

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション） 物件名：松浦ビル				
所在地	住居表示	東京都港区赤坂2-9-3			
	地番	東京都港区赤坂2-910-3			
交通	東京メトロ銀zな線・南北線 溜池山王駅 徒歩1分				
地積	159.29 m <sup>2</sup> (48.18 坪) 公簿				
価格	12億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	600%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北東側約5.16～5.45m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和62年築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート陸屋根 5階			
	延床面積	479.27 m <sup>2</sup> (144.97 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

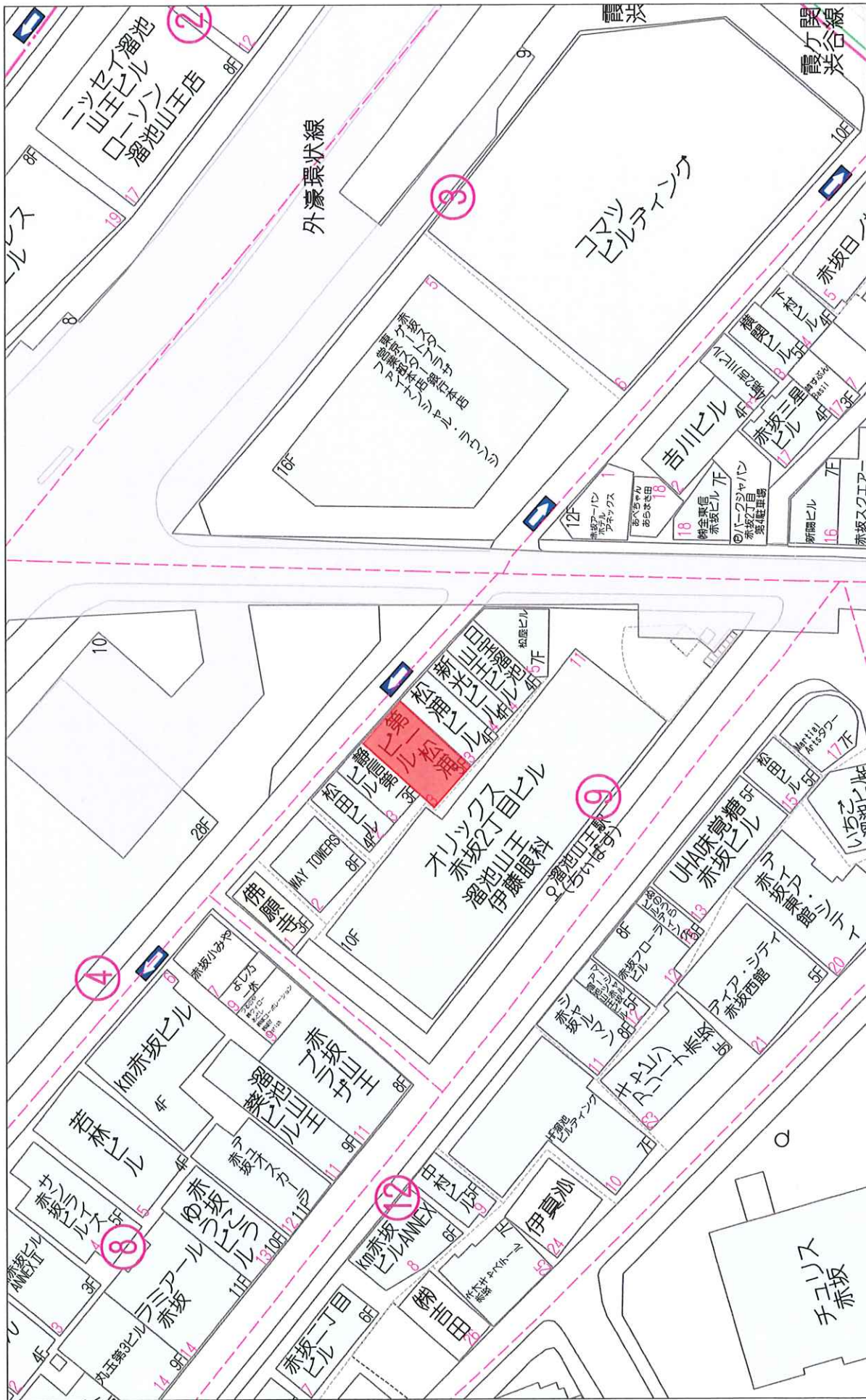
備考 年額収入26,706,768円 月額収入2,225,564円 表面利回り 2.22% 満室想定

