

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：プラティーク旗の台ヒルサイド				
所在地	住居表示	東京都大田区北馬込1-1-13			
	地番	東京都大田区北馬込1-77-31、321、33			
交通	東急大井町線・池上線 旗の台駅 徒歩6分 / 東急池上線 長原駅 徒歩5分				
地積	156.07 m <sup>2</sup> (47.21 坪) 公簿				
価格	6億3500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	5h-3h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	下水道処理区域、宅地造成工事規制区域				
道路	北側約4.01m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 12月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	405.69 m <sup>2</sup> (122.72 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社明豊エンジニアリング	
備考 年額収入24,204,000円 月額収入2,017,000円 表面 利回り 3.81% 満室想定 ・総戸数：14戸（1K×6戸）※満室稼働中 ・境界確定済  物件ルート：売主⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

■ 広域MAP

住居表示：東京都大田区北馬込1-1-13

- “広域品川圏”再開発エリアの大井町駅へ直通4分。
- JR山手線五反田駅へ直通6分。
- 2路線利用可能で各方面へ目任にアクセス。



“広域品川圏”再開発

～日本の成長を牽引する国際交流拠点へ～

JR東日本はJR浜松町駅～大井町駅に掛けて、“広域品川圏”と位置付け、大規模な再開発を進めています。  
 本物件は当該エリアにアクセス良好で、大井町には直通4分。山手線アクセスの良さに加えて大規模再開発エリアへの直通アクセスを手に入れる旗の台は、更なる不動産価格・賃料需要の上昇が期待できます。

品川エリア再開発

1 高輪ゲートシティ 2025.3.27 周辺開発、本館開館中



▶JR東日本が推進する、品川駅周辺約300mの東と出都一本と200mの品川駅周辺を軸とした国際性・大規模な高層ビル・プロジェククト。5つのエリアで開発されるマルチな複合開発が誕生する。

2 品川駅街地区 2031-2037年 完成予定



▶「国際交流拠点・品川の形を創出」に併せて、第2地区に併せて整備する約33,500㎡の巨大複合開発。西・北・東の3つの街を結びながら新たな賑わいの場。

大井町エリア再開発

3 OIMACHI TRACKS 2026.3.28 立ちのり5分



▶大井町駅直結の複合施設がこの区画誕生。街全体の新たな賑わい創造。歩行者ネットワーク整備が駅周辺分野などで保育に強く環境に配慮したまちとなる。

- 主な入居施設
- 大規模オフィス
  - レジデンス
  - ホテル
  - 3つの広場
  - スラムサウナ
  - 映画館
  - ショップ&レストラン





現状レントロール

階数	号室	間取り	契約状況	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積 (坪)	賃料/月	共益費/月	賃料・共益費/月	契約期間	備考
1F	101	1K	賃貸中	22.66㎡	6.85坪	¥111,000	¥7,000	¥118,000	2026年2月28日～2028年2月27日	家賃保証会社加入
	102	1K	賃貸中	21.24㎡	6.43坪	¥110,000	¥7,000	¥117,000	2026年3月1日～2028年2月29日	法人契約
	103	1LDK	賃貸中	29.93㎡	9.05坪	¥153,000	¥10,000	¥163,000	2026年3月24日～2028年3月23日	家賃保証会社加入
2F	201	1LDK	賃貸中	30.02㎡	9.08坪	¥156,000	¥10,000	¥166,000	2026年4月29日～2028年4月28日	家賃保証会社加入
	202	1K	賃貸中	21.24㎡	6.43坪	¥113,000	¥7,000	¥120,000	2026年3月2日～2028年3月1日	法人契約
	203	1LDK	賃貸中	29.93㎡	9.05坪	¥156,000	¥10,000	¥166,000	2026年2月28日～2028年2月27日	家賃保証会社加入
3F	301	1LDK	賃貸中	30.02㎡	9.08坪	¥155,000	¥10,000	¥165,000	2026年4月26日～2028年4月25日	家賃保証会社加入
	302	1K	賃貸中	21.24㎡	6.43坪	¥112,000	¥7,000	¥119,000	2026年2月23日～2028年2月22日	家賃保証会社加入
	303	1LDK	賃貸中	29.93㎡	9.05坪	¥155,000	¥10,000	¥165,000	2026年3月28日～2028年3月27日	家賃保証会社加入
4F	401	1LDK	賃貸中	30.02㎡	9.08坪	¥153,000	¥10,000	¥163,000	2026年3月11日～2028年3月10日	家賃保証会社加入
	402	1K	賃貸中	21.24㎡	6.43坪	¥110,000	¥7,000	¥117,000	2026年2月21日～2028年2月20日	家賃保証会社加入
	403	1LDK	賃貸中	29.93㎡	9.05坪	¥153,000	¥10,000	¥163,000	2026年3月21日～2028年3月20日	法人契約
5F	501	1K	賃貸中	21.24㎡	6.43坪	¥108,000	¥7,000	¥115,000	2026年3月5日～2028年3月4日	法人契約
	502	1LDK	賃貸中	29.93㎡	9.05坪	¥150,000	¥10,000	¥160,000	2026年4月12日～2028年4月11日	家賃保証会社加入
14戸 合計				368.57㎡	111.49坪	¥1,895,000	¥122,000	¥2,017,000	—	—

