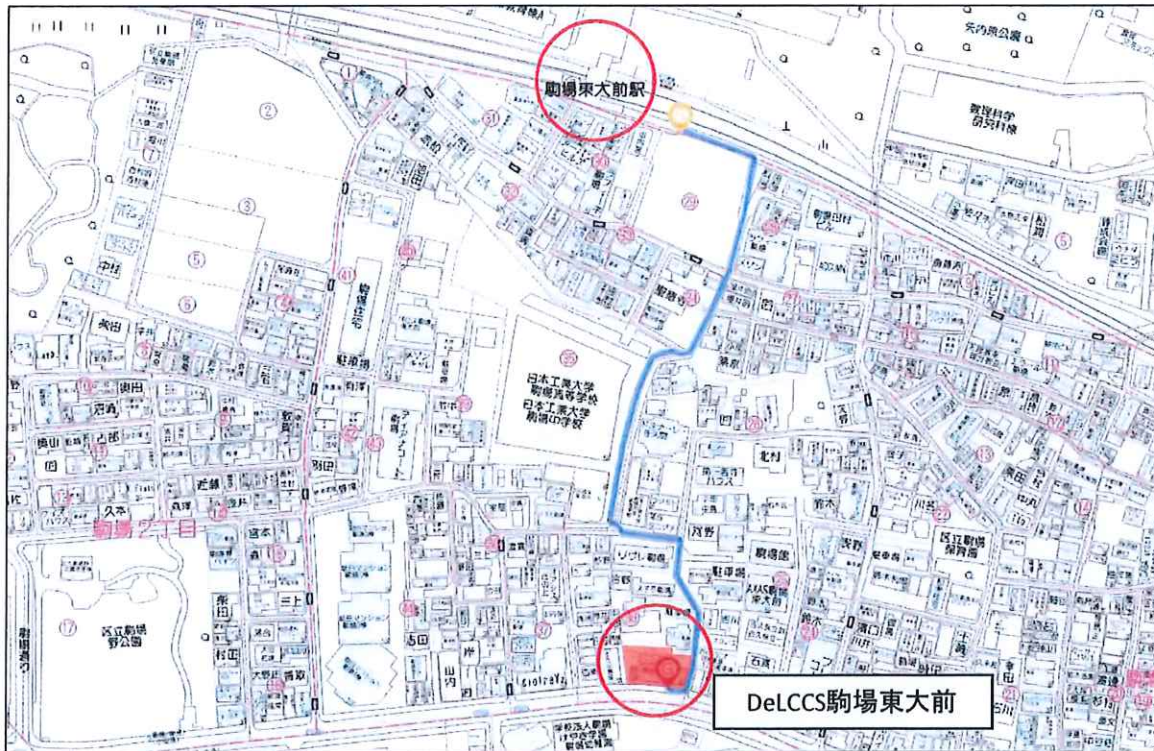
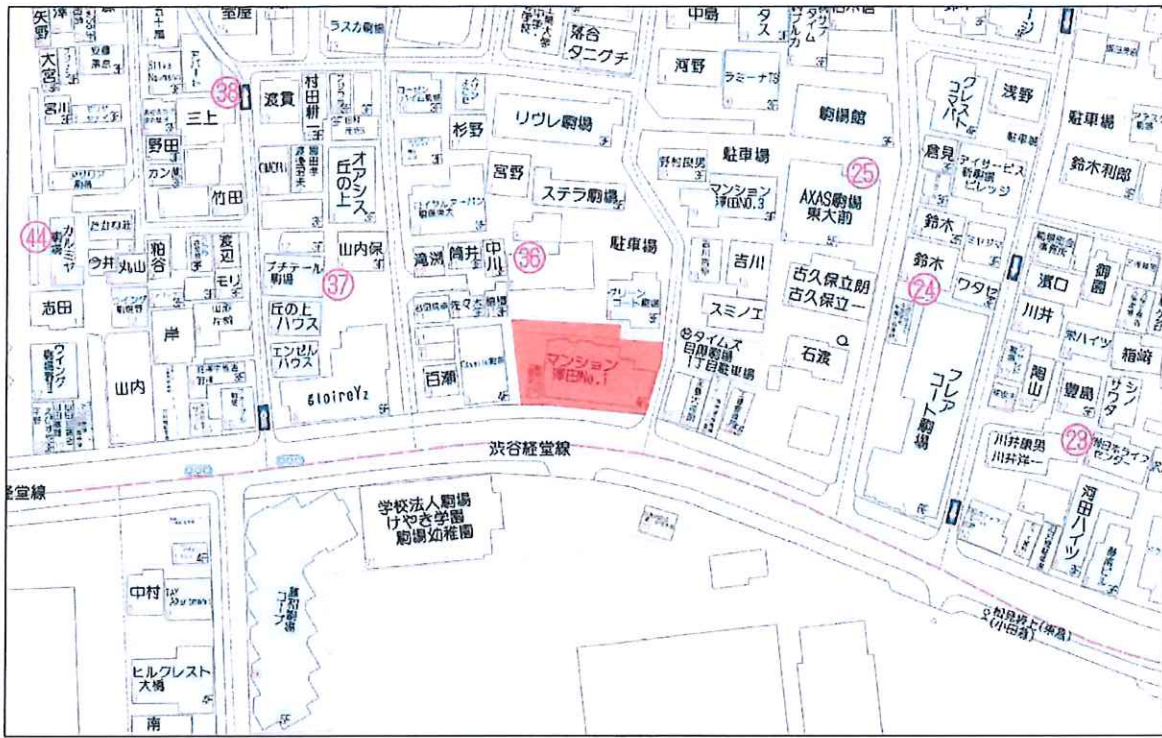