※空渡し相談

- ・現況有姿
- ・容積率低減係数：0.8
- ・1階、4階、5階は空室
- ・2階及び3階は入居中ですが退去に応諾 ※立退き条件については要相談
- ・賃貸区画：5区画

物件ルート：売主⇒元付⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

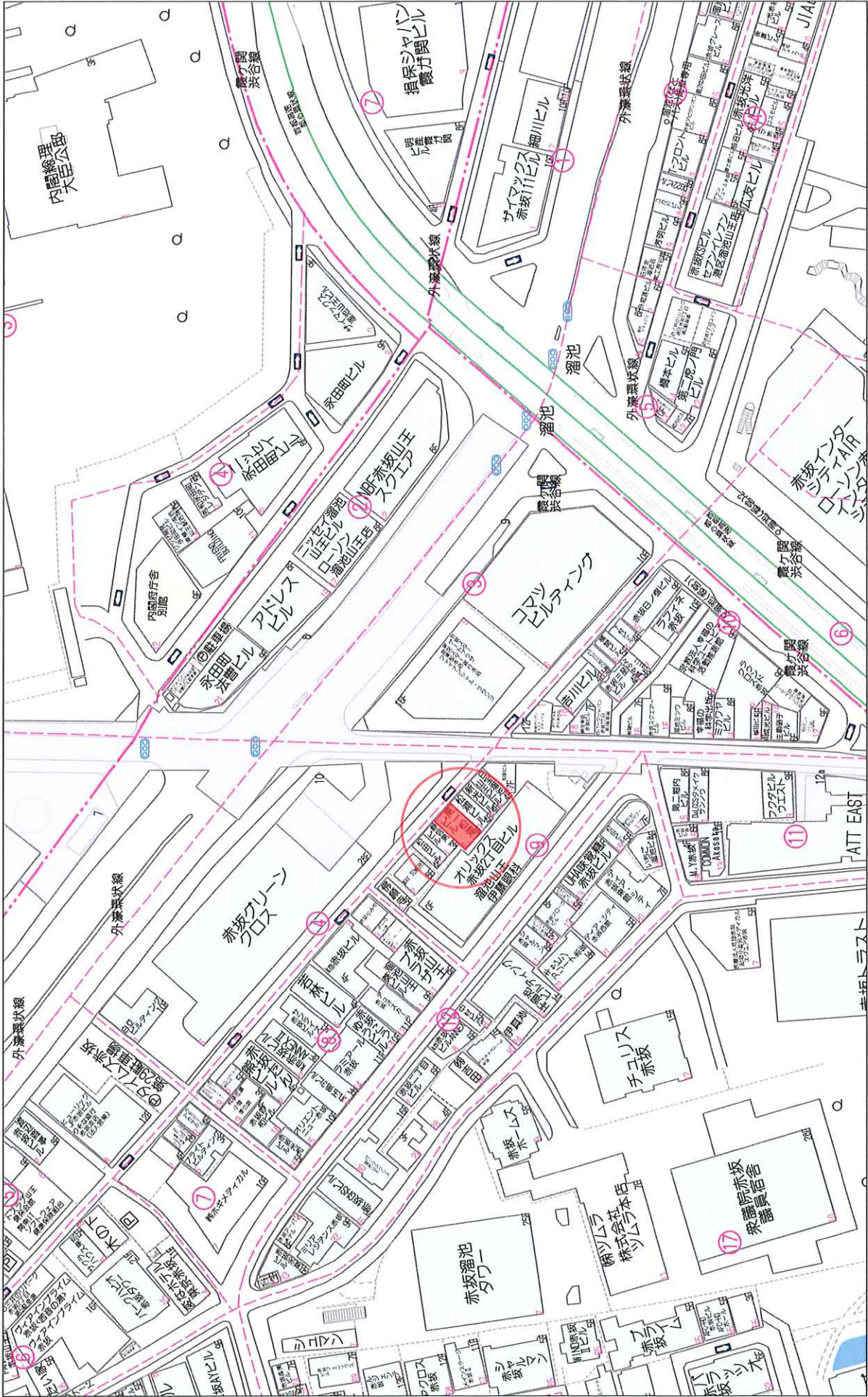


1:845

40m

Copyright©2025 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複製  
 株式会社ミタ・コーポレーション  
 P220002980-20250606152746



80m

1:1942

無断複製禁止  
 株式会社ミタ・コーポレーション  
 P220002980-20250606152952

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

物件名【第一松浦ビル】

No	契約形態	状態	面積	間取り	賃料	共益費	消費税	現況合計 税込	決定賃料	敷金	契約開始日	契約満了日	保証会社等	その他
1	1階 売主使用	入居中	約64㎡	店舗・倉庫				¥0	¥638,000					店舗スペース22.49㎡、 倉庫スペース4.19㎡
2	2階 法人	入居中	103.07㎡	事務所	¥342,980	¥93,540	¥43,652	¥480,172	¥480,172	¥2,057,880	2023/05/01	2025/04/30		賃借人は2、3階同一法人です。
3	3階 法人	入居中	92.30㎡	事務所	¥362,960	¥83,760	¥44,672	¥491,392	¥491,392	¥2,177,760	2024/04/01	2026/03/31		
4	4階 売主使用	入居中	約76㎡	2LDK				¥0	¥344,000					引渡済みもしくは リーススタート予定
