

## 物件概要書 《Property Information Summary》

<b>物件名称</b>	<b>梅屋敷</b>				<b>物件種別</b>	<b>土地付建物</b>	
<b>物件所在地</b>	<b>住居表示</b>	大田区蒲田二丁目8番5号					
	<b>地番</b>						
<b>交通</b>	京急本線「梅屋敷」徒歩3分						
<b>土地</b>	<b>地積</b>	<b>公簿</b>	46.84㎡（約14.17坪）				
	<b>権利</b>	所有権			<b>地目</b>	宅地	
<b>建物</b>	<b>構造</b>	鉄骨造陸屋根地下1階付3階建					
	<b>延床面積</b>	110.24㎡（約33.35坪）			<b>築年数</b>	昭和62年8月 築37年	
	<b>各階面積</b>	1F	26.75㎡	B1F	28.35㎡	<b>種類</b>	居宅
		2F	28.35㎡			<b>間取り</b>	3K
		3F	26.79㎡			<b>現況</b>	入居中
<b>接面道路</b>	公道 西側 約4.9m / 間口 約5.8m						
<b>法規制</b>	<b>用途地域</b>	第一種住居地域					
	<b>建蔽率</b>	60%			<b>容積率</b>	300%	
	<b>防火地域</b>	準防火地域			<b>高度地区</b>	第三種	
<b>価格</b>	<b>¥69,800,000円(税込)</b>						
<b>備考</b>	※旅館業転用リフォーム工事、旅館業許可申請費用込み						



30



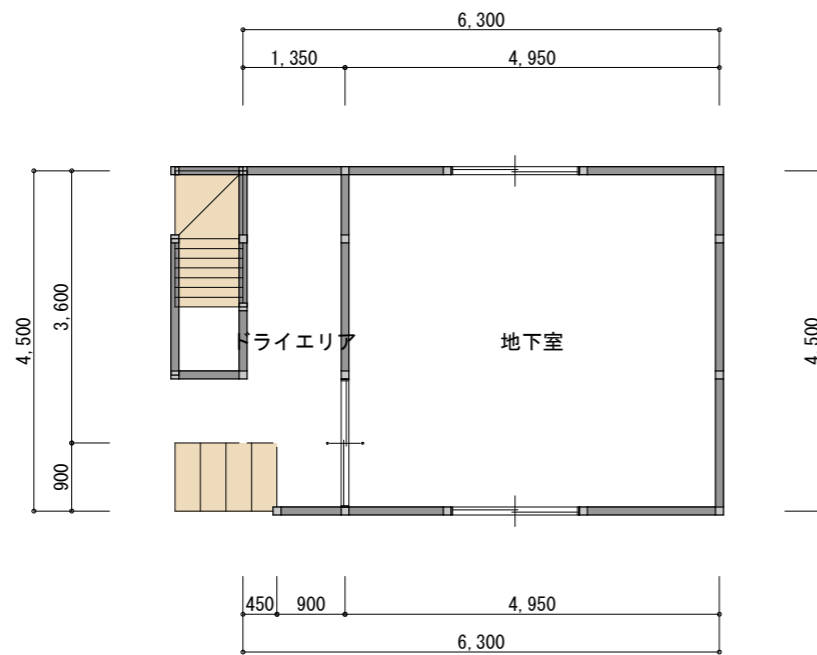
Colorful sign with text and graphics, possibly a notice or advertisement.

