

用途	収益物件（一棟）・マンション ＜新築マンション＞				
所在地	住居表示	東京都大田区南馬込1-33-4			
	地番	東京都大田区南馬込1-655-2、3			
交通	都営浅草線 馬込駅 徒歩6分 / 都営浅草線 西馬込駅 徒歩9分				
地積	198.35 m ² (60 坪) 公簿				
価格	6億50万円（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	新防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	宅地造成等工事規制区域、新防火地域				
道路	北側約4.26m（公道）接道約15.66m / 西側約7.99m（公道）接道約13.45m				
道路負担					
現況		築年	令和08年 7月築	検済	
建物	構造	壁式鉄筋コンクリート造 4階			
	延床面積	460.97 m ² (139.44 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

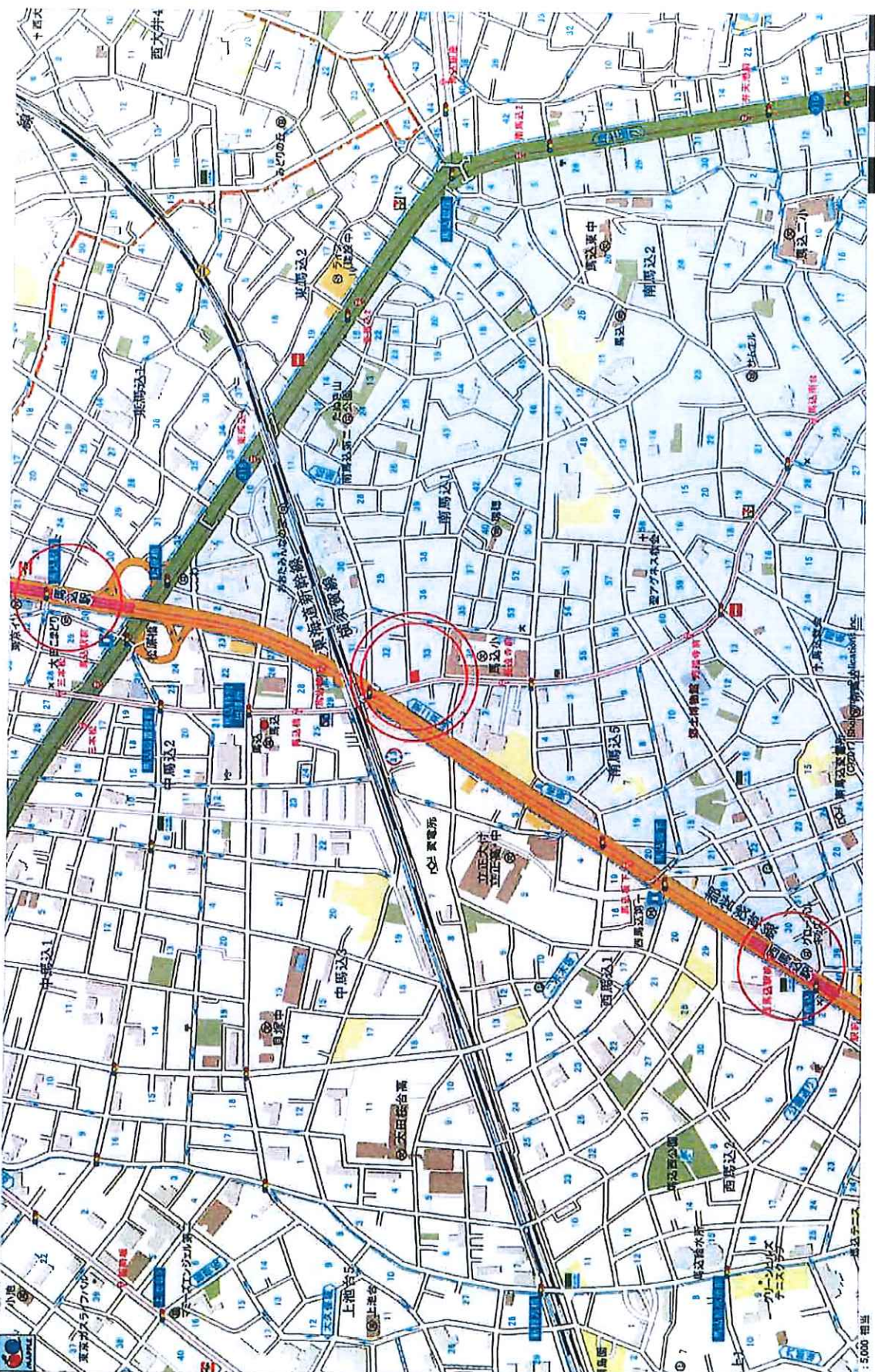
備考 年額収入25,272,000円 月額収入2,106,000円 表面 利回り 4.20% 満室想定

