

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）物件名：KSビル11				
所在地	住居表示	東京都江戸川区西葛西3-9-23			
	地番	東京都江戸川区西葛飾3-9-24			
交通	東京メトロ東西線 西葛西駅 徒歩9分				
地積	86.07 m ² (26.03 坪) 公簿				
価格	2億9800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	400%		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		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北東側約13m（公道）接道約6.3m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成04年 2月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造陸屋根 7階			
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社	フットワーク建設株式会社	
備考 年額収入15,264,000円 月額収入1,272,000円 表面 利回り 5.12% 満室想定 建物総戸数：7戸（店舗×1、事務所×6） ・建物面積：1F43.01m ² 、2F-7F48.88m ² 合計336.29m ² ・エレベーター有 R5年固都税：年額654,806円 R5年度固定資産評価額：土地32,799,980円 建物22,933,100円 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。

KSビル11

更新日／2024年6月3日
出力日／2024年6月3日

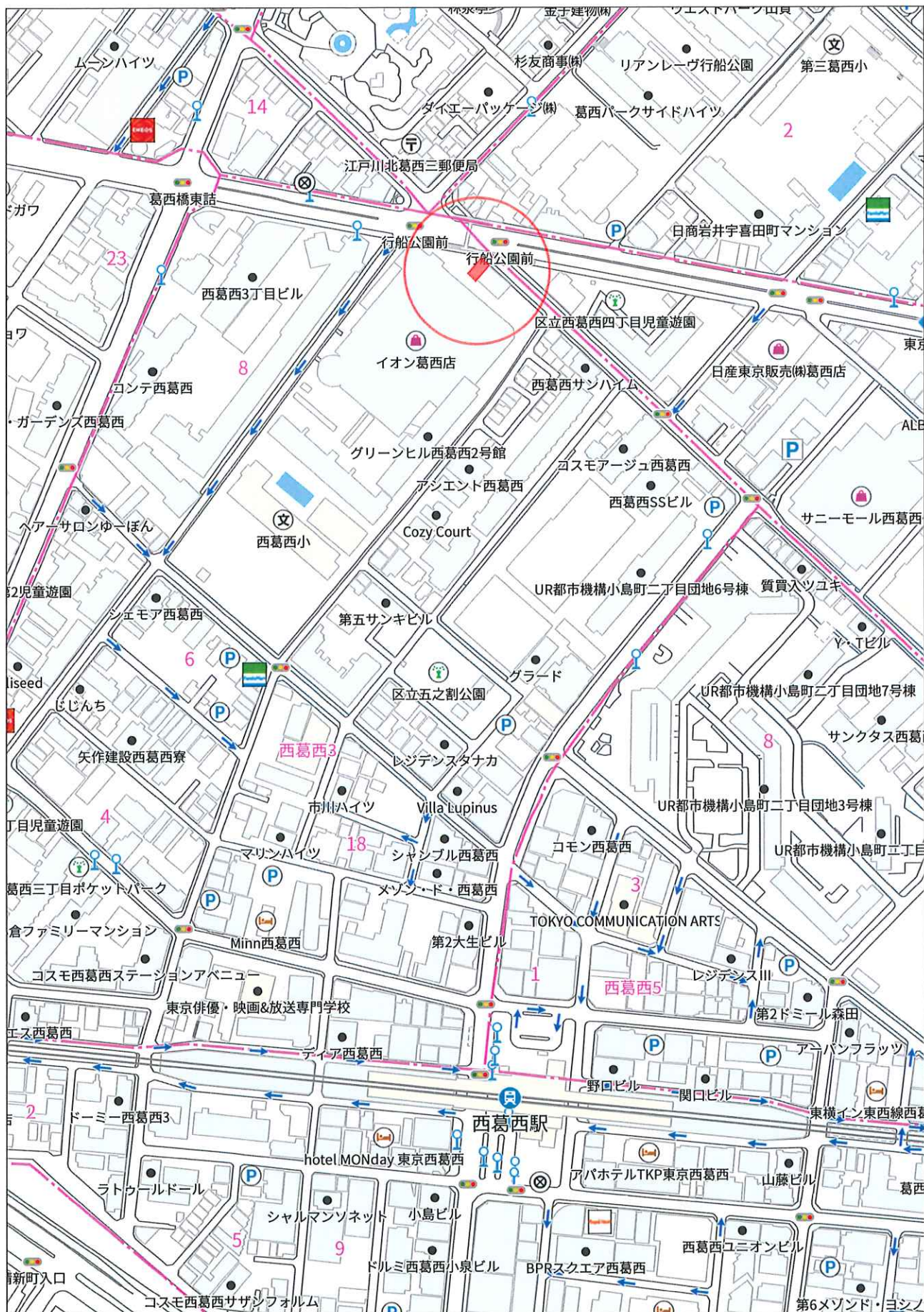
号 室	形態	床面積(m ²)	属性	月額賃料	月額共益費	月額合計	敷金	契約期間	備 考
1階	店舗	33.15	法人	¥150,000	¥0	¥150,000	¥300,000	2021年7月5日 ～ 2024年7月4日	
2階	店舗	40.35	個人	¥143,000	¥11,000	¥154,000	¥280,000	2022年1月23日 ～ 2024年1月22日	
3階	事務所	40.35	個人	¥198,000	¥0	¥198,000	¥540,000	2024年5月3日 ～ 2026年5月2日	
4階	事務所	40.35	法人	¥181,500	¥0	¥181,500	¥330,000	2024年5月30日 ～ 2027年5月29日	リースバック
5階	事務所	40.35	空	¥198,000	¥0	¥198,000		～	
6階	事務所	40.35	空	¥209,000	¥0	¥209,000		～	
7階	事務所	40.35	法人	¥181,500	¥0	¥181,500	¥330,000	2024年5月30日 ～ 2027年5月29日	リースバック
合 計						¥1,272,000	¥1,780,000		

