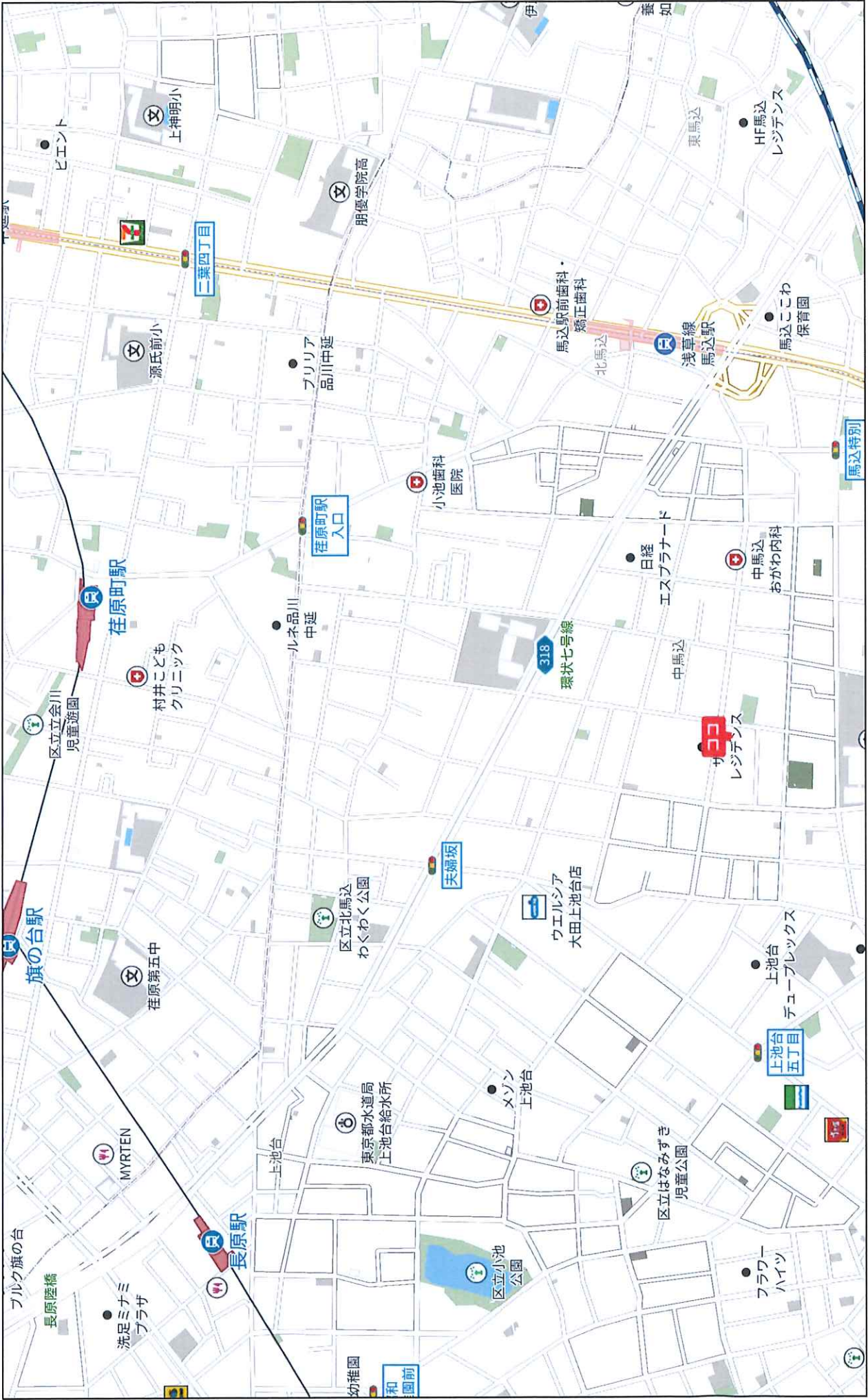
