	49.25	370,371	7,520	0	-	370,371	7,520	1,600,000	2016/7/19	2018/7/19	2020/7/18	370,371	7,520	0	-	370,371	契約書原本無し。自動更新。
3	法人	入居中	事務所	140.15m <sup>2</sup>	42.39	290,000	6,841	0	-	290,000	6,841	1,740,000	2013/8/1	2016/8/1	2019/7/31	290,000	6,841	0	-	290,000	
4	法人	入居中	事務所	109.46m <sup>2</sup>	33.11	265,000	8,003	0	-	265,000	8,003	1,590,000	2018/11/16	2018/11/16	2020/11/15	265,000	8,004	0	-	265,000	
総戸数			総面積		賃料合計		共益費合計		総合計		敷金/保証金合計		想定賃料合計		共益費合計		想定賃料総合計				
5			684.31 206.99		1,323,520		0		1,323,520		7,510,000		1,873,520		0		1,873,520				

□ 修繕履歴一覧

建物名称 千代田ビル  
 建物所在地 東京都品川区小山6-5-10  
 構造・規模 RC造地上4階地下1階建  
 竣工年月日 1989年4月

年	月	内容①（大規模修繕等）	内容②（発生修繕等）	備考	施工業者
2018	9	地下1階解体工事 ・間仕切り,上げ床,天井,入口看板撤去工事 ・外周壁ボード補修,その他取り合い部補修工事 ・天カセAC設置工事,ホール・厨房クリーニング			株サイキ
	10	外部修繕工事 ・塗装工事(外壁塗装面,軒天,共用部鉄扉等) ・防水工事(屋上平場,3~4階バルコニー,外部階段平場) ・シーリング工事(塗装面外壁打継日地,サッシ) ・エントランス美化工事(タイル補修,植栽撤去等)			株ビルメンテナンス
	10	4階原状回復工事 ・タイルカーペット、壁クロス張替,各所塗装工事 ・設備更新(天カセAC,ミニキッチン,電気温水器300L,ウォシュレット,防水パン,各所水栓) ・天井埋め込みベースライト,横型ブラインド設置			株サイキ

□ 施工業者連絡先

会社名	担当者
株式会社サイキ	
株式会社ビルメンテナンス	