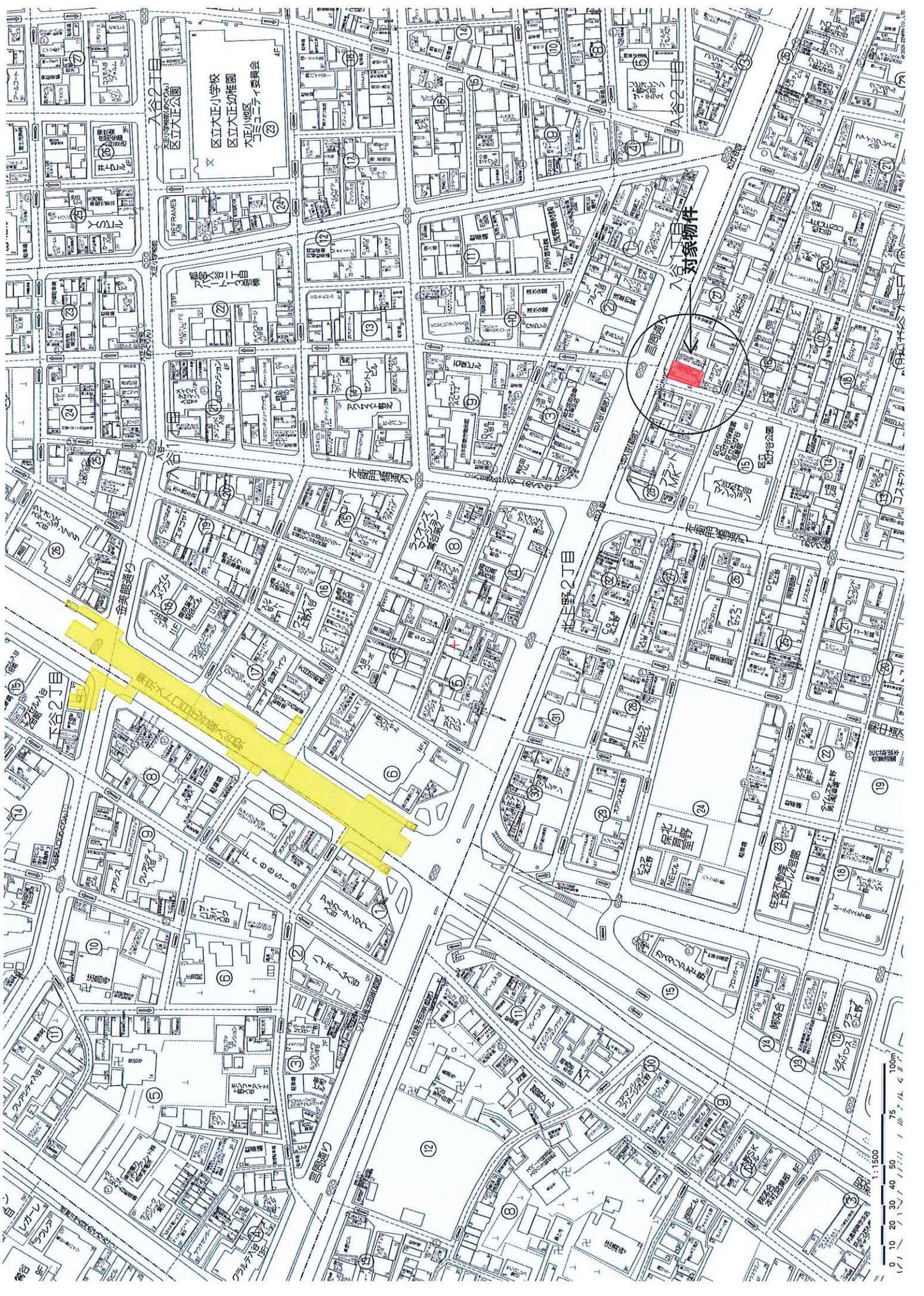


用途	借地権あり (旧法)・収益物件 (一棟)・マンション 物件名:T's garden入谷				
所在地	住居表示	東京都台東区松が谷4-27-10			
	地番	東京都台東区松が谷4-307-1、2 (所有権) 305、306 (借地部分)			
交通	東京メトロ日比谷線 入谷駅 徒歩4分				
地積	873.36 m <sup>2</sup> (264.19 坪) 公簿				
価格	5億7000万円 (税込)				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	600%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有 ( )	
その他	駐車場整備地区				
道路	北側約27m (公道) / 西側約6m (公道)				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成09年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階 地下1階			
	延床面積	873.36 m <sup>2</sup> (264.19 坪)			
引渡し	相談		施工会社	大日成建設株式会社	
<p>備考 年額収入28,284,000円 月額収入2,357,000円 表面 利回り 4.96% 満室想定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2025年10月 バリューアップ工事实施中</li> <li>・一部普通借地権 (2025年6月26日~2055年6月25日 30年間)</li> <li>・地代: 30,450円/月</li> </ul> <p>■大通り沿いの角地で視認性の良い立地</p> <p>物件ルート: 売主⇒当社</p>					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



区立大正小学校  
区立大正幼稚園  
大正小学校  
コミュニティ委員会

対象物件

七五野二丁目

1:1500  
0 10 20 30 40 50 75 100m

# T's garden入谷 レントロール

(旧 エマーレ上野松が谷)

## ■貸室

(税抜)

部屋番号	用途	間取り	賃貸面積		契約者	契約種別	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価(賃・共)	期間		承継敷金	備考
			m <sup>2</sup>	坪							開始	終了		
101	店舗	-	178.40	53.96	法人	普通	615,000	50,000	665,000	12,323	2025/4/1	~ 2027/3/31	6,200,000	B1F、1F、2F 契約
301	住居	2DK	42.37	12.81	個人	普通	119,000	10,000	129,000	10,070	2025/4/19	~ 2027/4/18	119,000	
302	住居	2DK	42.62	12.89	個人	普通	113,000	7,000	120,000	9,309	2024/6/1	~ 2026/5/31	120,000	