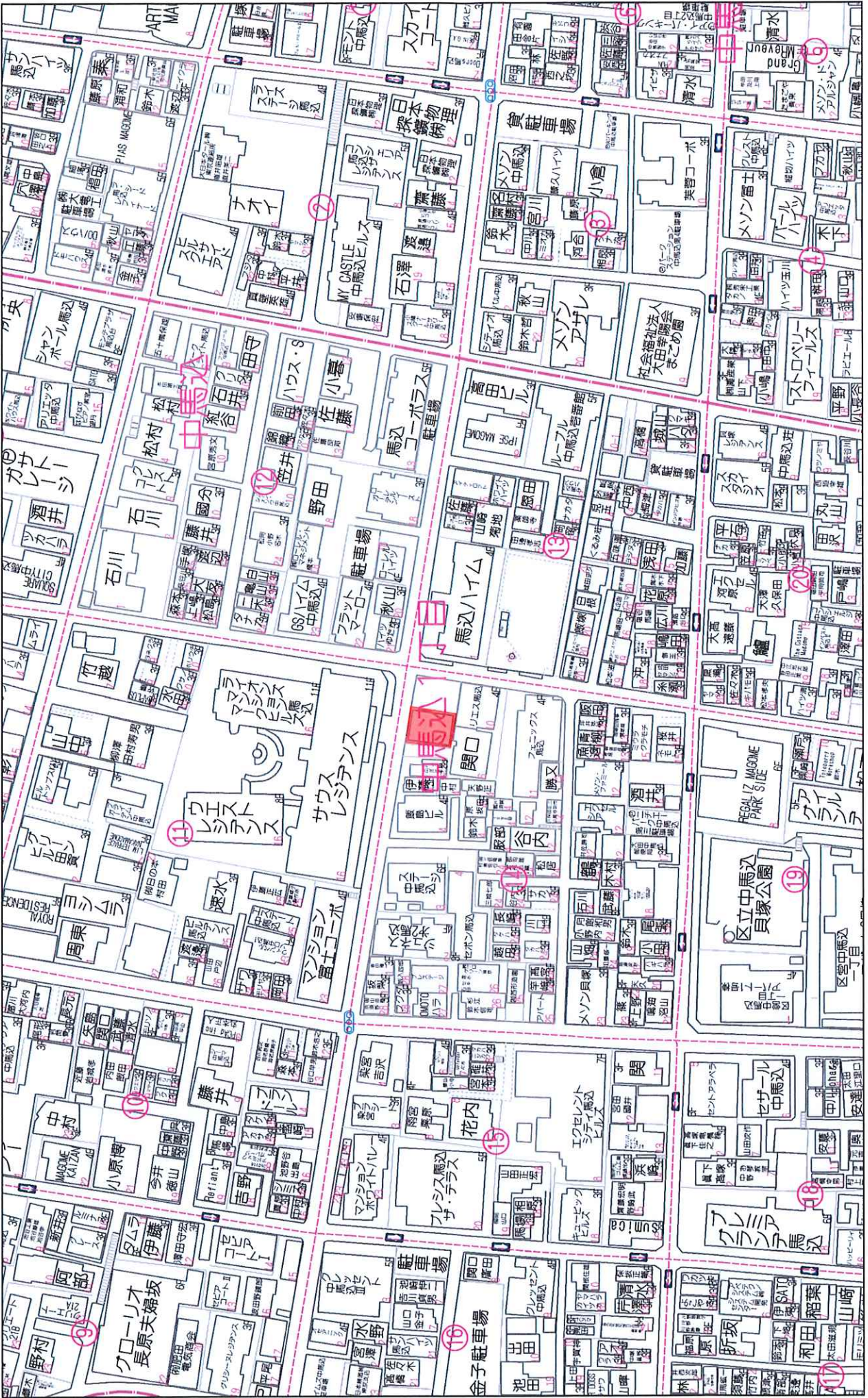


