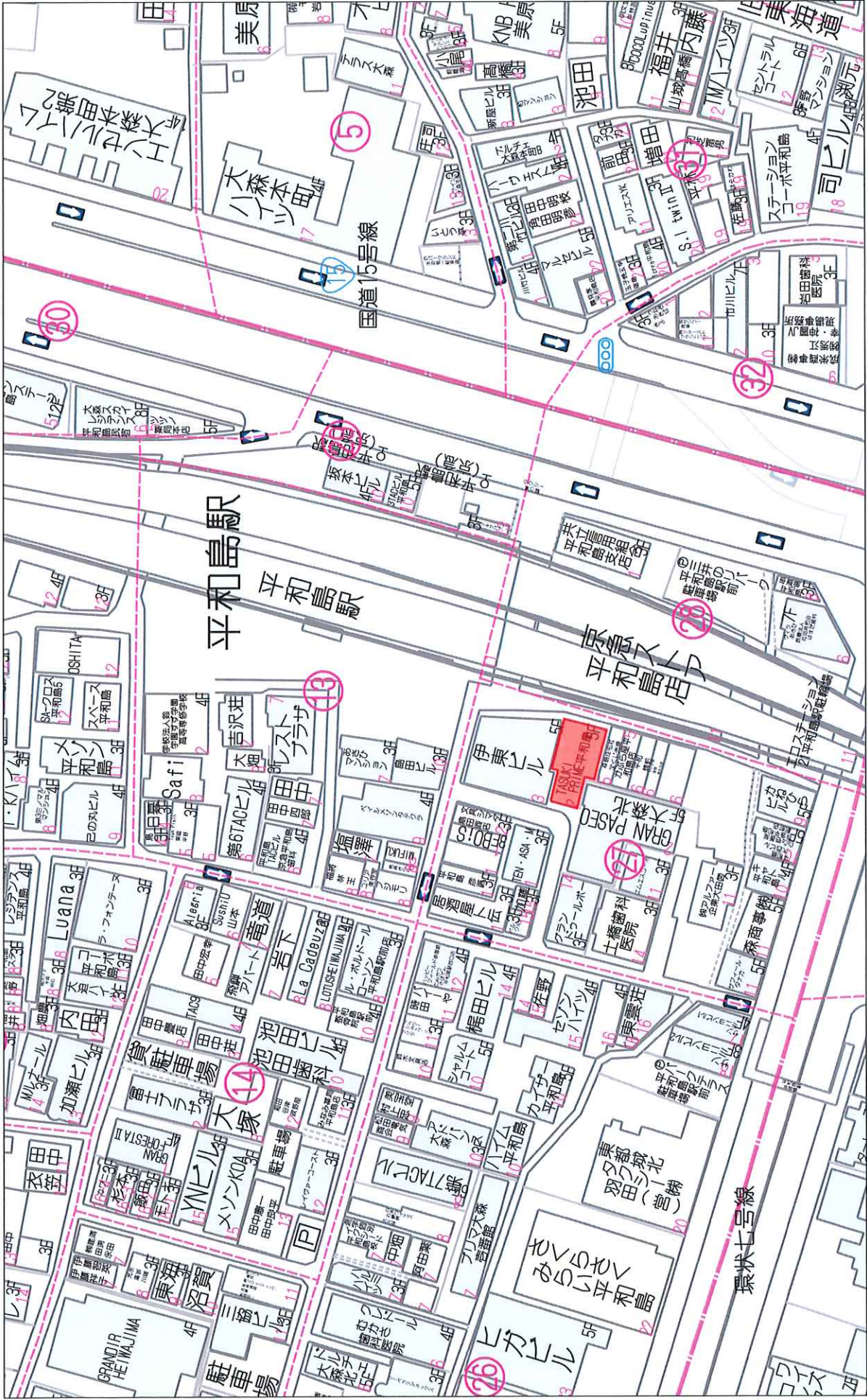
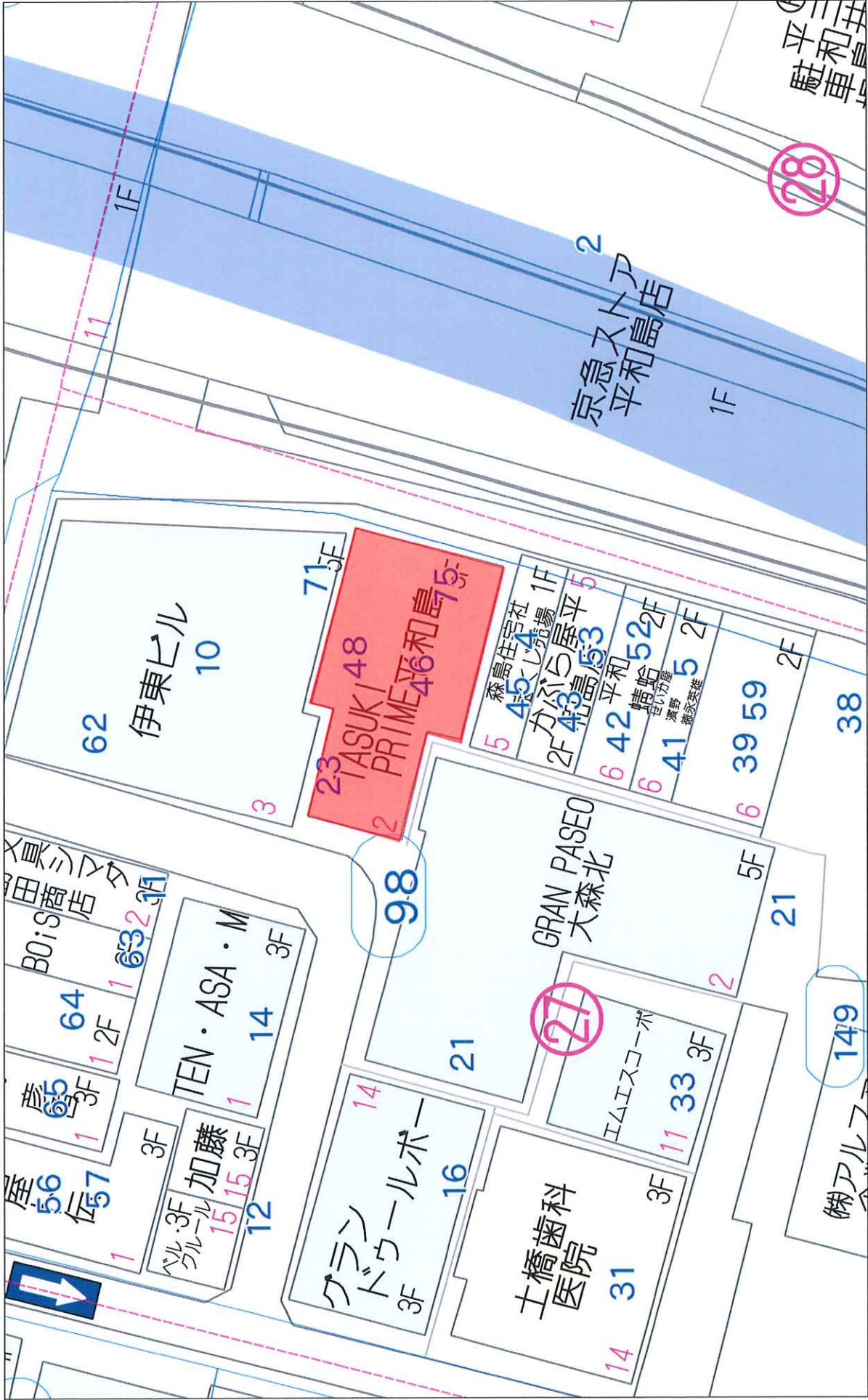


