当社直物件　　物件説明書　　物件番号:221

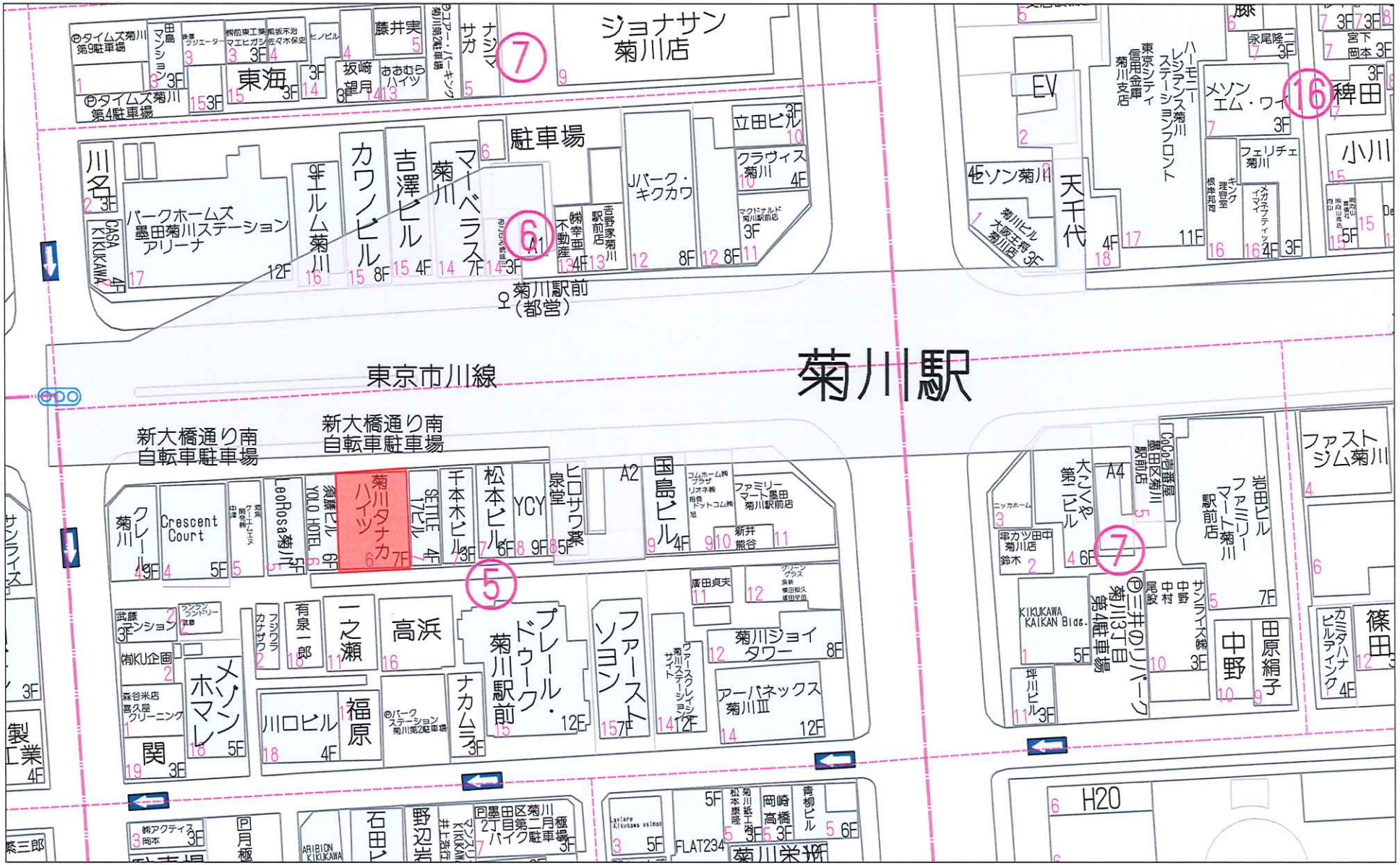
用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション）物件名：菊川タナカハイツ					
所在地	住居表示	東京都墨田区菊川2-5-6				
	地番	東京都墨田区菊川2-24、25				
交通	都営新宿線 キク科w駅 徒歩1分					
地積	161.84 ㎡ (48.95 坪) 公簿					
価格	5億2800万円 （税込）					
地目	宅地	用途地域	商業地域			
容積率	500%		建蔽率	80%		
都市計画法	市街化区域					
防火指定	防火地域		高度指定	35m		
日影規制			都市計画	無・有（　　）		
その他	景観法、宅地造成及び特定盛土規制法、航空法					
道路	北側約27m（公道）間口約10.1m / 南側約4m（公道）間口約10m					
道路負担						
現況	賃貸中	築年	昭和55年 10月築	検済	有	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階				
	延床面積	654.84 ㎡ (198.08 坪)				
引渡し	相談		施工会社			