401	住居	2DK	42.37	12.81	個人	普通	116,000	7,000	123,000	9,601	2025/4/1	~ 2027/3/31	240,000	
402	住居	2DK	42.62	12.89	個人	普通	116,000	7,000	123,000	9,542	2024/3/30	~ 2026/3/29	116,000	
501	住居	2DK	42.37	12.81	個人	普通	115,000	7,000	122,000	9,523	2025/1/17	~ 2027/1/16	115,000	
502	住居	2DK	42.62	12.89	個人	普通	116,000	7,000	123,000	9,542	2024/1/9	~ 2026/1/8	116,000	更新手続中
601	住居	2DK	42.37	12.81	個人	普通	117,000	7,000	124,000	9,679	2024/9/12	~ 2026/9/11	236,000	
602	住居	2DK	42.62	12.89	個人	普通	116,000	7,000	123,000	9,542	2025/8/1	~ 2027/7/31	114,000	
701	住居	2DK	42.37	12.81	法人	普通	120,000	7,000	127,000	9,914	2024/3/23	~ 2026/3/22	120,000	
702	住居	2DK	42.62	12.89	個人	普通	117,000	7,000	124,000	9,619	2025/8/7	~ 2027/8/6	117,000	
801	住居	2DK	42.37	12.81	個人	普通	118,000	7,000	125,000	9,758	2024/6/15	~ 2026/6/14	118,000	
802	住居	2DK	42.62	12.89	個人	普通	118,000	7,000	125,000	9,697	2025/3/25	~ 2027/3/24	118,000	
901	住居	2LDK	92.67	28.03	個人	普通	162,000	7,000	169,000	6,029	2024/2/24	~ 2026/2/23	142,000	
14区画			781.01	236.25			2,178,000	144,000	2,322,000	9,829			7,991,000	

## ■その他

(税抜)

区画	種類	賃室	契約者	賃料			期間		備考
							開始	終了	
-	アンテナ	外部	法人	35,000			2021/9/1	~ 2026/8/31	別途電気料金入金あり
1区画				35,000					

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸室	27,864,000円
その他	420,000円
合計	28,284,000円

2,322,000 円/月

35,000 円/月

【表面利回り】※満室想定

$$\frac{28,284,000\text{円}}{558,000,000\text{円}} = 5.06\%$$

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	1,058,004円
地代	965,400円
インターネット利用料	154,800円
固定資産税・都市計画税	1,459,294円
合計	3,637,498円