- ・総戸数：14戸（1K、1LDK）
- ・ホームlotシステム、オートロック、モニター付インターフォン、防犯カメラ
- 宅配ボックス、IHコンロ、玄関ダブルロック、浴室乾燥機、温水洗浄便座、エアコン
- フローリング、高速WiFi
- ※ゴミストッカーは近隣住民と共同使用
- ・令和8年度 土地評価額：77,090,700円

物件ルート：売主⇒元付⇒当社

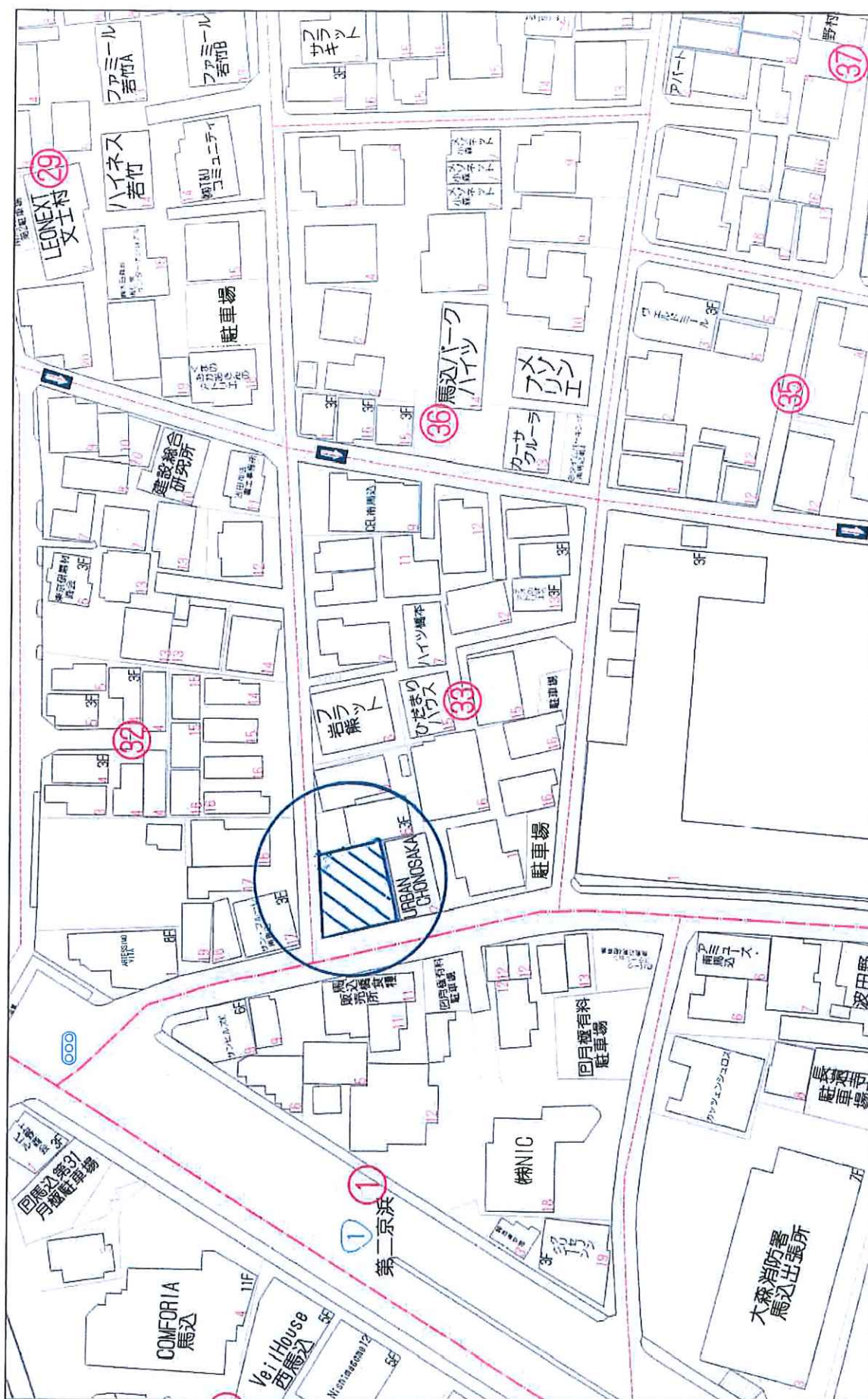
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