## 年間収支シミュレーション（蒲田2丁目戸建）

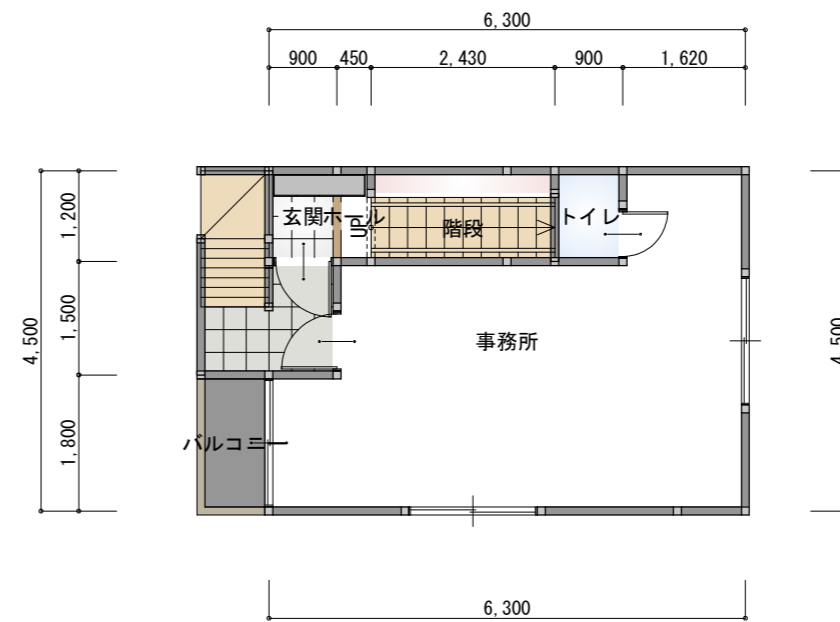
物件名	蒲田2丁目戸建	法区分	旅館業	
物件価格	¥69,800,000	その他単価に影響ある要素	駐車場	¥300
延べ床面積	110.24㎡			
間取り	4LDK			
1泊/1人単価	¥5,700			
最大収容人数	19		合計	¥300

基本的考え方	複数のご家族、世代を跨ぐご家族・ご親族や友達同士の海外からの観光客を主なターゲット
平均宿泊人数	9
同一料金人数	9
追加料金発生人数	10
1人1泊追加料金	¥2,000
標準宿泊単価	¥54,000
ゲストからの清掃料金	¥36,000
清掃スタッフへの清掃料金	¥32,000

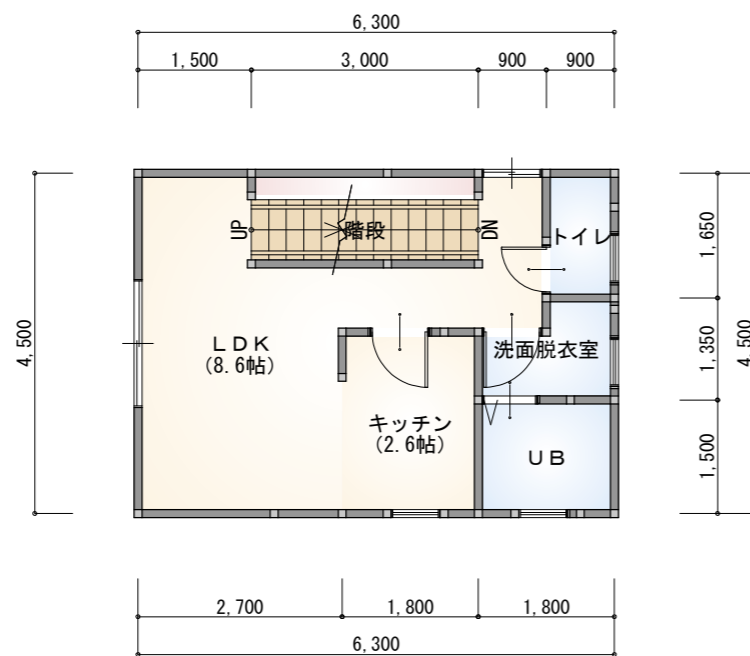
項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計 (平均)
	前提												
シーズン係数	0.91	0.95	1.38	1.19	1.07	1	1.1	0.92	0.88	1.06	1.09	1.3	1.00
稼働率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
平均受入グループ数	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	84
平均宿泊単価	¥49,140	¥51,300	¥74,520	¥64,260	¥57,780	¥54,000	¥59,400	¥49,680	¥47,520	¥57,240	¥58,860	¥70,200	¥57,825
売上													
宿泊費	¥1,218,672	¥1,149,120	¥1,848,096	¥1,542,240	¥1,432,944	¥1,296,000	¥1,473,120	¥1,232,064	¥1,140,480	¥1,419,552	¥1,412,640	¥1,740,960	¥16,905,888
清掃料金	¥252,000	¥252,000	¥252,000	¥252,000	¥252,000	¥252,000	¥252,000	¥252,000	¥252,000	¥252,000	¥252,000	¥252,000	¥3,024,000
合計	¥1,470,672	¥1,401,120	¥2,100,096	¥1,794,240	¥1,684,944	¥1,548,000	¥1,725,120	¥1,484,064	¥1,392,480	¥1,671,552	¥1,664,640	¥1,992,960	¥19,929,888
経費													
家賃またはローン	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
清掃料金	¥224,000	¥224,000	¥224,000	¥224,000	¥224,000	¥224,000	¥224,000	¥224,000	¥224,000	¥224,000	¥224,000	¥224,000	¥2,688,000
OTA手数料	¥220,601	¥210,168	¥315,014	¥269,136	¥252,742	¥232,200	¥258,768	¥222,610	¥208,872	¥250,733	¥249,696	¥298,944	¥2,989,483
運営代行手数料(20%)	¥294,134	¥280,224	¥420,019	¥358,848	¥336,989	¥309,600	¥345,024	¥296,813	¥278,496	¥334,310	¥332,928	¥398,592	¥3,985,978
電気	¥68,000	¥68,000	¥58,000	¥48,000	¥36,000	¥38,000	¥52,000	¥52,000	¥42,000	¥38,000	¥46,000	¥56,000	¥602,000
ガス	¥14,000	¥14,000	¥14,000	¥14,000	¥14,000	¥14,000	¥14,000	¥14,000	¥14,000	¥14,000	¥14,000	¥10,000	¥164,000
水道	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥8,000	¥140,000
wi-fi	¥6,000	¥6,000	¥6,000	¥6,000	¥6,000	¥6,000	¥6,000	¥6,000	¥6,000	¥6,000	¥6,000	¥6,000	¥72,000
事業ゴミ回収	¥22,000	¥22,000	¥22,000	¥22,000	¥22,000	¥22,000	¥22,000	¥22,000	¥22,000	¥22,000	¥22,000	¥15,000	¥257,000
消耗品	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥12,000	¥6,000	¥138,000
合計	¥872,735	¥848,392	¥1,083,034	¥965,984	¥915,730	¥869,800	¥945,792	¥861,422	¥819,368	¥913,043	¥918,624	¥1,022,536	¥11,036,461
利益	¥597,937	¥552,728	¥1,017,062	¥828,256	¥769,214	¥678,200	¥779,328	¥622,642	¥573,112	¥758,509	¥746,016	¥970,424	¥8,893,427



