当社直物件　　　　　　　　　　物件説明書　　　　　　　　　　物件番号:305

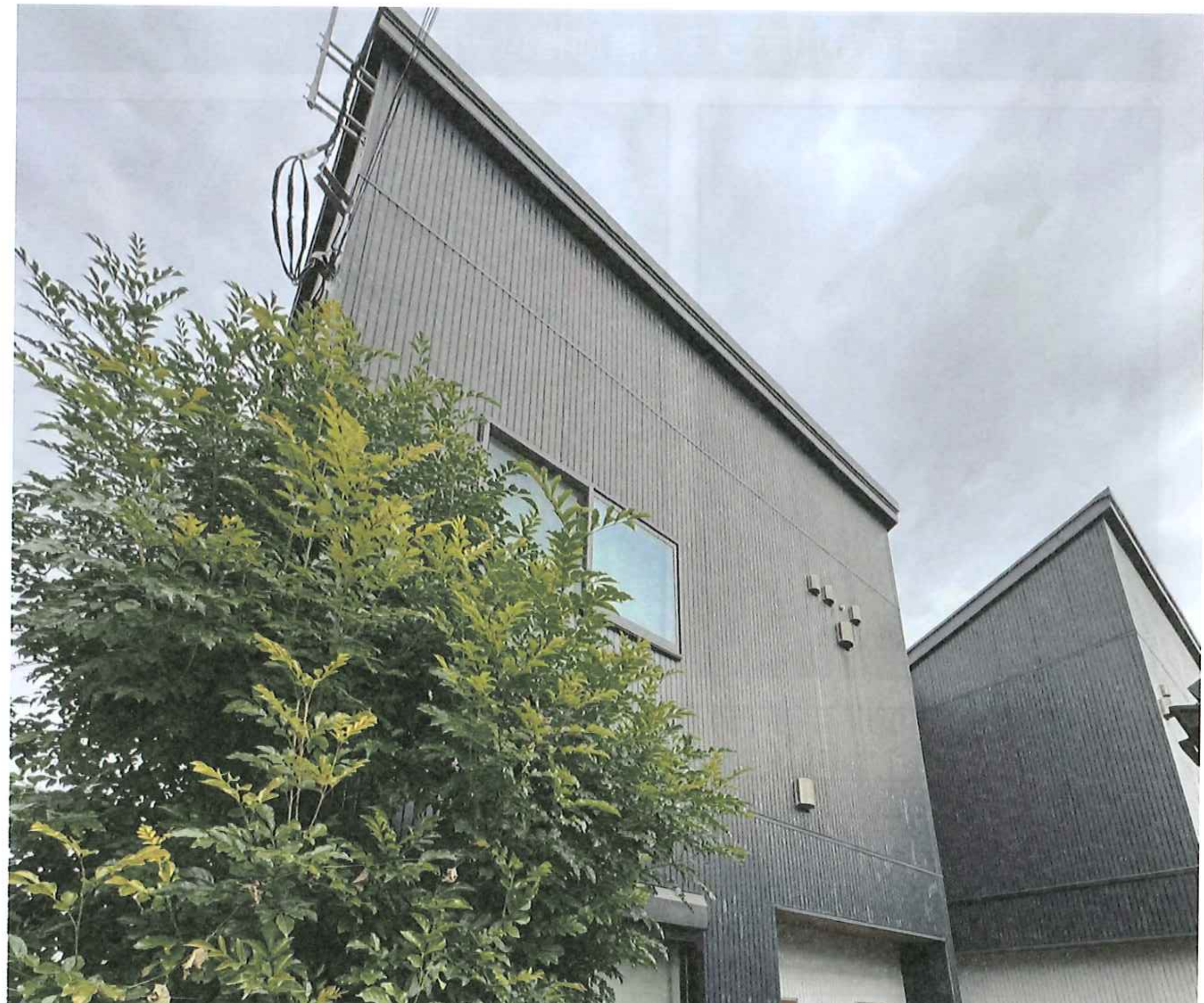
用途	借地権あり（旧法）・収益物件（一棟）物件名：王子滝野川テラス				
所在地	住居表示	東京都北区滝野川2-60-5			
	地番	東京都北区滝野川2-60-1の一部			
交通	JR京浜東北線 王子駅 徒歩10分 / 東京メトロ南北線 王子駅 徒歩12分				
地積	189.15 ㎡ (57.21 坪) 公簿				
価格	1億1400万円 （税込）				
地目	宅地	用途地域	①第１種住居地域 / ②第１種中高層住居専用地域		
容積率	300% / 200%	建蔽率	60% / 60%		
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①②準防火地域	高度指定	①第3種高度地区　②第2種高度地区		
日影規制	①5ｈ-3ｈ/4m　②3ｈ-2ｈ/4m	都市計画	無・有（　　　　　）		
その他					
道路	南側約4m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成29年 3月築	検済	有
建物	構造	木造スレート葺 2階			
	延床面積	220.25 ㎡ (66.62 坪)			
引渡し	相談	施工会社	イトーピアホーム株式会社		