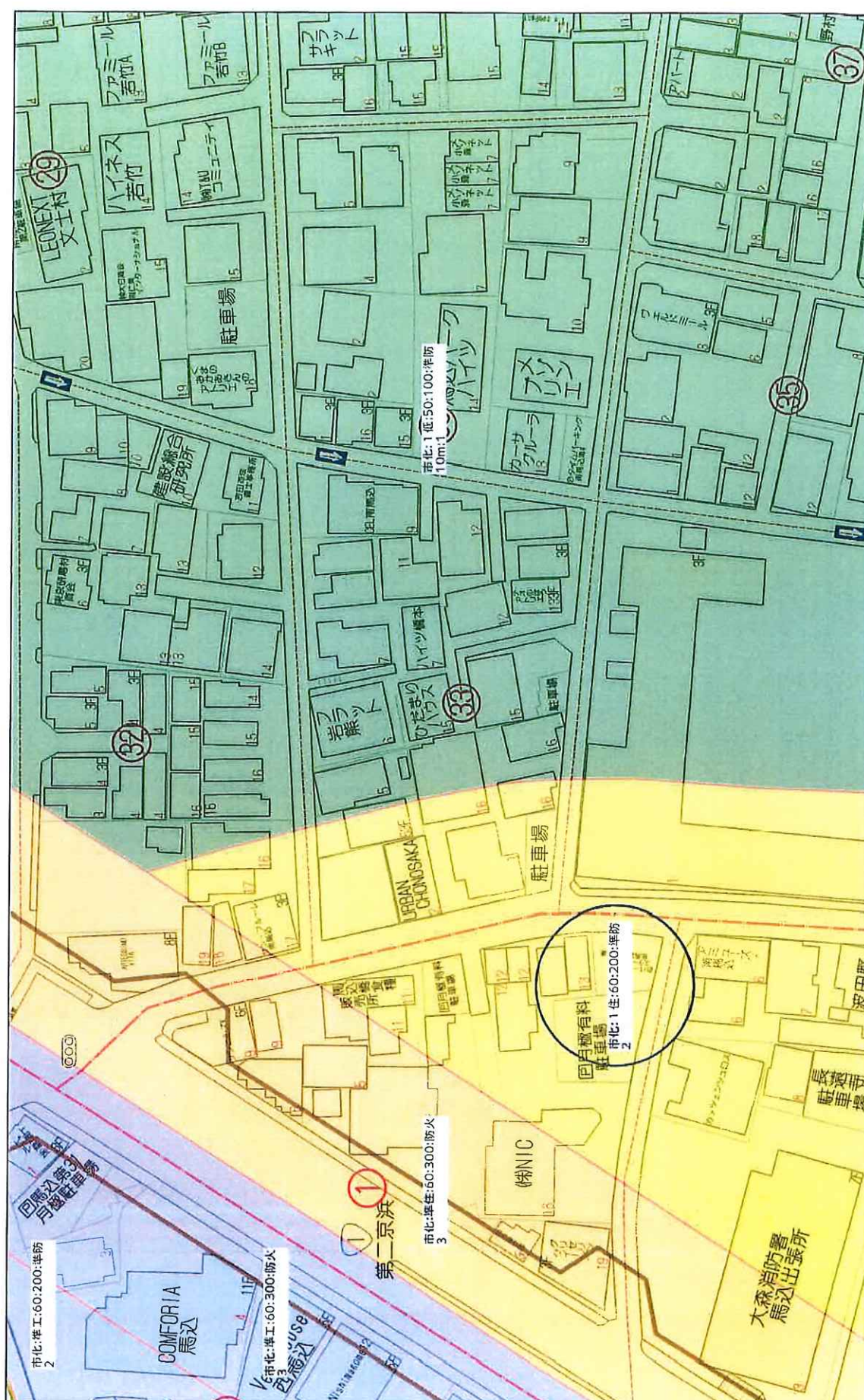
大田区南馬込1-33-4

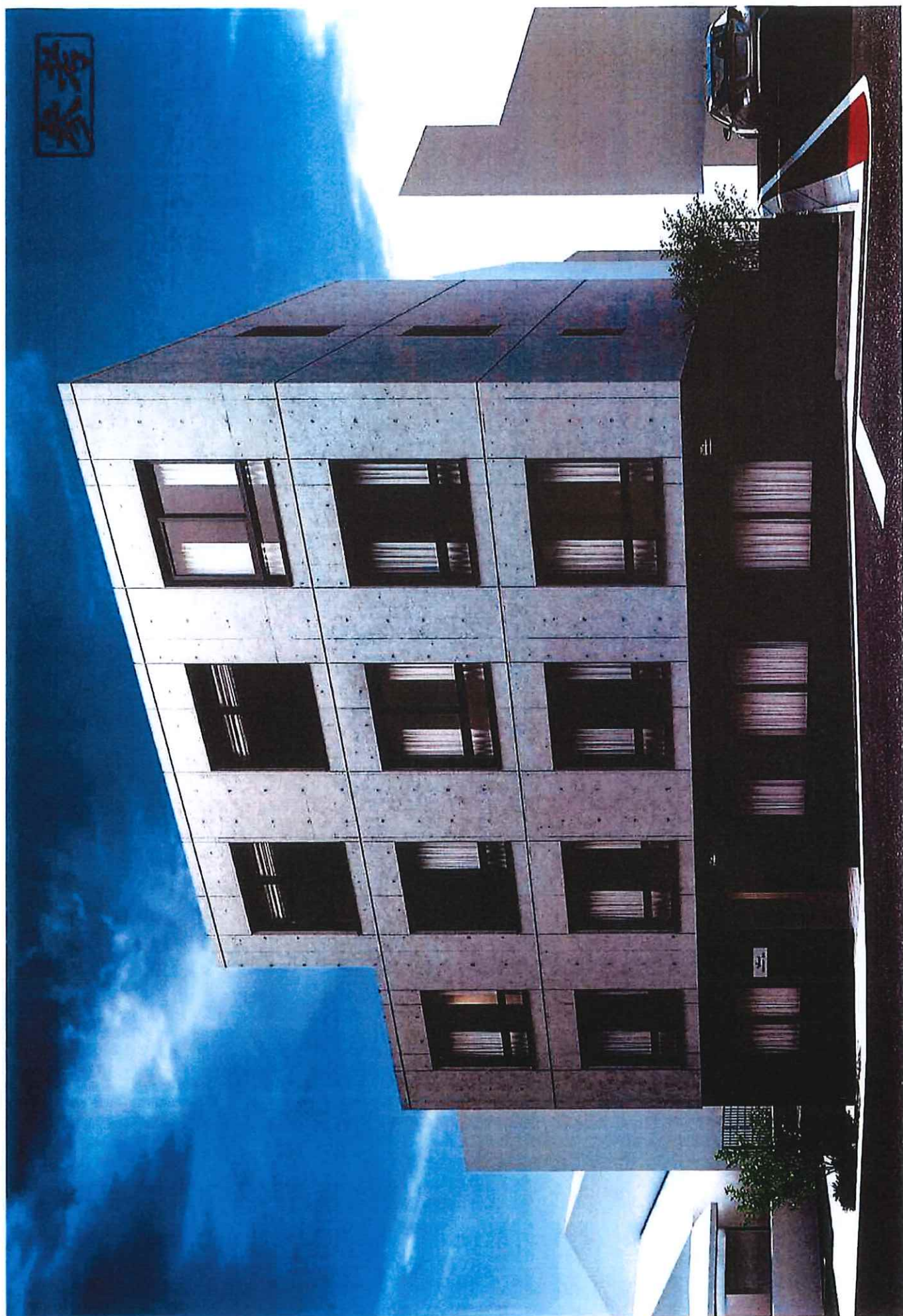


都営浅草線「馬込」駅 徒歩6分(約476m)

都営浅草線「西馬込」駅 徒歩9分(約714m)



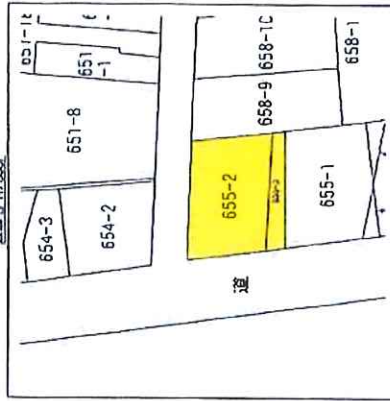




夢



公図第 11/600



座標表

地番	655-2, 655-3	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
測点				
P1		982.717	1003.929	11654.611761
P2		995.875	1001.112	13715.234400
P3		995.417	1016.772	-11803.706148
K1		984.266	1019.128	-13962.053600
			平均値	-395.913597
			面積	197.9567935
			坪数	197.95
				59.88

※方位は真北ではありません。

確定測量図

図名	確定測量図
所在	大田区南馬込一丁目655番2、655番3
測尺	作図 年月日 令和 7 年 2 月 27 日
作成者	



想定賃料表

参考

月額賃料合計（管理費込）	2,106,000円
--------------	------------

年間賃料合計（管理費込）	25,272,000円
--------------	-------------

管理費込 想定月額賃料

402号	31.00㎡	403号	23.43㎡	401号	23.43㎡		
169,000円		128,000円		128,000円			
303号	31.00㎡	304号	23.43㎡	301号	23.43㎡	302号	31.00㎡
169,000円		128,000円		128,000円		169,000円	
203号	31.00㎡	204号	23.43㎡	201号	23.43㎡	202号	31.00㎡
168,000円		127,000円		127,000円		168,000円	
102号	31.00㎡	103号	30.31㎡	エントランス		101号	31.00㎡
165,000円		167,000円				165,000円	