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗）				
所在地	住居表示	東京都大田区大森北6-27-2			
	地番	東京都大田区大森北6-98-23 他7筆			
交通	京急本線 平和島駅 徒歩1分				
地積	239.86 m <sup>2</sup> (72.55 坪) 公簿				
価格	12億7000万円（税別）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	景観地区				
道路					
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和05年 10月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	584.56 m <sup>2</sup> (176.82 坪)			
引渡し	相談		施工会社	吉原地所株式会社	
備考 年額収入48,777,840円 月額収入4,064,820円 表面 利回り 3.84% 満室想定 ・総戸数：5戸					
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。





株式会社ミタ・コーポレーション  
 P220002980-20260608151145  
 無断複製を禁ず

1:322

20m  
 Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

# 所在地



**京急本線 平和島駅 徒歩1分**  
乗降人員：約4.4万人/日 (2024年度)  
京急線順位：10位/72駅中  
アクセス：品川駅まで約6分、横浜駅まで約14分、羽田空港まで約13分

## 販売価格

- 販売予定価格 (税別) : 1,270,000,000円
- 販売予定価格 (税込) : 1,334,500,000円
- ※ 評価額按分
  - 土地 : 625,000,000円
  - 建物 : 645,000,000円
  - 消費税 : 64,500,000円
  
