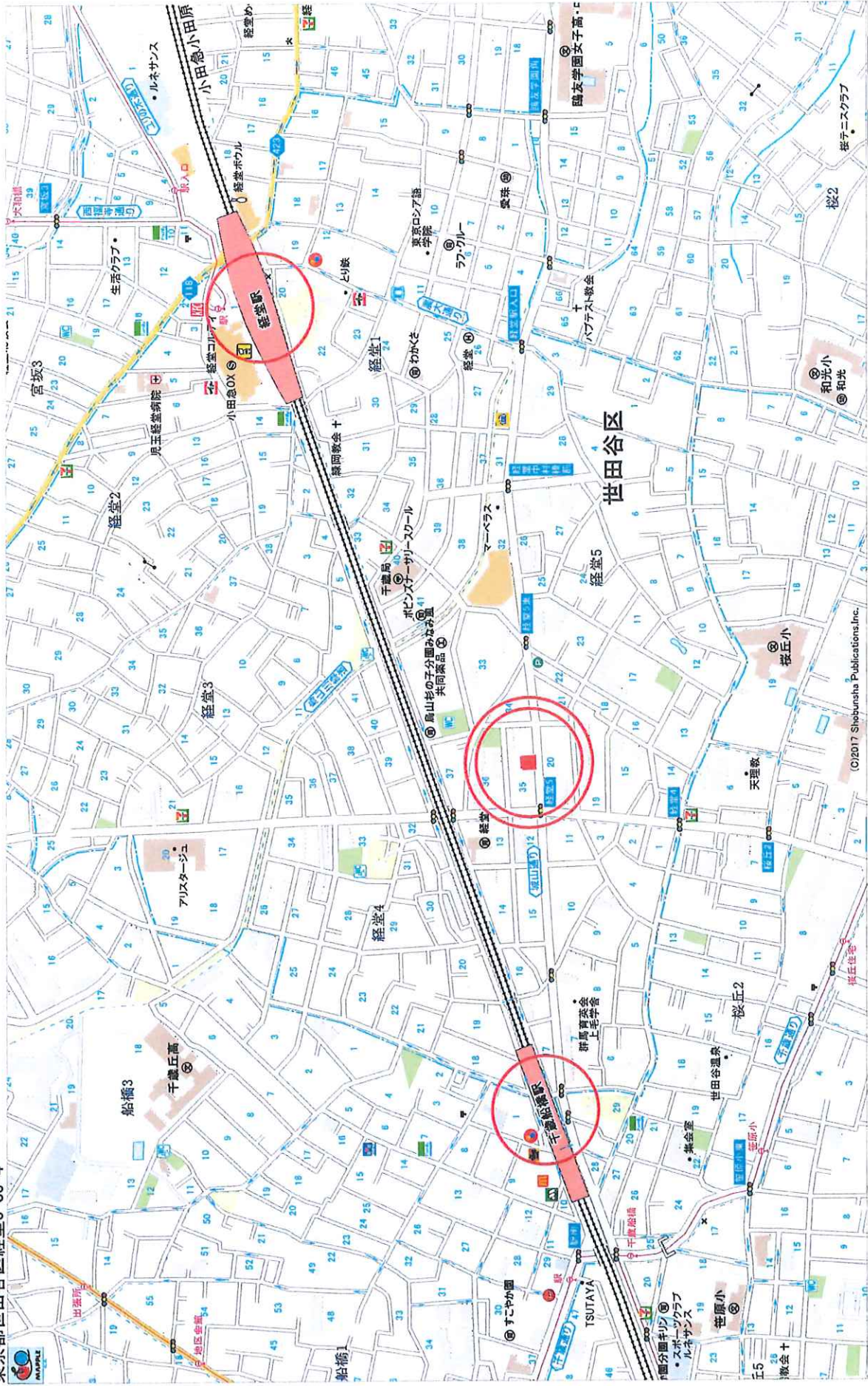


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：タスキリシエス経堂				
所在地	住居表示	東京都世田谷区経堂5-35-4			
	地番	東京都世田谷区経堂5-764-1、2			
交通	小田急小田原線 経堂駅 徒歩12分 / 小田急小田原線 千歳船橋駅 徒歩7分				
地積	299.22 m <sup>2</sup> (90.51 坪) 公簿				
価格	4億9300万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	19m第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約7.2m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和63年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階			
	延床面積	590.02 m <sup>2</sup> (178.48 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入23,364,000円 月額収入1,947,000円 表面 利回り 4.73% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・買主が宅建業者である場合は契約不適合責任は面積</li> <li>・売主は現に保有する境界確認書等を買主に交付することにより隣地との境界を明示したものとする</li> <li>・全戸入替時：表面利回り：5.2%（査定賃料÷税抜き価格）※満室想定（査定賃料：25,200,000円…2026年2月11日LMC(株)による査定）</li> </ul>					
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。

東京都世田谷区経堂5-35-4



1:5,000 相当

小田急小田原線 「千歳船橋」駅 徒歩7分 (約521m)  
 小田急小田原線 「経堂」駅 徒歩12分 (約880m)

(C)2017 Shibunsha Publications, Inc.

