

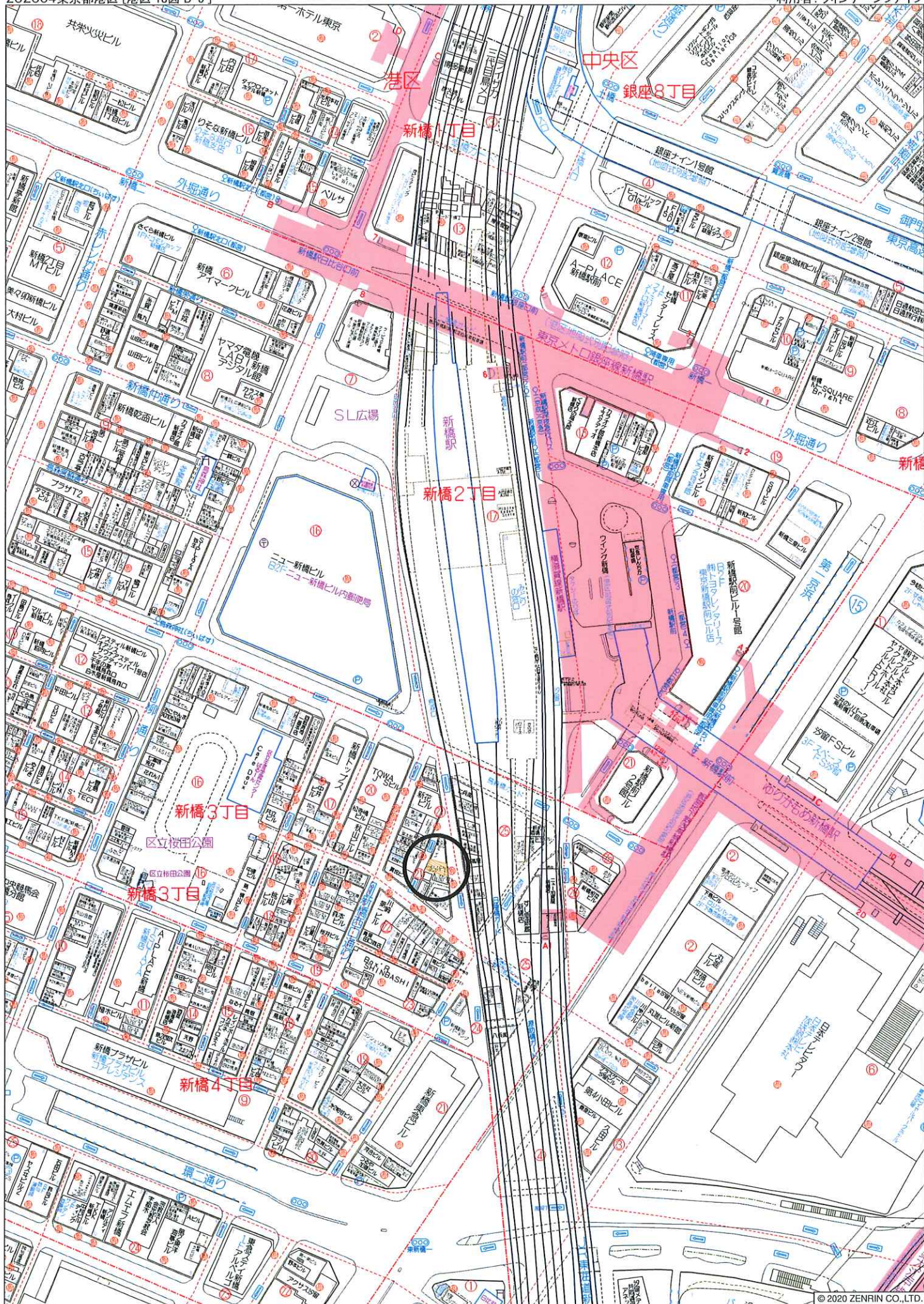
|       |                                   |                                  |            |             |  |
|-------|-----------------------------------|----------------------------------|------------|-------------|--|
| 用途    | 収益物件（一棟）・ビル（店舗） 物件名：新橋第2ペリカンビル    |                                  |            |             |  |
| 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 m <sup>2</sup> (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 m <sup>2</sup> (140.58 坪) |            |             |  |
| 引渡し   | 相談                                |                                  | 施工会社       |             |  |