- 表面利回り : 3.84%
  
- NOI Cap : 3.45%
  
- NOI : 43,822,722円



(建物外観 表面)

# レントロール

賃貸箇所 契約区画数

5 5

場所	用途	面積		契約者	契約期間		賃料 (税別)	賃料 (税)	共益費 (税別)	共益費 (税)	合計 (税別)	合計 (税込)	共込み 押当額 (税別)	保証金/敷金	備考欄
		m	坪		自	至									
1階	店舗	141.15	42.70	大手ドラッグストア	2023年11月1日	2038年10月31日	2,750,000	275,000	60,000	6,000	2,810,000	3,091,000	27,668	16,500,000	※定期建物賃貸借 (2,5階 賃料含む)
2階	店舗	137.72	41.66	大手ドラッグストア	2023年11月1日	2038年10月31日									※定期建物賃貸借
3階	店舗	137.72	41.66	内科	2023年11月1日	2038年10月31日	749,880	74,988	20,000	2,000	769,880	846,868	18,480	4,499,280	※定期建物賃貸借
4階	店舗	85.41	25.84	皮膚科	2024年11月1日	2039年10月31日	464,940	46,494	20,000	2,000	484,940	533,434	18,767	1,394,820	※定期建物賃貸借
5階	事務所	56.87	17.20	大手ドラッグストア	2023年11月1日	2038年10月31日									※定期建物賃貸借
合計		558.87	169.06				3,964,820	396,482	100,000	10,000	4,064,820	4,471,302		22,394,100	



医療系テナントを中心とするため、賃料・稼働ともに安定しており、収益変動は相対的に低い。

## NOI (営業利益)

収入	年間賃料	48,777,840円	内訳：2,810,000円/月(1,2,5階)、769,880円/月(3階)、484,940円/月(4階)
支出	PM費用 (賃貸管理)	1,463,335円	賃料収入×3%
	BM費用 (建物管理)	1,582,800円	現管理契約による
	租税公課	1,908,983円	令和8年度固定資産税・償却資産税
NOI (営業利益)		<b>43,822,722円</b>	

