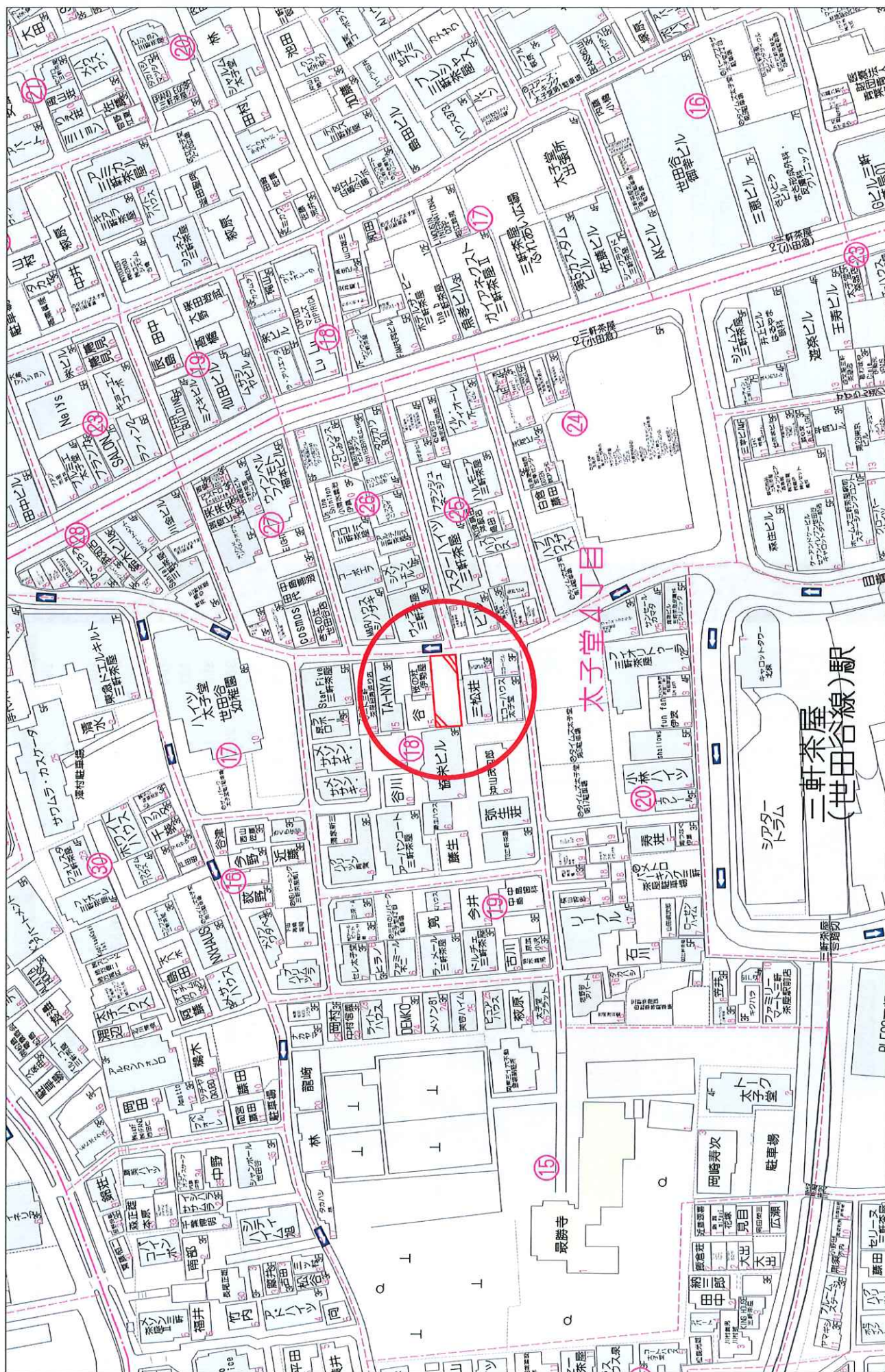


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）物件名：マガサン三軒茶屋Ⅱ				
所在地	住居表示	東京都世田谷区太子堂4-18-15			
	地番	東京都世田谷区太子堂4-452-18			
交通	東急世田谷線 三軒茶屋駅 徒歩2分 / 東急田園都市線 三軒茶屋駅 徒歩3分				
地積	166.89 ㎡ (50.48 坪) 公簿				
価格	16億5000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約4.53m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和06年 4月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 3階 地下1階			
	延床面積	439.28 ㎡ (132.88 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社エム・ケー・ケー	
備考					
・全8戸 満室稼働中（飲食店×6、事務所×2） ・境界確定済（民民・官民境界確認書有） ・本物件は世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例の適合証の交付を受け付けておりません ・買主が不動産業者の場合、売主の契約不適合責任は免責です ・現況有姿					
令和7年度固定資産評価額：土地112,150,080円 建物：54,190,600円 令和7年度固都税額：年額1,827,192円 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。