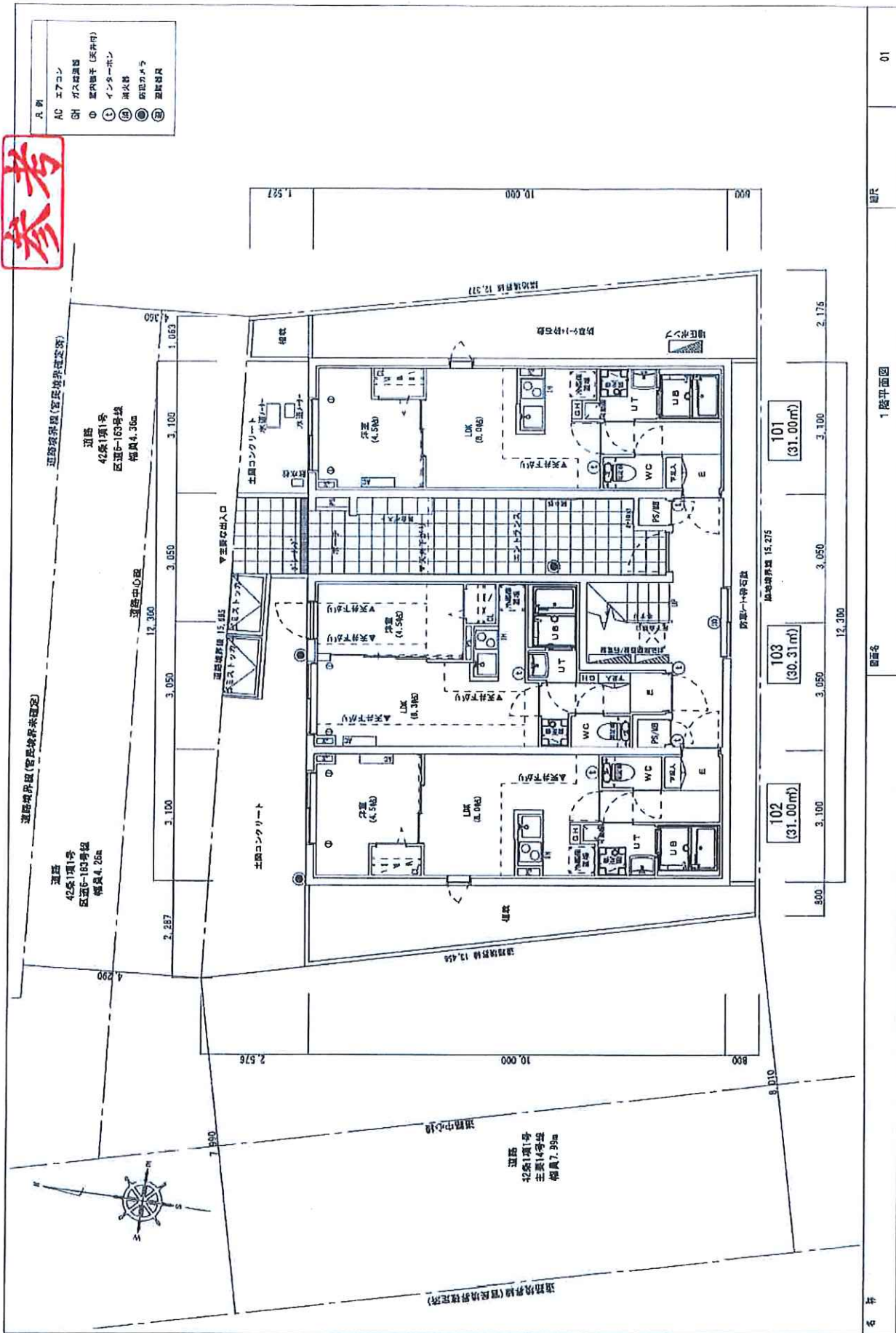
※管理費込の金額です。

※インターネット・TV回線利用料として、別途月額12,600円/棟（税別）の負担があります。

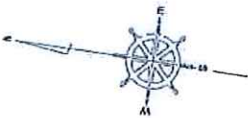
※テレビ回線保守費用として、別途月額1,150円/棟（税別）の負担があります。