地図上の1センチは約50メートル  
 印刷中心は東経139度37分50秒 北緯35度39分56秒



2026年5月25日時点

フロア	区画	原(当初)契約 開始日	契約期間		契約面積		月償賃料(円)	共益費(円)	合計(円)	坪単価(円)	敷金(円)	備考
			開始日	満了日	m <sup>2</sup>	坪						
1F	101	2025/02/28	2025/02/28	2027/02/27	37.80	11.43	143,000	0	143,000	12,506	143,000	13,381
1F	102	2019/03/16	2025/03/16	2027/03/15	37.80	11.43	128,000	0	128,000	11,194	128,000	13,381
1F	103				40.50	12.25	170,000	0	170,000	13,876	170,000	12,897 ※左記は募集賃料
1F	104	2023/03/20	2025/03/20	2027/03/19	15.20	4.60	64,000	0	64,000	13,919	64,000	14,789
2F	201	2024/03/31	2025/03/31	2026/03/30	37.80	11.43	137,000	0	137,000	11,981	137,000	13,468
2F	202	2025/03/24	2025/03/24	2027/03/23	37.80	11.43	148,000	0	148,000	12,943	148,000	13,468
2F	203	2025/05/18	2025/05/18	2027/05/17	40.50	12.25	153,000	0	153,000	12,489	153,000	12,978
2F	204	2026/05/01	2026/05/01	2028/04/30	40.50	12.25	159,000	0	159,000	12,978	159,000	12,978
3F	301	2019/08/17	2025/08/17	2027/08/16	37.80	11.43	132,000	0	132,000	11,544	132,000	13,555
3F	302	2019/09/15	2025/09/15	2027/09/14	37.80	11.43	134,000	0	134,000	11,719	134,000	13,555
3F	303	2025/09/21	2025/09/21	2027/09/20	40.50	12.25	154,000	0	154,000	12,570	154,000	13,060
3F	304	2024/11/24	2024/11/24	2026/11/23	40.50	12.25	145,000	0	145,000	11,836	145,000	13,060
4F	401	2024/11/16	2024/11/16	2026/11/15	37.80	11.43	145,000	0	145,000	12,681	145,000	13,643
4F	402	2021/06/03	2025/06/03	2027/06/02	37.80	11.43	135,000	0	135,000	11,806	135,000	13,643
				合計	520.10	157.33	1,947,000	0	1,947,000	12,375	1,947,000	13,348

年間収入	項目	備考	金額(税別)	
			収入合計	…A
	賃料収入		23,364,000円	…A
	項目	備考	金額(税別)	
	PM		467,280円	
	BM		708,000円	
年間支出	登記ロッカー(リース)		108,000円	
	水光熱費(想定)		120,000円	
	固定資産税・都市計画税(土地)	令和7年度実績	533,896円	
	固定資産税・都市計画税(建物)	令和7年度実績	415,415円	
	支出合計		2,352,291円	…B
	NOI(A-B)		21,011,709円	

※支出各項目の費用は現況数値をもとに配賦しておりますので、実際と異なる可能性があります。  
 ※リーシングにかかる広告費用、事務手数料等は考慮しておりません。  
 ※火災保険料、建物の修繕費用、建物積卸費用等は考慮しておりません。  
 ※記載のない支出が発生する可能性があります。あらかじめご了承ください。  
 ※想定賃料は、2026年2月11日現在でLMC率による査定いただいた数値です。  
 記載賃料を保証するものではないので、あらかじめご了承ください。

