

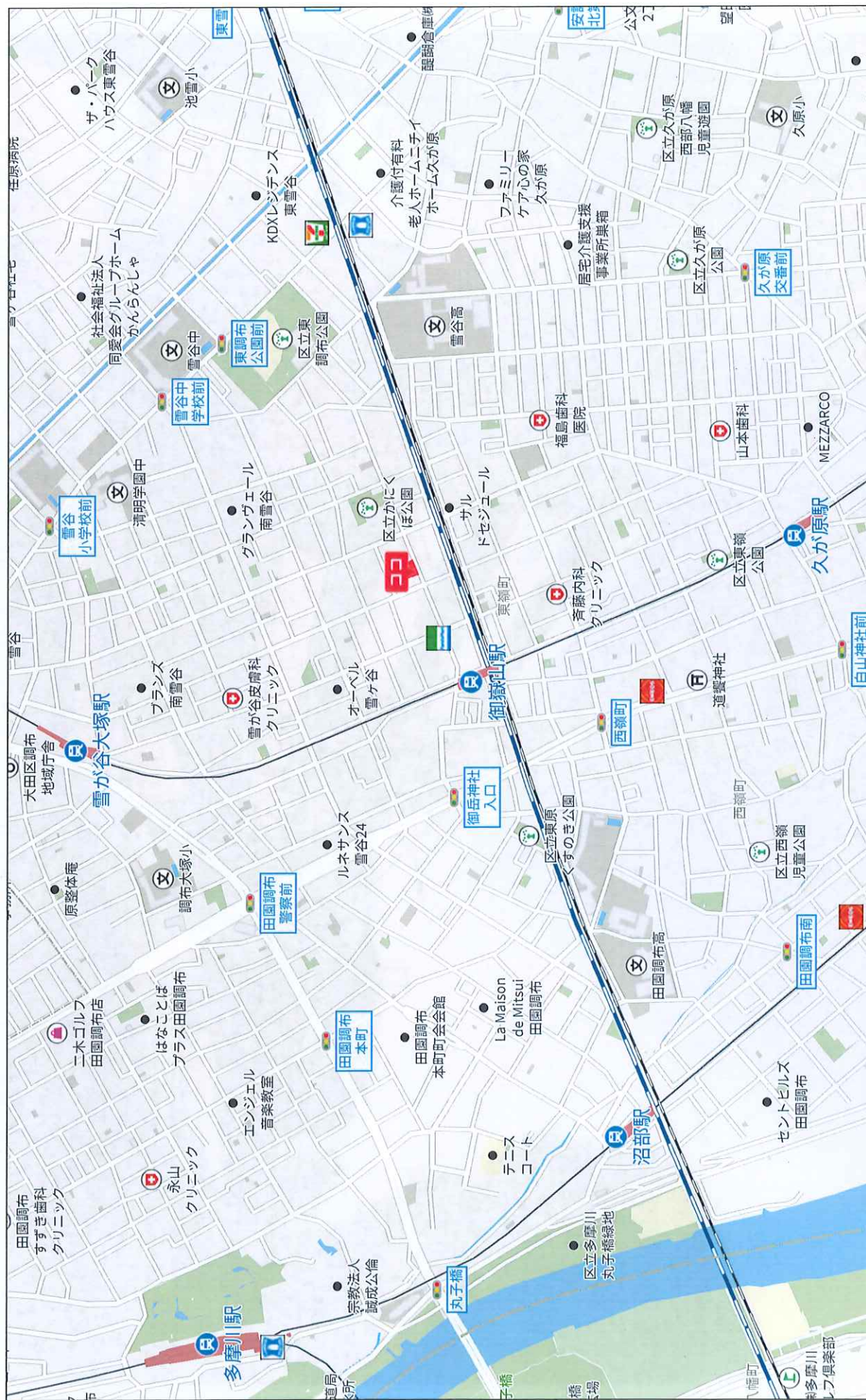
用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション）物件名：DeLCCS御嶽山				
所在地	住居表示	東京都大田区北嶺町15-8			
	地番	東京都大田区北嶺町11-7、47			
交通	東急池上線 御嶽山駅 徒歩3分				
地積	590.77 ㎡ (178.7 坪) 公簿				
価格	5億5500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①近隣商業地域 / ②第1種中高層住居専用地域		
容積率	200% / 200%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①②準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	①4h-2.5h/4m ②3h-2h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約6.18m（公道） / 東側約3.93m（私道）持分1/6有り				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和63年 2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	826.47 ㎡ (250 坪)			
引渡し	相談		施工会社	義田建設株式会社	