物件写真





賃貸状況一覧表 物件名：マガザン三軒茶屋Ⅱ

2025年11月17日時点

フロア	使用目的	賃借人	保証会社/保証人	専有面積		月賃賃料	月間賃料＋公共費＋その他		消費税	敷金 保証金	保証費	元借敷金 元借保証金	原価約算日	契約開始日	契約終了日	備考
				(㎡)	(坪)		坪単価	10%								
B1階	飲食	焼肉	加入/あり	127.51	38.57	910,000	23,593	91,000		5,460,000	-	5,460,000	2024/2/29	2024/4/1	2027/3/31	
1階	飲食	居酒屋	加入/あり	106.68	32.27	1,300,000	40,285	130,000		7,800,000	-	7,800,000	2024/4/23	2024/5/1	2027/4/30	
2階手前	飲食・物販	カフェ	加入/あり	31.15	9.42	420,000	44,586	42,000		2,520,000	-	2,520,000	2024/4/24	2024/5/1	2027/4/30	2026/3/29解約予定 税別45万円にて移居中
2階中	飲食	和食居酒屋	加入/あり	34.87	10.54	410,000	38,899	41,000		2,460,000	-	2,460,000	2024/8/29	2024/9/1	2027/8/31	
2階奥	飲食	寿司	加入/あり	35.63	10.77	410,000	38,069	41,000		2,460,000	-	2,460,000	2025/7/15	2025/7/16	2028/7/15	
3階手前	事務所	不動産店	加入/あり	31.15	9.42	340,000	36,093	34,000		2,040,000	-	2,040,000	2024/4/26	2024/5/1	2027/4/30	
3階中	飲食	居酒屋	加入/あり	34.87	10.54	350,000	33,207	35,000		2,100,000	-	2,100,000	2024/8/29	2024/9/1	2027/8/31	
3階奥	資金置き場	レンタルオフィス事業	なし	35.63	10.77	350,000	32,498	35,000		2,100,000	-	2,100,000	2024/7/30	2024/8/1	2027/7/31	
合計				437.49	132.30	4,490,000	4,490,000	33,938	449,000	26,940,000	-	26,940,000				

現況合計 (月額)	59,268,000	53,880,000
満室想定合計 (月額)	59,664,000	54,240,000

■ 満室想定年間収入 (税別)

年間収入	54,240,000
年間共益費	0
テナント共済電気代交通	2,840,524
合計	57,080,524

※テナント共済電気代交通については6か月分（2025/5～2025/10）のテナントへの電気代請求額から算出
京電からの電気代請求を引いた金額を、2021/2か月分にしたものになります。（単位）

請求電気料金－支払い電気料金×2（年間想定）

(4,519,891円－3,099,629円)×2＝2,840,524円

■ 年間支出 (税込)

PM費用	1,778,040
BM費用	2,145,000
国郡税	1,827,192
火災保険料	246,370
共用部水道料金	17,191
合計	6,013,793

■ 年間支出 (税別)

PM費用	1,616,400
BM費用	1,950,000
国郡税	1,827,192
火災保険料	246,370
共用部水道料金	15,628
合計	5,655,590
PM月額134,700円 BM月額162,500円	

利回り (税別収入÷税別価格) (過去予定テナント入れ替え後想定)

物件価格	1,602,072,449
賃料等	57,080,524
年間経費	5,655,590
利回り	3.56
NET利回り	3.20

利回り (追加電気代経費を除く)

3.38

■ 物件概要

住居表示	世田谷区太子堂四丁目16番15号
交通	東急世田谷線、東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩2分、3分
土地面積	166.89㎡ / 50.48坪
建物延床面積	439.28㎡ / 132.88坪
建物構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根/地下1階付3階建
建物用途	店舗・事務所

利回り (税込収入÷税込価格) (過去予定テナント入れ替え後想定)

物件価格	1,650,000,000
賃料等	62,788,576
年間経費	6,013,793
利回り	3.80
NET利回り	3.44

利回り (追加電気代経費を除く)

3.61