備考　年額収入23,685,720円 月額収入1,973,810円 表面 利回り 4.48% 満室想定

- 総戸数：10戸
- 上記実測面積は令和7年5月20日作成の境界測定図を基に算出しております
- 土地面積に南側道路後退部分が約27㎡（面積概算）含まれます
- 本物件北側道路は法第42条2項道路であり、無番地となりますが
  令和7年5月に境界確定しております
- 本物件北側道路は特定緊急輸送道路に指定されております。なお、本物件は
  平成24年8月頃に耐震診断を実施しております。

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。



40m

1:744

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
P220002980-20261102122443

新大橋通り

墨田区, 東京都

Google ストリートビュー

2023年9月　他の日付を見る



撮影日: 2023年9月　© 2026 Google



レントロール

2026年10月27日現在

物件名：　菊川タナカハイツ

所在：　東京都墨田区菊川2-5-6

※当レントロールについては、更新時点における概算数値・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。

※募集賃料につきまして、物価や市場家賃変動等により将来的に変動する可能性がございます。

※空室の賃料につきましては、想定の賃料になります。

※当社への入金実績が無いため、実際の賃料と差異が生じる可能性がございます。

[単位：円]　(税別)

	現況	満室想定	賃料稼働率
賃料(月額)	1,973,810	1,973,810	100.0%
駐車場賃料(月額)	0	0	-
その他(月額)	0	0	-
月額総収入	1,973,810	1,973,810	100.0%
年間総収入	23,685,720	23,685,720	100.0%

	稼働状況	稼働率
稼働戸数	10戸	100.0%
総戸数	10戸	
稼働中面積	619.83㎡ (187.49坪)	100.0%
総賃貸面積	619.83㎡ (187.49坪)	
駐車場稼働数	0台	-
総台数	0台	

[単位：円]

	敷金
建物敷金等	6,170,500
(承継敷金等)	(3,117,618)
駐車場敷金	0
(承継敷金)	(0)
敷金合計	6,170,500
(承継敷金合計)	(3,117,618)

[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				備考欄
				㎡	坪						賃料	共益費	合計(税別)	坪単価	
1F	法人	入居中	店舗	92.48㎡	27.97坪	5,047,500	2,287,618	1999/10/15	2023/10/15	2026/10/14	323,810	0	323,810	11,577	解約時保証金2ヶ月分償却の文言有/賃料増額の訴訟中/ドトールコーヒー
201	個人	入居中	住居	48.90㎡	14.79坪	196,000	196,000	2015/05/29	2025/05/29	2027/05/29	98,000	0	98,000	6,626	町会費9,600円(2年分一括払)
202	法人	入居中	店舗	43.10㎡	13.03坪	540,000	342,000	2026/09/01	2026/09/01	2031/08/31	180,000	0	180,000	13,814	定借5年(38条書面有)/契約開始時に敷金1ヶ月分償却の文言有/美容院
301	法人	入居中	住居	49.00㎡	14.82坪	100,000	100,000	2019/04/13	2025/04/13	2027/04/12	100,000	0	100,000	6,747	町会費9,600円(2年分一括払)
302	個人	入居中	住居	43.10㎡	13.03坪	96,000	96,000	2018/07/15	2020/07/15	2022/07/14	96,000	0	96,000	7,367	法定更新中/旧登記名義人による明渡訴訟有
401	法人	退去予定	その他 税有	48.90㎡	14.79坪	0	0	2026/06/15	2026/06/15	2031/06/14	200,000	0	200,000	13,522	売主関連会社運営民泊/2027年4月30日までに退去予定/2026年11月分賃料より40万円(税別)に変更予定(401,501合算金額)
402	個人	入居中	住居	43.10㎡	13.03坪	96,000	96,000		2025/06/15	2027/06/14	96,000	0	96,000	7,367	原契約書なし/町会費400円(月額)
501	法人	退去予定	その他 税有	48.90㎡	14.79坪	0	0				200,000	0	200,000	13,522	売主関連会社運営民泊/2027年4月30日までに退去予定
502	個人	退去予定	住居	43.10㎡	13.03坪	95,000	0	2005/02/16	2025/02/16	2027/02/15	180,000	0	180,000	13,814	解約時敷金償却の文言有/町会費9,600円(2年分一括払)/令和9年2月15日解約/賃料想定
6･7F	法人	入居中	その他 税無	159.25㎡	48.17坪	0	0	2026/03/03	2026/03/03	2027/02/28	500,000	0	500,000	10,379	定借11ヵ月(38条書面有)/7階専有部内に火災受信機設置有/シェアハウスの運営/現状は賃料15万円(税込)