備考 年額収入27,908,184円 月額収入2,325,682円 表面 利回り 5.02% 満室想定

- ・満室賃貸中（店舗×3区画、住居×17区画） 駐車場：1台
バイク置場×3台、基地局
- ・附属建物有：電気室 12.6㎡（3.81坪）
- ・私道11-48、11-54（各持分1/6）についても売買対象となります
- ・令和8年固定資産評価額：土地215,016千円 建物40,584千円

■賃料アップサイドの余地あり

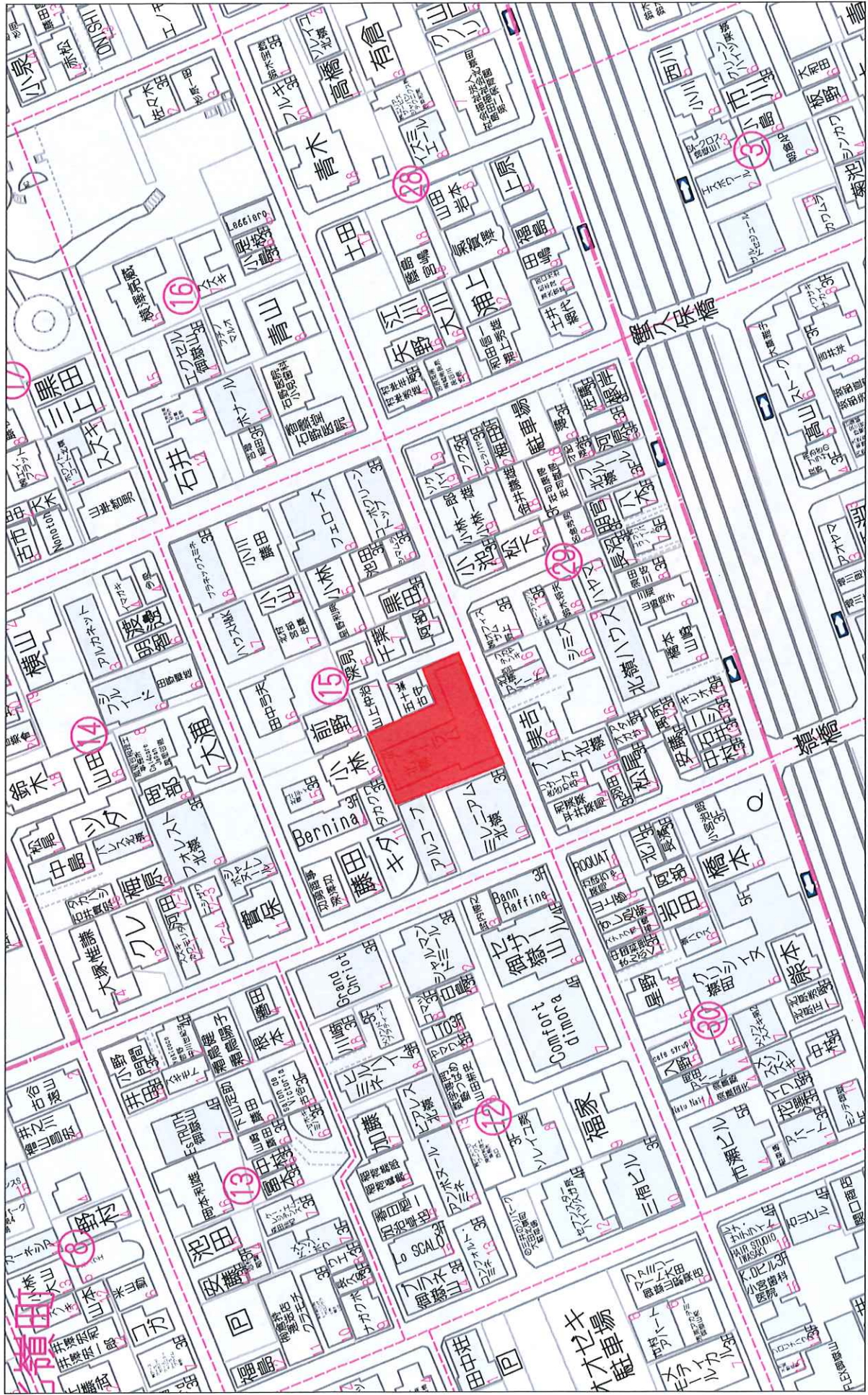
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