5	5階 売主使用	入居中	約60㎡	2LDK				¥0	¥272,000					引渡済みもしくは リーススタート予定
合計					¥705,940	¥177,300	¥83,324	¥971,564	¥2,225,564	¥4,235,640				

※1、4、5階の面積は設計図等によるものであり概算です。

収入一覧

【項目】	【月額】現況	【月額】想定	【備考】
賃料等合計	¥971,564	¥2,225,564	
光熱費	※		下記参照
月額合計	¥971,564	¥2,225,564	
年額合計	¥11,658,768	¥26,706,768	

各賃借人光熱費徴収分 ※ 管理会社にて検計

電気	1月	2月	3月
1階	¥30,900	¥37,498	¥37,285
2階	¥52,761	¥81,315	¥70,088
3階	¥22,383	¥28,869	¥24,467
	¥106,044	¥147,702	¥131,840
水道	1月	2月	3月
1階	**	**	**
2階	¥1,460	¥2,140	¥3,500
3階	¥440	¥780	¥780
4階	¥3,840	¥4,880	¥8,940
	¥5,740	¥7,780	¥13,220

【注意事項】  
●管理会社への直送のお問い合わせは厳禁です。  
●弊社員取でのご挨拶をお願いします。

支出一覧

【項目】	【月額(税込)】	【年額(税込)】	【備考】
電気料金(共用)	¥100,000	¥1,200,000	変動あり、自宅分もあるため概算
上下水道	¥6,665	¥103,980	変動あり、10か月平均
固定資産税		¥1,794,952	令和6年度公課証明参考
賃借管理費	¥11,000	¥132,000	
ALSOK	¥29,700	¥356,400	
NTTフレッツ光	¥12,000	¥144,000	毎月徴収あり(住居部分含む)
マット	¥2,420	¥29,040	
EV保守契約料	¥42,900	¥514,800	
定期清掃等	¥13,714	¥164,568	定期清掃、ガラス清掃、フィルター
町内会費		¥10,800	
年額合計			¥4,450,540 ㊟