総室数	空室数	稼働率
7	2	71.4%

満室収入	現状収入
¥1,272,000	¥865,000

<固定資産税・都市計画税 2023年度>		
	建物	¥389,862
	土地	¥264,944

<評価額 2023年度>		
	建物	¥21,828,100
	土地	¥34,083,720



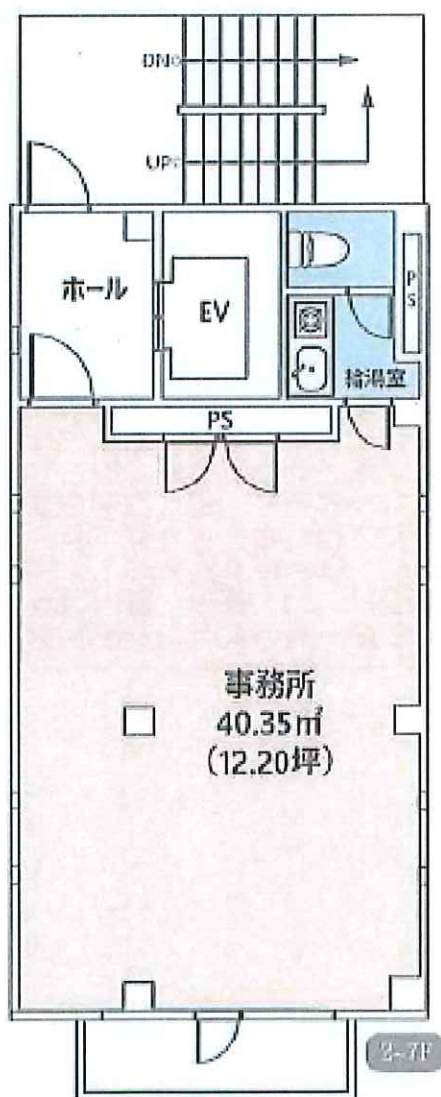
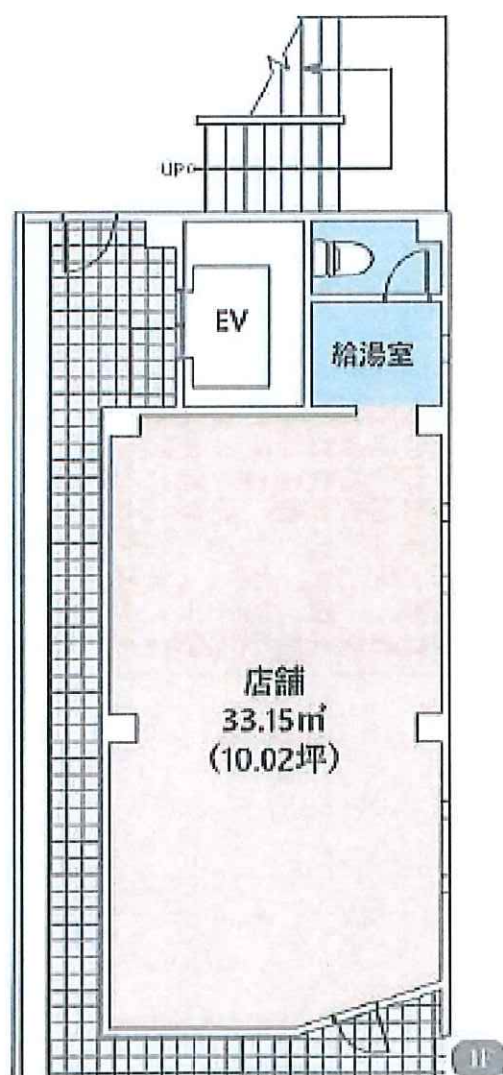
／ 東京メトロ東西線『西葛西』駅 まで徒歩 9 分