※ 電気・水道代の所有者負担なし



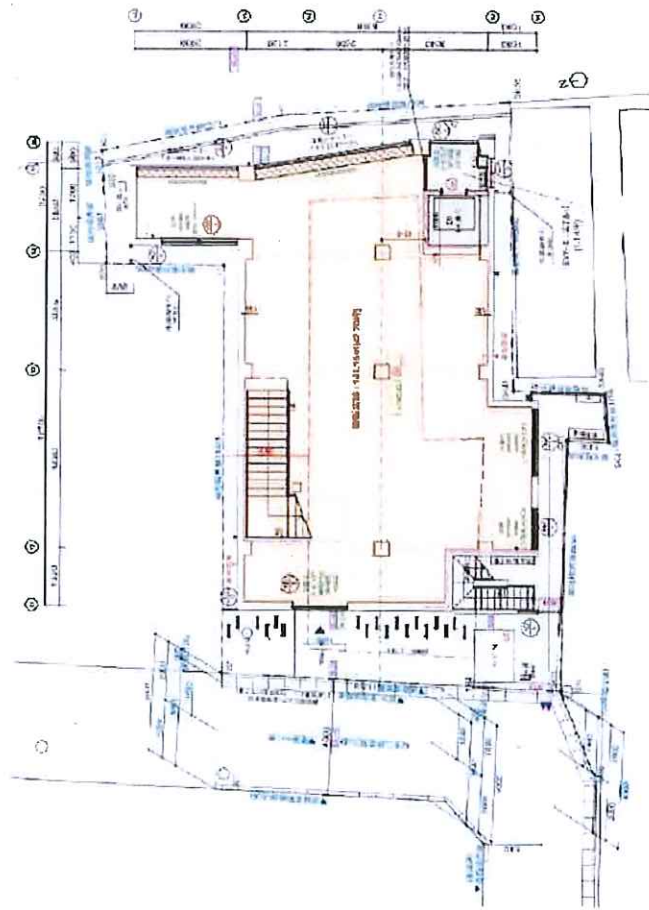
一般的なビルと比較して、収益の変動が少ない不動産。



# 1階・2階平面図

1階：大手ドラッグストア

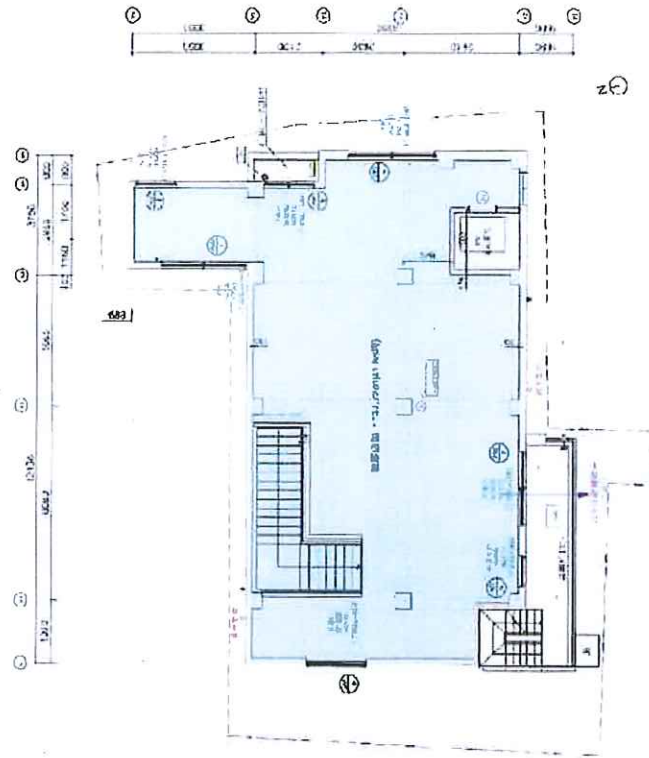
専有面積 / 141.15㎡ (42.70坪)



(参考)

2階：大手ドラッグストア

専有面積 / 137.72㎡ (41.66坪)

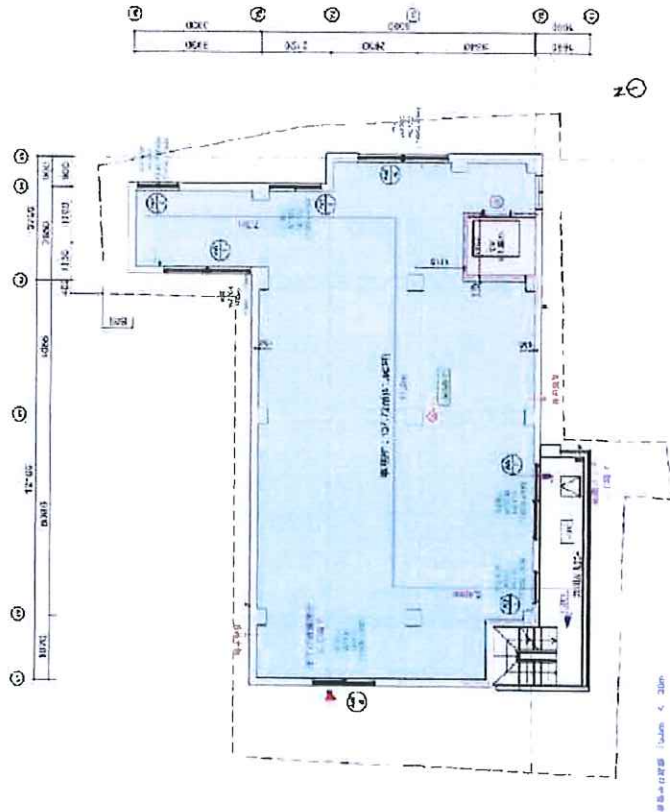


(参考)

