

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：雪が谷大塚レーベル				
所在地	住居表示	東京都世田谷区東玉川2-5-8			
	地番	東京都世田谷区東玉川2-18-7、8			
交通	東急池上線 雪が谷大塚駅 徒歩9分 / 東急東横線・東急目黒線 田園調布駅 徒歩14分				
地積	220.09 m ² (66.57 坪) 公簿				
価格	5億7800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2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	防火地域		高度指定	第2種高度地区45m	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	敷地面積の最低限度70m ² 、都市緑地法、景観法、宅地造成及び特定盛土等規制法				
道路	西側約25m（公道） / 東南側約3.7m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和06年 11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	444.75 m ² (134.53 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

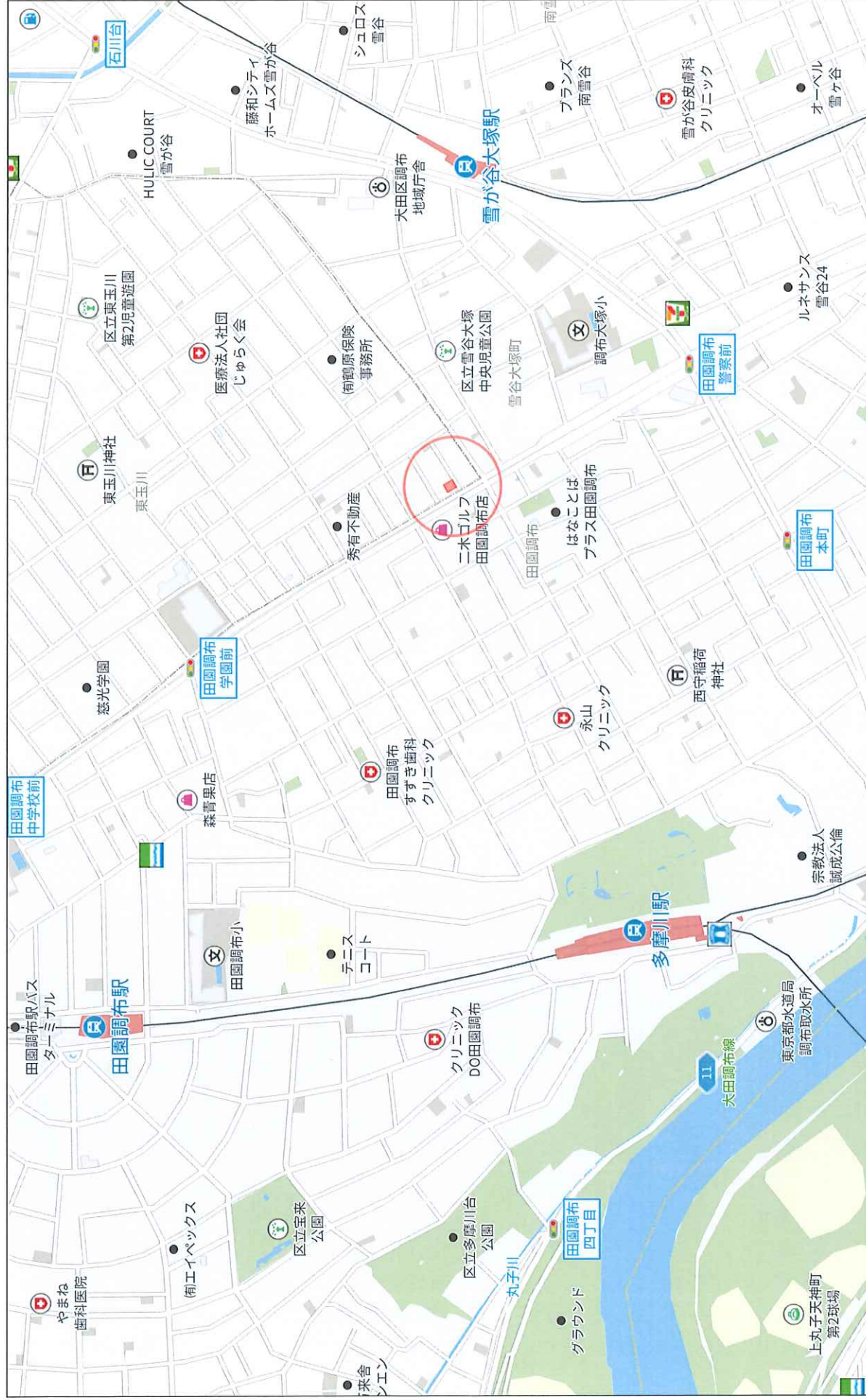
備考 年額収入24,805,200円 月額収入2,067,100円 表面利回り 4.29% 満室想定

※上記土地面積に道路後退部分（想定面積：約1.92㎡）が含まれます

- ・R8年度固定資産評価額：土地89,497,440円 建物55,575,900円
- ・R8年度固都税額（相当額）：年額1,034,030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。



280 m

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社ミタ・コーポレーション
P2200002980-20260730141910

※当レントロールについては、更新時点における賃貸条件・概要となっており、将来的に内容に変更の可能性がございます。

※募集要項につきまして、物件や市場環境変動等により将来的に変更する可能性があります。

※空室の賃料につきましては、相場の賃料になります。

[単位:円] (税別)