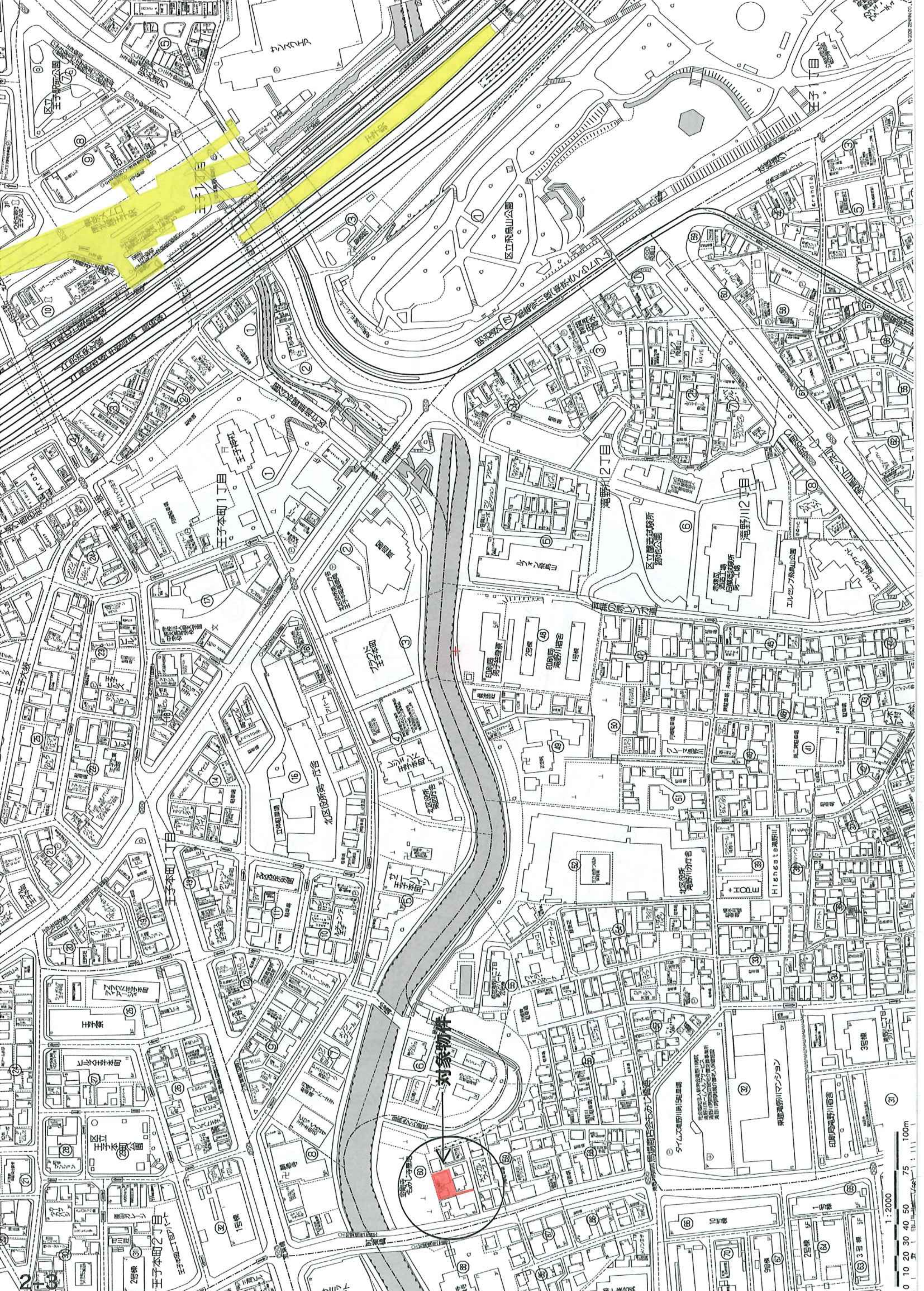
備考　年額収入7,200,000円 月額収入600,000円 表面 利回り 6.31% 満室想定