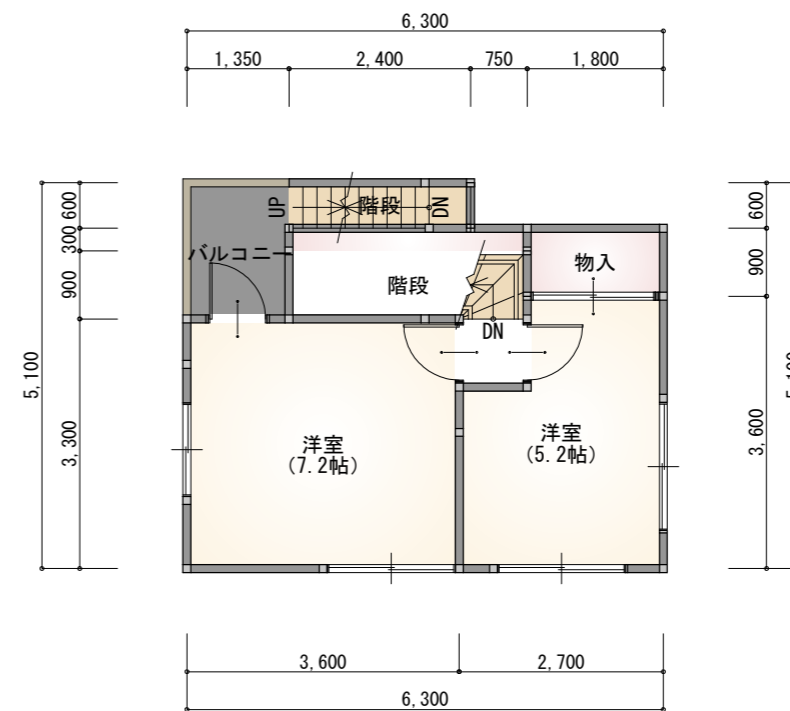
地下1階 平面図 S:1/100



1階 平面図 S:1/100



2階 平面図 S:1/100



3階 平面図 S:1/100

工事名 大田区蒲田二丁目8番5号

武蔵野住宅販売株式会社

管理者

設計者

担当者

図面名 地下1階 平面図, 1階 平面図, 2階 平面図, 3階 平面図

図面 No.

備考

東京都練馬区富士見台2-33-3 1階  
TEL 03-5848-9170 FAX 03-5848-9175

日付

日付

日付

縮尺 1/100

1