

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：パルテール祐天寺				
所在地	住居表示	東京都目黒区中町2-42-12			
	地番	東京都目黒区中町2-1289-2			
交通	東急東横線 祐天寺駅 徒歩10分 / 東急東横線 学芸大学駅 徒歩13分				
地積	256.23 m ² (77.5 坪) 公簿				
価格	4億3800万円				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約5.7m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成08年 12月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階			
	延床面積	451.2 m ² (136.48 坪)			
引渡し	相談		施工会社	古久根建設株式会社	
備考 年額収入17,247,600円 月額収入1,437,300円 表面 利回り 3.93% 満室想定					
家屋番号：1289番2 賃貸区画：10区画					
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。



祐天寺駅通り

祐天寺2丁目

祐天寺通り

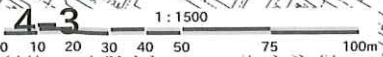
五本木2丁目

区立目黒中央中学校

目黒セントラルマンション

中野2丁目

対象物件





パルテール祐天寺 レントロール

(税抜)

■貸室													
階	用途	間取り	賃貸面積		契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価 (賃+共)	期間		承継敷金	備考
			m	坪						開始	終了		
101	住居	2LDK	74.15	22.43	個人	250,000	10,000	260,000	11,592	2024/3/24	～ 2026/3/23	250,000	
102	住居	1LDK	46.81	14.16	個人	145,000	5,000	150,000	10,593	2025/3/23	～ 2027/3/22	580,000	
201	住居	1R	33.17	10.03	個人	115,000	5,000	120,000	11,964	2024/1/23	～ 2026/1/22	115,000	
202	住居	1R	33.17	10.03	個人	128,000	5,000	133,000	13,260	2025/6/30	～ 2027/6/29	0	
203	住居	1R	33.17	10.03	個人	115,000	10,000	125,000	12,463	2024/9/21	～ 2026/9/20	115,000	
205	住居	1R	33.17	10.03	法人	120,000	10,000	130,000	12,961	2024/4/27	～ 2026/4/26	120,000	
301	住居	1R	33.17	10.03	個人	110,000	5,000	115,000	11,466	2023/12/10	～ 2025/12/9	110,000	
302	住居	1R	33.17	10.03	個人	120,000	10,000	130,000	12,961	2024/2/4	～ 2026/2/3	120,000	定借
303	住居	1R	33.17	10.03	法人	115,000	10,000	125,000	12,463	2025/2/8	～ 2027/2/7	115,000	
305	住居	1R	33.17	10.03	個人	122,000	2,000	124,000	12,363	2025/6/13	～ 2027/6/12	122,000	
10区画			386.32	116.86		1,340,000	72,000	1,412,000	12,209			1,647,000	

(税抜)

■駐車場												
No.	種類		貸室	契約者	賃料				期間		承継敷金	備考
									開始	終了		
1	屋外平置 (小型車限定)		305	個人	25,000				2024/5/15	~ 2026/5/14	25,000	
1区画					25,000						25,000	

※302号室: 自転車置場利用料(300円/月)あり

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸 室	16,944,000円
駐車場・駐輪場	303,600円
合 計	17,247,600円

1,412,000 円／月
25,300 円／月

【表面利回り】※満室想定

17,247,600円	=	3.93%
438,000,000円		

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	705,600円
CATV利用料	300,000円
固定資産税・都市計画税	831,900円
合 計	1,837,500円

58,800 円／月
25,000 円／月

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。

令和7年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	307,300円	65,800円
建 物	377,900円	80,900円

※端数処理有り

・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。

当資料に掲載した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。

募集賃料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性があります。

また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。

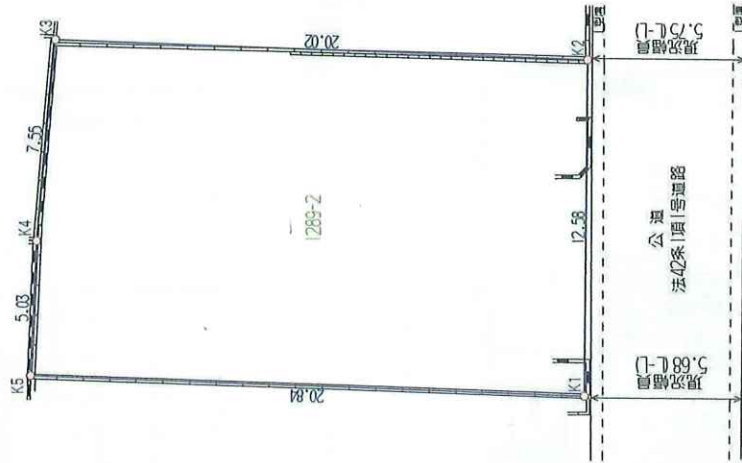
イ 1261-19 ハ 1261-25 ホ 1286-14
ロ 1261-23 ニ 1342-7 ヘ 1292-14



請求部	所在	目黒区中町二丁目				地番	1289番2			
出力尺	1/600	精度	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日 (原図)				補記事項		



公 図 写 1/600



座 標 求 積 表

地 番	1289-2	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測 点				
K1		108.268	90.498	-2107.064934
K2		104.892	102.621	1616.485992
K3		124.020	108.564	2361.809820
K4		126.647	101.476	421.632780
K5		128.175	96.678	-1776.844962
倍 面 積				516.018696
面 積				258.0093480
地 積				258.00
坪 数				78.04

※方位は目安であり真北ではありません。

現 況 実 測 図			
図 名	目黒区中町二丁目1289番2		
所 在	目黒区中町二丁目1289番2		
縮 尺	S = 1/200	作 成 年 月 日	令和 5 年 2 月 16 日
作 成 者	〒145-0062 東京都大田区北千歳2-45-13 土地家屋調査士法人 玉川測量設計 土地家屋調査士 岡藤 英樹 TEL 03-6421-8433 FAX 03-6421-8434		

