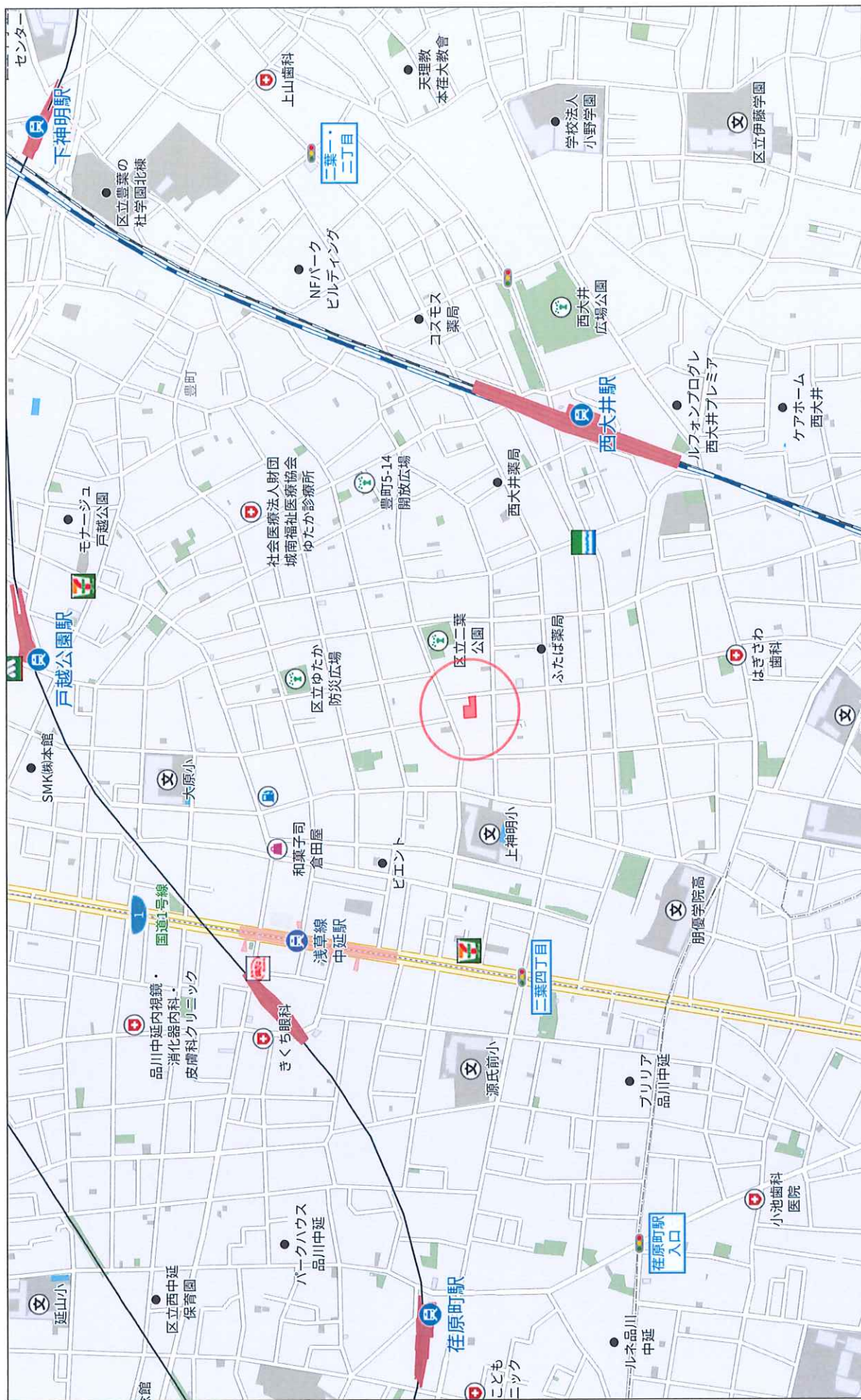