# 3階・4階平面図

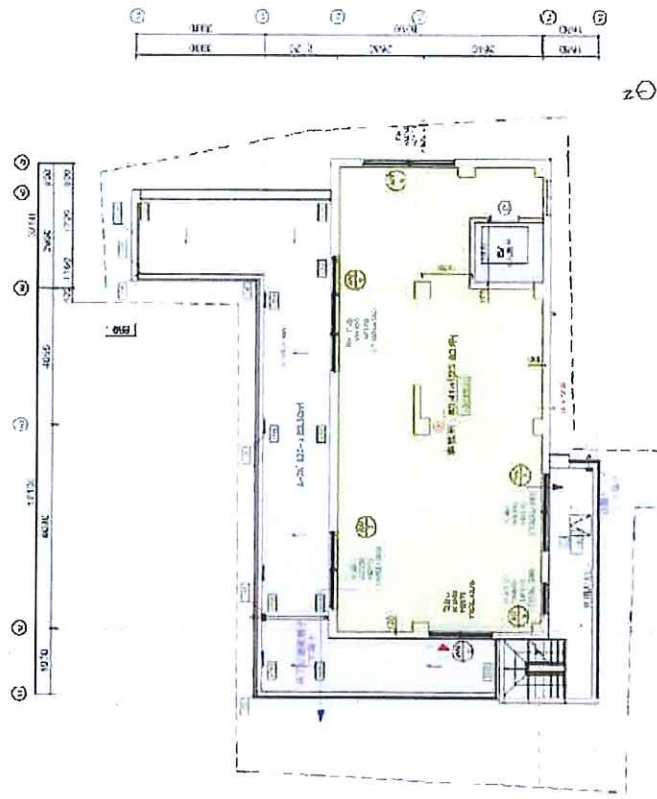
3階：内科

専有面積 / 137.72㎡ (41.66坪)



4階：皮膚科

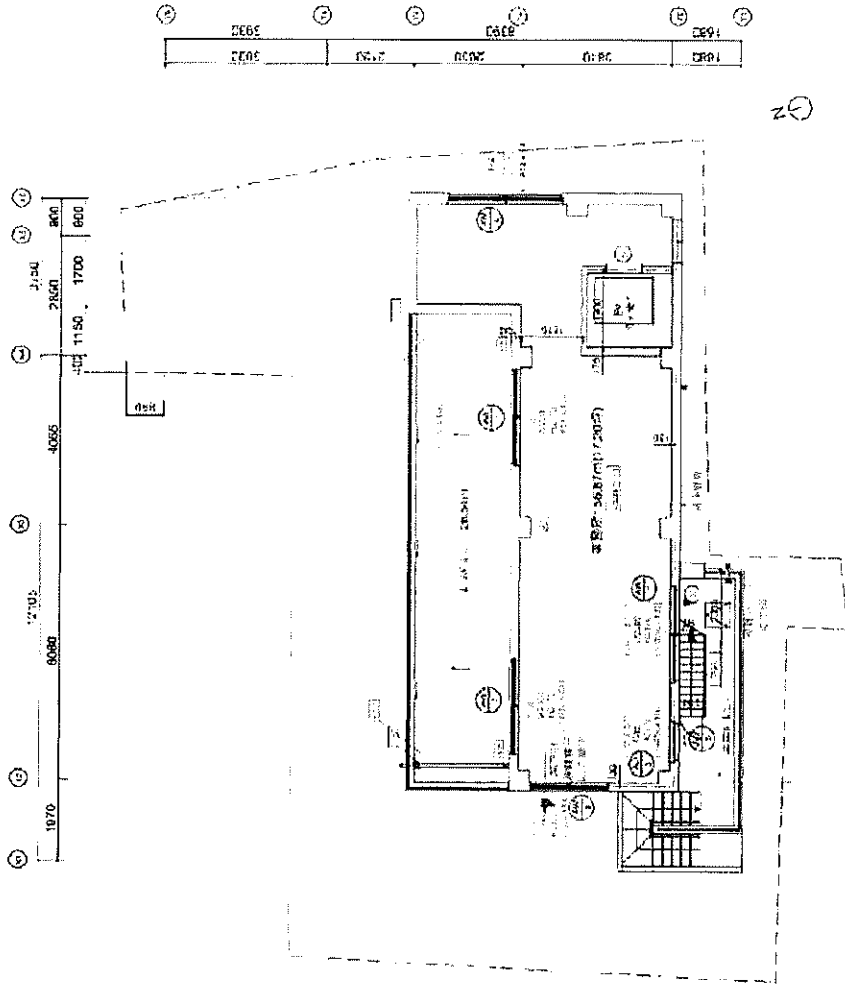
専有面積 / 85.41㎡ (25.83坪)  
 ルーフバルコニー / 52.30㎡ (15.82坪)



# 5階平面図

5階：大手ドラッグストア

専有面積 / 56.87㎡ (17.20坪)  
 ルーフバルコニー / 28.54㎡ (8.63坪)



(参考)