

物件概要書

価 格	42億円（税抜）			
物件名	セントラルスクエア花園			
物件種目	現況・共同住宅（住宅型有料老人ホームに変更手続中）			
所在地	地 番	大阪市西成区梅南1丁目7番2		
	住居表示	大阪市西成区梅南1丁目2番26		
交 通	Osaka Metro 四つ橋線 『花園町』 駅 徒歩2分 南海高野線 『萩ノ茶屋』 駅 徒歩8分 阪堺電気軌道阪堺線 『今船』 駅 徒歩8分			
土 地	地 目	宅 地	権 利	所有権
	公 簿	2267.68㎡	坪 数	685.97坪
接面道路	公 道	北側（市道）幅員 3.8m 接道長さ 11.4m 西側（市道）幅員 6.4m 接道長さ 35.3m		
現 況	平 坦	※賃貸中（消防設備工事中・12月工事完了予定）		
建 物	面 積	延 床	8622.28㎡（登記簿）2608.24坪	
		各 階	1階 856.00㎡、2階～10階 862.92㎡（各階）	
	構 造	鉄筋コンクリート造ルーフینگ葺10階建		
	間 取	住居 226戸・事務所 18戸		
	築年月	平成20年 6 月17日新築		
法令上制限	用途地域	商業地域	都市計画	市街化地域
	建蔽率	80%	容積率	400%
	防火地域	準防火地域		
設 備	上水道	公営上水道	下水道	公営下水道
	ガ ス	なし	電 気	関西電力
	駐車場	立体駐車場 40台・平面駐車場（屋内・屋外） 21台		
	その他	駐輪場・エアコン・電気温水器・浴室乾燥機 IHクッキングヒーター・ウォシュレット		
備 考	付帯設備	機械式駐車場・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 38.54㎡（公簿）		
	検査済証	有・現状有姿・保証金持ち回り（立体駐車場）		
	固定資産税	令和6年度分		12,262千円
	固定資産税 評価額	土 地		209,715千円
		建 物		676,151千円
	現行収入	267,963千円		利回り 6.38%
	管理費	11,720千円		
実質収入	243,981千円		利回り 5.81%	