

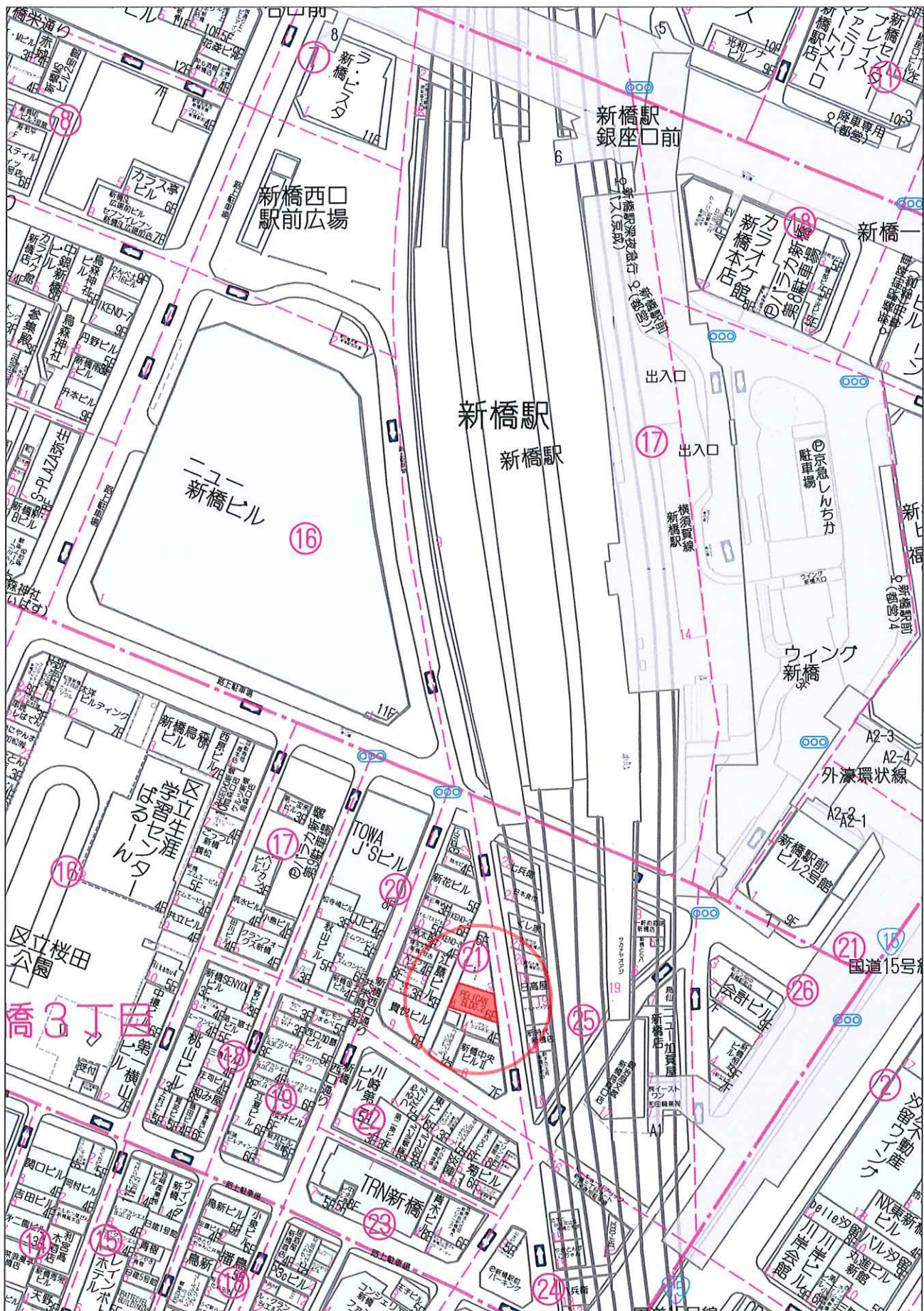
用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗） 物件名：新橋第2ペリカンビル				
所在地	住居表示	東京都港区新橋3-21-4			
	地番	東京都港区新橋3-4-2、9			
交通	JR山手線、他線 新橋駅 徒歩2分				
地積	81.92 ㎡ (24.78 坪) 公簿				
価格	10億7000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	700%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	20m 第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法				
道路	東側約8m（公道） / 西側約3m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和43年 11月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 6階 地下1階			
	延床面積	464.75 ㎡ (140.58 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入48,590,480円 月額収入4,049,206円 表面 利回り 4.54% 満室想定