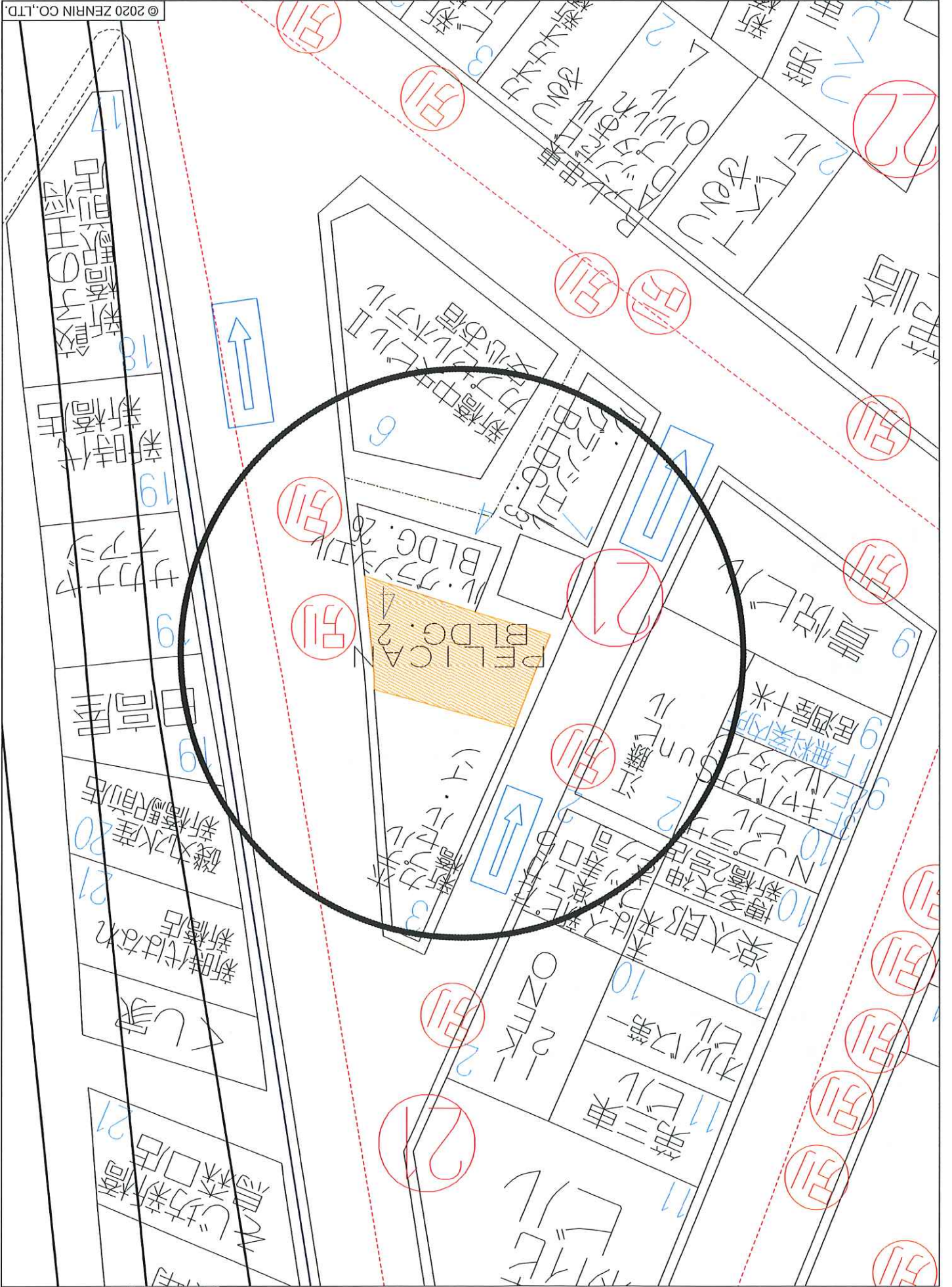
備考 年額収入48,590,480円 月額収入4,049,206円 表面利回り 4.54% 満室想定