## 修繕履歴

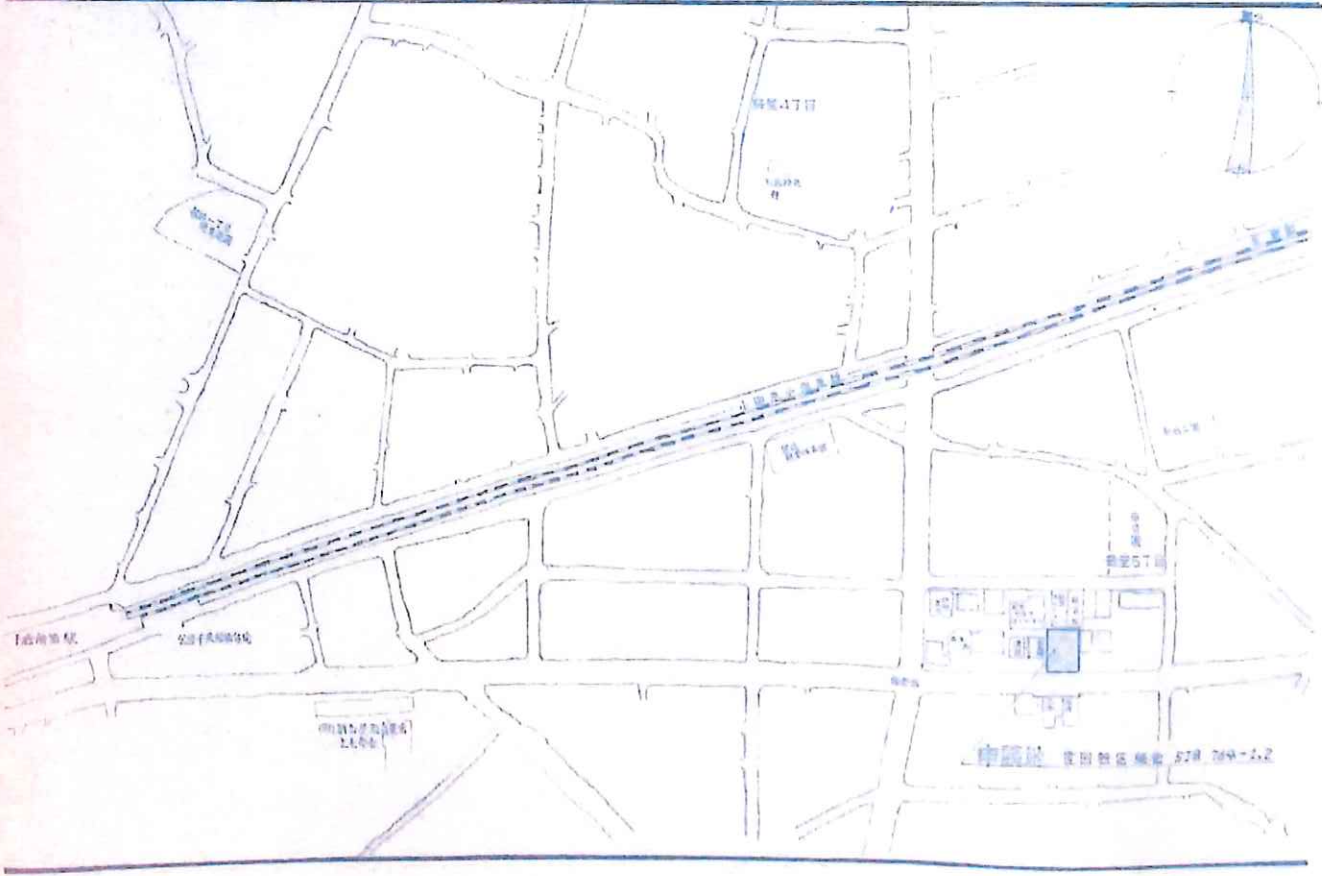
■株式会社タスキ保有期間中の修繕履歴（2026年5月）

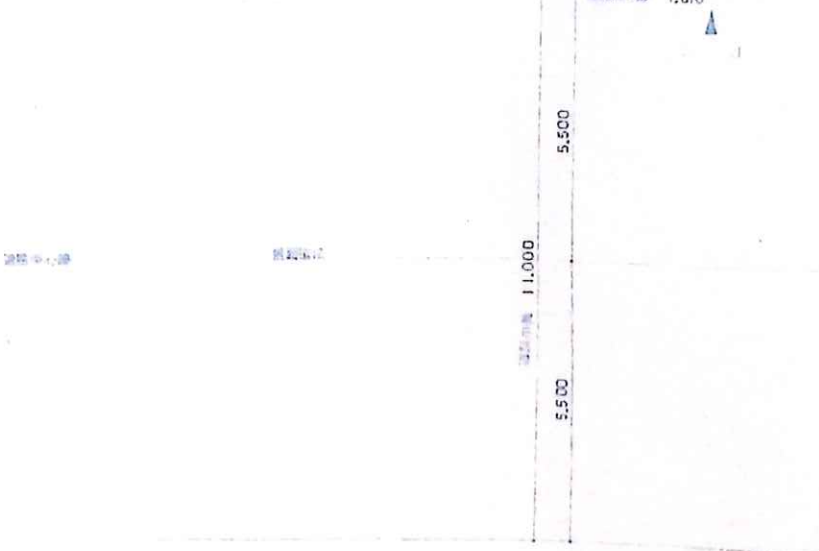
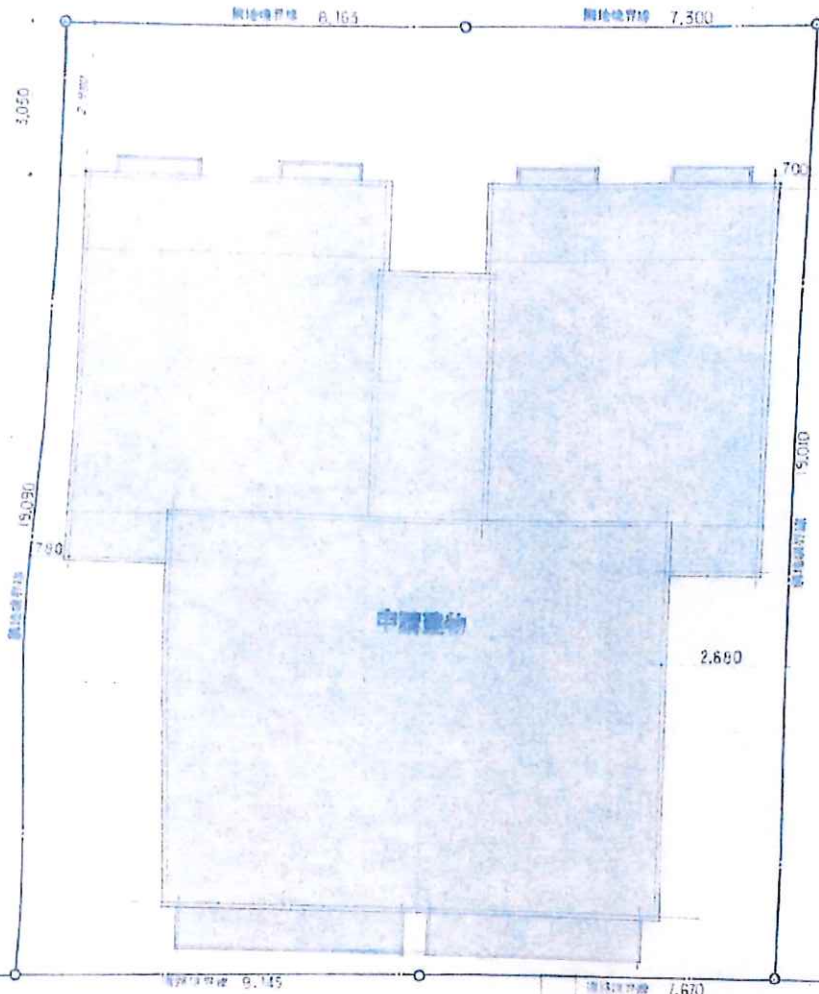
〔施工会社〕 有限会社 青葉工房	① 仮設工事	998,500 円
	共用部養生	
	足場費	
	安全対策費	
	近隣対策費	
	産廃費及び発生残材処分費	
	外構・共用部美装	
	② 防水・シーリング工事	2,231,682 円
	高圧洗浄	
	既存防水不良部改修	
	既存斜置均し下地調整	
	樹脂モルタルノロ引き	
	水性エポキシプライマー	
	ウレタン防水（平場）	
	ウレタン防水（立上り）	
ウレタン防水（基礎・貫通部等）		
改修用ドレン取付		
防水見切りシーリング		
トップライトシーリング交換		
③ 左官工事	827,900 円	
既存タイル面均し左官		
エントランス壁：ジョリパッド仕上げ		
エントランス壁：巾木金網押え		
雑左官		
④ 外構工事	1,247,700 円	
目隠しフェンス		
支柱・下地・金物類		
上冠施工費		
銘名切り文字/カルプサイン(30mm想定)		
上記設置工事費		
⑤ 塗装工事	388,890 円	
アーチ鉄骨塗装		
エントランス天井塗装		
既存目隠しフェンス塗装		
新設目隠しフェンス塗装		
巾木塗装		
PS扉塗装		
雑塗装		
⑥ 雑工事	1,373,000 円	
掲示板交換		
エントランス扉ダイノックシート貼		
メールボックス交換		
⑦ 電気設備工事	344,100 円	
小型シーリングライト		
エントランスアプローチ：ブラケットライト		
電気費		
雑材消耗品		
運搬搬入費		
⑧ 諸経費	710,000 円	
現場管理費		
資材搬入費及び車両諸経費		
大規模修繕工事合計	8,121,772 円	