【建物写真】



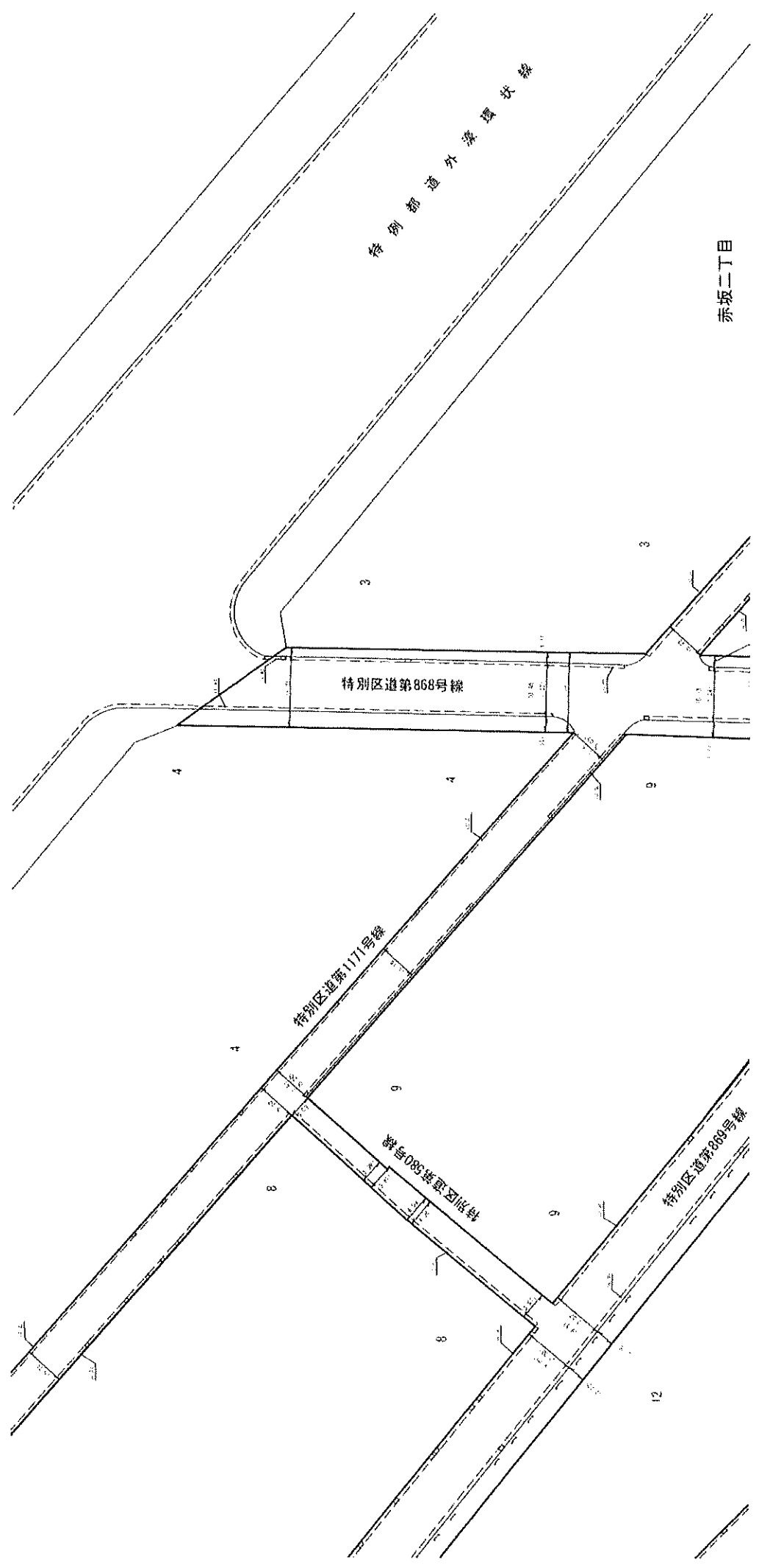
# 港区都市計画情報



<b>■ 用途地域・高度地区</b> <table border="1"> <tr> <td>第1種低層住居専用地域</td> <td>第1種中高層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>第2種中高層住居専用地域</td> <td>第1種住居地域</td> </tr> <tr> <td>第2種住居地域</td> <td>近隣商業地域</td> </tr> <tr> <td>商業地域</td> <td>準工業地域</td> </tr> <tr> <td>高度地区</td> <td></td> </tr> </table>		第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	高度地区		<b>区域区分</b> 用途地域 容積率 (%) 建ぺい率 (%) 防火準防火 高度地区 日影規制値 駐車場整備地区 高層住居誘導地区 臨港地区 風致地区 高度利用地区	<b>市街化区域</b> 商業地域 600 80 防火地域 なし なし 駐車場整備地区内 なし なし なし なし なし
第1種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域												
第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域												
第2種住居地域	近隣商業地域												
商業地域	準工業地域												
高度地区													
<b>■ 特別用途地区</b> <table border="1"> <tr> <td>特別工業地区</td> <td>第一種文教地区</td> </tr> <tr> <td>第二種文教地区</td> <td>第二種中高層階住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>第三種中高層階住居専用地域</td> <td></td> </tr> </table>		特別工業地区	第一種文教地区	第二種文教地区	第二種中高層階住居専用地域	第三種中高層階住居専用地域		容積率低減係数 道路斜線制限 隣地斜線制限 北側斜線制限	0.8 斜線勾配1.5 適用しない なし				
特別工業地区	第一種文教地区												
第二種文教地区	第二種中高層階住居専用地域												
第三種中高層階住居専用地域													
