

|       |                                     |                                  |                    |                             |  |
|-------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------------|--|
| 用途    | 収益物件（一棟）・マンション 物件名：ユースフル要町          |                                  |                    |                             |  |
| 所在地   | 住居表示                                | 東京都豊島区高松1-21-10                  |                    |                             |  |
|       | 地番                                  | 東京都豊島区高松1-10-12                  |                    |                             |  |
| 交通    | 東京メトロ副都心線 要町駅 徒歩6分                  |                                  |                    |                             |  |
| 地積    | 527.21 m <sup>2</sup> (159.48 坪) 公簿 |                                  |                    |                             |  |
| 価格    | 4億9800万円                            |                                  |                    |                             |  |
| 地目    | 宅地                                  | 用途地域                             | ①第1種住居地域 / ②近隣商業地域 |                             |  |
| 容積率   | 300% / 300%                         |                                  | 建蔽率                | 60% / 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  | 5 h - 3 h / 4m                      |                                  | 都市計画               | 無・有（                      ） |  |
| その他   | 景観法、宅地造成及び特定盛土等規制法                  |                                  |                    |                             |  |
| 道路    | 東側約4.3m（公道）間口約21m                   |                                  |                    |                             |  |
| 道路負担  |                                     |                                  |                    |                             |  |
| 現況    | 賃貸中                                 | 築年                               | 昭和61年 7月築          | 検済                          |  |
| 建物    | 構造                                  | 鉄筋コンクリート陸屋根 4階                   |                    |                             |  |
|       | 延床面積                                | 527.21 m <sup>2</sup> (159.48 坪) |                    |                             |  |
| 引渡し   | 相談                                  |                                  | 施工会社               |                             |  |

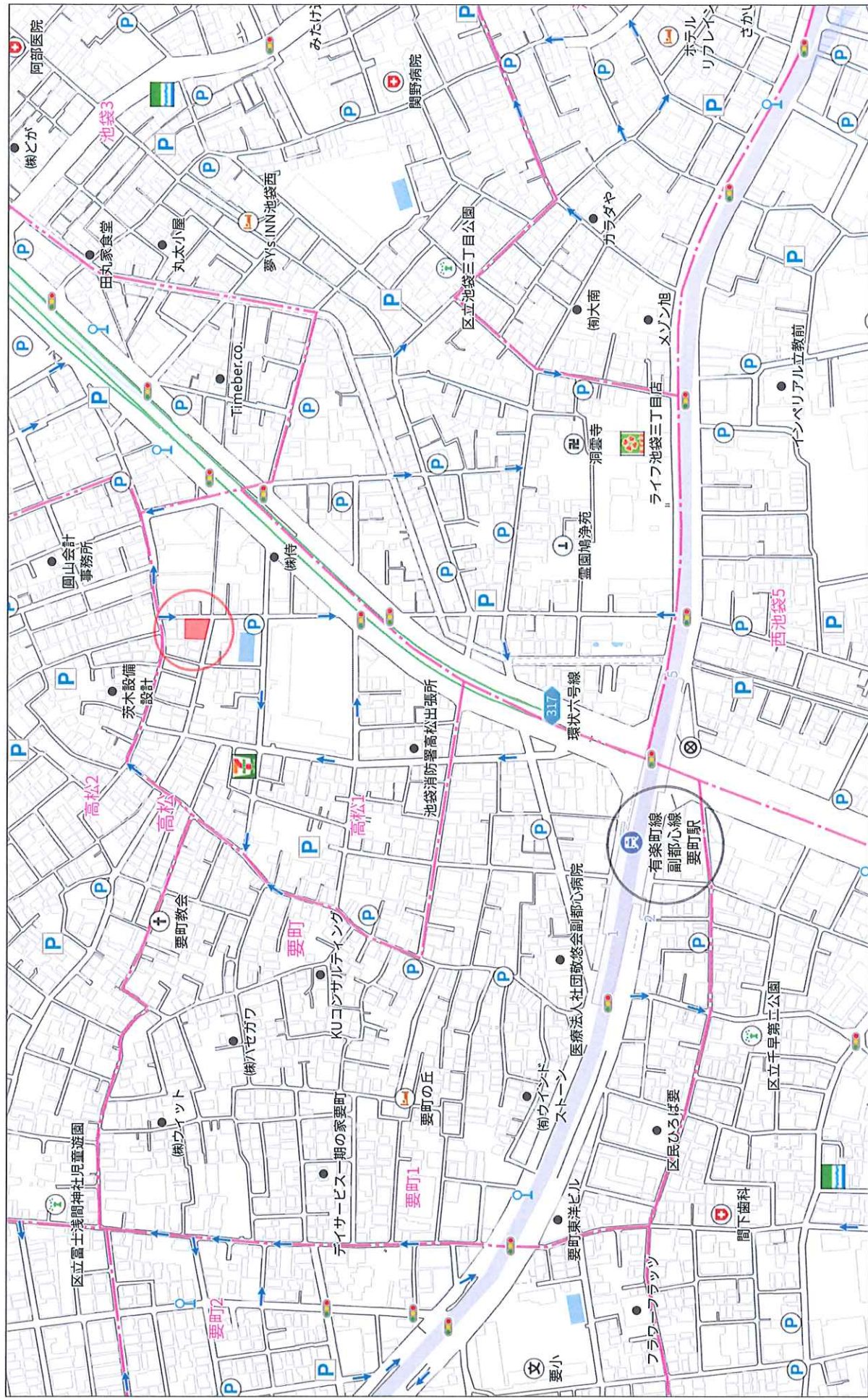
備考 年額収入20,304,000円 月額収入1,692,000円 利回り 4.07% 満室想定