葛西橋通りまで10mのため、視認性良好

イオン葛西店前

設計図書有り、検査済取得物件

2017 年 エレベーターリニューアル済



土地面積
86.07 m²
約 26.03 坪

建物面積
336.29 m²
約 101.72 坪

鉄骨造
7 階建

大規模修繕工事



2017 年実施済

※ 図面と現況が相違する場合は現況を優先致します。



N

101-2

9-23

9-24

101-3

9-25

102-29

102-28

102-13

10-19

10-20

10-30

10-17

10-18

10-37

地番
見出

西葛西3丁目

(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を原簿とした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求 部分	所在地江戸川区西葛西三丁目			地番9番24			
出力 尺	1/500	精度 区分	中	地籍 番号 又は 記号	分類地区に準ずる図面	種類	地区画整理所在図
作成 年月日				備考 年月日 (原簿)		補記 事項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年11月13日
東京法務局江戸川出張所

整理番号: H14327-1
(1/1)

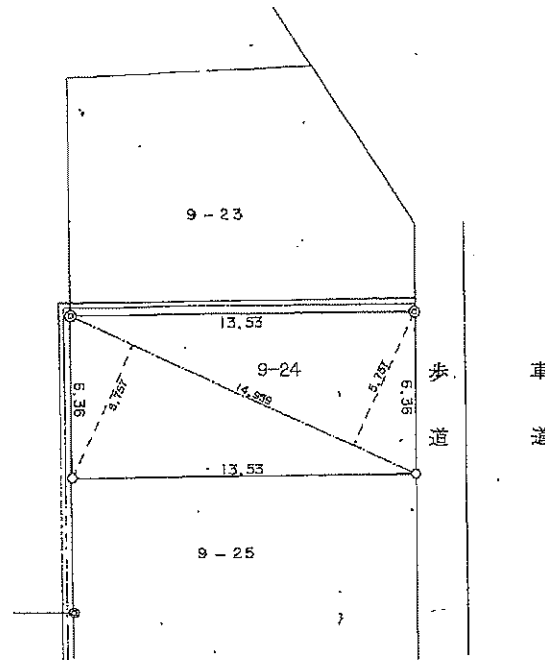
登録官

大田孝之

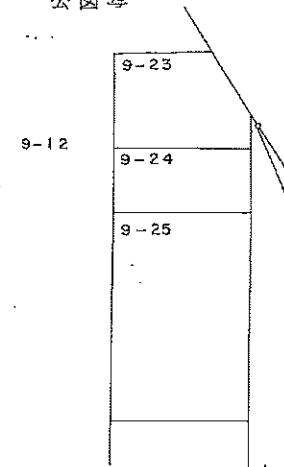


三斜求積表

地番	9-24		
記号	底辺	高さ	積
イ	14.959	5.757	86.118963
ロ	14.959	5.757	86.118963
		倍面積	172.237926
		面積	86.118963
		地積	86.11 m ²



公図写



測量調査書	土地の表示	江戸川区西葛西3丁目9番24		(注)官民境界未査定		境界点の凡例	◎公設 ◎既設 ○新設 ・現況点
	依頼人	葛西産業株式会社	イ.所有者 ロ.借地権者 ハ.	境界立会人氏名	葛西産業株式会社 鈴木 宏 鈴木 兼雄	測量者名	単位、長さメートル、広さ平方メートル
	測量年月日	平成2年10月31日	縮尺 1/200	境界立会日	平成2年10月31日		
	測量の目的	土地地積測量		境界標の種類	コンクリート杭 石杭	東京都江戸川区臨海町3-5-6 大谷測量事務所 電(679)0543 土地家屋調査士 大谷 澄雄 登録番号4514号	
	測量方法	イ.テープ測量 ロ.平板測量 ◎トランバース測量 ニ.			金属杭 プラスチック杭		
使用機械	①トランシット ロ.レベル ハ.検定尺 ニ.鋼巻尺 ホ.エスロン ②光波			銅	刻印		
備考(所見)	区画整理確定図参照						

東京土地家屋調査士会江戸川支部



台帳記載事項証明書

建築主氏名



建築場所

江戸川区西葛西三丁目9-24

建築物用途

事務所

工事種別
構造
階数
敷地面積
延べ面積

新築
鉄骨造
地上 7 階 地下 0 階
86.11 m²
59.94 m²
343.77 m²

建築確認

確認年月日
確認済証番号
確認済証交付機関

平成3年5月9日
H02確認建築江戸川区02710
江戸川区

完了検査

交付年月日
検査済証番号
検査済証交付機関

平成4年3月4日
H03確済建築江戸川区00427
江戸川区

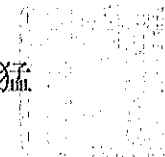
上記内容は、台帳記載事項のとおりであることを証明します。

05 都建調証第 3682 号

令和5年11月13日

江戸川区長 斉藤

猛



10202710

平成4年3月4日 427

日影対象区域外

第1号の2様式(第1条、第11条の2関係)(表面)