<b>■ その他地域地区</b> <table border="1"> <tr> <td>駐車場整備地区</td> <td>高層住居誘導地区</td> <td>臨港地区</td> </tr> <tr> <td>風致地区</td> <td>高度利用地区</td> <td>特定街区</td> </tr> <tr> <td>都市再生特別地区</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		駐車場整備地区	高層住居誘導地区	臨港地区	風致地区	高度利用地区	特定街区	都市再生特別地区			都市計画公園 市街地再開発	なし なし	
駐車場整備地区	高層住居誘導地区	臨港地区											
風致地区	高度利用地区	特定街区											
都市再生特別地区													
<b>■ 都市計画道路・鉄道・公園</b> <table border="1"> <tr> <td>都市計画道路</td> <td>都市高速道路</td> <td>都市高速鉄道</td> </tr> <tr> <td>都市計画公園 (開設)</td> <td>都市計画公園 (未開設)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>地区計画</td> <td>再開発等促進区を定める地区計画</td> <td></td> </tr> </table>		都市計画道路	都市高速道路	都市高速鉄道	都市計画公園 (開設)	都市計画公園 (未開設)		地区計画	再開発等促進区を定める地区計画		文教地区 中高層階住居専用地域 特別工業地区 地区計画	なし なし なし なし	
都市計画道路	都市高速道路	都市高速鉄道											
都市計画公園 (開設)	都市計画公園 (未開設)												
地区計画	再開発等促進区を定める地区計画												
<b>■ 市街地開発事業</b> <table border="1"> <tr> <td>市街地再開発事業</td> <td>土地区画整理事業</td> </tr> </table>		市街地再開発事業	土地区画整理事業	再開発等促進区を定める 地区計画 特定街区 都市再生特別地区 土地区画整理事業	なし なし なし なし なし								
市街地再開発事業	土地区画整理事業												
著作権法上認められた行為を除き、掲載されている内容を無断で複製・転用することを禁じます。 以上の表示は、表示地図の中心における内容です。不明な点に関しては、街づくり支援部都市計画課 03-3578-2214～2216, 2237でご確認ください。 この図は本区の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。 令和6年12月16日時点の情報です。 (C) Minato City.													