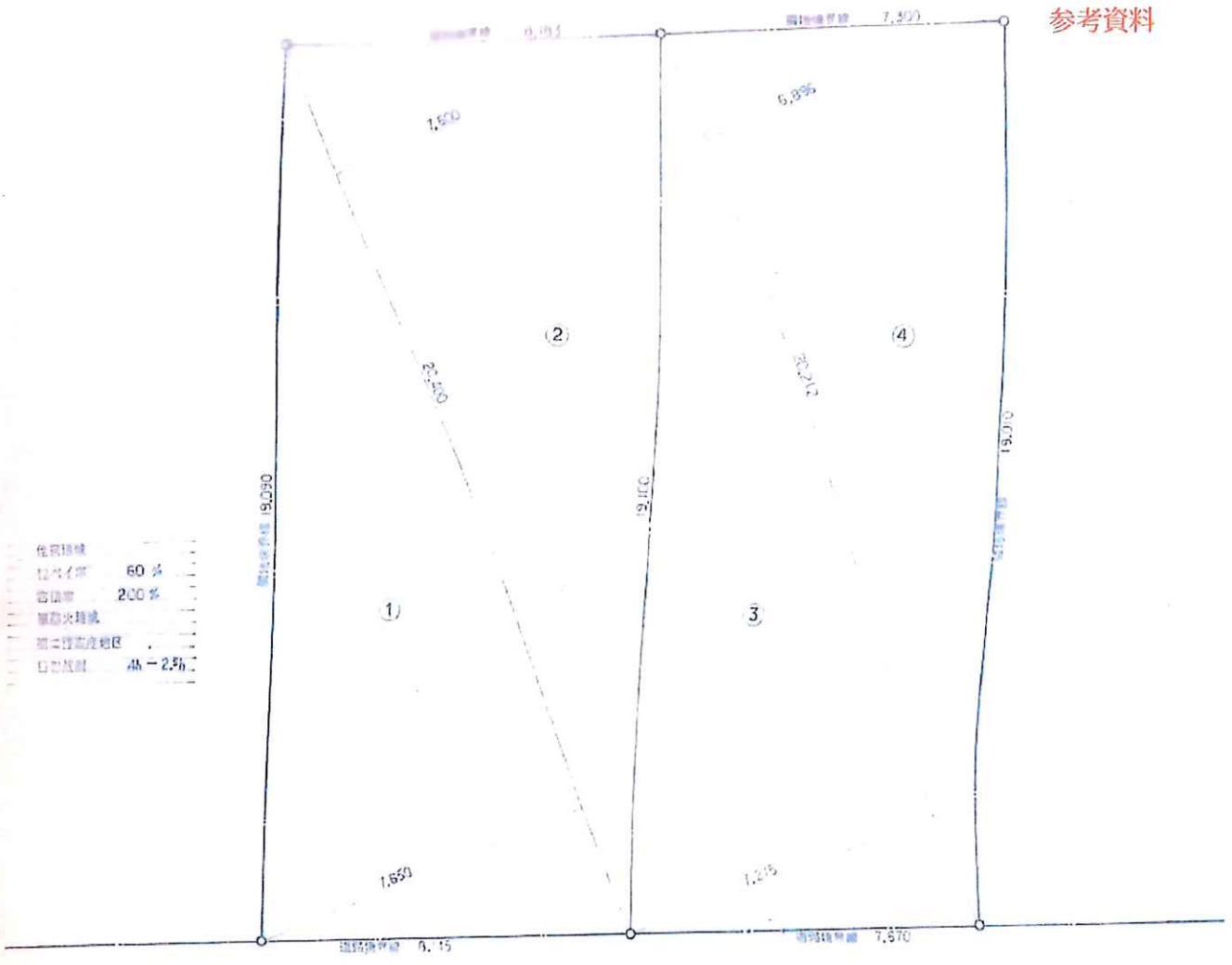
計画種類 : 鉄筋コンクリート造 4階建  
 敷地所在 : 世田谷区経堂5丁目764-1,2 (住居専用 5-35- )  
 敷地面積 : 298.15 m<sup>2</sup> (90.19 坪)  
 建築面積 : 171.67 m<sup>2</sup> (51.93 坪) (57.90%) < 178.89 m<sup>2</sup> (54.11 坪) (60.00%)  
 延べ面積 : 596.08 m<sup>2</sup> (180.31 坪) (199.93%) < 596.30 m<sup>2</sup> (180.38 坪) (200.00%)