賃料査定協力会社：株式会社前田

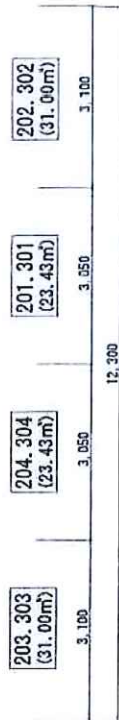
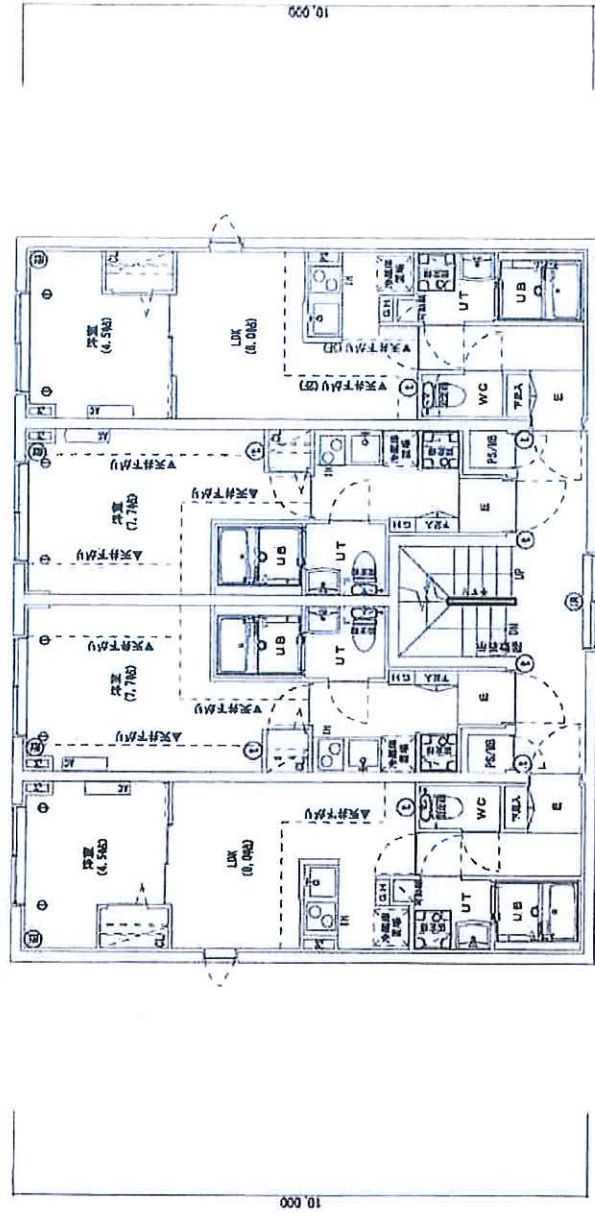
M'S COMMUNICATION
エヌ・エス・コミュニケーションズ

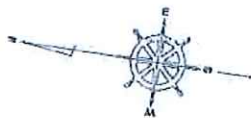