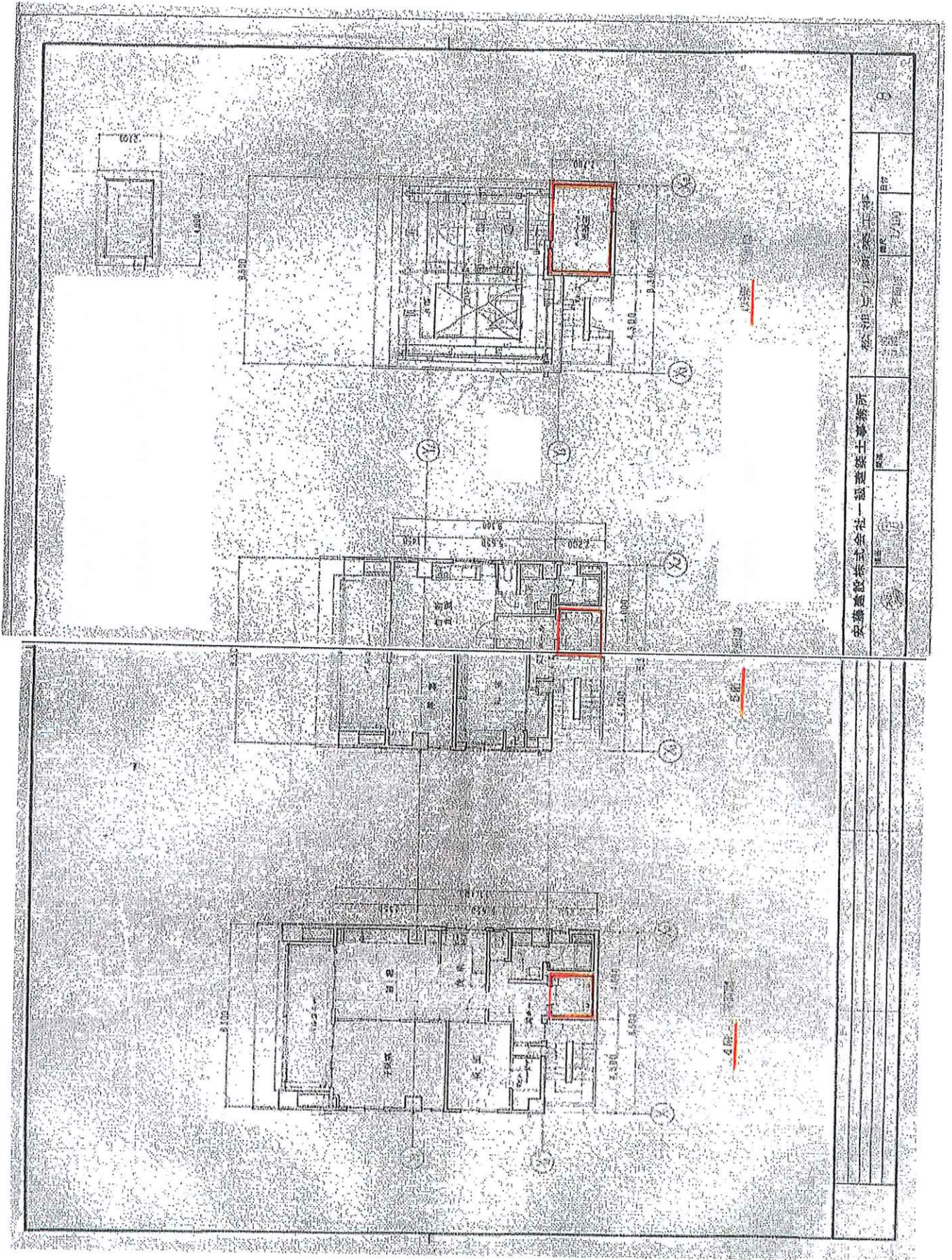
特別区道外線埋込線

赤坂二丁目

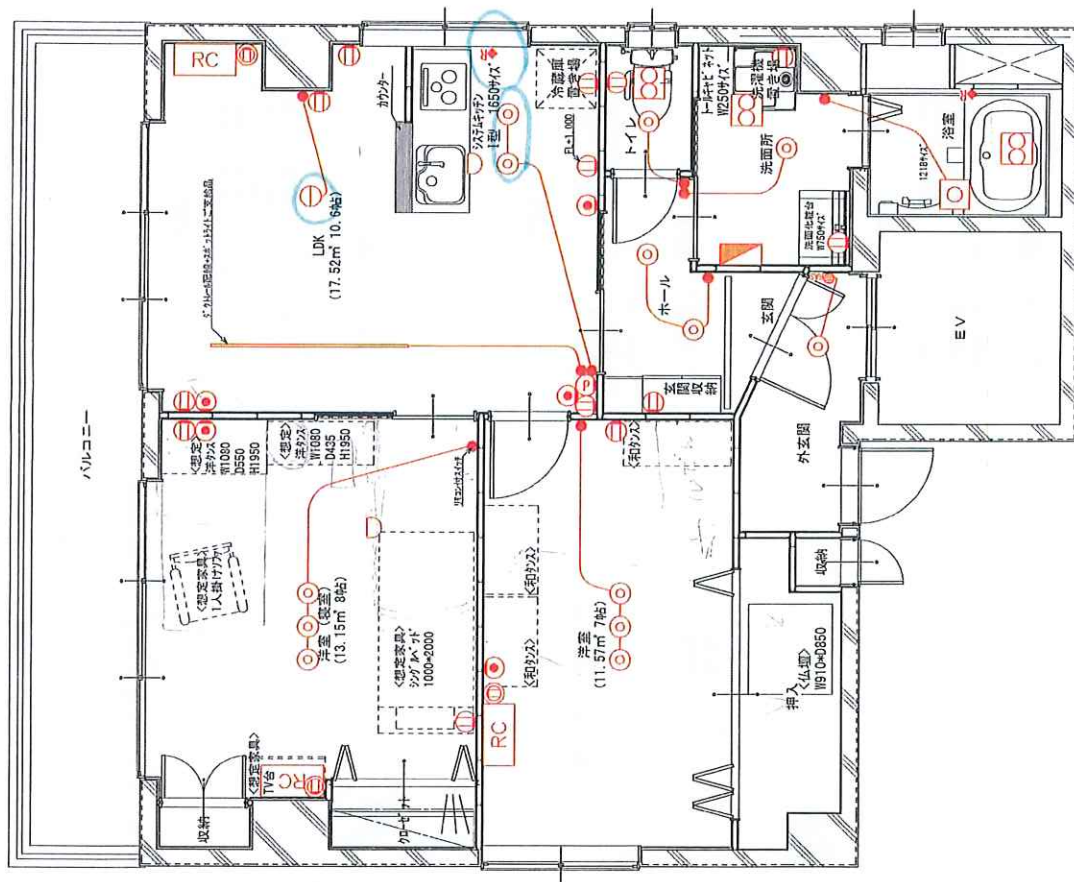








廣東省建築設計院 廣東省建築設計院 廣東省建築設計院		圖號: 17/00
廣東省建築設計院 廣東省建築設計院 廣東省建築設計院		日期: 17/00



記号凡例表	
1	RC
2	コンセント
3	分電盤
4	スイッチ
5	照明器具
6	洗面台
7	トイレ
8	浴槽
9	キッチン
10	冷蔵庫
11	洗濯機
12	エアコン
13	エアコン
14	エアコン
15	TEL
16	バルコニー

改修後 PLAN 平面図 S:1/50