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：DeLCCS駒場東大前				
所在地	住居表示	東京都目黒区駒場1-36-5			
	地番	東京都目黒区駒場1-758-2、4、759-4			
交通	京王井の頭線 駒場東大前駅 徒歩5分 / 東急田園都市線 池尻大橋駅 徒歩10分				
地積	575.55 m ² (174.1 坪) 公簿				
価格	9億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	20m 第2種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約17.3m（公道） / 東側約3.63m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和63年4月築	検済	無
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階			
	延床面積	899.77 m ² (272.18 坪)			
引渡し	相談		施工会社	殖産住宅相互株式会社	
備考 年額収入37,101,156円 月額収入3,091,763円 表面 利回り 4.12% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・現況有姿、公簿売買 ・地積：交番敷地除外（524.16m² ※警視庁に賃貸借しています） ・開発参考プラン有 					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

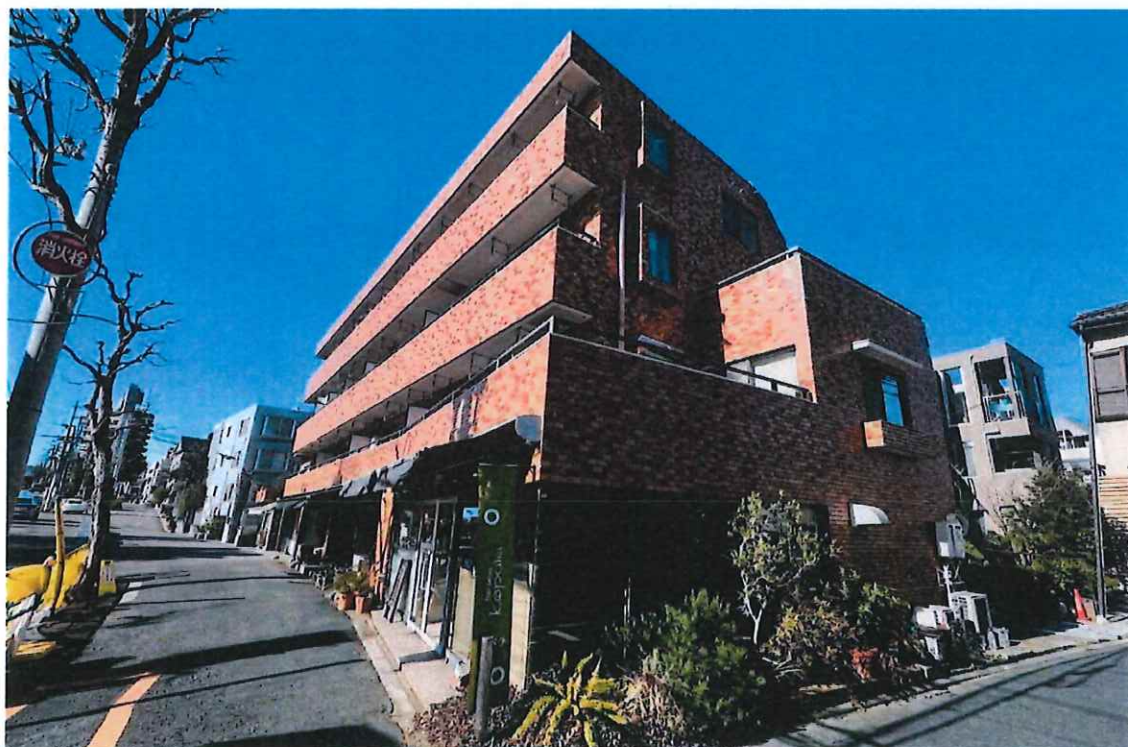
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

詳細地図



京王井の頭線「駒場東大前」駅 徒歩5分

写真(外観)



※2026年2月撮影
※イメージのため電線を消しています

収支明細(満室想定)

2026年3月2日

物件名: DeLCCS駒場東大前

物件価格(税込)	900,000,000 円		
物件価格(税別)	874,743,486 円		
【内訳】 土地	622,178,343 円	71.13%	令和7年度固定資産評価額按分による
建物	252,565,143 円	28.87%	令和7年度固定資産評価額按分による
消費税	25,256,514 円		建物価格×10%相当額

収入合計	37,101,156 円		
店舗住居 賃料・共益費	35,720,724 円	(税別)	店舗住居合計26戸(満室想定)
駐車場 賃料・共益費	467,448 円	(税別)	駐車場1、バイク4台(満室想定)
附帯契約収入	912,984 円	(税別)	太陽光発電、交番借地料
支出合計	4,076,074 円		
PBM費用	1,437,540 円	(税込)	㈱岡商事(PBMフィー5.0%(税別))2026年2月の数値を基に算出
固都税	1,873,092 円	—	令和7年度実額
火災・賠償保険料	215,510 円	—	実額
水光熱費	200,000 円	(税込)	2024年度実績より想定
防犯カメラ(セコムクレジット㈱)	184,932 円	(税込)	月額14,270円(税別)
CATV基本使用料	165,000 円	(税込)	実額

収入ー支出(NOI)	33,025,082 円
-------------------	---------------------

満室時表面利回り	4.12 % (÷税込価格)
	4.24 % (÷税別価格)
満室時NOI利回り	3.67 % (÷税込価格)
	3.78 % (÷税別価格)
専有坪面積	246.2 坪
賃料坪単価	12,091 円

※上記数値は作成時での過去実績値や想定値が含まれることから将来的に変動する場合があります。
 ※総収入、NOI等は記載金額が確実に得られることを保証するものではありません。