建築計画概要書

建築主	氏名	[REDACTED]		
	住所	東京都江戸川区西葛西1-7-9 電話 [REDACTED] 番		
敷地の位置	地名地番	江戸川区西葛西3-9-24		
	用途地域	近隣商業	その他の区域、 地域、地区、街 区	建ぺい率 % 容積率 % 高度地区指定なし
	防火地域	防火・準防火・指定なし		
主要用途	事務所	工事種別	新築	
申請にか かる物	高さ	地上 21.53 m	地下	m
	階数	地上 7 階	地下	階
	構造	鉄骨 一部 造		
	申請部分	申請以外の部分	合 計	
敷地面積	86.11 m ²		86.11 m ²	
建築面積	59.946 m ²		59.946 m ²	
延べ面積	343.77 m ²		343.77 m ²	
設計者	事務所	株式会社 サイトウ建築設計事務所		
	所在地	〒151 東京都渋谷区富ヶ谷 1-46-4 松田ビル4F 電話 3405-5276 番		
	氏名	代表取締役 斉藤 実		
工事業者	事務所	大井-7-7 建設(株) 0798		
	所在地	東京都東部 東京都 電話 (42) 1034 番		
	氏名	東京営業所 取締役 社長 平野 耕一		
代 理 者	事務所	株式会社 サイトウ建築設計事務所		
	所在地	〒151 東京都渋谷区富ヶ谷 1-46-4 松田ビル4F 電話 3405-5276 番		
	氏名	代表取締役 斉藤 実		

江戸川区都市計画
開発指導課

平成4年4月4日 法12条3項報告64号

平成4年3月4日 法12条3項報告27号

日本法令 建築5-1 50.4.改

平成4年3月4日 平設 5-9 第2710号

固定資産（土地・家屋）評価証明書

証明を必要とする理由 登記所へ提出

所在地等 土地 摘要 所有者	江戸川区西葛西三丁目9番24	登記地積 m ²	令和 5 年度			
	登記地目: 地	86.07	価 格 (円)	(区分)	課税標準額 (円)	*****
	現況地目: 地	86.07	¥32,799,980	固定資産税	¥19,481,323	*****
				都市計画税	¥19,481,320	*****
			比準課税標準額 : ¥17,841,324			
所在地等 家屋 摘要 所有者	江戸川区西葛西三丁目9番地24	登記床面積 m ²	令和 5 年度			
	家屋番号: 9-24	336.29	価 格 (円)	*****	*****	*****
		現況床面積 m ²	¥22,933,100	*****	*****	*****
		343.77	*****	*****	*****	*****
種類: 店舗 事務所						
地上: 7階						
要構造: 鉄骨造						
屋根: 陸屋根						
***** 以下 余 白 *****						

上記のとおり証明します。

※ 汙元で表記されている場合でも、文書の効力に影響はありません。

第010275号
令和 5年11月27日
東京都 江戸川 都税事務所長



固定資産（土地・家屋）関係 証明書

証明を必要とする理由 登記所へ提出

所在地 土地 摘要 所有者	江戸川区西葛西三丁目9番地24		登記地積 m ²	令和 5 年度			
	登記地目: 宅地	86.07	価 格 (円)	(区分)	課税標準額 (円)	税額 (相当額) (円)	
	現況地目: 宅地	86.07	¥32,799,980	固定資産税	¥19,481,323	¥218,190	
				都市計画税	¥19,481,320	¥46,754	
			軽 減 事 由 : 小規模非住宅用地減免 固定資産税軽減額: ¥54,548 都市計画税軽減額: ¥11,689 ※税額は軽減額を控除した後のものです。				
所在地 家屋 摘要 所有者	江戸川区西葛西三丁目9番地24		登記床面積 m ²	令和 5 年度			
	家屋番号: 9-24	336.29	価 格 (円)	(区分)	課税標準額 (円)	税額 (相当額) (円)	
		343.77	¥22,933,100	固定資産税	¥22,933,100	¥321,068	
				都市計画税	¥22,933,100	¥68,799	
種類: 店舗 事務所							
地上: 7 階							
要構造: 鉄骨造							
屋根: 塗屋根							
***** 以下 余 白 *****							

上記のとおり証明します。

※旧元号で表記されている場合でも、文書の効力に影響はありません。

第010276号

令和 5 年 11 月 27 日

東京都 江戸川 都税事務所長

