

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

□ 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 (税抜) / 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	—
年間支出	固都税	¥1,386,245	土地固都税: ¥241,388※令和8年度評価証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額より算出
	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 (BM)	¥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 (PM)	¥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

- 多面へアクセスが良く、入居者の勤務地も様々。住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。

■ 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自在にアクセス。



“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～
地区計画策定・本団体の開市

▶東京日本が推進する、品川駅周辺約84万3000㎡の再開発計画。品川駅と品川駅南口駅間の地下鉄延伸区間と品川駅南口駅～品川駅間の地下鉄延伸区間の2区間に合わせて、総延床面積約335,000㎡の巨大複合開発。西・北・東の3つの住居を結びながら、新たな賑わいの場。

2 品川駅街地区

2031～2037年 実行予定

▶「国際交流拠点・品川」の発展を促す「北・北・東」の3地区に於いて、総延床面積約335,000㎡の巨大複合開発。西・北・東の3つの住居を結びながら、新たな賑わいの場。

大井町エリア再開発

3 OIMACHI TRACKS

2026.3.28 実行予定

▶大井町駅周辺約100万㎡の再開発計画。品川駅と品川駅南口駅間の地下鉄延伸区間と品川駅南口駅～品川駅間の地下鉄延伸区間の2区間に於いて、総延床面積約335,000㎡の巨大複合開発。西・北・東の3つの住居を結びながら、新たな賑わいの場。

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
スエス・サウナ	映画館
ショッピング・レストラン	

住居表示：東京都大田区北馬込1-1-13

東急大井町線

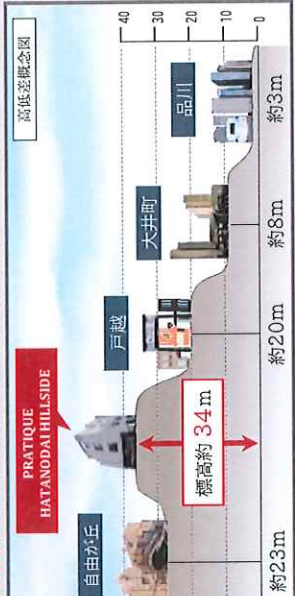
長原駅 徒歩5分

すてる長原

PRATIQUE
ANODAI HILLSIDE
マーク旗の会とルサイド

高台立地の安定資産

本物件が位置する大田区北馬込は安定した地盤を形成している武蔵野台地に属し、本物件は標高約34mとゆるやかな高台に位置しています。東京都が公表するハザードマップの浸水予想エリアには該当せず水害を受け難いことから、古くから邸宅街として栄えたエリアです。