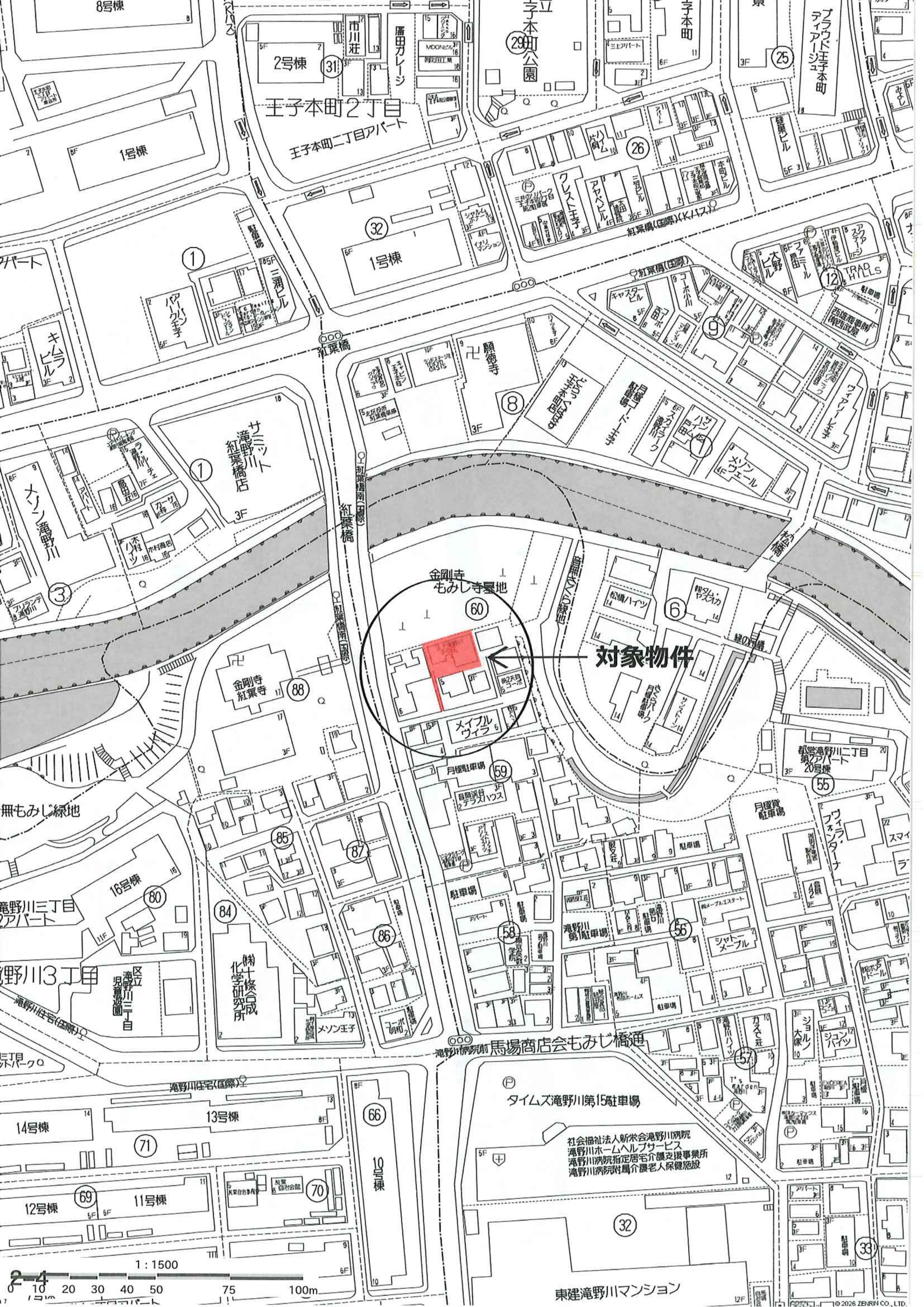
・賃貸区画：6区画
・前面私道の通行、掘削承諾取得済み（第三者承諾有り）
・借地権内容：契約期間2016年9月20日～2036年9月19日（20年間）
23,832円/月額（年額285,984円）

