

用途	収益物件（一棟）・アパート 物件名：GRAN THEATER羽田				
所在地	住居表示	東京都大田区羽田1-10-19			
	地番	東京都大田区羽田1-10-14			
交通	京浜急行空港線 穴守稲荷駅 徒歩6分 / 計k品急行空港線 大鳥居駅 徒歩8分				
地積	139.23 m ² (42.11 坪) 公簿				
価格	2億4500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
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	4h-2.5h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	羽田地区防災街区整備地区計画、宅地造成工事規制区域				
道路	西北側約4m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和08年 3月築	検済	有
建物	構造	木造スレート葺 3階			
	延床面積	201.93 m ² (61.08 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入13,008,000円 月額収入1,084,000円 利回り 5.30% 満室想定					
・有効土地面積：117.96m ²					
・セットバック部分：21.79m ²					
・総戸数：12戸					
・劣化等級3級取得					
・令和7年度路線価：390,000円/m ²					
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。



賃貸状況一覧

【GRAN THEATER羽田】

■貸室

2026年6月11日現在

賃借人(賃貸借契約書上)				契約面積		月額賃料(税抜)		月額共益費・管理費(税抜)		月額合計(税抜)		消費税		敷金・保証金		契約		備考		
所在	建物・階数	契約名称	業種・属性	入居者	m	坪	金額	坪単価	金額	坪単価	金額	坪単価	10%	償却前	税込	原契約締結日	現行開始日	現行終了日	期間	形態
101	1K	個人	学生	本人	16.53	5.00	85,000	17,000	5,000	1,000	90,000	18,000	0	0	52,800	2026/3/31	2026/4/1	2028/3/31	2年	普通
102	1K	法人	社宅代行	転賃先社員	16.53	5.00	84,000	16,800	5,000	1,000	89,000	17,800	0	84,000	0	2026/4/1	2026/4/1	2028/3/31	2年	普通
103	1R	個人	会社員	父・会社員	17.11	5.17	84,000	16,247	5,000	967	89,000	17,214	0	0	52,800	2026/4/6	2026/4/6	2028/4/5	2年	普通
104	1R	個人	会社員	本人	17.13	5.18	85,000	16,409	5,000	965	90,000	17,374	0	0	52,800	2026/3/21	2026/4/1	2028/3/31	2年	普通
201	1K	法人	建設業・工事業者	従業員	16.53	5.00	86,000	17,200	5,000	1,000	91,000	18,200	0	86,000	0	2026/4/2	2026/4/3	2028/4/2	2年	普通
202	1K	法人	Sier	従業員	16.53	5.00	85,000	17,000	5,000	1,000	90,000	18,200	0	0	52,800	2026/4/2	2026/4/3	2028/4/2	2年	普通
203	1R	法人	社宅代行	転賃先社員	17.11	5.17	86,000	16,634	5,000	967	91,000	17,601	0	0	52,800	2026/3/31	2026/4/1	2028/3/31	2年	普通
204	1R	個人	会社員	本人	17.13	5.18	86,000	16,602	5,000	965	91,000	17,567	0	0	52,800	2026/4/15	2026/4/16	2028/4/15	2年	普通
301	1K	法人	法人	ホテル運営	16.53	5.00	86,000	17,200	5,000	1,000	91,000	18,200	0	0	52,800	2026/4/4	2026/4/5	2028/4/4	2年	普通
302	1K	個人	会社員	本人	16.53	5.00	85,000	17,000	5,000	1,000	90,000	18,000	0	0	52,800	2026/3/26	2026/4/2	2028/4/1	2年	普通
303	1R	法人	教育関連	従業員	17.11	5.17	86,000	16,634	5,000	967	91,000	17,601	0	0	52,800	2026/3/31	2026/4/1	2028/3/31	2年	普通
304	1R	個人	会社員	本人	17.13	5.18	86,000	16,602	5,000	965	91,000	17,567	0	0	52,800	2026/3/31	2026/4/1	2028/3/31	2年	普通
現況合計					201.90	61.05	1,024,000	16,773	60,000	982	1,084,000	17,755	0	170,000	528,000					
満室合計					201.90	61.05	1,024,000	16,773	60,000	982	1,084,000	17,755	0	170,000	528,000					

年間支出

項目	金額
賃貸管理費（1.5%）税込	214,632円
水光熱費（概算）	36,000円
日常清掃費用/月2回 税込	105,600円
JCOM 税込	188,628円
消防点検費（概算）	90,000円
令和8年度固定資産税・都市計画税（概算）	600,000円
合計	1,234,860円

※支出は一部想定値を含み、実際の数値と異なる場合があります。

※記載の数値は作成日時点のものであり将来にわたり保証されるものではないことを予めご了承ください。