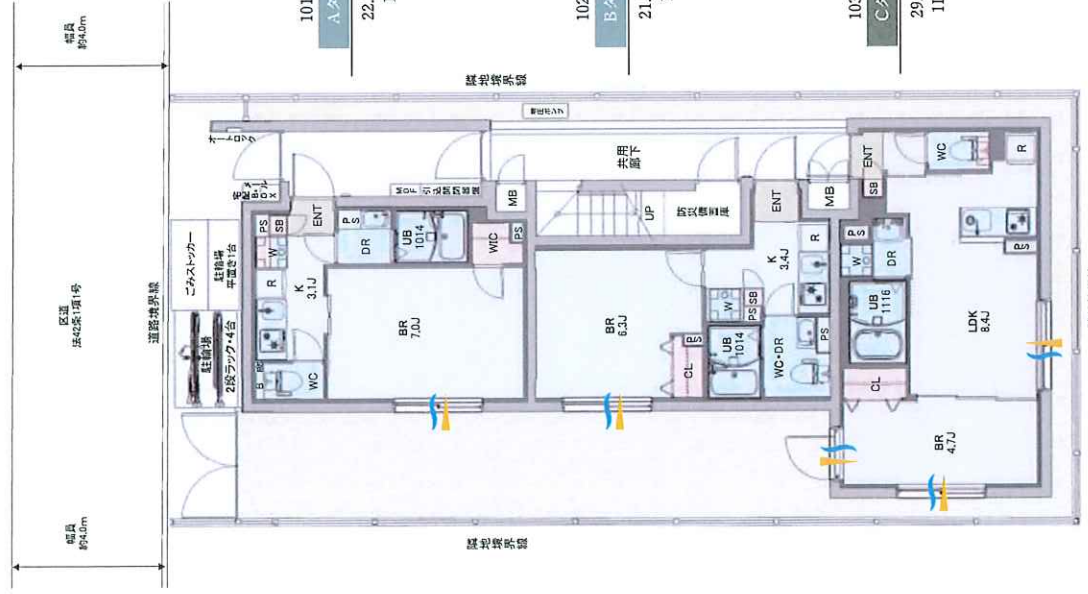


建築物の断面イラストは立地状況を表すための概念図であり、建物位置や高さ、距離、スケール等は実際とは異なります。

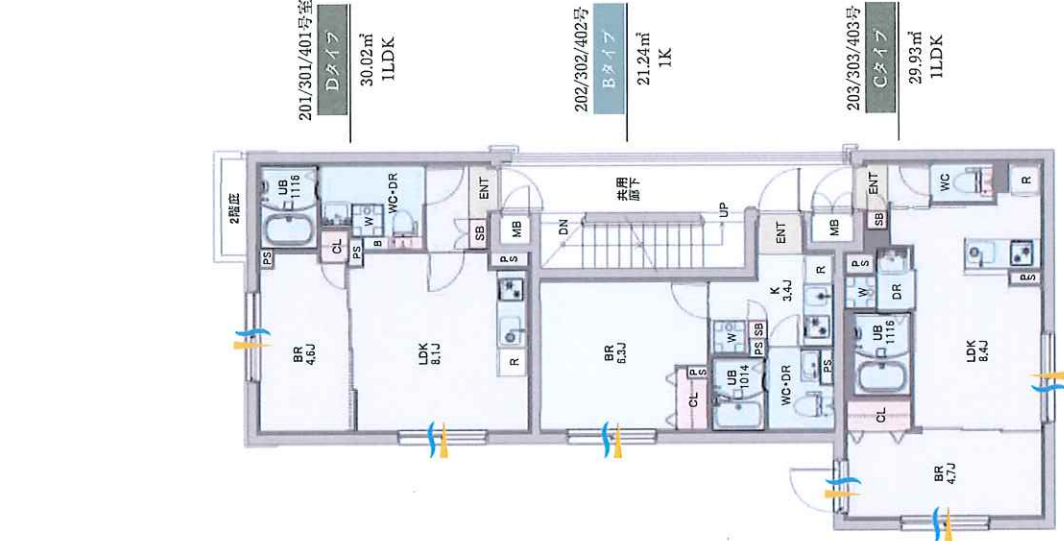
総戸数 14戸

1K / 6戸 1LDK / 8戸

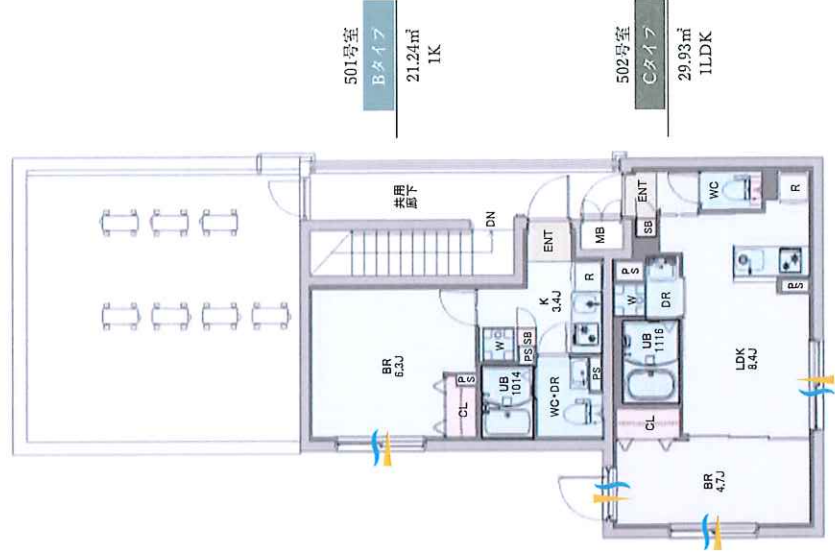
- 賃貸ニーズが高い、共働き・单身層に合った間取り構成
- 使い勝手の良い、形の整った居室
- 「角住戸比率71%」静穏性と高いプライバシーを確保