参考



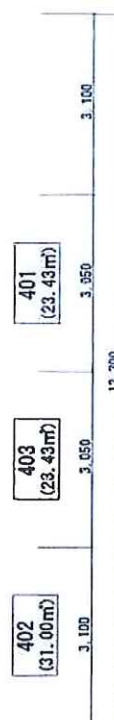
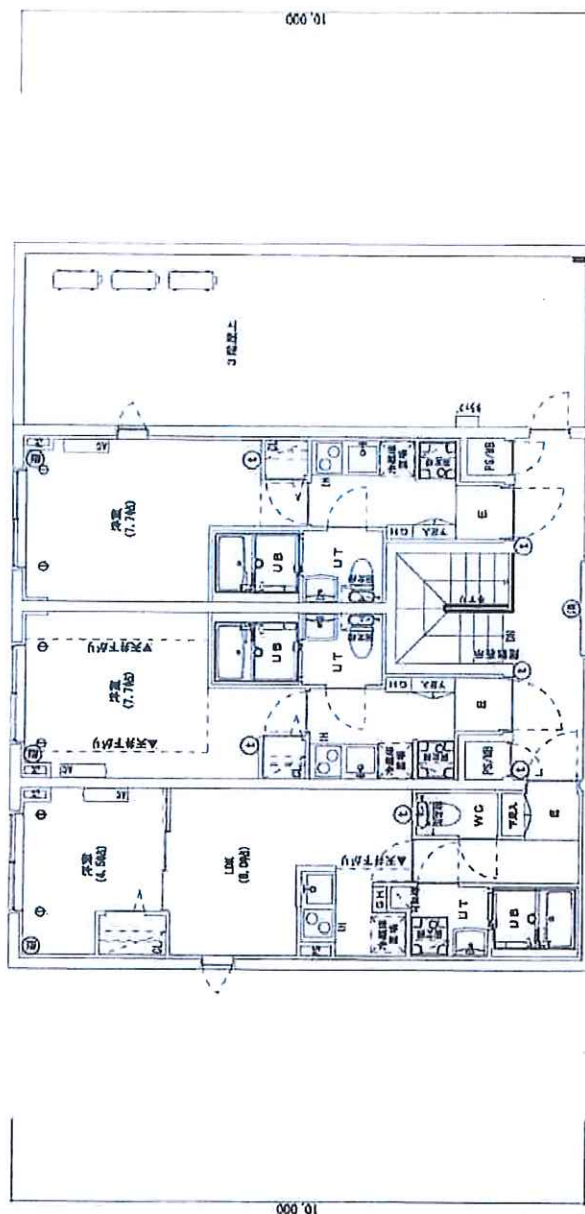
- 凡例
- AC エアコン
 - CH ガス暖炉
 - 窓開閉手 (開閉付)
 - ① インターホン
 - ② 消火器
 - ③ 防犯カメラ
 - ④ 避難器具