物件ルート：売主⇒当社

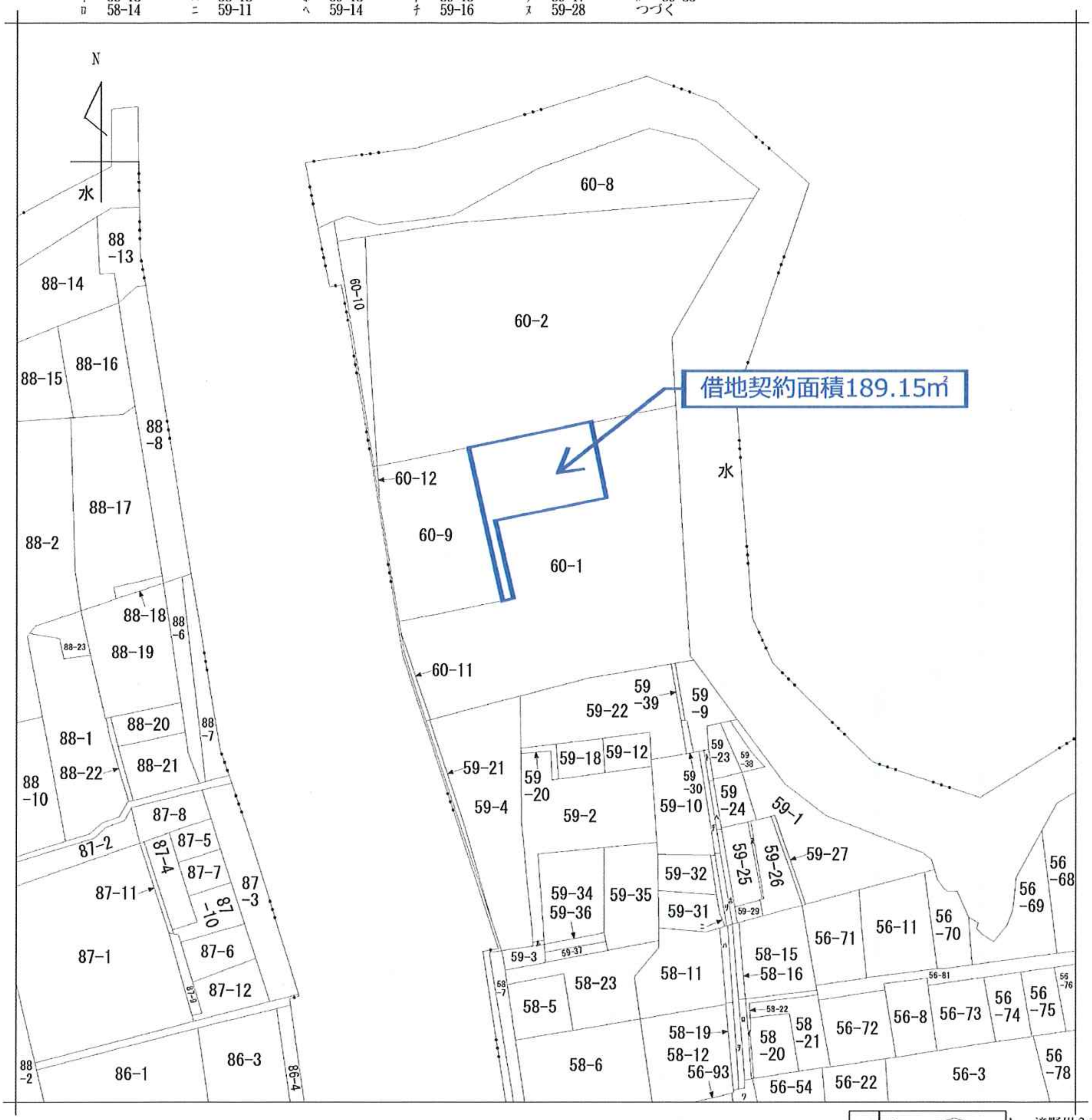
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