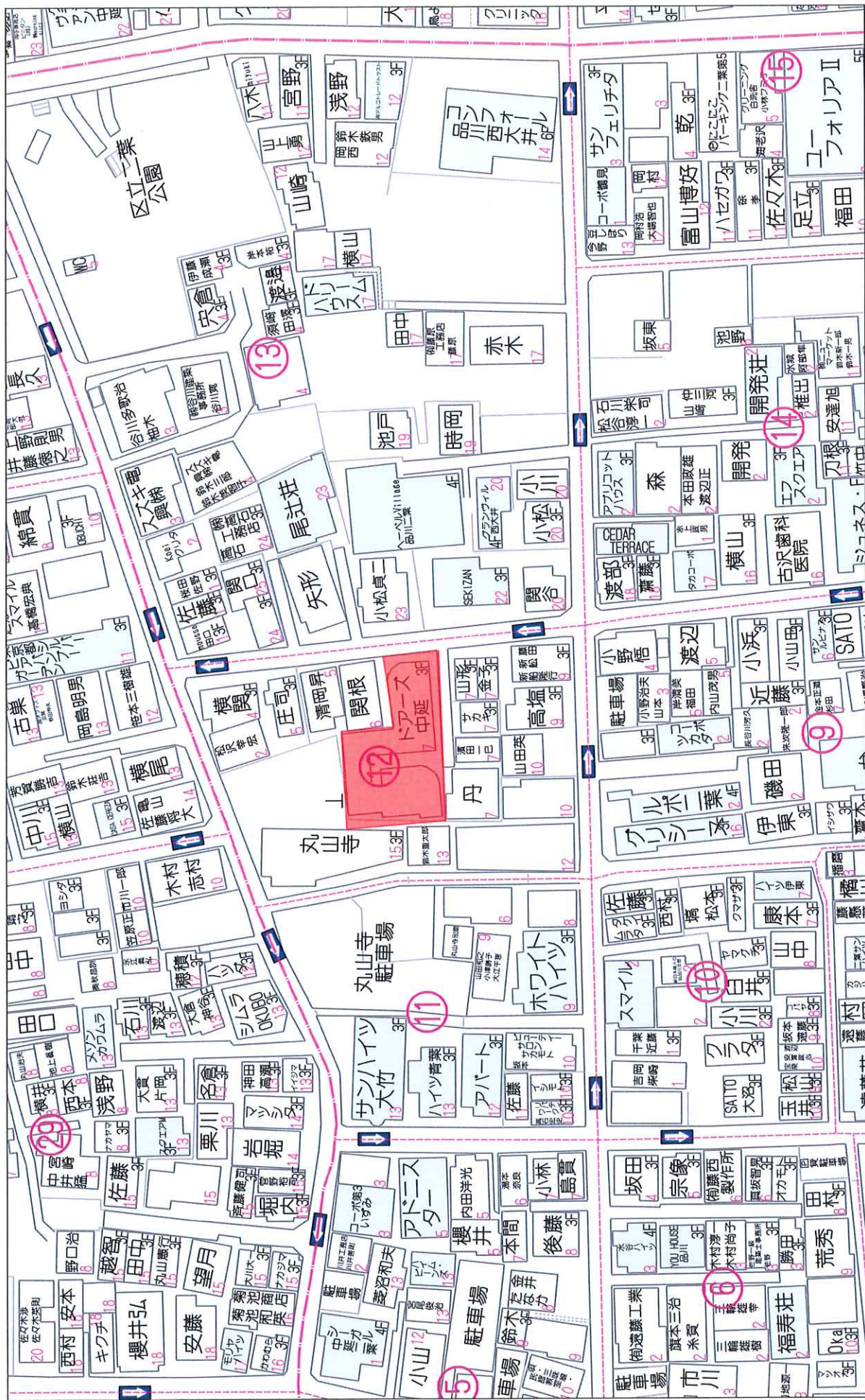