階	容積率適用面積	竣工面積	柱間距離	階高		F/A-COR		
				階高	面積	階高	面積	
1階	165.67 (50.12)	176.17 (53.29)	21.17 5-B	24.79 (7.50)	101.02	57.80 (17.43)	4.05	(1.19)
					103	40.50 (12.15)	4.00	(1.07)
					104	24.79 (7.47)	—	—
小計				4階	123.09 (37.61)	12.10	(3.33)	
2階	170.47 (51.57)	183.47 (55.49)	標準階	13.86	201	37.80 (11.43)	4.05	(1.19)
					202	37.80 (11.43)	4.05	(1.19)
					203	40.50 (12.15)	4.00	(1.07)
					204	40.50 (12.15)	4.00	(1.07)
					小計			
3階	170.47 (51.57)	183.47 (55.49)	全上	全上	301	全上	全上	全上
					304	全上	全上	全上
					小計			
4階	87.47 (27.07)	97.57 (29.51)	全上	全上	401	37.80 (11.43)	4.05	(1.19)
					402	37.80 (11.43)	4.05	(1.19)
					小計			
合計	596.08 (180.31)	644.48 (192.75)	65.37 (20.09)	65.37 (20.09)	527.67 (160.43)	64.40 (19.43)	—	

平面図 1:2300



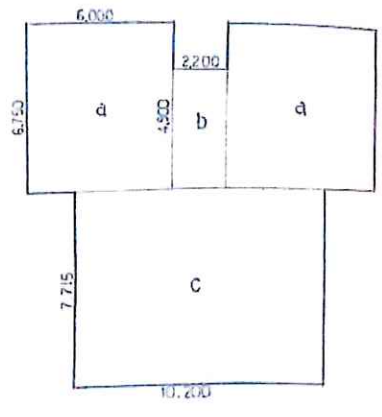
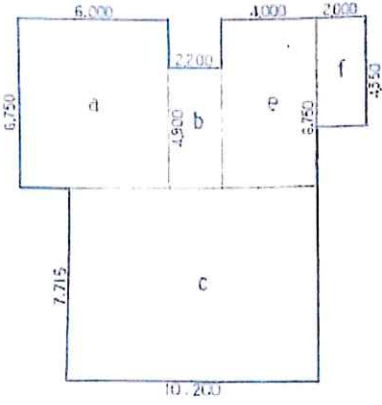
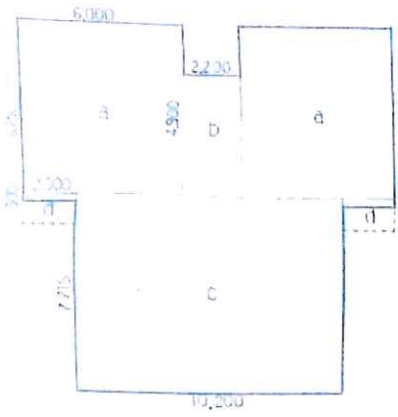




- 住居地域
- 柱高 60 米
- 容積率 200 %
- 建築火種減
- 第二種高度地区
- 日照規制 4H - 2.5%

敷地面積 1 : 100

	298.15 ㎡ ( 90.19 ㎡ )
①	20.400 x 7.650 = 156.060
②	20.400 x 7.600 = 155.040
③	20.212 x 7.215 = 145.827
④	20.212 x 6.875 = 139.381
	576.310
	x 1/2 = 278.155



建築面積 1 : 200

171.47 ㎡ (51.93 畝)

a × 2	6,750 × 6,000 × 2 =	81,000
b	4,900 × 2,200 =	10,780
c	7,715 × 10,200 =	78,693
d × 2	6,750 × 6,000 × 2 =	81,000
		171.473

1 階床面積

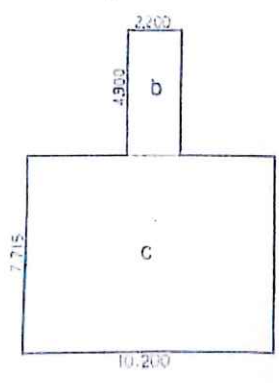
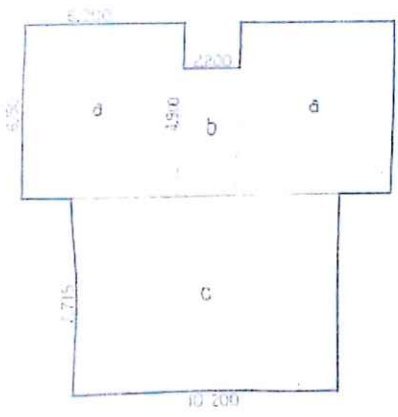
165.67 ㎡ (50.12 畝)

a	6,750 × 6,000 =	40,500
b	4,900 × 2,200 =	10,780
c	7,715 × 10,200 =	78,693
e	4,900 × 2,000 =	9,800
f	4,900 × 2,000 =	9,800
		165.673