88,167 円/月

80,450 円/月

12,900 円/月

※別途、PM契約を締結しております(変動費)。

令和7年度固定資産税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土地	154,785円	33,167円
建物	1,046,988円	224,354円

・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。

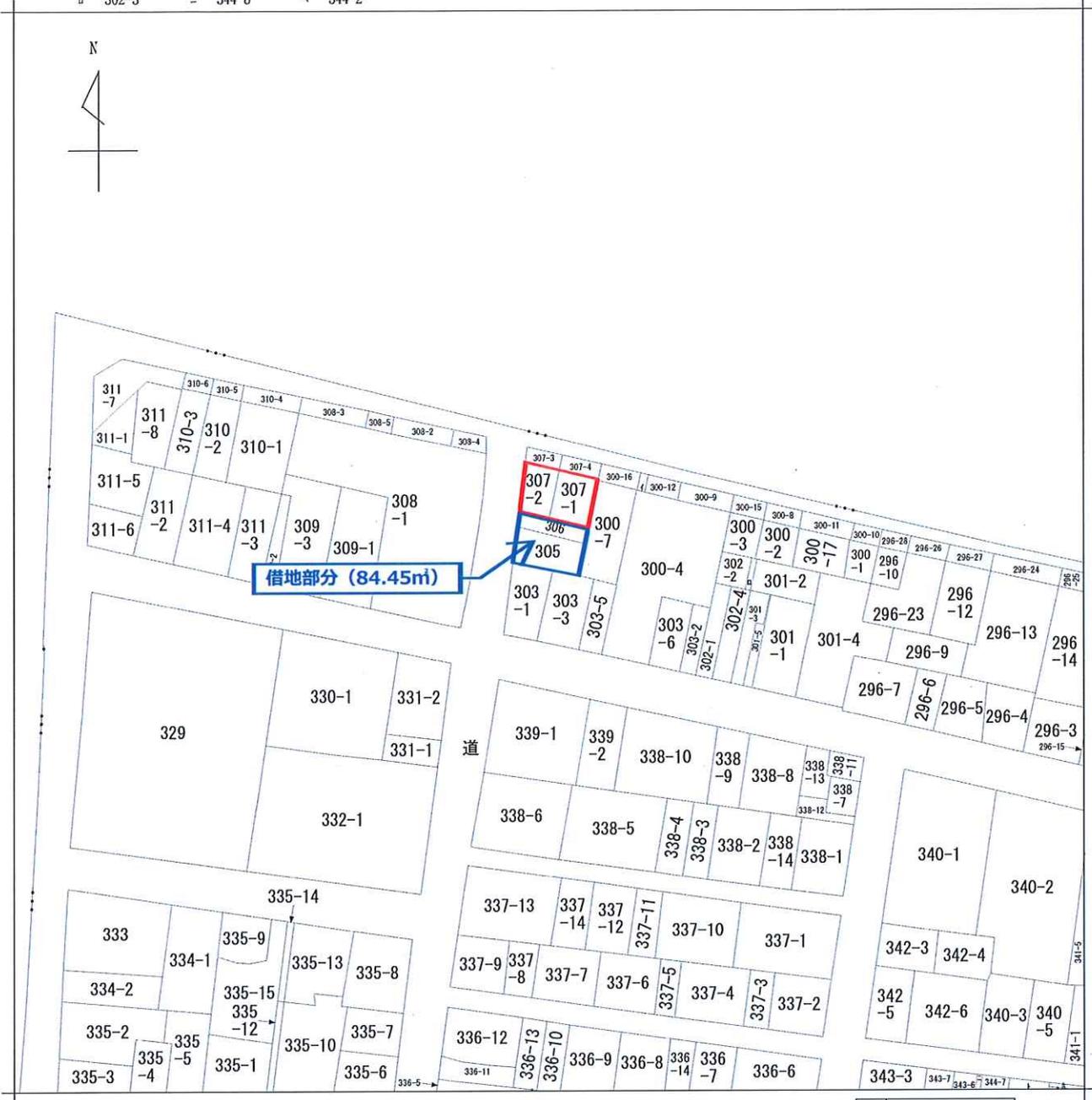
当資料に掲載した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。