現況		賃貸想定		賃貸稼働率
賃料(月額)	1,854,100	2,067,100	0	89.7%
駐車場賃料(月額)	0	0	0	-
その他(月額)	0	0	0	-
月額総収入	1,854,100	2,067,100		89.7%
年間総収入	22,249,200	24,805,200		89.7%

[単位:円]

稼働状況		稼働率
稼働戸数	13戸	92.9%
総戸数	14戸	
稼働巾面積	341.96㎡ (103.44坪)	89.5%
総賃貸面積	382.09㎡ (115.58坪)	
駐車場稼働数	0台	-
総台数	0台	

[単位:円]

敷金	
建物敷金等 (承継敷金等)	940,100 (940,100)
駐車場敷金	0
(承継敷金)	(0)
敷金合計	940,100
(承継敷金合計)	(940,100)

[単位:円] (税別)

部屋番号	入居者	状況	用途	賃貸面積		敷金等	承継敷金等	原契約開始日	直近契約開始日	契約終了日	賃料		合計(税別)	坪単価	備考欄
				㎡	坪						賃料	共益費			
101	個人	入居中	住居	30.42㎡	9.20坪	155,100	155,100	2026/03/28	2026/03/28	2028/03/27	155,100	9,000	164,100	17,836	ペット(犬1匹・フレンチ1匹)飼育/駐車場利用中
102	個人	入居中	住居	18.61㎡	5.62坪	180,000	180,000	2025/03/21	2025/03/21	2027/03/20	90,000	9,000	99,000	17,615	駐輪場利用中
103	個人	入居中	住居	18.61㎡	5.62坪	0	0	2025/01/24	2025/01/24	2027/01/23	90,000	9,000	99,000	17,615	駐輪場利用中
104	個人	入居中	住居	30.01㎡	9.07坪	0	0	2025/03/06	2025/03/06	2027/03/07	145,000	9,000	154,000	16,979	駐輪場利用中
201	個人	入居中	住居	40.13㎡	12.13坪	209,000	209,000	2025/07/01	2025/07/01	2027/06/30	209,000	9,000	218,000	17,971	ペット(猫1匹)飼育/駐車場利用中
202	個人	入居中	住居	18.61㎡	5.62坪	0	0	2025/02/11	2025/02/11	2027/02/10	94,000	9,000	103,000	18,327	
203	個人	入居中	住居	18.61㎡	5.62坪	0	0	2025/02/25	2025/02/25	2027/02/24	94,000	9,000	103,000	18,327	駐輪場利用中
204	個人	入居中	住居	30.01㎡	9.07坪	0	0	2025/07/30	2025/07/30	2027/07/29	148,000	9,000	157,000	17,309	駐輪場利用中
301	個人	入居中	住居	40.13㎡	12.13坪	396,000	396,000	2026/07/18	2026/07/18	2028/07/17	198,000	15,000	213,000	17,559	フリーレント:7/18~8/17 ペット飼育(犬型大1匹、小型犬1匹)
302	法人	入居中	住居	18.61㎡	5.62坪	0	0	2025/03/07	2025/03/07	2027/03/06	95,000	9,000	104,000	18,505	
303	個人	入居中	住居	40.99㎡	12.39坪	0	0	2025/01/31	2025/01/31	2027/01/30	211,000	9,000	220,000	17,756	駐輪場利用中
401		空室	住居	40.13㎡	12.13坪	0	0				198,000	15,000	213,000	17,559	
402	法人	入居中	住居	18.61㎡	5.62坪	0	0	2025/03/20	2025/03/20	2027/03/19	96,000	9,000	105,000	18,683	駐輪場利用中
403	法人	入居中	住居	18.61㎡	5.62坪	0	0	2025/01/23	2025/01/23	2027/01/22	106,000	9,000	115,000	20,482	

■支出一覧

建物名称： 雪が谷大塚レーベル

建物所在地： 東京都世田谷区東玉川2-5-8

PM： 株式会社オーブンハウス・プロパティマネジメント

BM： 株式会社オーブンハウス・プロパティマネジメント

[ランニングコスト]

単位：円（税別）

項目	月額支払	年額支払	備考
1 管理手数料 (PM報酬)	変動	-	3%
2 日常清掃	32,000	384,000	
3 一般管理業務費	16,000	192,000	
4 NURO光	31,350	376,200	
5 電気代	変動		
6 水道代	変動		
ランニングコスト合計		¥79,350	(+ 管理手数料等)

[スポットコスト]

単位：円（税別）

項目	月額支払	年額支払	備考
1 管理用経費 (消耗品等)		変動	適宜
2 消防点検		¥100,000	年2回(5月、11月)
3 定期清掃		¥120,000	年2回(5月、11月)
4 排水管清掃		¥100,000	3年に1回(次回2027年実施予定)
スポットコスト合計		¥0	(+ 他適宜)

スポットコスト・ランニングコスト合計	¥1,272,200
--------------------	------------

※本費用は、当社と委託管理会社との契約金額であり、ご購入後、本費用との差異が生じる可能性があることを予めご了承ください。
※ご購入後、当社委託管理会社との継続契約ができない場合があることを予めご了承ください。