- ・全4テナント 現況満室賃貸中（一部定借あり）
- ・管理条件付
- ・詳細資料要CA
- ・容積率低減係数0.8

物件ルート：売主⇒元付⇒当社

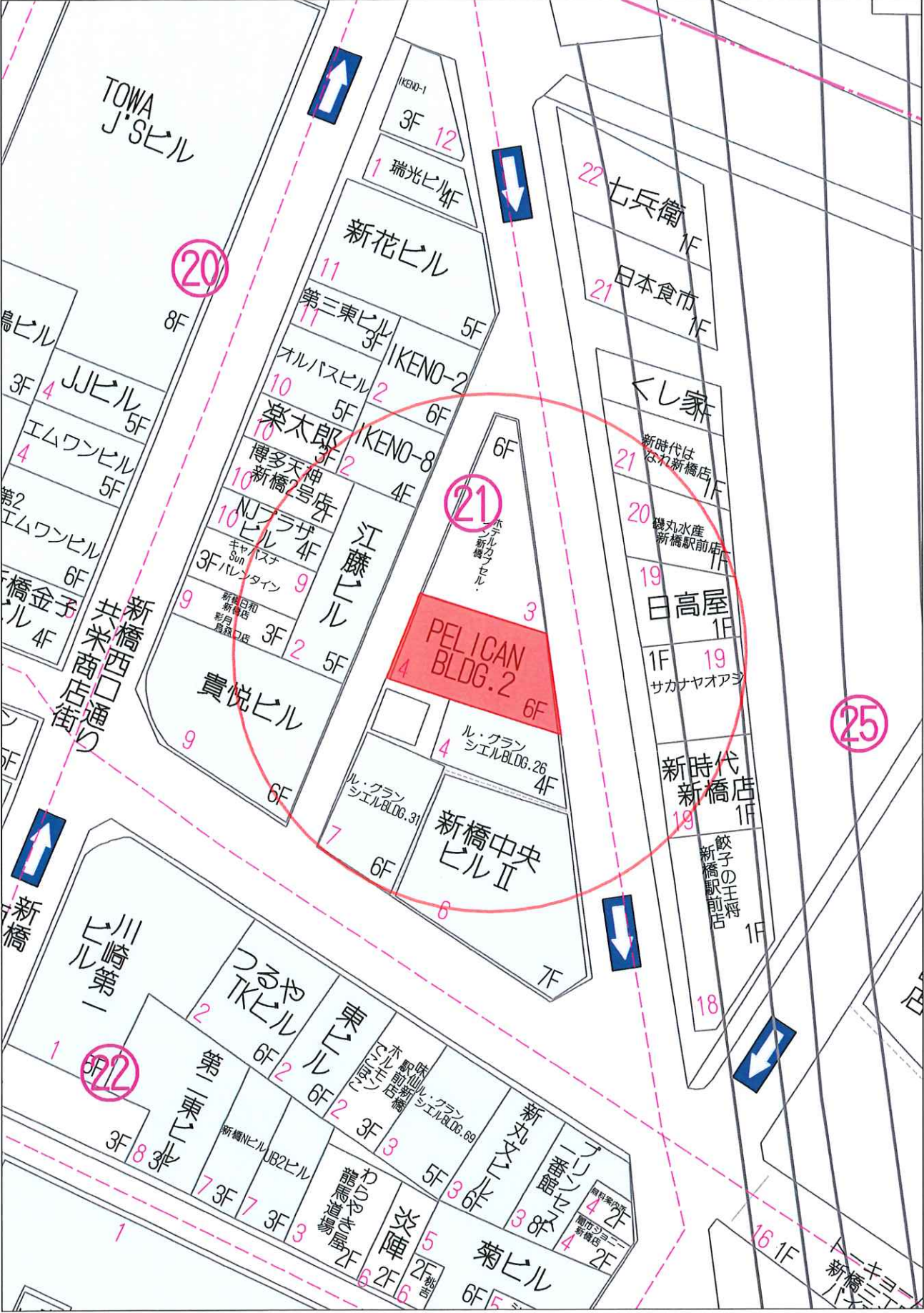
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



