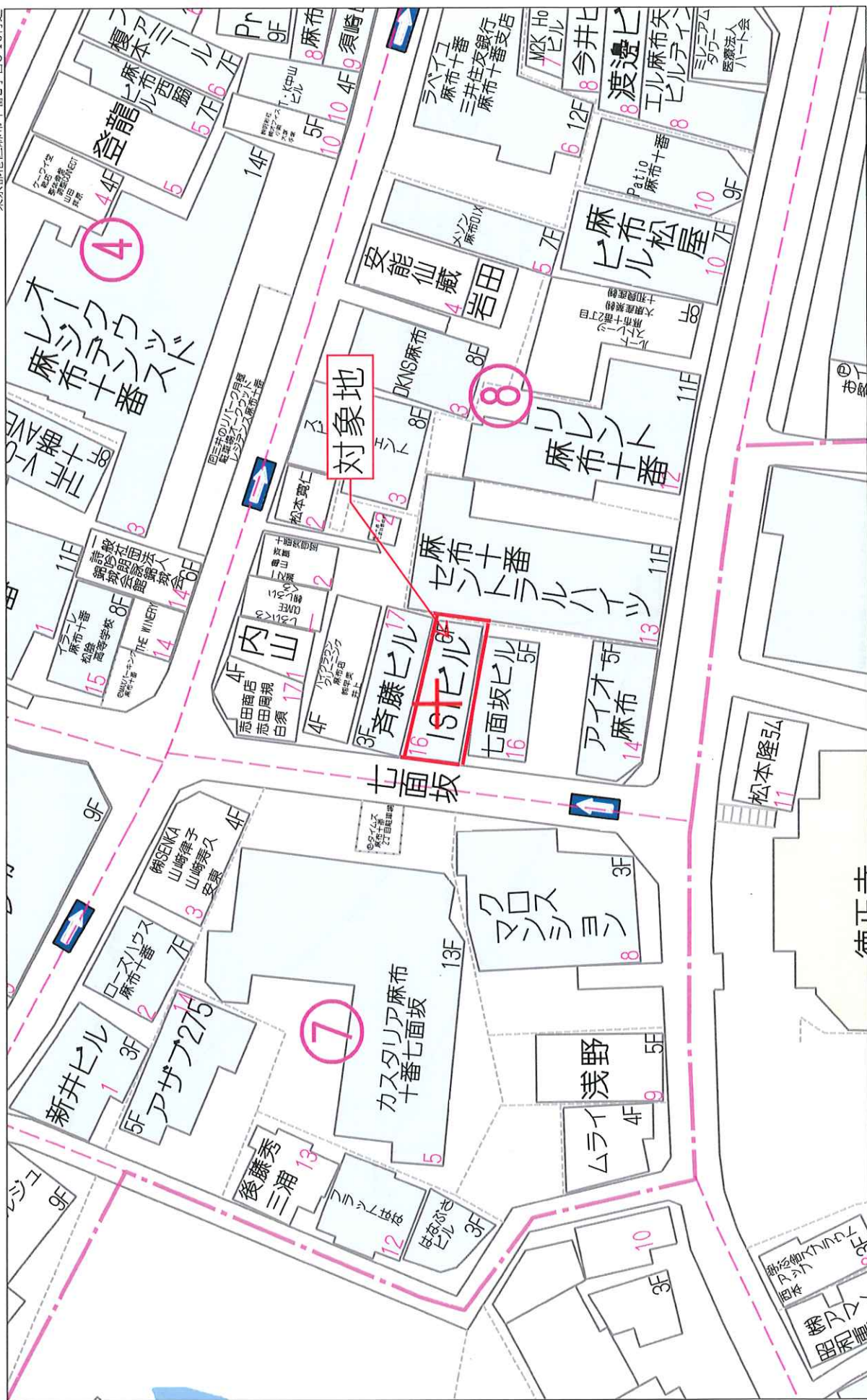


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション） 物件名：ISIビル				
所在地	住居表示	東京都港区麻布十番2-8-16			
	地番	東京都港区麻布十番2-8-12			
交通	都営大江戸線 麻布十番駅 徒歩3分				
地積	103 m ² (31.15 坪) 公簿				
価格	10億7880万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約6m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中		築年	平成21年 3月築	検済 有
建物	構造	鉄骨造陸屋根 7階			
	延床面積	352.48 m ² (106.62 坪)			
引渡し	相談		施工会社	大東建託	
備考 年額収入32,364,000円 月額収入2,697,000円 表面 利回り 3.00% 現況 家屋番号：8番12の2 総戸数6戸（1階-5階：店舗、6・7階：住居/民泊） 店舗専有面積：20.92m ² ～40.02m ² 住居専有面積：92.17m ² （6F42.95m ² 、7F49.22m ² ） ・確定測量済 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。



賃貸借契約一覧

2025年5月10日現在

階数	用途	賃貸借面積 (㎡)	月額賃料 (円)	消費税等 (円)	月額共益費 (円)	消費税等 (円)	附属施設料 (消費税等込・円)	月額合計 (消費税等込・円)	敷金 (預託額・円)	敷金 (償却額・円)	敷金 (償却後・円)	現実賃借期間	通常保証人/保証会社	備考
1階	店舗	20.92	280,000	28,000	10,000	1,000	—	319,000	2,340,000	—	2,340,000	2024年2月1日 ~ 2027年1月31日		保証委託契約書なし
2階	店舗	48.02	340,000	34,000	10,000	1,000	17,000	402,000	1,920,000	—	1,920,000	2024年3月1日 ~ 2027年2月28日		
3階	店舗	48.02	340,000	34,000	10,000	1,000	17,000	402,000	2,160,000	—	2,160,000	2024年5月1日 ~ 2027年4月30日		
4階	店舗	48.02	340,000	34,000	10,000	1,000	17,000	402,000	1,920,000	—	1,920,000	2024年1月1日 ~ 2026年12月31日		