用途	収益物件（一棟）・アパート				
所在地	住居表示	東京都大田区中馬込1-14-7			
	地番	東京都大田区中馬込1-17-74			
交通	都営地下鉄浅草線 馬込駅 徒歩9分				
地積	175.29 m ² (53.02 坪) 公簿				
価格	3億5000万円				
地目	宅地	用途地域	第1種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北側約7.3m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 12月築	検済	有
建物	構造	木造スレート葺 3階			
	延床面積	298.75 m ² (90.37 坪)			
引渡し	2026年12月以降		施工会社		
備考 年額収入17,208,000円 月額収入1,434,000円 表面 利回り 4.91% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・総戸数：14区画 ・劣化対策等級3取得 ・不動産鑑定評価額350,000,000円（税抜き） ・現況優先 					
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。





馬込 I アパート レントロール

(円 税抜)

■貸室

階	用途	間取り	賃貸面積		契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価 (賃+共)	期間		承継敷金	備考
			㎡	坪						開始	終了		
101	住居	1K	20.22	8.11	法人	94,000	5,000	99,000	16,203	2026/3/1	~ 2026/2/29	188,000	
102	住居	1K	20.22	8.11	法人	94,000	5,000	99,000	16,203	2026/3/1	~ 2026/2/29	188,000	
103	住居	1K	20.22	8.11	法人	94,000	5,000	99,000	16,203	2026/2/28	~ 2026/2/27	188,000	
104	住居	1K	19.87	8.01	空室	94,000	5,000	99,000	16,473		~		左記賃料にて申込あり
201	住居	1K	20.22	8.11	個人	97,000	5,000	102,000	16,694	2026/3/15	~ 2026/3/14	97,000	
202	住居	1K	20.22	8.11	法人	97,000	5,000	102,000	16,694	2026/3/1	~ 2026/2/29	194,000	
203	住居	1K	20.22	8.11	法人	97,000	5,000	102,000	16,694	2026/3/25	~ 2026/3/24	194,000	
204	住居	1K	19.87	8.01	法人	94,000	5,000	99,000	16,473	2026/2/28	~ 2026/2/27	188,000	
205	住居	1DK	25.66	7.78	個人	109,000	5,000	114,000	14,691	2026/3/27	~ 2026/3/26	109,000	
301	住居	1K	20.22	8.11	法人	97,000	5,000	102,000	16,694	2026/3/1	~ 2026/2/29	194,000	
302	住居	1K	20.22	8.11	法人	97,000	5,000	102,000	16,694	2026/2/21	~ 2026/2/20	194,000	
303	住居	1K	20.22	8.11	法人	97,000	5,000	102,000	16,694	2026/3/1	~ 2026/2/29	194,000	
304	住居	1K	19.87	8.01	法人	94,000	5,000	99,000	16,473	2026/3/1	~ 2026/2/29	188,000	
305	住居	1DK	25.66	7.76	個人	109,000	5,000	114,000	14,691	2026/3/18	~ 2026/3/17	109,000	
14区画			292.91	88.60		1,364,000	70,000	1,434,000	16,185			2,225,000	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
賃 室	17,208,000円
合 計	17,208,000円

1,434,000 円/月

【表面利回り】※満室想定

17,208,000円	=	5.08%
340,000,000円		

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	480,000円
インターネット設備料	142,800円
固定資産税・都市計画税	178,795円
合 計	801,595円

40,000 円/月
11,900 円/月

令和8年度固定税額内訳

	固定資産税	都市計画税
土 地	147,243円	31,552円
建 物	-	-

R7.12新築物件につき建物評価中

・建物管理業務委託契約及び賃貸運営管理業務委託契約は、原則承継させて頂きたくお願い致します。

・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。



ヲ 17-68
ワ 17-76
カ 17-84
コ 17-89
ク 17-91
ケ 17-92
コ 17-113
ク 17-114
カ 17-20
ク 17-27
コ 17-28
カ 17-34
ク 17-46
コ 17-47
カ 17-48
ク 17-49
ヤ 17-51
マ 17-52
ケ 17-63
ヲ 17-151
コ 17-45
エ 17-150

地積測量図

地番 17-74、17-156

土地の所在 大田区中馬込一丁目

求積表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・Y _{n+1} -Y _{n-1}
17-74				
K2	-44843.062	-11570.072	-13.303	596547.253786
K3	-44859.208	-11571.598	5.506	-246989.600648
K4	-44850.374	-11564.216	11.077	-499907.285798
V2	-44850.977	-11500.521	5.921	-265615.605397
V1	-44845.034	-11558.295	-9.551	428314.919734
合計				-350.583723
合計面積				175.2918015