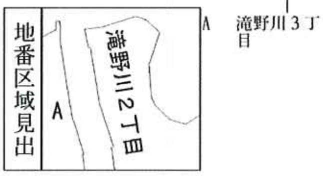



対象物件
区立飛鳥山公園
王子本町１丁目
王子本町２丁目
滝野川２丁目
北区役所第一庁舎
1:2000
0 10 20 30 40 50 75 100m

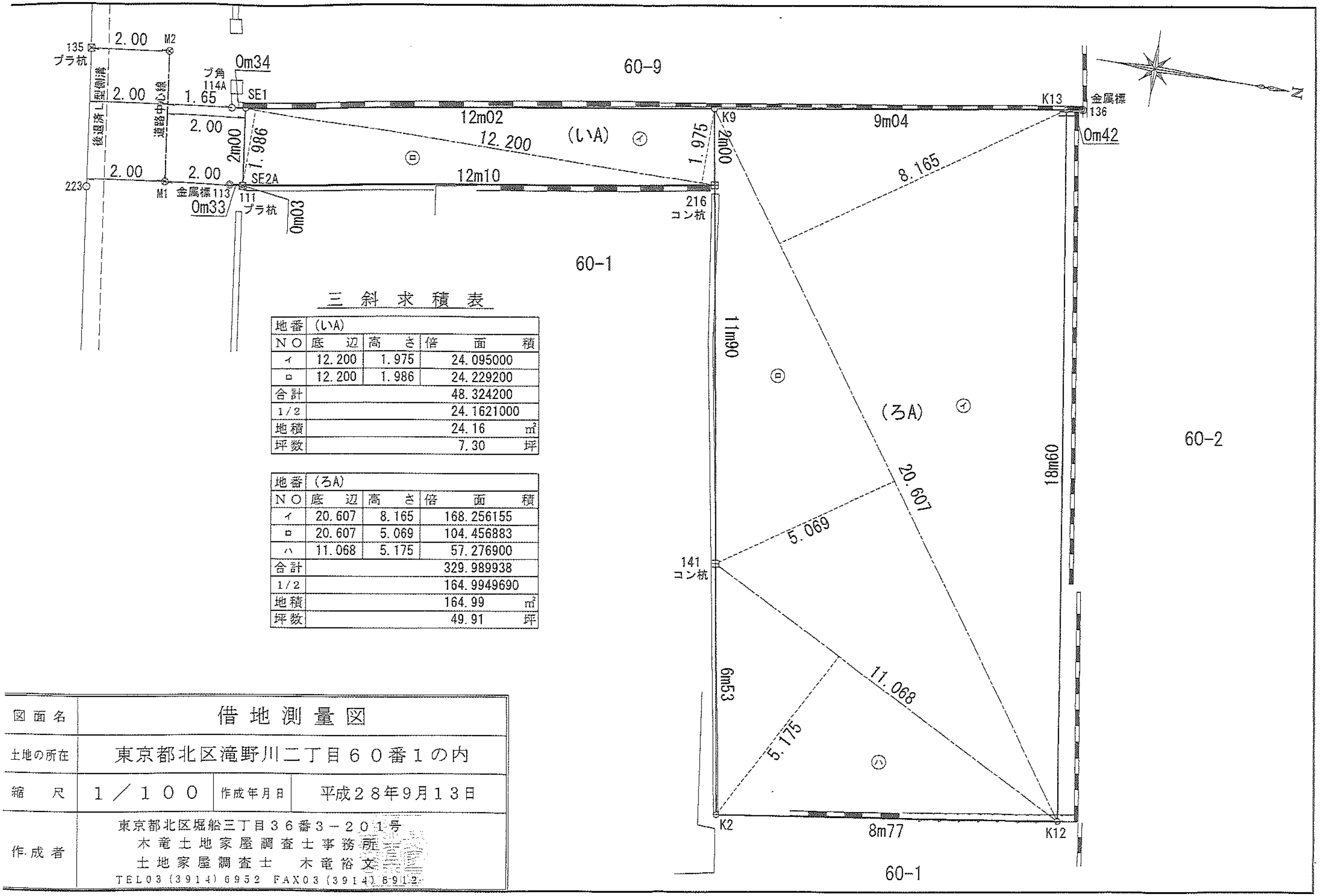

対象物件
金剛寺
もみじ寺墓地
金剛寺
紅葉寺
紅葉橋
王子本町2丁目
王子本町二丁目アパート
2号棟
1号棟
8号棟
市川荘
富田ガレージ
王子本町公園
紅葉橋(国際)(Kバス)
クレスト王子
アーバンパーク王子
三浦ビル
キムラビル
願徳寺
サミット
滝野川
紅葉橋店
メゾン滝野川
メイプルヴィラ
月極駐車場
音無さくら緑地
緑の弓橋
都営滝野川二丁目
第2アパート
20号棟
ヴィラ・フォンターナ
もみじ緑地
16号棟
滝野川三丁目
第2アパート
滝野川3丁目
区立
滝野川三丁目
児童遊園
(株)十条合成化学研究所
メゾン王子
コーポ昭和
滝野川病院前
馬場商店会もみじ橋通
タイムズ滝野川第15駐車場
社会福祉法人新栄会滝野川病院
滝野川ホームヘルプサービス
滝野川病院指定居宅介護支援事業所
滝野川病院附属介護老人保健施設
滝野川住宅(国際)
14号棟
13号棟
12号棟
11号棟
10号棟
東建滝野川マンション
1:1500
0 10 20 30 40 50 75 100m
© 2026 ZENRIN CO., LTD.

イ 58-13　ハ 58-18　ホ 59-13　ト 59-15　リ 59-17　ル 59-33
ロ 58-14　ニ 59-11　ヘ 59-14　チ 59-16　ヌ 59-28　つづく





請求部分	所在	北区滝野川二丁目				地番	60番1		
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		備付年月日（原図）		補記事項					