5階	店舗 事務所	48.02	340,000	34,000	10,000	1,000	17,000	402,000	1,440,000	—	1,440,000	2024年2月1日 ~ 2027年1月31日		
5-7階	長泊	92.17	690,000	69,000	10,000	1,000	賃料に含む	770,000	1,360,000	759,000	621,000	2024年5月13日 ~ 2027年5月12日		定期賃貸借契約 契約時、敷金より金690,000円
合計			2,330,000	233,000	60,000	6,000	68,000	2,697,000	11,160,000	759,000	10,401,000			

※上記賃貸借契約一覧は、事業用賃貸借契約書（店舗）、定期建物賃貸借契約書（事業用）に基づき作成しています。

※賃貸借契約書の特約（特記）事項にて、退去時のクリーニング費用について取り決めがなされています。

※上記、附属施設料は、セコム様維持管理利用料です。

キャッシュフロー

管理会社 株式会社エストレード

ISIビル

年間支出表 単位：円

BM費用

A.建築・設備管理	
1.受変電設備・支払代行	
①月次点検・支払代行業務（12回/年）	216,000
②法定年次点検・支払代行業務（1回/年）	
③支払代行事務手数料（12回/年）	24,000
2.消防・防災設備	
①機器点検（1回/年）	60,000
②総合点検（1回/年）	60,000
③連結送水管耐圧試験（1回/3年）	63,000
3.給排水設備	
①増圧給水設備定期点検（1回/年）	66,000
4.昇降機設備	
①エレベーター保守点検（12回/年）	348,000
5.巡回設備点検	
①巡回設備点検（12回/年）	84,000
②巡回検針業務（12回/年）	72,000
A.小計	993,000
B.環境衛生管理	
1.共用部分定期清掃	
①定期床面清掃（6回/年）	270,000
2.排水管洗浄清掃	
①排水管洗浄清掃作業（1回/年）	126,000
B.小計	396,000
C.事務管理	
①管理運営業務（12ヵ月）	72,000
②防災管理者選任業務（12ヵ月）	108,000
C.小計	180,000
D.警備管理	
①機械警備業務（12回/年）	588,000
D.小計	588,000
A～D合計	2,157,000

ランニングコスト

共用部電気代（概算）	2,608,572
共用部水道代（概算）	18,744
NTT東日本（概算）	65,568
ケーブルテレビ放送サービス（J:COM）	100,800
小計	2,793,684