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 300-13    ハ 336-4    ホ 344-9    ト 344-6  
 ロ 302-3    ニ 344-8    ヘ 344-2



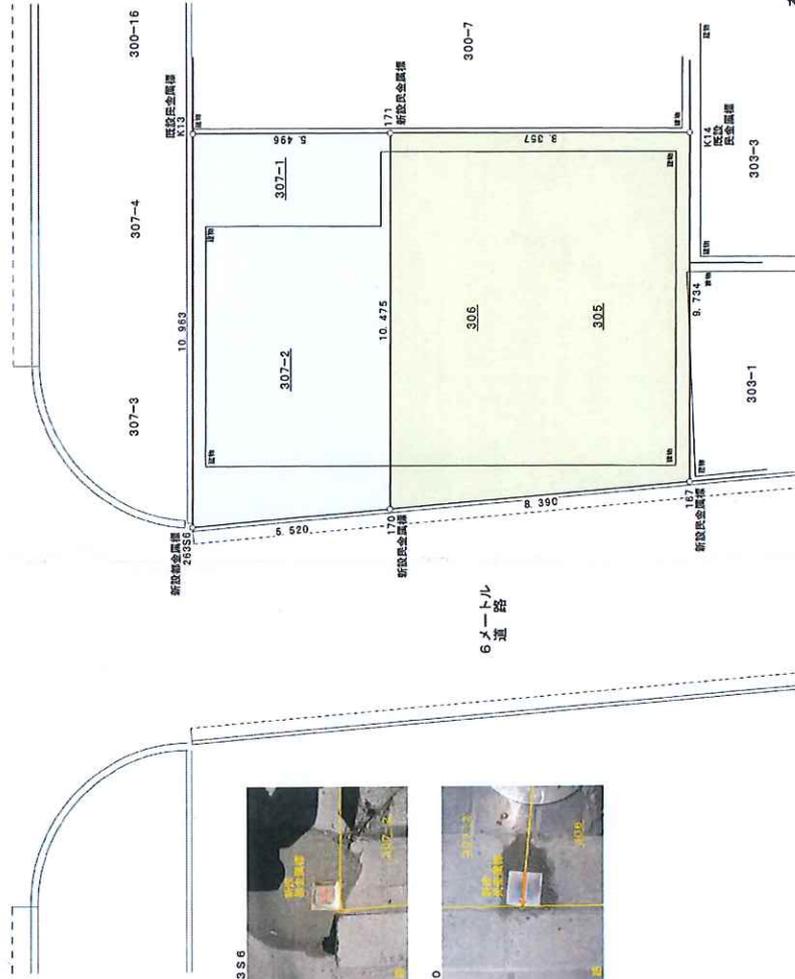
地番区域見出  
 松が谷4丁目

請求部分	所在	台東区松が谷四丁目			地番	305番		
出力縮尺	1/600	精度区分	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	昭和46年3月1日			備付年月日(原図)	昭和63年12月1日		補記事項	

# 東京都台東区松が谷四丁目305番ほか 確定実測図

縮尺 100分の1 単位 メートル

言問通り



座標求積表

地番	307番1, 307番2			
	Xn	Yn	Xn+1	Xn+1-Yn
測点5	116.953	121.000	116.953	0.000
170	116.953	121.227	116.953	0.227
26356	121.390	113.645	121.390	-7.745
K13	116.886	123.548	116.886	0.662
		地積		58.93
		坪		17.83

実測面積 58.93 m<sup>2</sup> 17.82 坪  
 合計公積面積 58.91 m<sup>2</sup> 17.82 坪

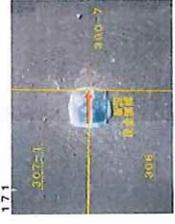
307番1	29.75 m <sup>2</sup>	9.00 坪
307番2	29.16 m <sup>2</sup>	8.82 坪
合計面積	58.91 m <sup>2</sup>	17.82 坪

座標求積表

地番	305番, 306番			
	Xn	Yn	Xn+1	Xn+1-Yn
K14	104.371	117.607	104.371	0.000
167	108.645	108.813	108.645	0.168
170	111.823	121.193	111.823	0.970
171	111.823	121.193	111.823	0.000
		地積		84.45
		坪		25.55