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・Y _{n+1} -Y _{n-1}
17-156				
V1	-44845.034	-11558.295	-12.721	570473.677514
V2	-44859.957	-11560.521	8.283	-371575.025831
K5	-44861.617	-11550.012	12.721	-570664.625857
K1	-44846.791	-11547.800	-8.283	371465.668853
合計				-320.008321
合計面積				160.0031605

測地系 世界測地系(測地成果2011)

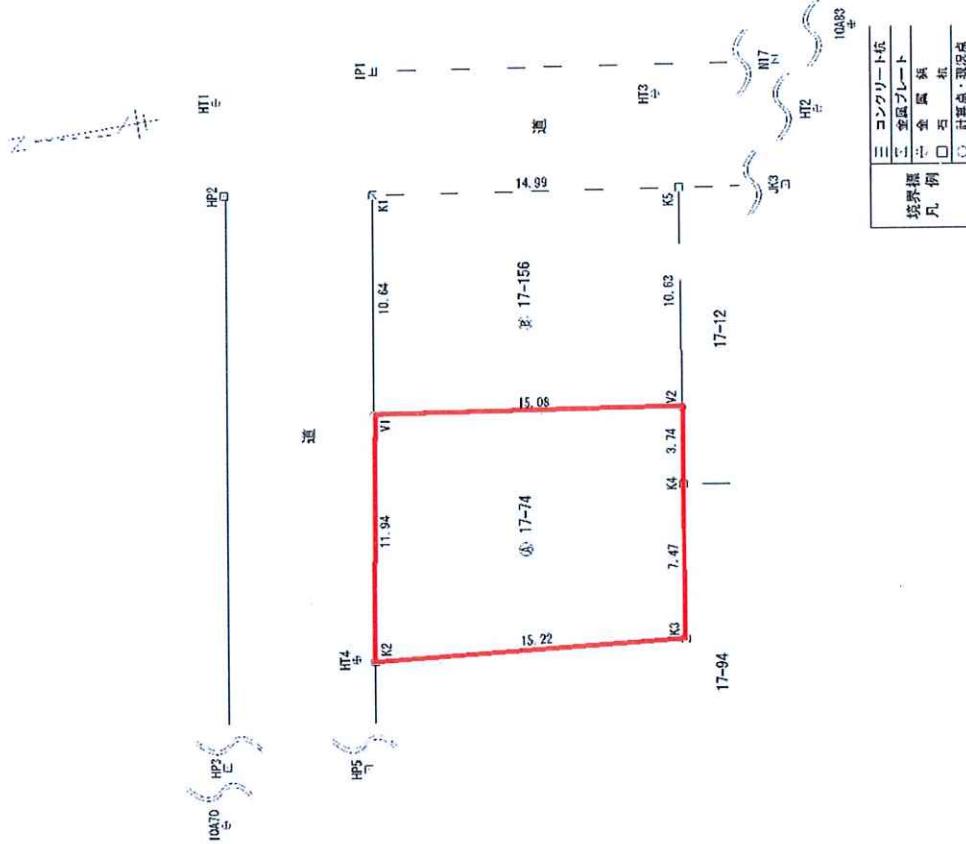
座標系 東京

縮尺係数 0.999902

測量年月日 令和7年2月10日

この測量に使用した基本三角点等は大田区のバラメーター変換による。

点名	X座標	Y座標	備考
HP2	-44839.601	-11546.588	石杭
HP3	-44833.358	-11583.942	石杭
HP5	-44840.033	-11585.971	石杭
HP1	-44837.793	-11541.883	区コンクリート杭
JK3	-44876.546	-11552.238	金属標
HT1	-44870.311	-11545.216	区金属標
HT2	-44896.616	-11554.391	区
HT3	-44861.250	-11545.241	区
HT4	-44842.174	-11569.839	区
HT0	-44821.508	-11657.956	区3号公共基準点
HT03	-45013.176	-11469.233	区3号公共基準点



東京都 港区 高輪 二丁目 15番 19号
 作成者 土地家屋調査士法人 なないろ 合同事務所
 社員 浅 雄一
 (令和 7年 4月 4日作成)

縮尺 1/250