2 階床面積

170.47 ㎡ (51.57 畝)

a × 2	6,750 × 6,000 × 2 =	81,000
b	4,900 × 2,200 =	10,780
c	7,715 × 10,200 =	78,693
		170.473



3 階床面積

170.47 ㎡ (51.57 畝)

a × 2	6,750 × 6,000 × 2 =	81,000
b	4,900 × 2,200 =	10,780
c	7,715 × 10,200 =	78,693
		170.473

4 階床面積

89.47 ㎡ (27.07 畝)

b	4,900 × 2,200 =	10,780
c	7,715 × 10,200 =	78,693
		89.473

延べ面積

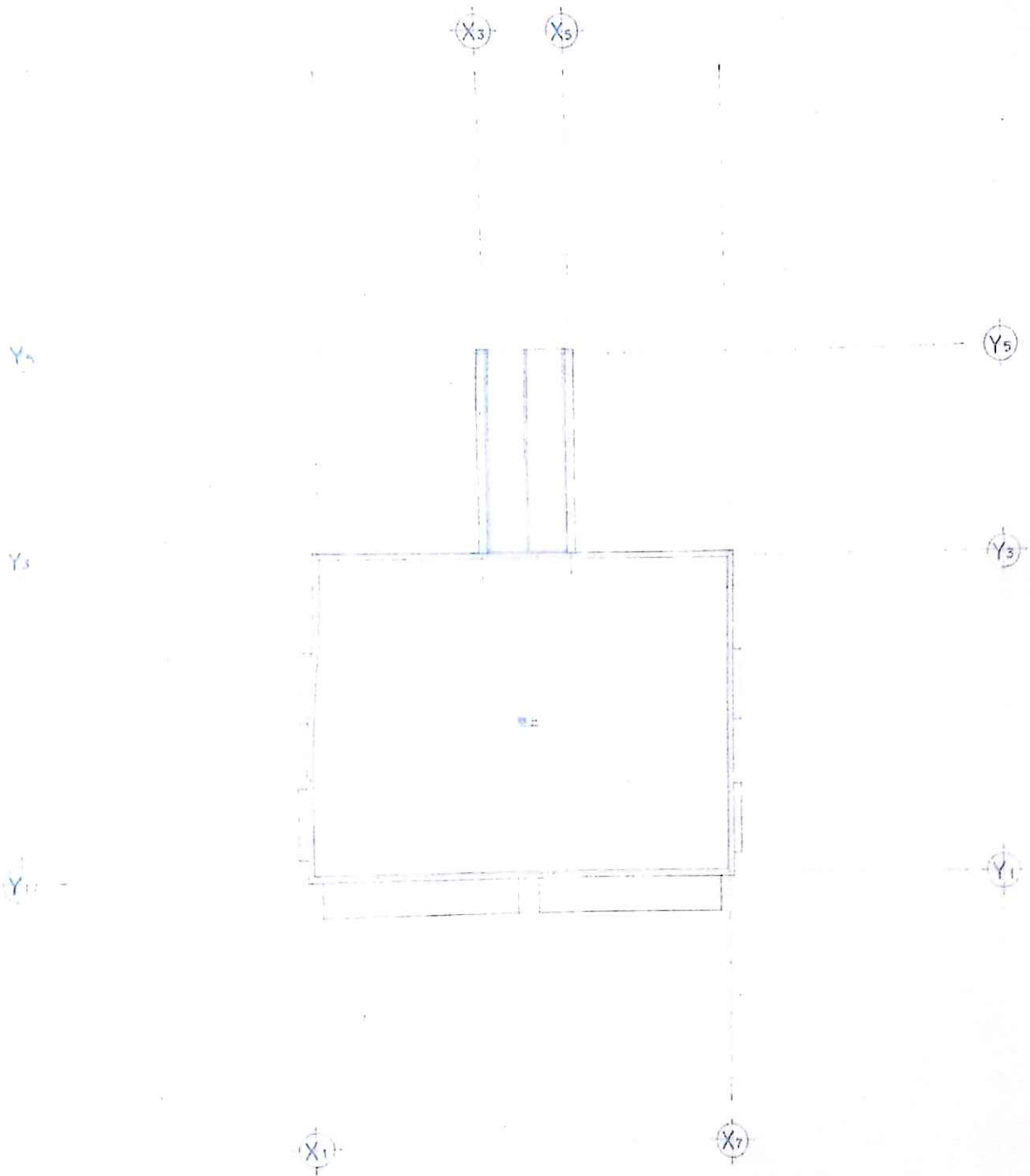
596.08 ㎡ (180.31 畝)