実測面積 84.45 m<sup>2</sup> 25.54 坪  
 合計面積 84.45 m<sup>2</sup> 25.54 坪

305番	70.24 m <sup>2</sup>	21.24 坪
306番	14.21 m <sup>2</sup>	4.30 坪
合計面積	84.45 m <sup>2</sup>	25.54 坪



本図は、土地所有者の指示により測量・作製した。  
 市民経済定済、5月13日、立会・検算押印  
 平成27年5月20日、立会・検算押印  
 測量地：台東区  
 測量士：野喜三雄  
 測量士事務所：野喜三雄  
 事務所：東京都台東区松が谷四丁目2番10号  
 TEL 03-3845-4057 (代)  
 FAX 03-3845-4061



野喜三雄  
 測量士事務所  
 東京都台東区松が谷四丁目2番10号  
 TEL 03-3845-4057 (代)  
 FAX 03-3845-4061

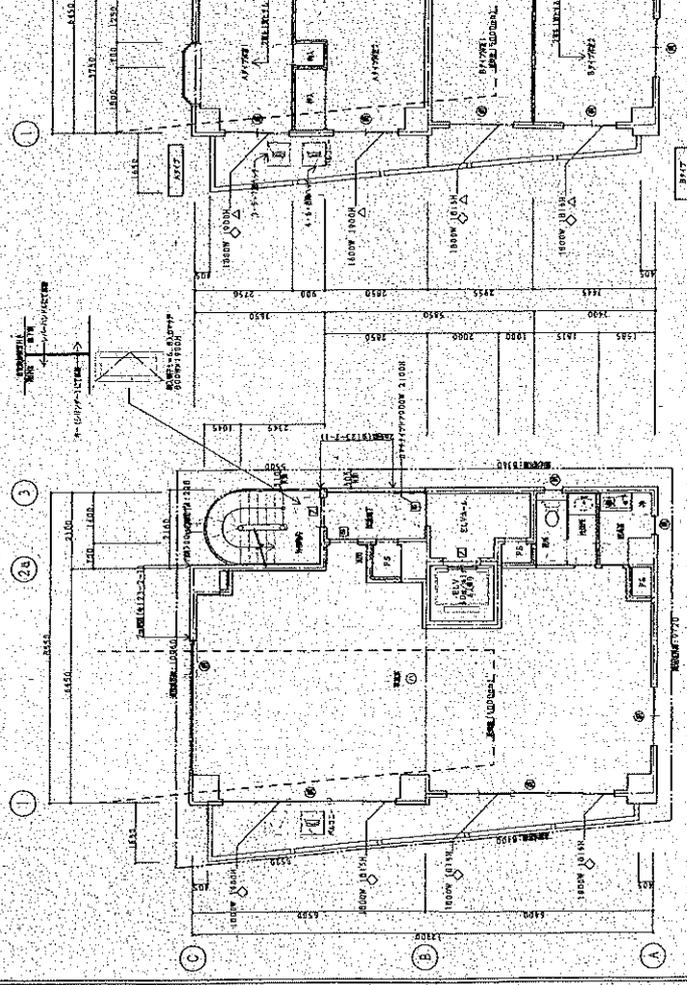


図面：△工事現場写真

写真番号	写真内容	必要検査箇所	検査結果	必要検査箇所	検査結果	必要検査箇所	検査結果
1	基礎部分	基礎部分	OK	基礎部分	OK	基礎部分	OK
2	柱部分	柱部分	OK	柱部分	OK	柱部分	OK
3	梁部分	梁部分	OK	梁部分	OK	梁部分	OK
4	床部分	床部分	OK	床部分	OK	床部分	OK
5	天井部分	天井部分	OK	天井部分	OK	天井部分	OK
6	壁部分	壁部分	OK	壁部分	OK	壁部分	OK
7	窓部分	窓部分	OK	窓部分	OK	窓部分	OK
8	ドア部分	ドア部分	OK	ドア部分	OK	ドア部分	OK
9	階段部分	階段部分	OK	階段部分	OK	階段部分	OK
10	エレベーター部分	エレベーター部分	OK	エレベーター部分	OK	エレベーター部分	OK