500m

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

縦横断複写複製



60m

1:1210

無断複製を禁ず

【レントロール(居室想定)】

2026年6月25日現在																			
階	室号	戸数	間取り	専有面積		坪単価	月額賃料 【税込・税別】	【内訳】		年額賃料	契約条件	契約期間	契約開始日	契約期間		保証会社	リノベーション工事実施有無	備考	
				㎡	坪			賃料	共益費					総	控				
1F	店舗A	1	店舗	47.49	14.36	10,446	150,000	150,000	0	1,800,000	普通借	3年	2001/12/20	2024/9/26	2027/9/25	2,000,000	-	-	
	店舗B	1	店舗	47.49	14.36	10,446	150,000	150,000	0	1,800,000	普通借	3年	1997/9/26	2024/9/26	2027/9/25	3,000,000	-	-	
	店舗C	1	店舗	41.54	12.56	11,545	145,000	145,000	0	1,740,000	普通借	3年	1997/8/1	2024/8/1	2027/7/31	1,468,800	-	-	
	101	1	1DK	42.30	12.79	8,210	105,000	105,000	0	1,260,000	普通借	2年	2021/5/22	2023/6/10	2027/6/9	210,000	-	2014年実施	
	102	1	1DK	42.00	12.70	7,717	98,000	95,000	3,000	1,176,000	普通借	2年	2024/2/13	2026/2/14	2028/2/14	95,000	全保連株式会社	-	
2F	103	1	1DK	42.00	12.70	7,717	98,000	95,000	3,000	1,176,000	普通借	2年	2022/11/11	2024/11/19	2026/11/18	95,000	フォアシーズン株式会社	-	事務所として利用中
	201	1	1DK	43.00	13.00	8,462	110,000	110,000	0	1,320,000	普通借	2年	2022/2/18	2026/3/1	2028/2/29	110,000	-	-	
	202	1	1DK	42.00	12.70	9,685	123,000	118,000	5,000	1,476,000	普通借	2年	2026/5/9	2028/5/20	2028/5/19	118,000	日本セブチャー株式会社	-	和室部分を洋室へリノベーション予定
	203	1	1DK	42.12	12.74	10,361	132,000	127,000	5,000	1,584,000	普通借	2年	2025/8/11	2025/10/1	2027/9/30	98,000	全保連株式会社	-	2014年実施
	204	1	1DK	42.12	12.74	8,085	103,000	98,000	5,000	1,236,000	普通借	2年	2020/12/1	2024/12/12	2026/12/11	95,000	フォアシーズン信用保証株式会社	-	2014年実施
3F	205	1	1LDK	43.00	13.00	7,462	97,000	95,000	2,000	1,164,000	普通借	2年	2019/3/5	2023/3/16	2027/3/15	92,000	-	-	-
	206	1	1R	27.34	8.27	11,125	92,000	92,000	0	1,104,000	普通借	2年	2010/12/2	2025/1/8	2027/1/7	100,000	-	-	-
	207	1	1DK	41.12	12.43	7,482	93,000	90,000	3,000	1,116,000	普通借	2年	2025/8/11	2025/10/1	2027/9/30	98,000	全保連株式会社	-	2014年実施
	301	1	1DK	43.00	13.00	10,538	137,000	132,000	5,000	1,644,000	普通借	2年	2024/3/16	2026/4/1	2028/3/31	97,000	全保連株式会社	-	募集資料を記載
	302	1	1DK	42.00	12.70	7,874	100,000	97,000	3,000	1,200,000	普通借	2年	2016/11/12	2024/11/27	2026/11/26	100,000	-	-	-
4F	303	1	1DK	38.00	11.49	8,660	99,500	99,500	0	1,194,000	普通借	2年	2012/2/13	2026/3/16	2028/3/15	85,000	-	-	-
	304	1	1DK	36.3	10.98	7,741	85,000	85,000	0	1,020,000	普通借	2年	2024/4/25	2026/5/30	2028/5/30	107,000	-	-	-
	401	1	1DK	42.00	12.70	8,661	110,000	107,000	3,000	1,320,000	普通借	2年	2024/1/31	2025/12/16	2027/12/16	99,000	-	-	-
	402	1	1DK	43.00	13.00	7,923	103,000	99,000	4,000	1,236,000	普通借	2年	2012/10/11	2024/10/19	2026/10/18	55,000	-	-	次回更新時資料記載(予定済み)
	403	1	1R	16.00	4.84	12,397	60,000	60,000	0	720,000	普通借	2年	2012/10/11	2024/10/19	2026/10/18	55,000	-	-	-
減価合計				20		803.82	243.06	9,012	2,190,500	2,149,500	41,000	26,286,000						8,024,800	
※上記減価部分は消費税が発生しています。																			

その他	契約数	月額賃料 【税込・税別】	【内訳】		年額賃料	承認敷金	備考
			賃料	共益費			
駐車場	1	18,182	18,182	0	218,184	0	
バイク①②	2	8,000	8,000	0	96,000	8000	
バイク③	3	5,000	5,000	0	60,000	空室	
バイク中庭	4	5,000	5,000	0	60,000	0	
駐輪場	1	32,000	32,000	0	384,000	0	
アンテナ	6	67,000	67,000	0	804,000	0	
減価合計		135,182	135,182	0	1,622,184	8,000	

