

用途	収益物件（区分）・ビル（店舗・マンション）物件名：セブンスターマンション東山105				
所在地	住居表示	東京都目黒区東山1-5-9			
	地番	東京都目黒区東山1-1337-1、6			
交通	東京メトロ日比谷線・東急東横線 中目黒駅 徒歩6分				
地積	717.19 m ² (216.94 坪) 公簿				
価格	3億4500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域			
容積率			建蔽率		
都市計画法	市街化区域				
防火指定			高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和57年 6月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 11階			
	延床面積	3612.35 m ² (1092.73 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社地崎工業 東京支店	

備考 年額収入14,400,000円 月額収入1,200,000円 表面 利回り 4.17% 満室想定

対象区分詳細
105号室 家屋番号：一丁目1337番1の5
種類：店舗 床面積：71.60㎡
テナント：物販店（靴・ランドセル）

・旧耐震基準

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。



地図

駅		駅徒歩	2024 年度利用者数	URL
東京メトロ 日比谷線「中目黒」駅	西口 1 より徒歩 6 分	乗降人員 203,229 人/日	https://www.tokyo-metro.jp/corporate/enterprise/passenger_rail/transportation/passengers/index.html	
東急電鉄 東横線「中目黒」駅	西口 1 より徒歩 6 分	乗降人員 178,509 人/日	https://www.tokyu.co.jp/railway/data/passengers/	

広域



対象物件



対象区画



詳細

■ レントロール

区画	テナント	契約面積 (㎡)	面積 (坪)	月額賃料 (円)	消費税 (10%)	月額共益費 (円)	消費税 (10%)	合計	単価 (円/坪)	引継保証金 (円)
105	物販店(鞆・ランドセル)	71.60	21.65	1,057,837	105,783	33,073	3,307	1,200,000	55,427	6,000,000

105	契約始期: 2025年6月26日 契約期間: 2025年6月26日 ~ 2027年6月25日 (普通借2年間) 解約予告: 6ヶ月前予告 更新料: 新総賃料1ヶ月分(税込) 保証会社: 株式会社 USEN TRUST 運帯保証人: あり ※ 保証金償却済み
-----	--

現況賃料
1,200,000円

■収支表

区画	築年月	賃貸面積			取得費用	
		m ²	坪	販売価格(税抜) A	消費税 (10%) 販売価格(税込) B	
105	1982年6月	71.60	21.65	339,089,667	5,910,333 345,000,000	

建物対価割合: 17.43%

現況賃料 [月額] ①	管理費等 [月額] ②	現況賃料 [年額] ③ (①×12)	管理費等 [年額] ④ (②×12)	国都税 [年額] ⑤	純収入 [年額] ⑦ (③-④-⑤-⑥)	現況賃料 [クロス利回り] ③÷B	現況賃料 [ネット利回り] ⑦÷B
1,200,000	36,380	14,400,000	436,560	144,362	13,819,078	4.17%	4.01%