PM費用

PM費用（賃料＋・共益費の2.5%＋税想定）	867,570
------------------------	---------

その他費用

固都税	1,445,956
-----	-----------

小計	1,445,956
-----------	------------------

支出合計	7,264,210
-------------	------------------

年間収入表 単位：円

賃料収入

賃料収入	30,756,000
共益費	792,000
附属施設料	816,000

小計	32,364,000
-----------	-------------------

表面利回り **3.00%**

NOI利回り **2.33%**

販売価格 **¥1,078,800,000**

※

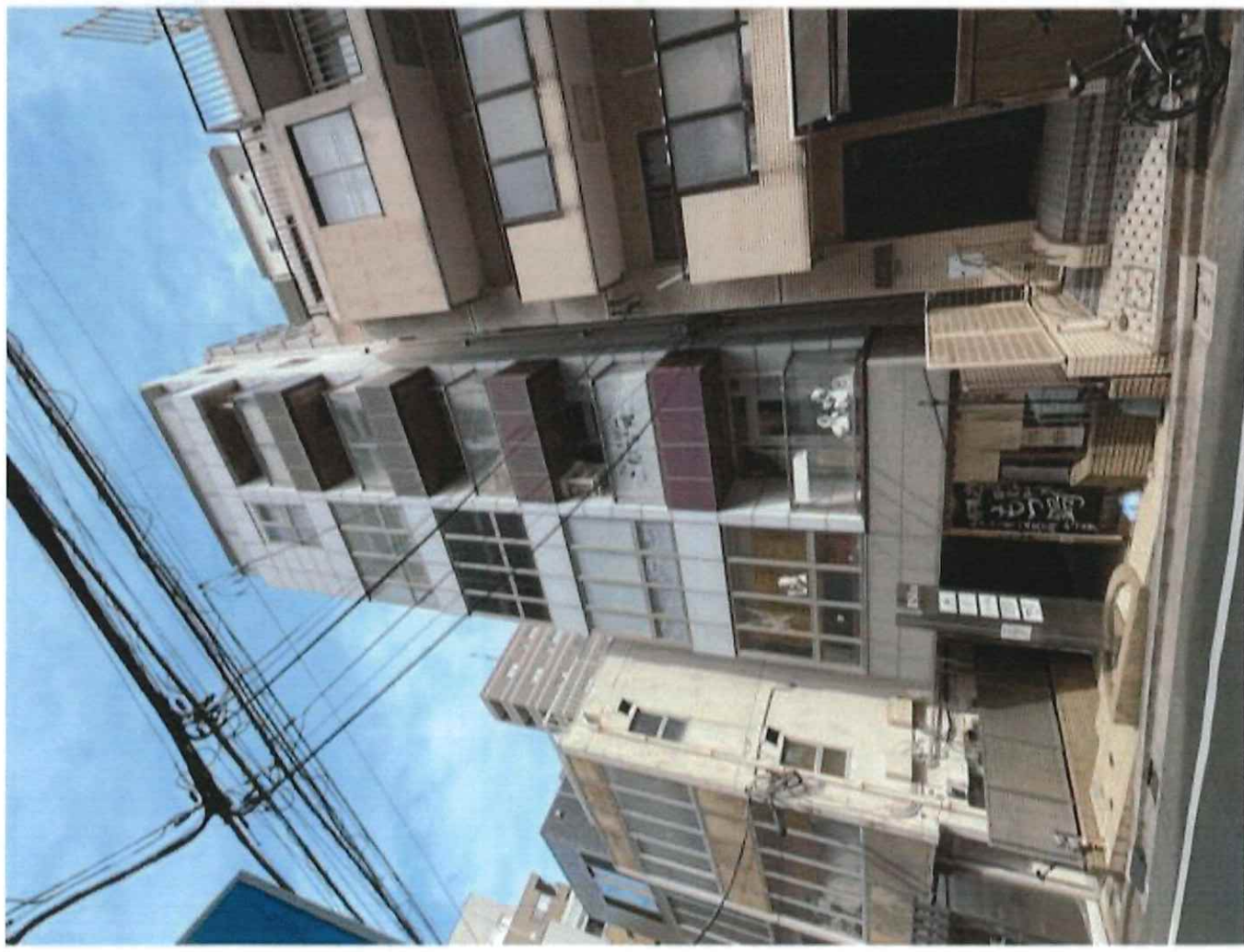
※表面利回りは、想定収入合計金額の販売価格に対する割合です。

ISIビル

Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 06/06/15. Copyright ASCE, For All Rights Reserved, No part of this document may be reproduced without written permission from ASCE.