※賃料は全て税別にて記載しております。
※募集又は想定賃料を採用しており、変動する場合があります。総収入等に関して記載金額が確定に得られることを保証するものではありません。

収支明細(満室想定)

2026年8月24日

物件名: DeLCCS御嶽山

物件価格(税込)	555,000,000	円	
物件価格(税別)	546,325,126	円	
【内訳】 土地	459,576,385	円	84.12% 令和8年度固定資産評価額按分による
建物	86,748,740	円	15.88% 令和8年度固定資産評価額按分による
消費税	8,674,874	円	建物価格×10%相当額

収入合計	27,908,184	円	
住居 賃料・共益費	26,286,000	円	(税別) 店舗3区画・住戸17戸(満室想定)
駐車場等 賃料・共益費	1,622,184	円	(税別) 駐車場1台、駐輪場区画、バイク置き場、アンテナ

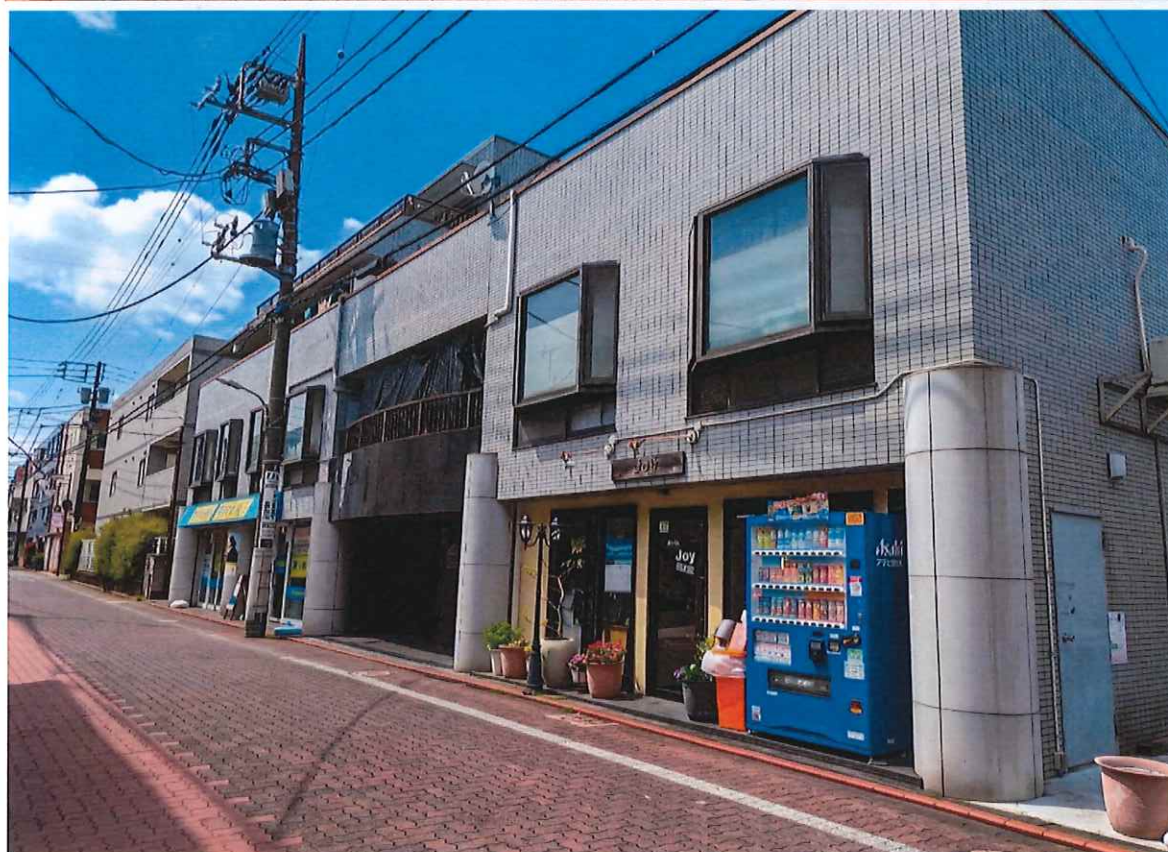
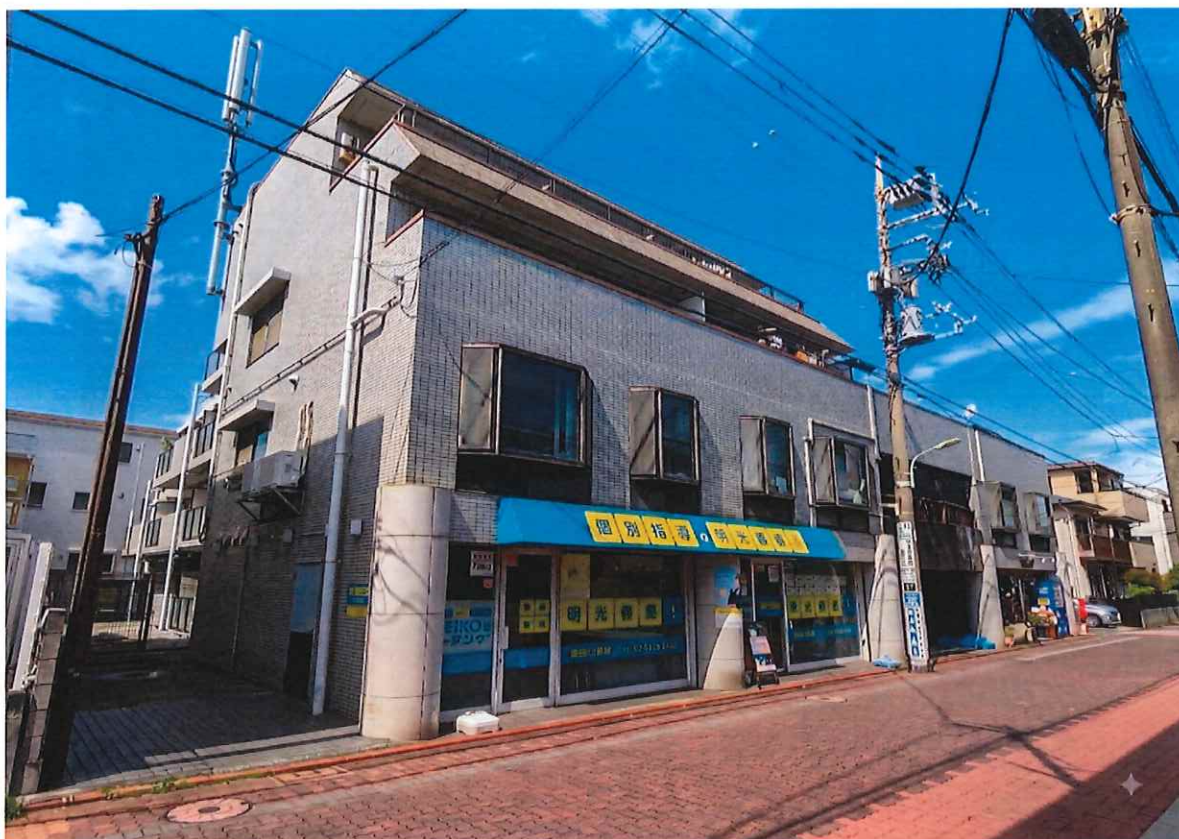
支出合計	2,950,618	円	
PM費用	0	円	(税別) ※別途、新規成約・更新時のフィー支払いのみ
BM費用	1,148,400	円	(税別) 実額: 月額95,700円(税込)
固都税	1,299,178	円	— 令和8年度実額
火災・賠償保険料	203,040	円	— 実額
水光熱費	300,000	円	(税別) 想定