※令和7年度土地・家賃名寄帳より

～管理費等～

管理費	18,920
修繕積立金	17,460
合 計	36,380

※参考 令和 7 年度固定資産評価額

土地評価額	20,563,980 円
建物評価額	4,342,300 円



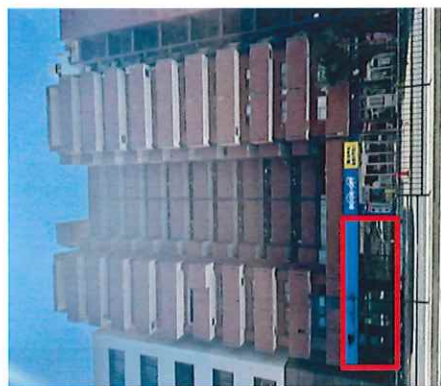
セブンスターマンション東山 105 物件概要

東京メトロ 日比谷線

「中目黒」駅

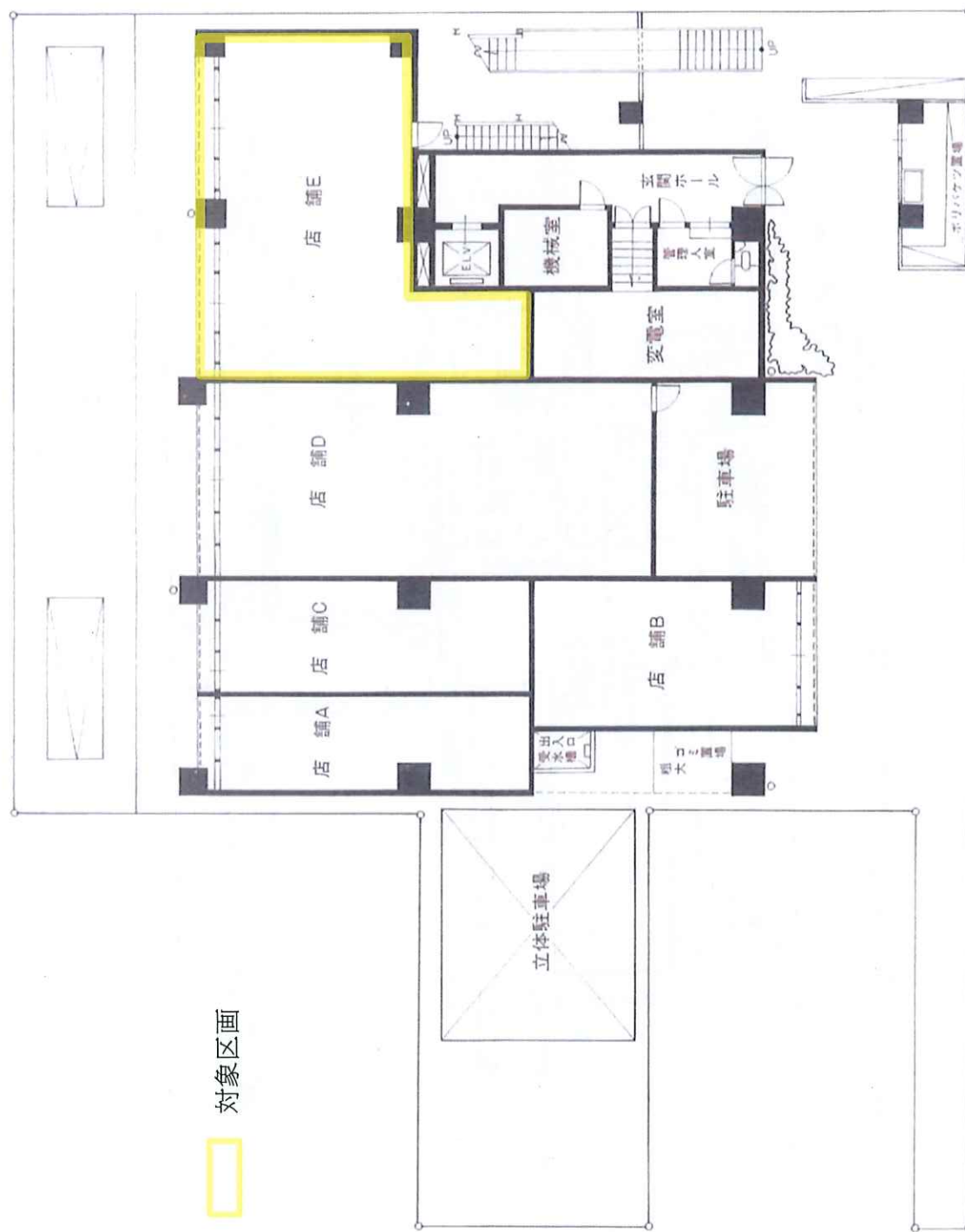
徒歩 6 分

東急電鉄 東横線



対象区画

■平面図



(図面と現況が異なる場合は、現況を優先します)

■ 出店テナント

・ 株式会社 土屋鞆製造所

オリジナルブランドでの皮革製品を中心としたランドセル、鞆・小物の企画・製造、から販売まで一貫して手がけている土屋鞆製造所が出店予定です。今回出店予定であるランドセルの店舗は日本全国 14 店舗を展開しており、大人用革製品の土屋鞆の実店舗は日本国内のみならず台湾の台北やアメリカのポートランドにも出店を広げています。

2025 年に 60 周年を迎える同社は、革製品の鞆やランドセルの製造・販売だけでなく、「機能性」と「見た目の美しさ」の両立を目指した革小物「objects.io」や、製品を永くご愛用いただきたいという思いから生まれたケアサポート、リペア、リメイク、リユースの 4 事業を展開する「CRAFT CRAFTS」など、幅広い世代に永く愛用される様々なブランドを展開しています。

TSUCHIYA KABAN™
TOKYO SINCE 1965



↳ **TSUCHIYA RANDOSERU**



参照店舗：鞆具店・仙台

[illegible]