

# 池田市豊島北1丁目テラスハウス【オーナーチェンジ】

★現況事業用として賃貸中★賃貸中につきすぐに収入が得られます♪ 阪急宝塚線『石橋阪大前』駅…徒歩約18分

現況年間表面利回り（税込）約12.93%にて稼働中!

月額賃料等：賃料47,300円（税込）/共益費5,500円（税込）×12ヵ月  
 合計月額52,800円=年収633,600円にて稼働中!  
 ※安心の賃貸保証（トップ賃貸保証）加入中。保証金等返還債務無。  
 ※うれしい短期解約時の違約付!  
 (1年未満3ヵ月賃料相当額分・2年未満2ヵ月分・賃料相当額の違約金付随)  
 ※退去時は基本清掃料52,800円借主より徴収可!  
 ※貸主インボイス未登録事業者登録責任免除特約付!

(オーナーチェンジ販売につき室内の内覧は出来ませんので予めご承知お下さい。)  
 注) 賃貸中のため購入検討者様の単独での現地確認・外観の写真等の撮影は賃借人との接触は厳禁です。  
 掲載写真は所有者様ご提供で賃貸開始前のものです。賃貸開始後照明器具ステージング家具は付随しておりません。



- 【売主様が今回の賃貸募集前迄に行なった改装内容】令和7年1月末完成。
- 【1階】DK⇒LDK拡張工事 ■キッチン、洗濯機置き場、独立洗面台（新規設置工事）
  - トイレ和式⇒洋式へ交換工事 ■浴室壁面パネル施工 ■全室クロス貼替 ■全室CF施工
  - スイッチ、コンセント交換
  - 【2階】■2室を和室から洋室へ改装工事 ■CF施工 ■クロス貼替 ■スイッチコンセント交換
  - 【その他】■外壁塗装 ■給湯器交換工事 ■瞬間湯沸器新品交換 ■ハウスクリーニング等

【備考】注) ①利回り：表面利回り(年)＝賃料×12ヶ月/購入価格 賃料は満室時を想定し、算出しております。  
 (現況が満室の場合、現況利回りを表示しています。) 利回りは、公租公課その他該当物件を維持するために必要な費用の控除後の賃料で計算しています。将来にわたり予定賃料 収入が確実に得られることを保証するものではありません。②オーナーチェンジにつき賃借人様の迷惑になる広告の掲載や写真・間取図面の転載は全て不可です。無断掲載された場合はお取引を控えさせていただきますので予めご了承下さい。③前面道路は位置指定道路法第42条1項5号による位置指定道路です。私道負担面積約7.66㎡非課税。道路部分の登記には池田市による公共下水道管線の維持管理における地上権設定付随。④対象建物は2戸数によって区分登記された連棟住宅です。(対象建物は更地。) ※一棟の建物面積1階44.71㎡・2階38.92㎡。⑤建物は壁紙剥離スペース(旧収納)箇所・キッチン・浴室・WCの一部・2階北側和室(サービスルーム)箇所の未登記部分約12.4㎡(概測)があります。⑥対象の建物は事業用物件での賃貸中テナント借主側が仕入税控除の適用を受けるためには、適格請求書発行事業者との取引が必要となり、そのため新所有者は借主へインボイス適格請求書の交付が必要となりますが現借主へ交付義務は現賃借人は未登録事業者であるため締結中の賃貸借契約には賃借人のインボイス交付適格請求書交付免除の特約は付随しております。⑦エアコンは借主負担による設置です。■本書は売買契約の際の重要事項説明書ではありません。※仲介業者様へ対象不動産はポータルサイト等の無断掲載・転載は厳禁です。無断掲載が発見した際は情報の提供及びお取引をお断りさせて頂く場合がありますのでご承知お下さい。尚、オーナーチェンジ物件につき本書の情報を基に借主や近隣のお住まいの方々に迷惑行為等、接触を確認した際は内容次第で損害賠償請求等の法的手段を講じる場合があります。  
 ■図面と現況が相違する場合は現況優先とさせていただきます。 ■〈仲介〉ご成約の際には、当社規定の仲介手数料とそれにかかる消費税を別途申し受けます。

JR福知山線『北伊丹』駅…徒歩約24分  
 阪急宝塚線『池田』駅…徒歩34分

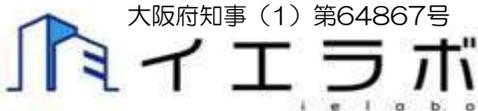
- ★★★★★ライフライン★★★★★  
 ◆ファミリーマート池田豊島南店…徒歩約4分  
 ◆ローソン伊丹した河原二丁目店…徒歩約9分等



物件種目	売テラスハウス(収益)
最寄駅	石橋阪大前・北伊丹・池田
間取りタイプ	2SLDK
価格	490万円

物件所在地	大阪府池田市豊島北一丁目		
	※賃貸中につき住居表示詳細は記載しておりません。(住居表示)		
交通	阪急宝塚線 石橋阪大前駅	徒歩	18分
	JR福知山線 北伊丹駅	徒歩	24分
土地面積	公簿 46.98 m <sup>2</sup>	坪数	約14.21 坪
建物	構造・規模	木造瓦葺	2階建
	面積	延べ 43.46 m <sup>2</sup>	約13.14 坪
	各階面積	1階:22.93m <sup>2</sup> 2階:20.53m <sup>2</sup> (別途増築未登記部分有約12.4m <sup>2</sup> )	
土地権利	所有権	地目	宅地
都市計画	市街化区域	用途地域	第二種住居
建ぺい率	60%	容積率	(160%)200%
他の制限	法22条区域		
築年月	昭和43年4月	駐車場	無
現況	賃貸中(令和7年7月1日～)	引渡日	相談
接道状況	北側 私道	約4.0 m	約3.5 m 接面
設備	電気	上水道(公共)	下水道(公共)
	都市ガス	側溝	
備考	既存付帯設備についての性能保証等は負いません。 左記注意事項を必ずご参照ください。		

案内方法	内覧不可	固定年額参考	13,600円(令和7年度参考年額)
------	------	--------	--------------------



大阪府知事(1)第64867号  
 〒536-0006 大阪市城東区野江1丁目3番19号  
 担当直通090-2284-6199/FAX06-6933-8922  
 詳細等は担当までご連絡下さい。mail: harada@ie-labo.com

■取引態様 専任媒介  
 ■手数料 分かれ  
 ■情報公開日  
 担当: 原田 物確電話 090-2284-6199