収入ー支出(NOI)	24,957,566	円	
------------	------------	---	--

満室時表面利回り	5.03	% (÷税込価格)
	5.11	% (÷税別価格)
満室時NOI利回り	4.50	% (÷税込価格)
	4.57	% (÷税別価格)
専有坪面積	243.06	坪 (住居部分)
賃料坪単価	9,012	円 (住居部分)

※上記数値は作成時での過去実績値や想定値が含まれることから将来的に変動する場合があります。
 ※総収入、NOI等は記載金額が確実に得られることを保証するものではありません。

写真(外観)



2026年6月撮影

写真(外観・室内写真)



301号室室内写真

地域・物件特性

【地域特性】

北嶺エリアは大田区北西部に位置し、戸建住宅や低層共同住宅を中心とした落ち着いた住環境が形成されています。

最寄りの東急池上線「御嶽山」駅周辺にはスーパー、ドラッグストア、コンビニエンスストア、飲食店等の生活利便施設が充実しており、日常生活の利便性は良好です。

東急池上線の利用により五反田駅へダイレクトアクセスが可能であり、JR山手線への乗換えを通じて都心主要エリアへの交通利便性にも優れています。また、蒲田駅方面へのアクセスも良好で、商業・業務集積地への移動が容易です。

周辺には「東調布公園」や「多摩川台公園」などの緑豊かな公園が点在し、散策やレクリエーションを楽しむことができる住環境が形成されています。また、本エリアは幹線道路である中原街道や環八通りへのアクセスが良好であり、自動車による移動利便性も確保されています。