■前所有者修繕履歴		内容		施工業者		金額		備考	
	年月								
	2024年5月		1 階壁面補修工事	(株)スクエアプロパティ		67,100			
	2024年9月		1 階ドアガード交換工事	(株)スクエアプロパティ		16,280			
	2024年9月		消防設備改修工事	(株)スクエアプロパティ		759,000			
	2024年9月		3 階漏水復旧工事	(株)スクエアプロパティ		662,200			
	2024年12月		6 階トイレ交換工事	(株)スクエアプロパティ		324,500			
	2024年12月		6 階トイレ床材・クロス交換	(株)スクエアプロパティ		63,800			
				合計		1,892,880			

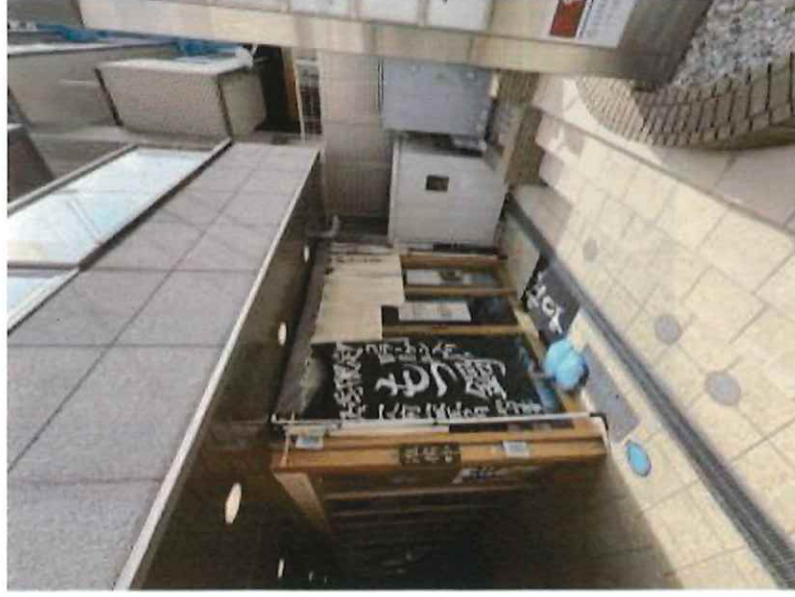
■当社修繕履歴		内容		施工業者		金額	備考
年月							
				合計		0	