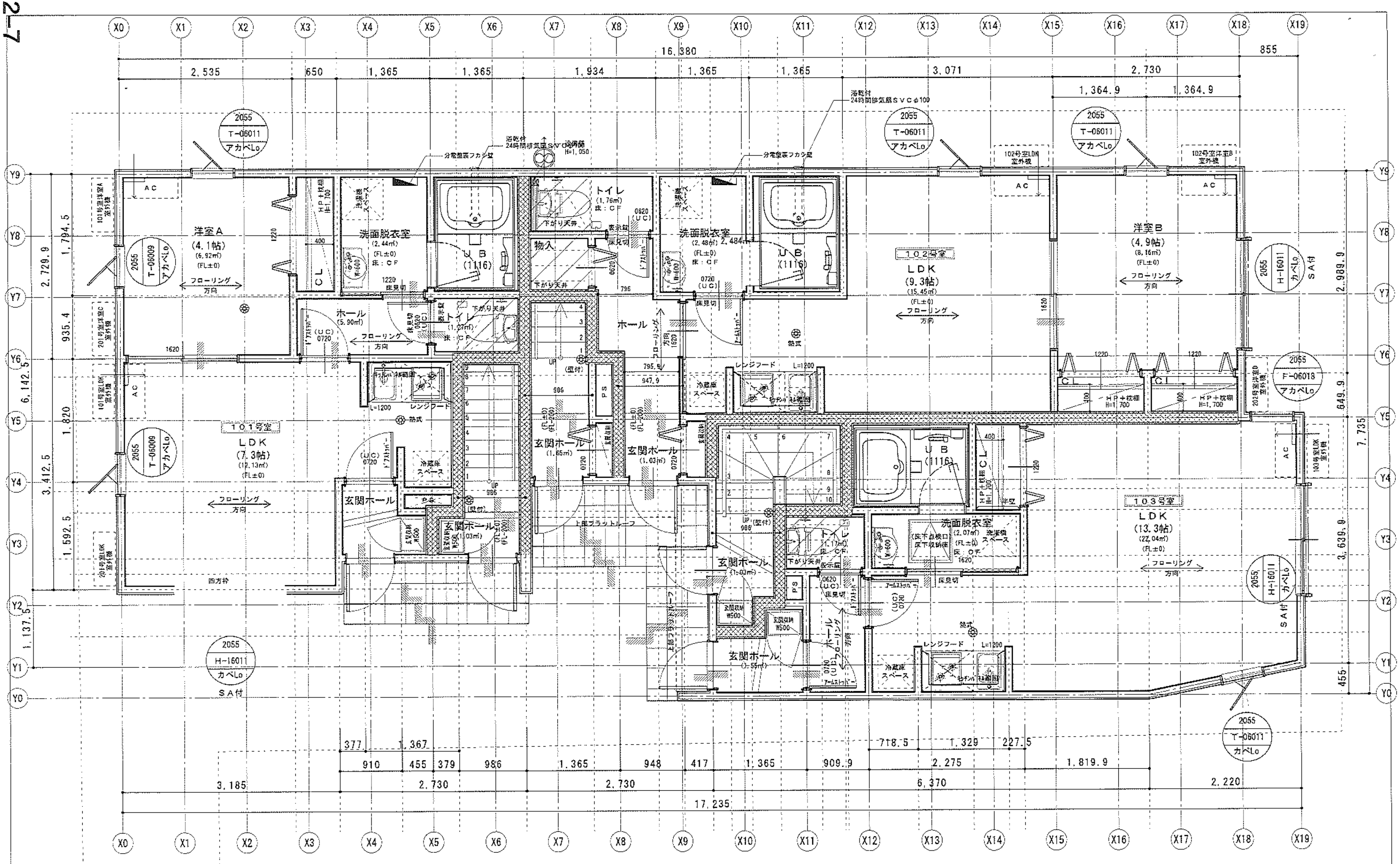
三 斜 求 積 表

地番	(いA)		
NO	底 辺	高 さ	倍 面 積
イ	12.200	1.975	24.095000
ロ	12.200	1.986	24.229200
合計			48.324200
1/2			24.1621000
地積			24.16 ㎡
坪数			7.30 坪

地番	(ろA)		
NO	底 辺	高 さ	倍 面 積
イ	20.607	8.165	168.256155
ロ	20.607	5.069	104.456883