- ・本物件東側および南側の窓先空地に、フェンス及び植栽があります
- ・本物件南側の通路は区有道路です。尚、建築基準法に該当しない可能性があります

R6年度固都税額（相当額）：年額766,732円  
R6年度固定資産評価額：土地132,847,400円 建物24,557,600円

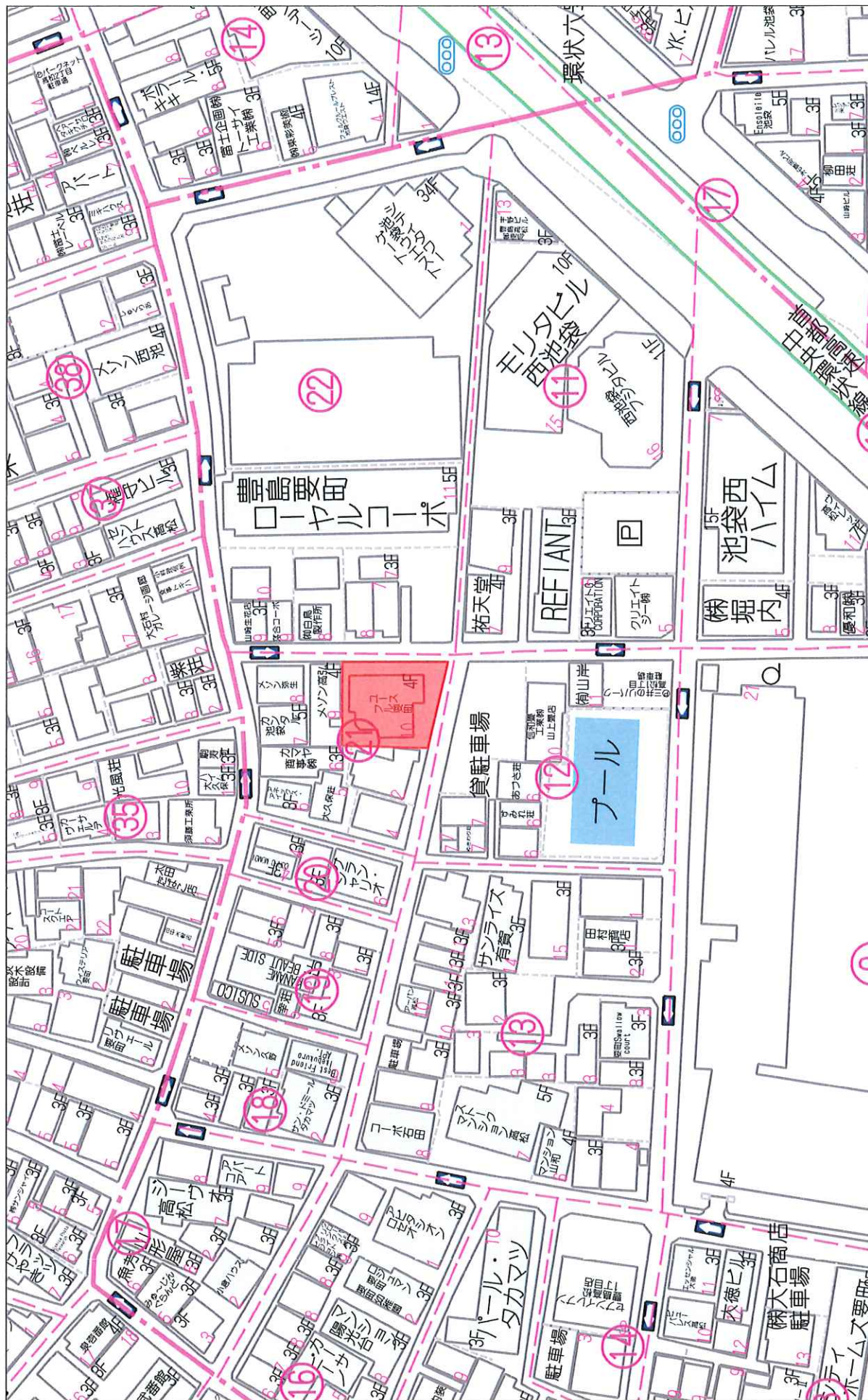
物件ルート：売主⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