満室稼働中

非住戸		賃料 (税込) / 月	賃料 (税込) / 月
駐輪場5区画 (¥300 (税別) / 1区画) 5区画契約中		¥1,500	¥1,650

想定年間収支

年間収支	内 訳	金 額 (税込)	備 考
年間収入	賃料及び共益費	¥24,223,800	満室想定賃料。駐輪場(税込)の収入も含む。
	合計	¥24,223,800	—
	固都税	¥1,386,245	土地固都税：¥241,388※令和8年度評価証明書記載の課税標準額より算出 建物固都税：¥1,144,857※東京法務局課税標準価格より算出
年間支出	水光熱費	¥120,000	¥10,000/月(税込)※共用部想定水光熱費
	火災保険	¥52,100	当社加入中(参考)
	建物管理費 (B M)	¥462,000	¥38,500/月(税込)業務内容：日常清掃、定期清掃、消防設備点検、給水設備点検
	賃貸管理費 (P M)	¥532,923	賃料及び共益費×2.2% (税込) ※満室稼働想定 (駐輪場の賃料収入も含む)
	インターネット費	¥203,280	¥16,940/月(税込)※入居者無料
合計		¥2,756,548	—
NOI (年間収入－年間支出)	合計	¥21,467,252	—

POINT

多方面へアクセスが良く、入居者の勤務地も様々。社宅需要が高く法人契約もあり。

単身者及び2人入居者を中心としたバランスの良い男女比率。駅近・商店街も多く女性にも選ばれる安心の物件。

個人契約者は全住戸家賃保証会社加入で滞納リスクを最小限に。

必要最低限の共用設備で月々のランニングコストを圧縮。

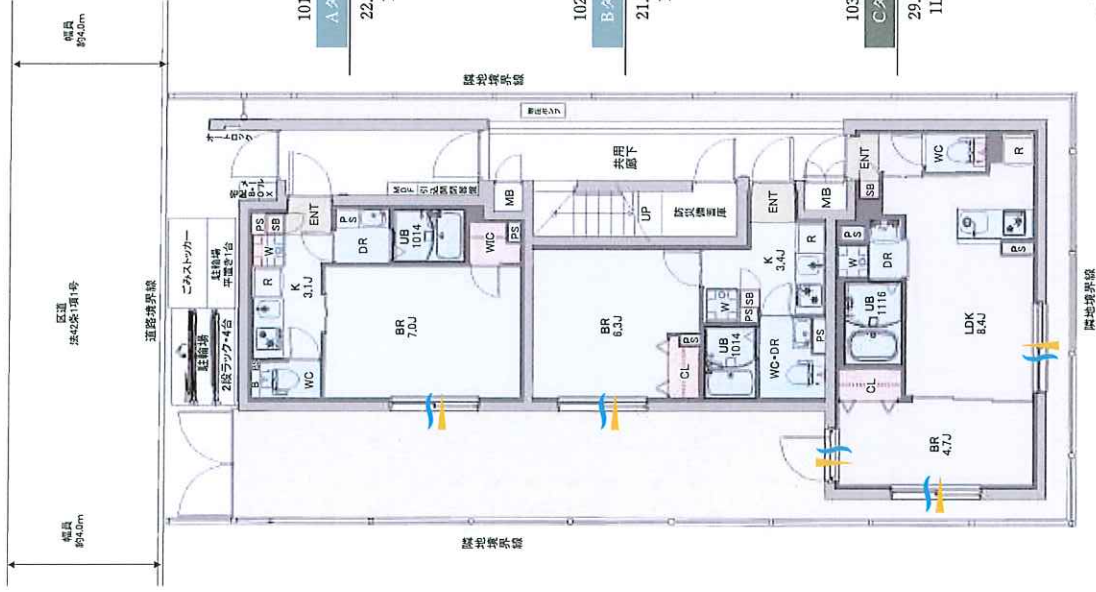
floor plan | 平面図

総戸数 14戸

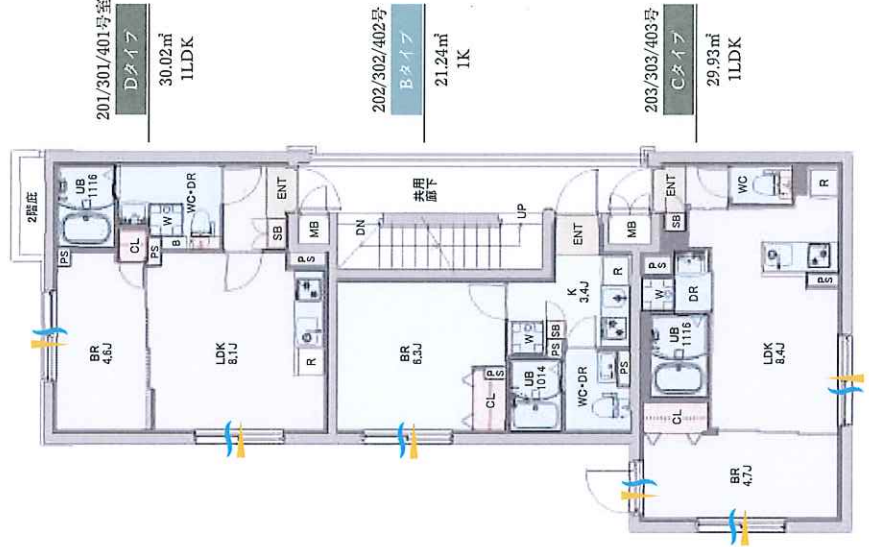
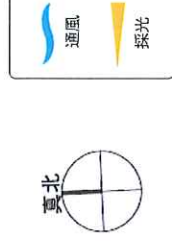
1K / 6戸 1LDK / 8戸

- 賃貸ニーズが高い、共働き・単身層に合った間取り構成
- 使い勝手の良い形の整った居室
- 「角住戸比率71%」静穏性と高いプライバシーを確保

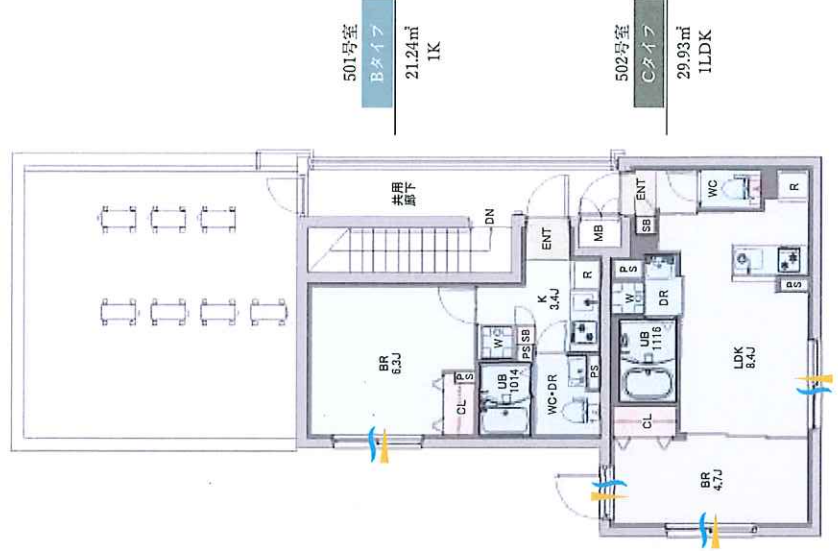
Photo Gallery



- 1 F -



- 2 ~ 4 F -



- 5 F -