大田区が公表する各種ハザードマップによると、当該地周辺は多摩川から一定の距離を有しており、比較的良好な住環境が形成されているエリアです。

<物件周辺施設>

- ・オオゼキ御嶽山店 約250m
- ・セブン-イレブン大田区北嶺店 約200m
- ・ココカラファイン御嶽山駅前店 約300m
- ・大田区立東調布第一小学校 約450m
- ・大田区立東調布中学校 約700m
- ・東調布公園 約900m
- ・御嶽神社 約350m

【物件特性】

本件土地は、南側公道及び東側私道に面する角地。私道部分（地番11番48、11番54の持分1/6有）

私道部分は建築法上の道路に該当していません。

敷地面積は公簿590.77㎡あることから買替特例等適用も可能です。

境界確認書の一部（隣地11番21、11番30）がなく、取得予定です。（平成8年に一度確認しているも原本無し）

本件建物は1988年4月に竣工した、義田株式会社施工の低層マンションです

店舗3区画、住戸シングルタイプ2戸（専有面積16㎡、27.34㎡）、住戸1DKタイプ15戸（専有38～43㎡）

現況成約賃料は坪7千円～11.1千円であり、平均賃料は坪8.8千円と周辺賃料相場に比べて割安な住戸もあります。

各点検項目において緊急を有する修繕事項は有りません。その他、検査済、竣工図面等あり

管理に関して、PM管理会社：(株)AYAリアルエステート・BM管理会社：(株)コンティ

、建物設備について、EVの設置はございません。

敷地内の駐輪場屋根が増築されており、詳細は不明です。

一部（102号室・203号室）を事務所として賃貸しており、当該賃料には消費税が発生しています。

【その他】

令和8年固定資産税評価額：土地215,016千円、建物40,584千円

固都税評価額按分による対価割合は土地：建物＝84.12%：15.88%です

税込み売買総額に対する専有坪単価は約2,509千円/坪、

土地面積に対する坪単価は約3,413千円/坪となります

卷之二

[illegible]