1 階床面積	165.67
2 階床面積	170.47
3 階床面積	170.47
4 階床面積	89.47
<hr/>	
	596.08







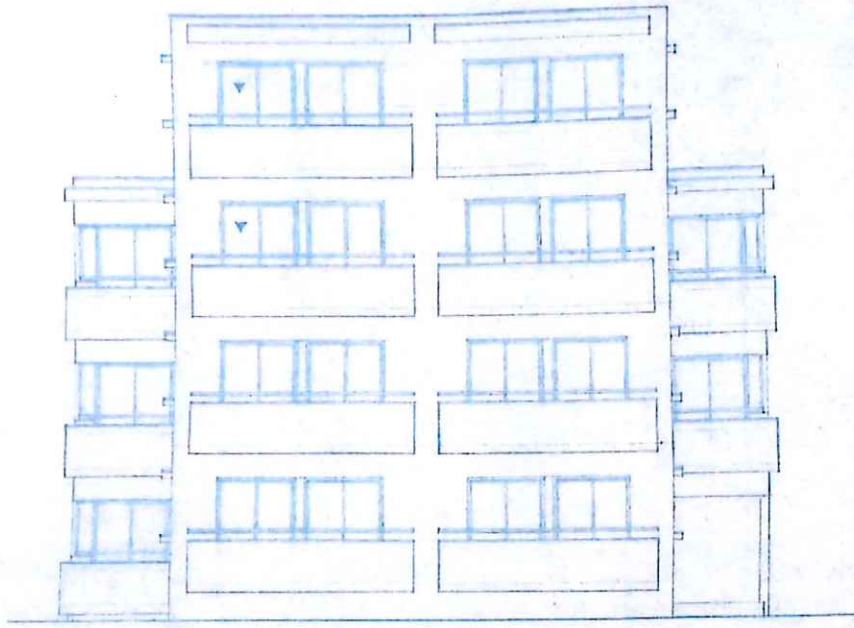


豆上

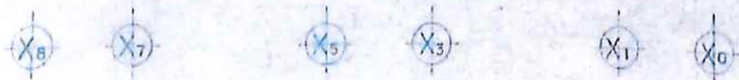
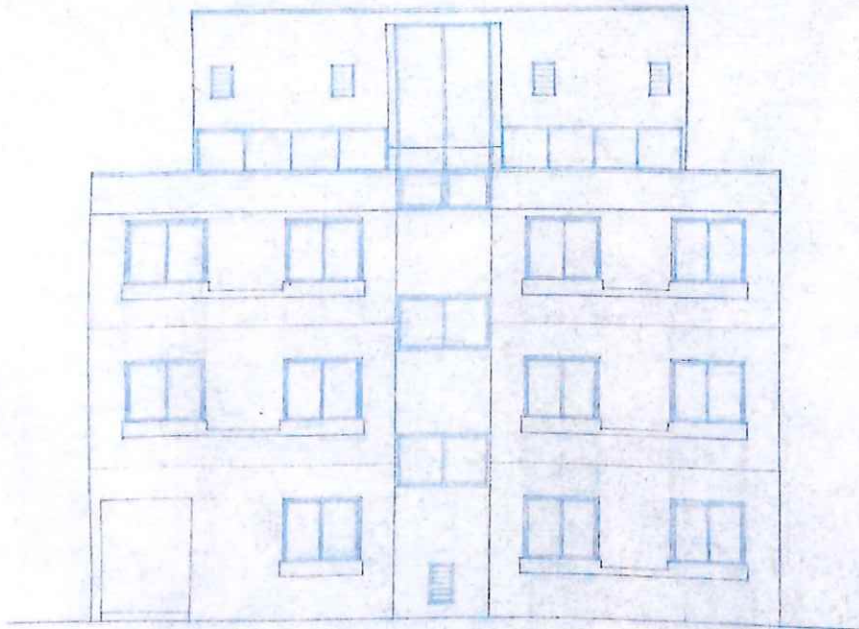
凡例

- 建築基準法指定
- 建築基準法指定
- 建築基準法指定
- ▼ 建築基準法指定
- 建築基準法指定





<南>



<北>