2階店舗写真



1階店舗写真

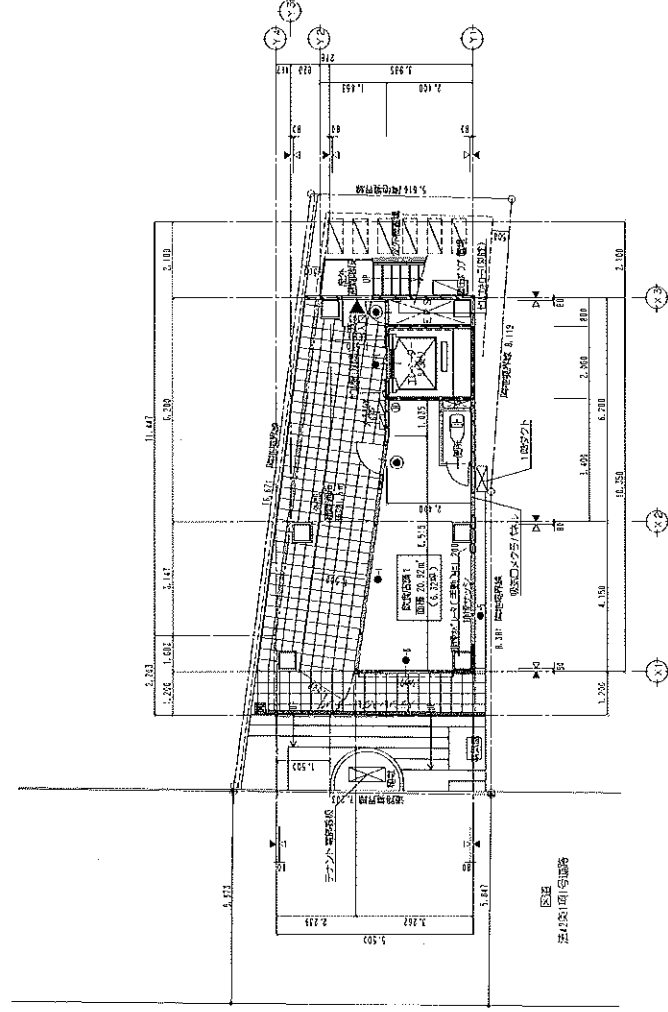


6, 7階民泊写真



屋上写真



[illegible]

肺炎區區風例

—

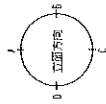
- 防火薬(アクリル酸メチル、特許第
4404号は、特許取得済)
即座に「アクリル」に改題した。F.Dとする。
※100名アクリルズ改題、付録F.Dとする。
- | | | | | | |
|----|---------------|-------|----|--------|-------|
| ●1 | 伝説の英雄 | 1941年 | ●4 | プロバエント | 1943年 |
| ●2 | 伝説の英雄 | 1942年 | ●5 | 伝説 | 1943年 |
| ●3 | 上野千鶴子 | 1943年 | ●6 | 伝説(書) | 1943年 |
| ●4 | 上野千鶴子 | 1943年 | ●7 | Sinの伝説 | 1943年 |
| ●5 | 新伝説(エッセイ・小説集) | 1943年 | | | |
- 新伝説(エッセイ・小説集) 1943年

クレーン・スリッパ 754 天はー
2 N 型 適用 1000
天はー 700 (フネルタ)

→ 通風方向

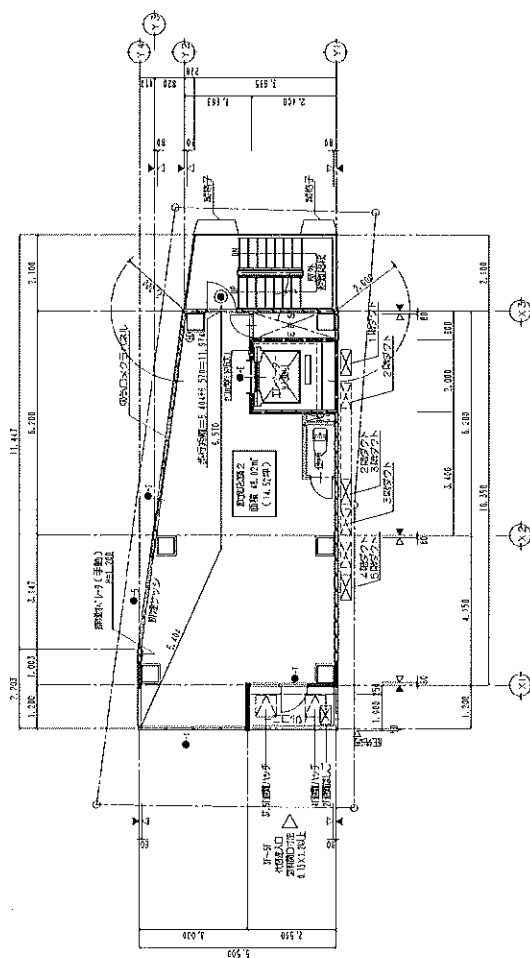
2008年12月15日

- [illegible]



2017年 第1期

[illegible]



255-55 5555

[illegible]

中国医药出版社
 地址：北京市东直门内大街165号
 电话：(010) 64015538
 邮编：100027

- [illegible]

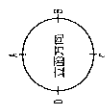
248 電話局内電話：04
 天井：7.00（フィート）
 249 スリット：25.6 天井：3.45
 250 スリット：25.6 天井：3.45