ハ	11.068	5.175	57.276900
合計			329.989938
1/2			164.9949690
地積			164.99 ㎡
坪数			49.91 坪

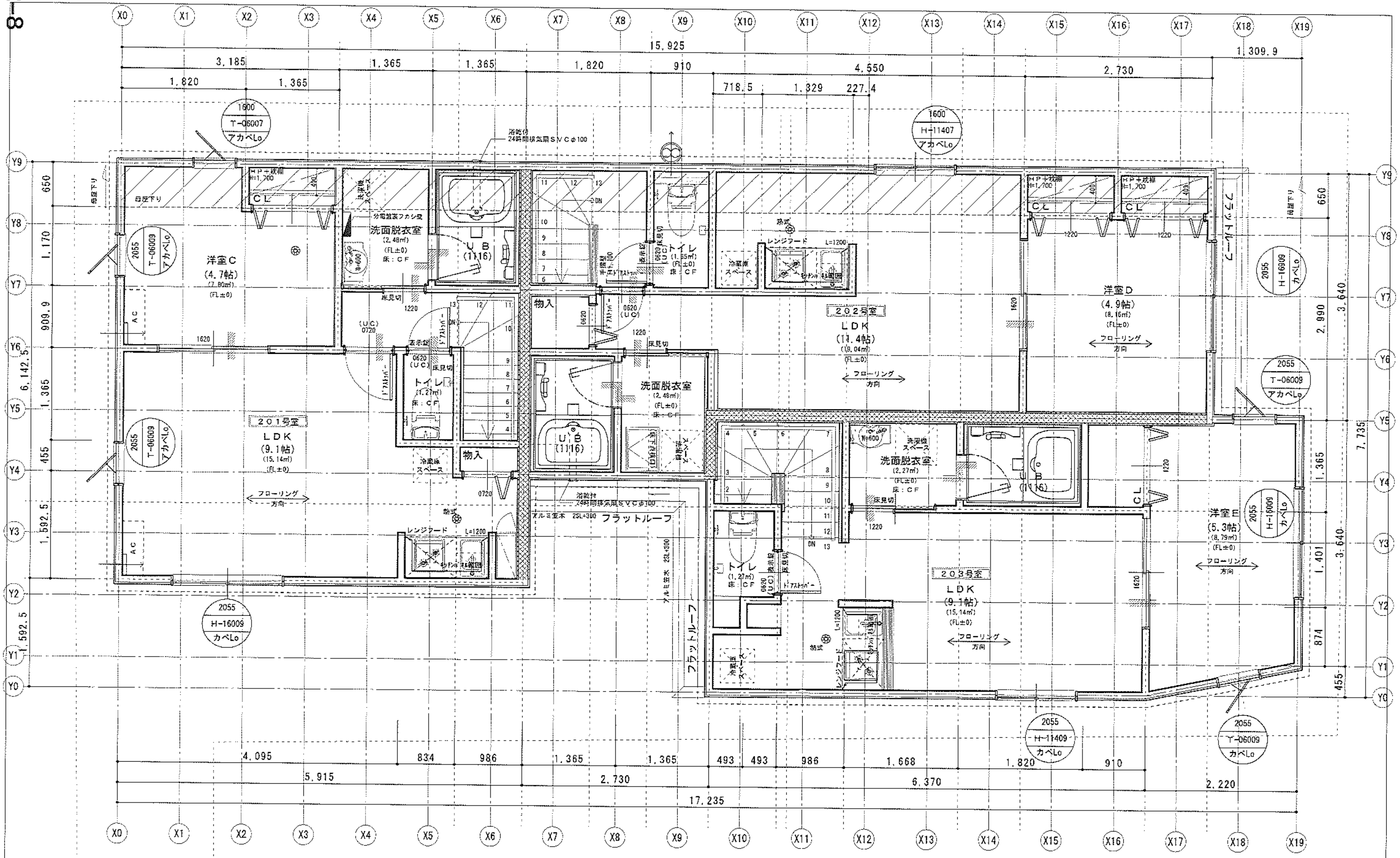
図面名	借地測量図		
土地の所在	東京都北区滝野川二丁目６０番１の内		
縮 尺	１／１００	作成年月日	平成２８年9月１３日
作成者	東京都北区堀船三丁目３６番３－２０１号 木竜土地家屋調査士事務所 土地家屋調査士　木竜裕文 TEL03(3914)6952 FAX03(3914)6912		