用途	収益物件（一棟）・マンション				
所在地	住居表示	東京都品川区二葉4-12-7			
	地番	東京都品川区二葉4-371-1、6、13			
交通	都営浅草線 中延駅 徒歩7分 / 東急大井町線 中延駅 徒歩7分				
地積	395.64 m ² (119.68 坪) 公簿				
価格	3億9000万円				
地目	宅地	用途地域	①第1種住居地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	新防火基準				
道路	東側約4.22m				
道路負担					
現況	賃貸中		築年	昭和63年 5月築	検済 無
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階			
	延床面積	664.4 m ² (200.98 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入22,259,461円 月額収入1,854,955円 表面 利回り 5.70% 満室想定 ※リースアップ交渉中					
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。





40m

1:917

禁断複製写真製

株式会社ミタ・コーポレーション
P2200002980-20260903140650

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

■既存建物 賃貸条件一覧表 ドアース中延

◆テナントリスト(貸室)

階	階取	用途	テナント名	契約面積		課税資料				共益費				合計費料				契約期間	敷金
				㎡	坪	坪単価	小計(税別)	消費税	合計(税込)	坪単価	小計(税別)	消費税	合計(税込)	坪単価	小計(税別)	消費税	合計(税込)		
101	1DK	住居	個人	25.65	7.76	9,021	70,000	0	70,000	387	3,000	0	3,000	9,407	73,000	0	73,000	2025/12/20 ~ 2027/12/19	70,000
102	1LDK	住居	個人	37.25	11.27	7,720	87,000	0	87,000	0	0	0	0	7,720	87,000	0	87,000	2025/1/18 ~ 2027/11/17	87,000
103	1DK	住居	個人	21.85	6.61	9,834	65,000	0	65,000	0	0	0	0	9,834	65,000	0	65,000	2025/1/1 ~ 2027/10/31	65,000
105	5SLDK	住居	個人	141.20	42.71	7,727	330,000	0	330,000	0	0	0	0	7,727	330,000	0	330,000	2026/4/20 ~ 2028/4/19	330,000
201	1DK	住居	個人	23.35	7.06	9,632	68,000	0	68,000	283	2,000	0	2,000	9,915	70,000	0	70,000	2025/5/1 ~ 2027/4/30	68,000
202	1LDK	住居	個人	37.25	11.27	9,051	102,000	0	102,000	0	0	0	0	9,051	102,000	0	102,000	2026/3/28 ~ 2028/3/27	196,000
203	1DK	住居	個人	21.12	6.39	10,172	65,000	0	65,000	782	5,000	0	5,000	10,955	70,000	0	70,000	2026/2/20 ~ 2028/2/19	65,000
205	1K	住居	個人	19.05	5.76	10,764	62,000	0	62,000	521	3,000	0	3,000	11,285	65,000	0	65,000	2024/12/7 ~ 2026/12/6	62,000
206	1K	住居	個人	19.05	5.76	11,285	65,000	0	65,000	0	0	0	0	11,285	65,000	0	65,000	2024/3/1 ~ 2026/2/28	65,000
207	1K	住居	個人	19.05	5.76	11,285	65,000	0	65,000	0	0	0	0	11,285	65,000	0	65,000	2024/8/20 ~ 2026/8/19	65,000
208	2K	住居	個人	33.05	10.00	9,500	95,000	0	95,000	500	5,000	0	5,000	10,000	100,000	0	100,000	2025/8/30 ~ 2027/8/29	95,000
301	1DK	住居	個人	23.35	7.06	10,340	73,000	0	73,000	283	2,000	0	2,000	10,623	75,000	0	75,000	2025/2/20 ~ 2027/2/19	73,000
302	1R	住居	個人	24.90	7.53	9,695	73,000	0	73,000	266	2,000	0	2,000	9,960	75,000	0	75,000	2025/2/15 ~ 2027/2/14	73,000
303	1DK	住居	個人	25.96	7.85	9,554	75,000	0	75,000	637	5,000	0	5,000	10,191	80,000	0	80,000	2025/12/23 ~ 2027/12/22	75,000
305	不明	住居	個人	30.30	9.17	9,269	85,000	0	85,000	0	0	0	0	9,269	85,000	0	85,000	2025/11/19 ~ 2027/11/18	85,000
306	1R	住居	個人	16.30	4.93	12,170	60,000	0	60,000	406	2,000	0	2,000	12,576	62,000	0	62,000	2024/10/25 ~ 2026/10/24	60,000
307	1LDK	住居	個人	31.70	9.59	9,385	90,000	0	90,000	521	5,000	0	5,000	9,906	95,000	0	95,000	2025/5/18 ~ 2027/5/17	90,000
計17戸		100.0%	満室時	550.38	166.48	9,190	1,530,000	0	1,530,000	270	34,000	0	34,000	9,394	1,564,000	0	1,564,000		1,624,000
17戸		100.0%	現状稼働面積	550.38	166.48		1,530,000	0	1,530,000		34,000	0	34,000		1,564,000	0	1,564,000		1,624,000

◆テナントリスト(その他)