280m

1:4452



1:1038

60m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

無断複製を禁ず

株式会社ミタ・コーポレーション  
P220002980-20250602125446

豊島区, 東京都

 Google ストリートビュー

2022年7月 [他の日付を見る](#)



Google

撮影日: 2022年7月 © 2025 Google



レントロール

物件名: ユー・ス・フル・夢町

所 在: 東京都豊島区高松1-21-10

2025年5月27日現在

※当レントロールについては、更新時にはかかる更新料は、必要となっており、任意時に内容に変更の可能性がございます。

※基本賃料につきましては、物件や用途等により目安に算出する可能性があります。

※空室の賃料につきましては、約定の賃料になります。

※当計への入金実績は無いため、実際の賃料と異なる可能性があります。

| 現況        |            |            | 賃貸料率  |     |
|-----------|------------|------------|-------|-----|
| 実況        |            |            | 実賃料   | 標準率 |
| 賃料(月額)    | 1,562,000  | 1,692,000  | 92.3% |     |
| 駐車場賃料(月額) | 0          | 0          | -     |     |
| その他(月額)   | 0          | 0          | -     |     |
| 月額総収入     | 1,562,000  | 1,692,000  | 92%   |     |
| 年間総収入     | 18,744,000 | 20,304,000 | 92%   |     |

| 稼働状況   |                   | 稼働率   |
|--------|-------------------|-------|
| 稼働戸数   | 27戸               | 93.1% |
| 総戸数    | 29戸               |       |
| 稼働中面積  | 499.78㎡ (139.05坪) | 93.3% |
| 総賃貸面積  | 492.78㎡ (149.03坪) |       |
| 駐車場稼働数 | 0台                |       |
| 総台数    | 0台                | -     |

| 賃金       |           |
|----------|-----------|
| 建物敷金等    | 1,820,000 |
| (承擔敷金等)  | (316,000) |
| 駐車場敷金    | 0         |
| (承擔敷金)   | (0)       |
| 敷金合計     | 1,820,000 |
| (承擔敷金合計) | (316,000) |