2-7



図面作成・修正 日付		押印欄		工事名称	図面名称	図面番号	
1 新規図面 2016.09.06	4 修正・変更	営業確定印	設計確認印 / 工事確認印	北区滝野川2丁目長屋計画 新築工事	1階平面図 1/50	4—1	一級建築士大臣登録第250190号 大久保 徹
2 修正・変更	5 修正・変更						イトーピアホーム（株）一級建築士事務所
3 修正・変更	株式会社ビー・ツー 一級建築士事務所						一級建築士事務所東京都知事登録第41473号

2-8



図面作成・修正 日付	
1 新規図面 2016.09.06	4 修正・変更
2 修正・変更	5 修正・変更
3 修正・変更	株式会社ピー・ツー 一級建築士事務所

押印欄: 営業 確定印 / 設計 確認印 / 工事 確認印

工事名称: 北区滝野川2丁目長屋計画 新築工事

図面名称: 2階平面図 1／50

図面番号: 4―2

一級建築士大臣登録第250190号 大久保 徹
イトーピアホーム（株）一級建築士事務所
一級建築士事務所東京都知事登録第41473号

2026年2月25日

王子滝野川テラス　レントロール

■貸室　　（税抜）

部屋番号	用途	間取り	賃貸面積 ㎡	坪	契約者	契約種別	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価(賃・共)	期間 開始		終了	承継敷金	備考
101	住居	1LDK	31.52	9.53	個人	普通	91,000	2,000	93,000	9,758	2024/5/9	～	2026/5/8	91,000	
102	住居	1LDK	37.19	11.24	個人	普通	94,000	2,000	96,000	8,540	2024/12/8	～	2026/12/7	92,000	
103	住居	1R	30.11	9.10	個人	普通	79,000	2,000	81,000	8,901	2025/12/11	～	2027/12/10	79,000	
201	住居	1LDK	38.16	11.54	個人	普通	121,000	6,000	127,000	11,005	2025/11/22	～	2027/11/21	121,000	
202	住居	1LDK	41.99	12.70	法人	普通	102,000	2,000	104,000	8,188	2024/8/9	～	2026/8/8	102,000	
203	住居	1LDK	36.36	10.99	個人	普通	97,000	2,000	99,000	9,008	2024/5/13	～	2026/5/12	97,000	
6区画			215.33	65.13			584,000	16,000	600,000	9,212				582,000	

（税抜）

【年間　概算収入】※満室想定		
貸　室	7,200,000円	600,000 円／月
合　計	7,200,000円	

【表面利回り】※満室想定
7,200,000円 ／ 110,000,000円 ＝ 6.54%

（税抜）

【年間　概算支出】※固定費のみ		
建物管理費	444,000円	37,000 円／月
地代	285,984円	23,832 円／月
町会費	12,000円	
固定資産税・都市計画税	270,515円	
合　計	1,012,499円	

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております（変動費）。

令和7年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土　地	－	－
建　物	222,777円	47,738円

・建物管理業務委託契約、賃貸運営管理用務委託契約（管理会社：トーセイ・コミュニティ株式会社）は、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。
・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ございません。
当資料に掲示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。
募集資料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性がございます。
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。