NO	区分	テナント名	資料					契約期間	敷金 償却前
			単価	台数	料金	消費税	総額		
倉庫1	倉庫	法人	50,000	1	50,000	5,000	55,000	2022/1/7 ~ 2023/1/6	0
倉庫2	倉庫	個人	39,273	1	39,273	3,927	43,200	2019/6/17 ~ 2020/6/16	0
倉庫3	倉庫	個人	40,000	1	40,000	4,000	44,000	2020/3/1 ~ 2021/2/28	0
倉庫6	倉庫	個人	4,909	1	4,909	490	5,399	2019/7/1 ~ 2020/6/30	0
倉庫7	倉庫	法人	10,000	1	10,000	1,000	11,000	2024/12/15 ~ 2025/12/14	0
TL1	倉庫	個人	12,000	1	12,000	1,200	13,200	2020/1/1 ~ 2021/10/31	0
TL2	倉庫	個人	5,000	1	5,000	500	5,500	2019/11/1 ~ 2020/10/31	0
TL3	倉庫	個人	13,000	1	13,000	1,300	14,300	2022/7/1 ~ 2021/6/30	0
TL4	倉庫	個人	9,818	1	9,818	981	10,799	2018/7/5 ~ 2019/7/4	0
TL5	倉庫	空室	18,000	1	18,000	1,800	19,800	～	0
TL6	倉庫	個人	5,000	1	5,000	500	5,500	2023/11/18 ~ 2024/11/17	0
TL7	倉庫	個人	5,000	1	5,000	500	5,500	2024/11/1 ~ 2025/10/31	0
TL8	倉庫	個人	5,000	1	5,000	500	5,500	2025/8/1 ~	0
TL9	倉庫	個人	4,909	1	4,909	490	5,399	2018/5/1 ~ 2019/4/30	0
TL10	倉庫	個人	7,855	1	7,855	785	8,640	2019/7/12 ~ 2020/7/11	0
TL11	倉庫	個人	8,836	1	8,836	883	9,719	2018/5/1 ~ 2019/4/30	0
TL12	倉庫	個人	18,000	1	18,000	1,800	19,800	2020/7/1 ~ 2021/6/30	0
TL13	倉庫	個人	4,909	1	4,909	490	5,399	2019/3/1 ~ 2020/2/28	0
TL14	倉庫	空室	3,000	1	3,000	300	3,300	～	0
計19台	100.0%	満室時	264,509	19	264,509	26,446	290,955		0
19台	100.0%	現状稼働面積	264,509	19	264,509	26,446	290,955		0

項目	現況年間収入			満室年間収入		
	税別	消費税	合計	税別	消費税	合計
年間賃料・共益費	18,768,000	0	18,768,000	18,768,000	0	18,768,000
その他	3,174,109	0	3,174,109	3,174,109	317,352	3,491,461
合計	21,942,109	0	21,942,109	21,942,109	317,352	22,259,461

■既存建物 賃貸条件一覧表 ドアーズ中延

◆テナントリスト(貸室)

階	階取	用途	テナント名	契約面積		リースアップ費料				共益費				合計費料				契約期間	(単位:円)
				m	坪	坪単価	小計(税別)	消費税	合計(税込)	坪単価	小計(税別)	消費税	合計(税込)	坪単価	小計(税別)	消費税	合計(税込)		
101	1DK	住居	個人	25.65	7.76	11,598	90,000	0	90,000	387	3,000	0	3,000	11,985	93,000	0	93,000	2025/12/20 ~ 2027/12/19	70,000
102	1LDK	住居	個人	37.25	11.27	11,535	130,000	0	130,000	0	0	0	0	11,535	130,000	0	130,000	2025/11/18 ~ 2027/11/17	87,000
103	1DK	住居	個人	21.85	6.61	11,346	75,000	0	75,000	0	0	0	0	11,346	75,000	0	75,000	2025/11/1 ~ 2027/10/31	65,000
105	5SLDK	住居	個人	141.20	42.71	11,707	500,000	0	500,000	0	0	0	0	11,707	500,000	0	500,000	2025/4/20 ~ 2028/4/19	330,000
201	1DK	住居	個人	23.35	7.06	12,748	90,000	0	90,000	283	2,000	0	2,000	13,031	92,000	0	92,000	2025/5/1 ~ 2027/4/30	68,000
202	1LDK	住居	個人	37.25	11.27	12,422	140,000	0	140,000	0	0	0	0	12,422	140,000	0	140,000	2026/3/28 ~ 2028/3/27	196,000
203	1DK	住居	個人	21.12	6.39	12,520	80,000	0	80,000	782	5,000	0	5,000	13,302	85,000	0	85,000	2026/2/20 ~ 2028/2/19	65,000
205	1K	住居	個人	19.05	5.76	13,889	80,000	0	80,000	521	3,000	0	3,000	14,410	83,000	0	83,000	2024/12/7 ~ 2026/12/6	62,000
206	1K	住居	個人	19.05	5.76	13,889	80,000	0	80,000	0	0	0	0	13,889	80,000	0	80,000	2024/3/1 ~ 2026/2/28	65,000
207	1K	住居	個人	19.05	5.76	13,889	80,000	0	80,000	0	0	0	0	13,889	80,000	0	80,000	2024/8/20 ~ 2026/8/19	65,000
208	2K	住居	個人	33.05	10.00	12,000	120,000	0	120,000	500	5,000	0	5,000	12,500	125,000	0	125,000	2025/8/30 ~ 2027/8/29	95,000
301	1DK	住居	個人	23.35	7.06	12,748	90,000	0	90,000	283	2,000	0	2,000	13,031	92,000	0	92,000	2025/2/20 ~ 2027/2/19	73,000
302	1R	住居	個人	24.90	7.53	13,280	100,000	0	100,000	266	2,000	0	2,000	13,546	102,000	0	102,000	2025/2/15 ~ 2027/2/14	73,000
303	1DK	住居	個人	25.96	7.85	12,739	100,000	0	100,000	637	5,000	0	5,000	13,376	105,000	0	105,000	2025/12/23 ~ 2027/12/22	75,000
305	不附	住居	個人	30.30	9.17	13,086	120,000	0	120,000	0	0	0	0	13,086	120,000	0	120,000	2025/11/19 ~ 2027/11/18	85,000
306	1R	住居	個人	16.30	4.93	13,185	65,000	0	65,000	406	2,000	0	2,000	13,590	67,000	0	67,000	2024/10/25 ~ 2026/10/24	60,000
307	1LDK	住居	個人	31.70	9.59	12,513	120,000	0	120,000	521	5,000	0	5,000	13,034	125,000	0	125,000	2025/5/18 ~ 2027/5/17	90,000
計17戸				100.0%	満室時	550.38	166.49	12,373	2,060,000	0	2,060,000	270	34,000	0	34,000	12,577	2,094,000		1,624,000
17戸				100.0%	現況稼働面積	550.38	166.48		2,060,000	0	2,060,000		34,000	0	34,000		2,094,000		1,624,000