| 部屋<br>番号 | 用途 | 間取り | 状況  | 入居者 | 賃貸面積   |       | 敷金等     | 承擔敷金等   | 原価<br>開始日  | 更新<br>開始日  | 契約<br>終了日  | 賃料     |        | 償却期間(累計等)                      |
|----------|----|-----|-----|-----|--------|-------|---------|---------|------------|------------|------------|--------|--------|--------------------------------|
|          |    |     |     |     | ㎡      | 坪     |         |         |            |            |            | 実賃料    | 合計(税別) |                                |
| 101      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 20.07㎡ | 6.07坪 | 60,000  | 0       | 2024/12/16 | 2024/12/16 | 2026/12/15 | 60,000 | 0      | 敷金60,000円償却の文言有                |
| 102      | 住居 | 1R  | 空室  |     | 16.50㎡ | 4.99坪 | 0       | 0       | -          | -          | -          | 60,000 | 5,000  | 管理室として利用中                      |
| 103      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 50,000  | 0       | 2023/12/17 | 2023/12/17 | 2025/12/16 | 50,000 | 0      | 敷金50,000円償却の文言有                |
| 104      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 59,000  | 0       | 2024/12/22 | 2024/12/22 | 2026/12/21 | 59,000 | 0      | 敷金59,000円償却の文言有                |
| 105      | 住居 | 1R  | 入居中 | 法人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 51,000  | 0       | 2023/10/31 | 2023/10/31 | 2025/10/30 | 51,000 | 0      | 敷金51,000円償却の文言有                |
| 106      | 住居 | 1R  | 空室  |     | 16.50㎡ | 4.99坪 | 0       | 0       | -          | -          | -          | 60,000 | 5,000  |                                |
| 107      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 102,000 | 51,000  | 2023/12/01 | 2023/12/01 | 2025/11/30 | 51,000 | 0      | 敷金51,000円償却の文言有/生活保護の可能性あり     |
| 201      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 20.07㎡ | 6.07坪 | 57,000  | 0       | 2024/02/21 | 2024/02/21 | 2026/02/20 | 57,000 | 0      | 敷金57,000円償却の文言有                |
| 202      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 55,000  | 0       | 2024/03/15 | 2024/03/15 | 2026/03/14 | 55,000 | 0      | 敷金55,000円償却の文言有                |
| 203      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 55,000  | 0       | 2024/02/06 | 2024/02/06 | 2026/2/5   | 55,000 | 0      | 敷金55,000円償却の文言有                |
| 204      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 60,000  | 0       | -          | 2024/3/30  | 2026/3/29  | 60,000 | 0      | 敷金60,000円償却の文言有/原契約書なし         |
| 205      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 58,000  | 0       | 2024/4/1   | 2024/4/1   | 2026/3/31  | 58,000 | 0      | 敷金58,000円償却の文言有                |
| 206      | 住居 | 1R  | 入居中 | 法人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 62,000  | 0       | -          | 2024/3/25  | 2026/3/24  | 62,000 | 0      | 敷金62,000円償却の文言有/原契約書なし         |
| 207      | 住居 | 1R  | 入居中 | 法人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 62,000  | 0       | 2023/3/1   | 2023/3/1   | 2025/2/28  | 62,000 | 0      | 敷金62,000円償却の文言有/更新契約書なし        |
| 208      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 55,000  | 0       | 2023/11/19 | 2023/11/19 | 2025/11/18 | 55,000 | 0      | 敷金55,000円償却の文言有                |
| 301      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 20.07㎡ | 6.07坪 | 140,000 | 70,000  | -          | 2023/5/22  | 2025/05/21 | 70,000 | 0      | 敷金70,000円償却の文言有/原契約書なし         |
| 302      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 130,000 | 65,000  | -          | 2024/10/8  | 2026/10/7  | 65,000 | 0      | 敷金65,000円償却の文言有/原契約書なし         |
| 303      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 65,000  | 0       | -          | 2023/2/7   | 2025/2/6   | 60,000 | 0      | 敷金65,000円償却の文言有/原契約書なし/更新契約書なし |
| 304      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 52,000  | 0       | 2023/12/25 | 2023/12/25 | 2025/12/24 | 52,000 | 0      | 敷金52,000円償却の文言有                |
| 305      | 住居 | 1R  | 入居中 | 法人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 55,000  | 0       | 2024/3/23  | 2024/3/23  | 2026/3/22  | 55,000 | 0      | 敷金55,000円償却の文言有                |
| 306      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 52,000  | 0       | 2023/10/23 | 2023/10/23 | 2025/10/22 | 52,000 | 0      | 敷金52,000円償却の文言有                |
| 307      | 住居 | 1R  | 入居中 | 法人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 62,000  | 0       | 2023/3/1   | 2023/3/1   | 2025/2/28  | 62,000 | 0      | 敷金62,000円償却の文言有/更新契約書なし        |
| 401      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 20.07㎡ | 6.07坪 | 57,000  | 0       | 2024/5/20  | 2024/5/20  | 2026/5/19  | 57,000 | 0      | 敷金57,000円償却の文言有                |
| 402      | 住居 | 1R  | 入居中 | 法人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 60,000  | 0       | 2023/3/1   | 2023/3/1   | 2025/2/28  | 60,000 | 0      | 敷金60,000円償却の文言有/更新契約書なし        |
| 403      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 130,000 | 130,000 | -          | 2025/1/9   | 2027/1/8   | 63,000 | 0      | 原契約書なし                         |
| 404      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 58,000  | 0       | 2023/7/29  | 2023/7/29  | 2025/7/28  | 58,000 | 0      | 敷金58,000円償却の文言有                |
| 405      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 55,000  | 0       | 2024/3/1   | 2024/3/1   | 2026/2/28  | 55,000 | 0      | 敷金55,000円償却の文言有                |
| 406      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 63,000  | 0       | -          | 2024/7/1   | 2026/6/30  | 63,000 | 0      | 敷金63,000円償却の文言有/原契約書なし         |
| 407      | 住居 | 1R  | 入居中 | 個人  | 16.50㎡ | 4.99坪 | 55,000  | 0       | 2024/5/20  | 2024/5/20  | 2026/5/19  | 55,000 | 0      | 敷金55,000円償却の文言有                |

[単位:円](税別)