米 2.4 厘米

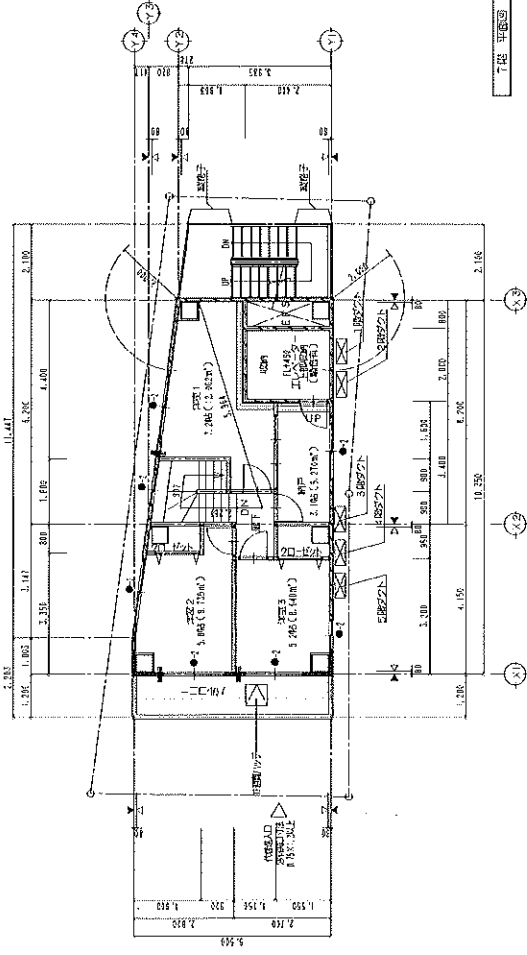
→ 长度方向

गुणवत्ता प्रमाणित

1. 本邦への輸入品に「エレクトロニクス」は、税関に申告する。
2. 本邦への輸入品に「エレクトロニクス」は、税関に申告する。
3. 本邦への輸入品に「エレクトロニクス」は、税関に申告する。
4. 本邦への輸入品に「エレクトロニクス」は、税関に申告する。
5. 本邦への輸入品に「エレクトロニクス」は、税関に申告する。
6. 本邦への輸入品に「エレクトロニクス」は、税関に申告する。
7. 本邦への輸入品に「エレクトロニクス」は、税関に申告する。
8. 本邦への輸入品に「エレクトロニクス」は、税関に申告する。
9. 本邦への輸入品に「エレクトロニクス」は、税関に申告する。
10. 本邦への輸入品に「エレクトロニクス」は、税関に申告する。



図面番号	4-00
工事名称	石井製鉄 自己店舗ビル 新築工事
図面名称	2階～5階平面図
縮尺	1:100



6 F-17 住居校施設

構造 : 鉄骨造 (不燃)

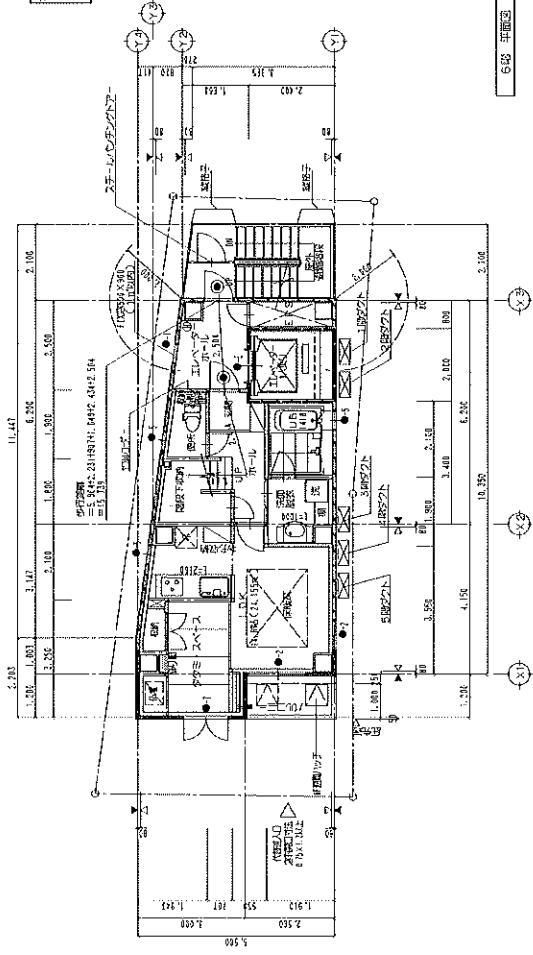
平面積 : 400

柱上 : 224.285 (224.285 × 14 = 3.140)