◆テナントリスト(その他)

NO	区分	テナント名	賃料				契約期間	敷金 償却前	
			単価	台数	料金	消費税			総額
倉庫1	倉庫	法人	50,000	1	50,000	5,000	55,000	2022/1/7 ~ 2023/1/6	0
倉庫2	倉庫	個人	39,273	1	39,273	3,927	43,200	2019/6/17 ~ 2020/6/16	0
倉庫3	倉庫	個人	40,000	1	40,000	4,000	44,000	2020/3/1 ~ 2021/2/28	0
倉庫6	倉庫	個人	4,909	1	4,909	490	5,399	2019/7/1 ~ 2020/6/30	0
倉庫7	倉庫	法人	10,000	1	10,000	1,000	11,000	2024/12/15 ~ 2025/12/14	0
TL1	倉庫	個人	12,000	1	12,000	1,200	13,200	2020/11/1 ~ 2021/10/31	0
TL2	倉庫	個人	5,000	1	5,000	500	5,500	2019/11/1 ~ 2020/10/31	0
TL3	倉庫	個人	13,000	1	13,000	1,300	14,300	2022/7/1 ~ 2021/6/30	0
TL4	倉庫	個人	9,818	1	9,818	981	10,799	2018/7/5 ~ 2019/7/4	0
TL5	倉庫	空室	18,000	1	18,000	1,800	19,800	～	0
TL6	倉庫	個人	5,000	1	5,000	500	5,500	2023/11/18 ~ 2024/11/17	0
TL7	倉庫	個人	5,000	1	5,000	500	5,500	2024/11/1 ~ 2025/10/31	0
TL8	倉庫	個人	5,000	1	5,000	500	5,500	2025/8/1 ~	0
TL9	倉庫	個人	4,909	1	4,909	490	5,399	2018/5/1 ~ 2019/4/30	0
TL10	倉庫	個人	7,855	1	7,855	785	8,640	2019/7/12 ~ 2020/7/11	0
TL11	倉庫	個人	8,836	1	8,836	883	9,719	2018/5/1 ~ 2019/4/30	0
TL12	倉庫	個人	18,000	1	18,000	1,800	19,800	2020/7/1 ~ 2021/6/30	0
TL13	倉庫	個人	4,909	1	4,909	490	5,399	2019/3/1 ~ 2020/2/28	0
TL14	倉庫	空室	3,000	1	3,000	300	3,300	～	0
計19台	100.0%	満室時	264,509	19	264,509	26,446	290,955		0
19台	100.0%	現況稼働面積	264,509	19	264,509	26,446	290,955		0

項目	現況年間収入			満室年間収入		
	税別	消費税	合計	税別	消費税	合計
年間賃料・共益費	25,128,000	0	25,128,000	25,128,000	0	25,128,000
その他	3,174,109	0	3,174,109	3,174,109	317,352	3,491,461
合計	28,302,109	0	28,302,109	28,302,109	317,352	28,619,461