参考

凡例	
AC	エアコン
GH	ガス給湯器
①	室内機手 (床下機)
②	インターホン
③	増設機
④	防犯カメラ
⑤	監視カメラ



4F

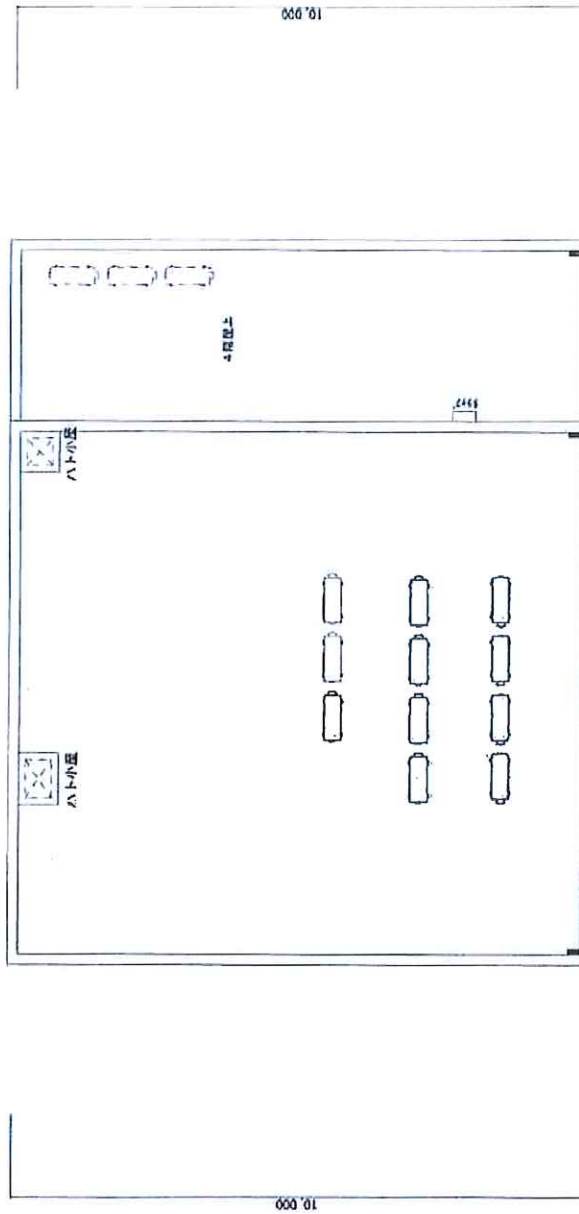
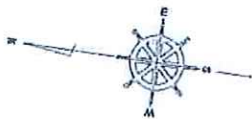
図号

4階平面図

図尺

03

参考



4F

図例4

R階平面図

502

04