60m

1:1388

禁無断複写複製



20m

1:399

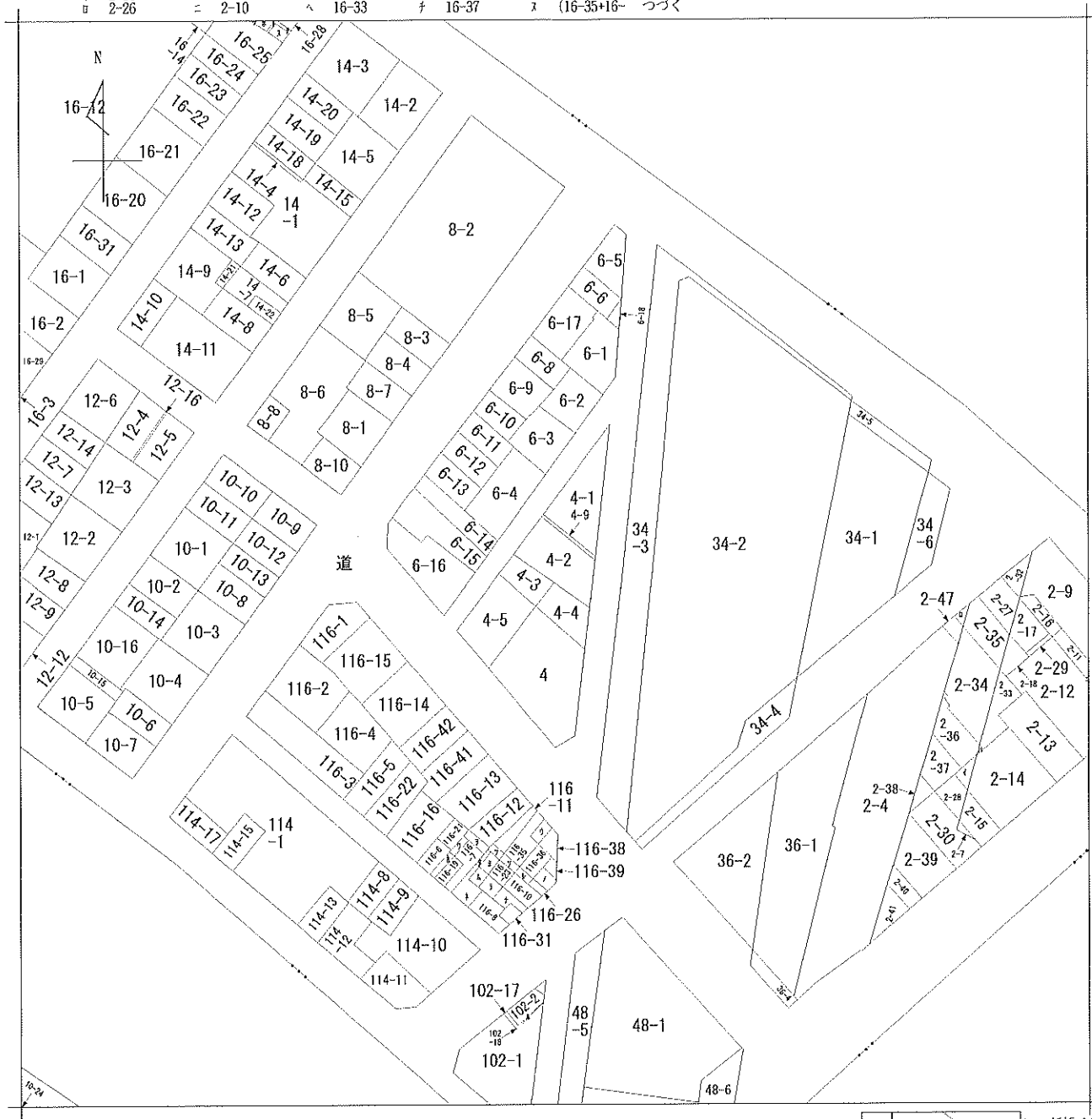
禁無断複写複製



住戸	用途	面積 (壁芯)		賃料 (円)		共益費 (円)		合計額 (円)			坪単価	保証金	償却	賃借人	備考	
		(㎡)	(坪)	月額 (税込)	消費税	合計	月額 (税込)	消費税	合計	月額 (税込)						消費税
B1	店舗	63.11	19.09	568,182	56,818	625,000	50,000	5,000	55,000	618,182	61,818	680,000	450,000	社交飲食店	定借 2024.6.18~ 2026.3.31	
1F	店舗	59.50	17.99	557,500	55,750	613,250	47,700	4,770	52,470	605,200	60,520	665,720	500,000	居酒屋	普通借 2024.11.16~ 2026.11.15	
2 F	店舗	63.10	19.08	557,500	55,750	613,250	47,700	4,770	52,470	605,200	60,520	665,720	200,000	居酒屋	普通借 2024.11.16~ 2026.11.15	
3 F	店舗	63.10	19.08												定借	
4 F	店舗	63.10	19.08	1,100,000	110,000	1,210,000				1,100,000	110,000	1,210,000	2,000,000	居酒屋(中華)	2024.6.14 }	
5 F	店舗	57.08	17.26	576,364	57,636	634,000				576,364	57,636	634,000	1,268,000	ガールズバー	定借 2024.3.15~ 2026.3.14	
6 F	店舗	52.10	15.76	130,000	13,000	143,000	25,000	2,500	27,500	155,000	15,500	170,500	70,000	居酒屋	普通借 2024.8.1~ 2026.7.31	
合計		421.09	127.34			3,508,500			187,440	3,659,946	365,994	4,025,940	22,610,400			
その他収益																
賃料																
										年額税別	消費税	合計	固都税年額R6年			1,237,300
自動販売機										181,818	18,182	200,000				
携帯電話基地局										72,000	7,200	79,200	年額税別収入			44,173,170
													年額税込収入			48,590,480

表示年月日：2023/08/03

イ 2-31 2-26 ハニ 2-20 2-10 ホ 16-32 16-33 ト 16-36 16-37 リ 16-38 (16-35+16-40) つづく



地番区域見出
新橋3丁目

A 新橋4丁目

請求部	所在	港区新橋三丁目				地番	4番2			
出力	1/600	精度		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和54年1月10日				備付 年月日 (原図)		補記 事項			