(3) 在松林町又(3)新築工場

國朝文獻

國朝文獻

凡例

SD 非常用脱出用階段

コンクリート造 ①B

コンクリート造 ②C

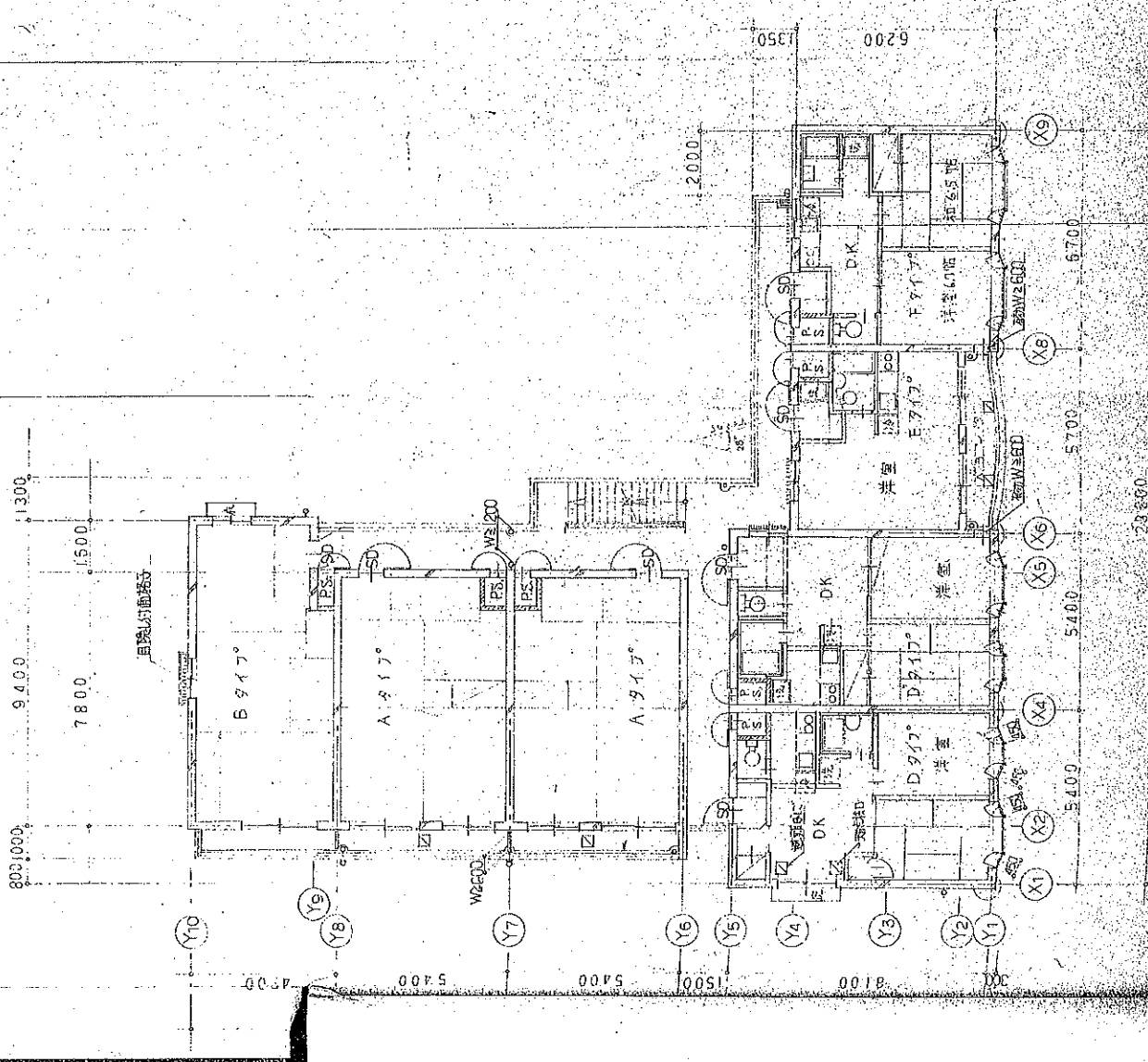
軽量鉄骨造

☐ 避難器具 (4Fのみ設置)