柱上 : 211 (211 以上の厚さは、柱間から 30 cm の位置で 15 cm 以上とする)

柱上 : 152 ± H

柱上 : 152 ± H



才一丁一位²³
西半面積: 92.17 m² (27.88坪)
1F: 40.22 m²
5F: 47.95 m²

[illegible]

- [illegible]

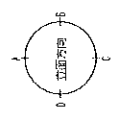

 クラリス 755 天竺 345
 24時間営業 駐店窓口 000
 天竺 700 (ワイルド)

写真：アパレル・デザイン・ファッション (1cm)

米 24時間営業 駐店窓口

→ 遠近方向

- [illegible]





規則別記第十五号様式（第三条の四関係）

建築基準法第6条の2第1項の規定による

確認済証

第 ERI08011802 号
平成 20 年 8 月 6 日

石井 彰 様

東京都港区赤坂8丁目10番24号
日本ERI株式会社
代表取締役 中澤 芳樹 印

下記による計画は、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都港区麻布十番2丁目8番-12の一部

2. 建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

- | | | |
|-----------|-------------------|-------------------------|
| ① 建 物 名 | （ 石井彰様自宅付店舗ビル | ） |
| ② 用 途 | （ 飲食店・一戸建ての住宅 | ） |
| ③ 工 事 種 別 | （ 新築 | ） |
| ④ 構 造 | （ 鉄骨造 | ） |
| ⑤ 規 模 | （ 地下 - 階 地上 7 階 ） | |
| ⑥ 敷 地 面 積 | （ | 103.25 m ² ） |
| ⑦ 延 べ 面 積 | （ 申 請 部 分 | 361.14 m ² ） |
| | （ 申請以外の部分 | - m ² ） |
| | （ 合 計 | 361.14 m ² ） |
| ⑧ 申 請 棟 数 | （ | 1 棟） |

3. 確認を行った確認検査員氏名

濱口 秀樹

4. 構造計算適合性判定の結果を記載した通知書の番号

第 BVJ-T081-0077-SAC 号

5. 構造計算適合性判定の結果を記載した通知書の交付年月日

平成 20 年 8 月 6 日

6. 構造計算適合性判定の結果を記載した通知書の交付者

ビューローベリタスジャパン株式会社 代表取締役 佐々木泰介

（注意）この証は、大切に保存して下さい。

規則別記第二十四号様式（第四条の六関係）



建築基準法第7条の2第5項の規定による

検査済証

第 ER108011802 号

平成 21 年 3 月 27 日

石井 彰 様

東京都港区赤坂8丁目10番24号

日本ERI株式会社

代表取締役 中澤 芳樹

印

下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第 ER108011802 号
2. 確認済証交付年月日 平成 20 年 8 月 6 日
3. 確認済証交付者 日本ERI株式会社
代表取締役 中澤 芳樹
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都港区麻布十番2丁目8番-12の一部
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - ① 建築物名 （石井彰様自宅付店舗ビル）
 - ② 用途 （飲食店・一戸建ての住宅）
 - ③ 工事種別 （新築）
 - ④ 構造 （鉄骨造）
 - ⑤ 規模 （地下 - 階 地上 7 階）
 - ⑥ 敷地面積 （ 103.25 m²）
 - ⑦ 延べ面積 （申請部分 361.14 m²）
（申請以外の部分 - m²）
（合計 361.14 m²）
 - ⑧ 申請棟数 （ 1 棟）
6. 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項（同法第86条の9第1項において準用する場合を含む）の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定
7. 検査年月日 平成 21 年 3 月 23 日
8. 検査を行った確認検査員氏名 宗形 博道

（注意）この証は、大切に保存して下さい。