- 1 F -



- 2 ~ 4 F -



- 5 F -



旗の台エリアの魅力

POTENTIAL

ポテンシャル

賃料坪単価の比較図

※「賃料坪単価」とは、1坪(約3.306㎡)あたりの月額賃料です。

賃料上昇が期待される旗の台
「広域品川圏」再開発エリアへ直通アクセス

旗の台は賃料坪単価が約1.8万円。都心まで概ね同じ距離にある三軒茶屋、学芸大学、武蔵小山などと比べると比較的割安であるため、高い賃貸需要が見込めます。

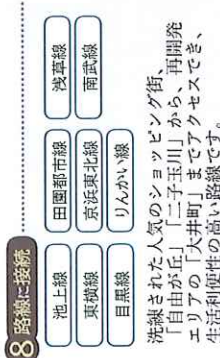
更に、JR東日本が進める「広域品川圏」再開発により、旗の台エリアの賃料上昇が期待されています。旗の台は再開発エリアに該当する大井町、品川にアクセスが良く、賃貸ニーズ、資産価値が更に高まるポテンシャルを秘めています。

ACCESS

アクセス

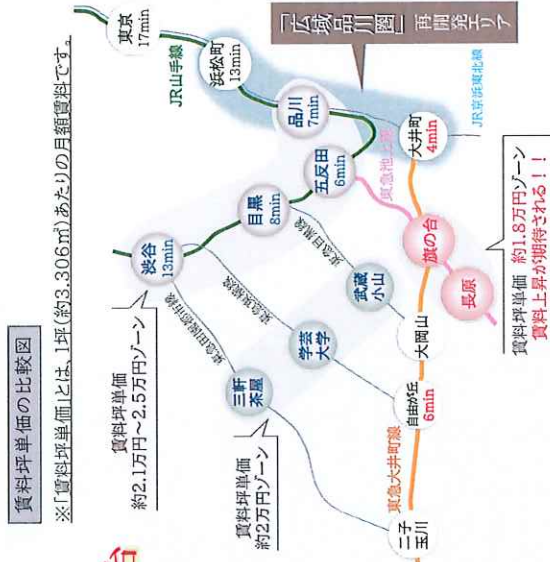
東西と南北にクロスする**2路線**が自由なライフスタイルを提供

東急大井町線
「旗の台」駅 徒歩 **6 min**



東急池上線
「長原」駅 徒歩 **5 min**
「旗の台」駅 徒歩 **6 min**

東京で一歩長い商店街「戸越銀座商店街」もあり、多くの人で賑わいます。JR五反田駅まで6分と、都心へのアクセスが抜群です。



LOCATION

ロケーション

2つのエリアの商店街を日常使い出来る贅沢な立地



旗の台



旗の台駅周辺は複数の商店街が集まり、駅のどの出口から出ても商店街に出ることができます。中でも「東口通り商店街」は昭和医科大学・同大学病院へと続き、学生の人通りも多く一際活気があります。

旗の台駅の南口すぐそば！

1 東急ストア旗の台店

2 イオンタウン

3 特定機能病院

4 昭和医科大学 旗の台

5 東急ストア長原店

6 Olympic

7 SMASH&SHAKE BURGER

8 日本通商shu

9 旗の台

10 旗の台

11 旗の台

12 旗の台

13 旗の台

14 旗の台

15 旗の台

16 旗の台

17 旗の台

18 旗の台

19 旗の台

20 旗の台

21 旗の台

22 旗の台

23 旗の台

24 旗の台

25 旗の台

26 旗の台

27 旗の台

28 旗の台

29 旗の台

30 旗の台



長原



長原駅周辺は、環七通りと中原街道の交差点直南側一帯に商店街「ばすてる長原」が広がっています。下町風情を感じるお店もあれば、お洒落な飲食店も多く、本物件近くには商店街の入り口がある点もポイントです。

長原駅直結！

5 東急ストア長原店

6 Olympic

7 SMASH&SHAKE BURGER

8 日本通商shu

9 旗の台

10 旗の台

11 旗の台

12 旗の台

13 旗の台

14 旗の台

15 旗の台

16 旗の台

17 旗の台

18 旗の台

19 旗の台

20 旗の台

21 旗の台

22 旗の台

23 旗の台

24 旗の台

25 旗の台

26 旗の台

27 旗の台

28 旗の台

29 旗の台

30 旗の台

31 旗の台

32 旗の台

33 旗の台

34 旗の台

由緒ある高台の邸宅街。
旗の台、馬込。

当該エリアは高台の邸宅街として知られ、その土地柄に起因した歴史ある地です。本物件もゆるやかな高台に位置することから、**浸水ハザードマップ**の**浸水予想エリア**外となっています。旗の台という地名は、平安時代に源頼信が「平常の乱」鎮圧のため当地高台で旗を掲げ戦勝祈願したこと由来。その場所には「旗岡八幡神社」が創設されています。閑静な住環境で馬込エリアの一角は、高台で見晴らしがよく、多くの文士が移り住み、「馬込文士村」と呼ばれていました。



旗岡八幡神社

北原 白秋