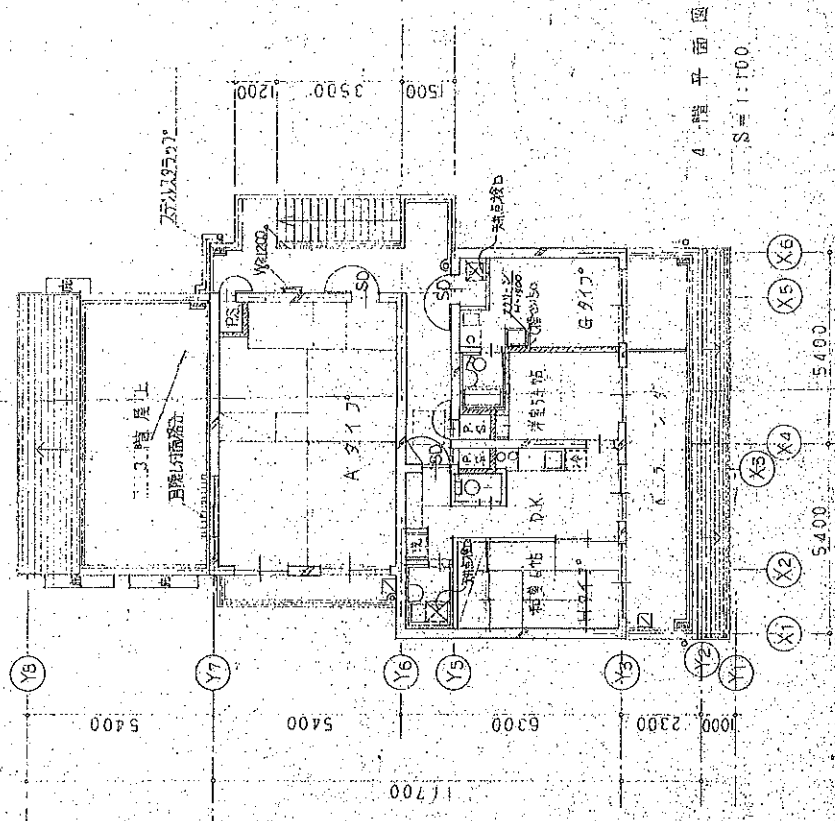
足はかり乙種内子200

PSはスリット520

1500 1400



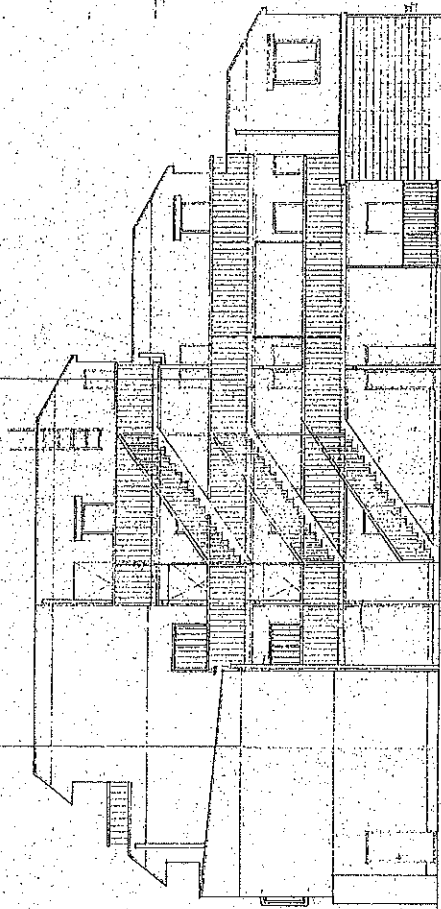
2F平面図 S=1:100



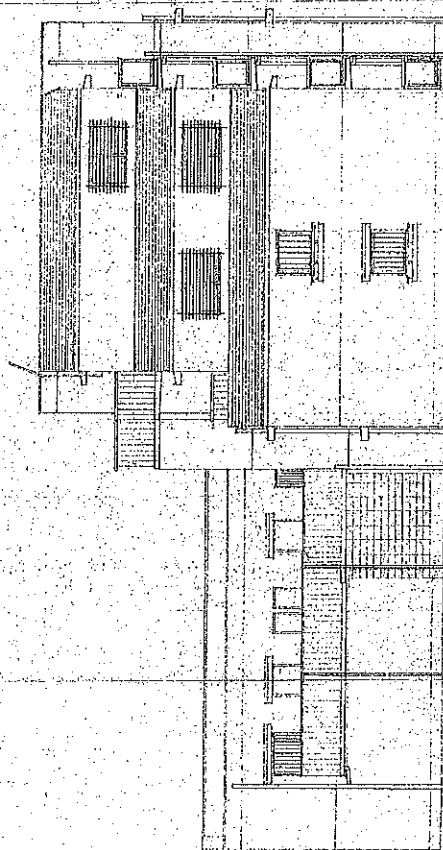
4F平面図 S=1:100

シマ建築事務所 建築設計 (代表) 土田 洋二 建築士
〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1
電話 03-5555-1111 FAX 03-5555-1112
Eメール shima@shima.co.jp

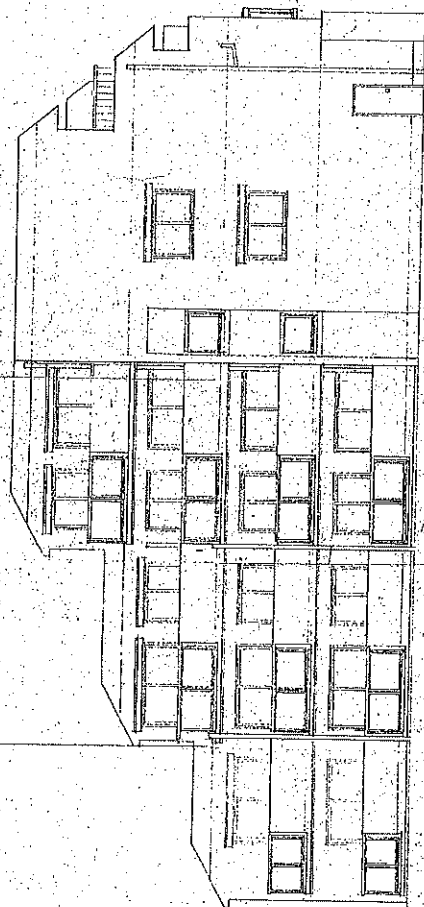
[illegible]



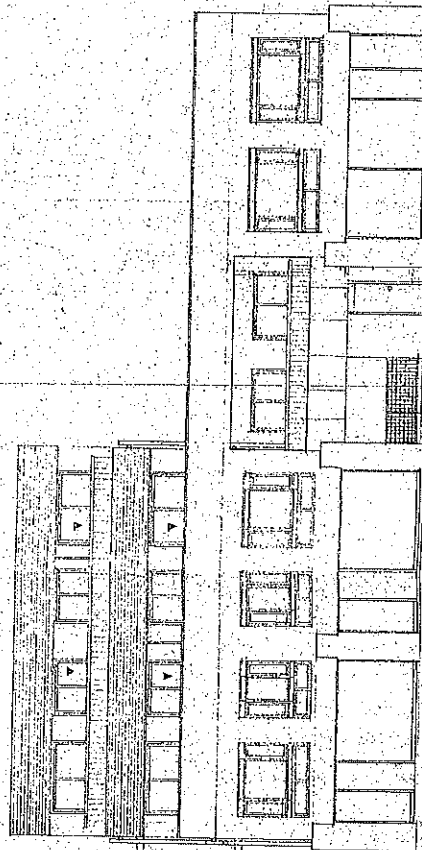
—— 東側立面図 S=1:100



—— 北側立面図 S=1:100



正面復元立面图 S=1:100



侧面复元立面图 S=1:100