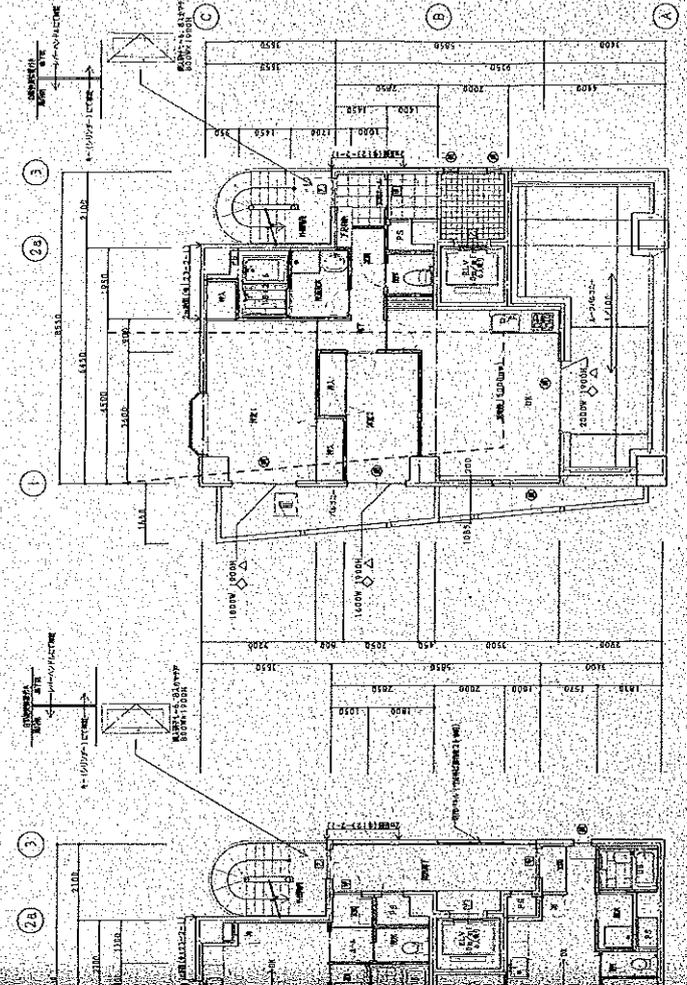
図面：△工事現場写真

写真番号	写真内容	必要検査箇所	検査結果	必要検査箇所	検査結果	必要検査箇所	検査結果
1	基礎部分	基礎部分	OK	基礎部分	OK	基礎部分	OK
2	柱部分	柱部分	OK	柱部分	OK	柱部分	OK
3	梁部分	梁部分	OK	梁部分	OK	梁部分	OK
4	床部分	床部分	OK	床部分	OK	床部分	OK
5	天井部分	天井部分	OK	天井部分	OK	天井部分	OK
6	壁部分	壁部分	OK	壁部分	OK	壁部分	OK
7	窓部分	窓部分	OK	窓部分	OK	窓部分	OK
8	ドア部分	ドア部分	OK	ドア部分	OK	ドア部分	OK
9	階段部分	階段部分	OK	階段部分	OK	階段部分	OK
10	エレベーター部分	エレベーター部分	OK	エレベーター部分	OK	エレベーター部分	OK



検査項目	検査結果
基礎部分	OK
柱部分	OK
梁部分	OK
床部分	OK
天井部分	OK
壁部分	OK
窓部分	OK
ドア部分	OK
階段部分	OK
エレベーター部分	OK

図名：1F 1階平面図  
 図番：101  
 縮尺：1/100  
 作成：〇〇〇〇  
 確認：〇〇〇〇



検査項目	検査結果
基礎部分	OK
柱部分	OK
梁部分	OK
床部分	OK
天井部分	OK
壁部分	OK
窓部分	OK
ドア部分	OK
階段部分	OK
エレベーター部分	OK

図名：2F 2階平面図  
 図番：102  
 縮尺：1/100  
 作成：〇〇〇〇  
 確認：〇〇〇〇

大日建設株式会社 建築士事務所  
 工事名：グレースメントが谷新築工事  
 図番：101  
 縮尺：1/100  
 作成：〇〇〇〇  
 確認：〇〇〇〇