- ・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⇒当社

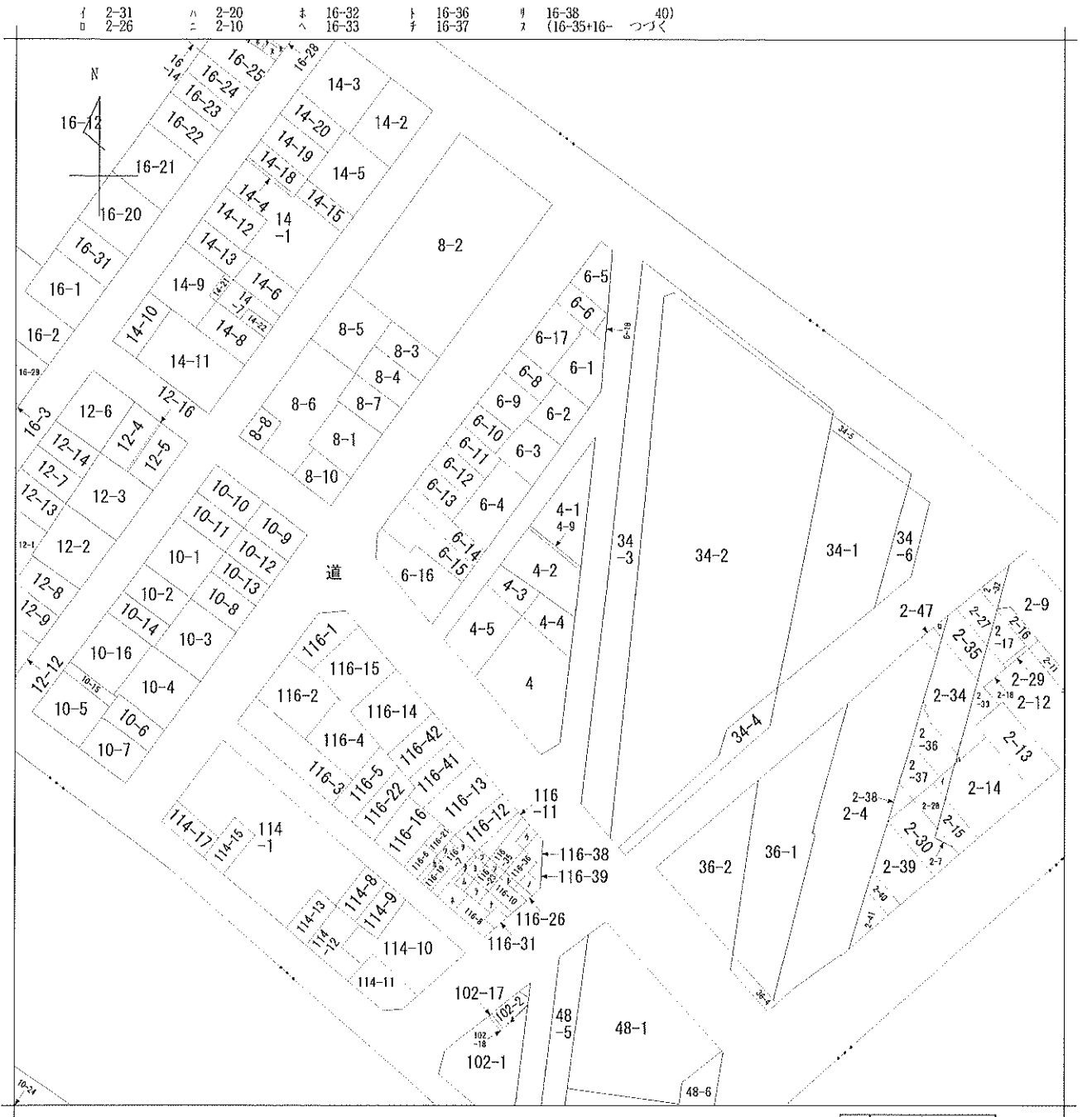
万一、売却済みの場合はご容赦ください。





| 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（税別）    | 消費税     | 合計        | 月額（税別） | 消費税    | 合計      | 月額（税別）    | 消費税     | 合計        |            |            |     |
| 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  |
| 1F      | 店舗 | 59.50   | 17.99  | 557,500   | 55,750  | 613,250   | 47,700 | 4,770  | 47,700  | 605,200   | 60,520  | 665,720   | 500,000    | 居酒屋        | 普通借 |
| 2F      | 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 |
| 3F      | 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)    | 定借  |
| 4F      | 店舗 | 63.10   | 19.08  |           |         |           |        |        |         |           |         |           |            |            |     |
| 5F      | 店舗 | 57.08   | 17.26  | 576,364   | 57,636  | 634,000   |        |        |         | 576,364   | 57,636  | 634,000   | 1,268,000  | カジュアルバー    | 定借  |
| 6F      | 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 |
| 合計      |    | 421.09  | 127.34 |           |         | 3,508,500 |        |        | 182,670 | 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         |     |
| 自動販売機   |    | 200,000 |        |           |         |           |        |        |         |           |         | 20,000    |            | 220,000    |     |
| 携帯電話基地局 |    | 72,000  |        |           |         |           |        |        |         |           |         | 7,200     |            | 79,200     |     |
|         |    |         |        |           |         |           |        |        |         |           |         |           |            | 固都税年額R7年   |     |
|         |    |         |        |           |         |           |        |        |         |           |         |           |            | 管理費6%      |     |
|         |    |         |        |           |         |           |        |        |         |           |         |           |            | 税込年収       |     |
|         |    |         |        |           |         |           |        |        |         |           |         |           |            | NOI        |     |
|         |    |         |        |           |         |           |        |        |         |           |         |           |            | 1,510,000  |     |
|         |    |         |        |           |         |           |        |        |         |           |         |           |            | 2,916,629  |     |
|         |    |         |        |           |         |           |        |        |         |           |         |           |            | 48,610,480 |     |
|         |    |         |        |           |         |           |        |        |         |           |         |           |            | 44,183,851 |     |

表示年月日：2023/08/03



地番区域見出  
新橋3丁目  
A 新橋4丁目

|           |            |         |  |                   |  |         |          |  |     |           |
|-----------|------------|---------|--|-------------------|--|---------|----------|--|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在        | 港区新橋三丁目 |  |                   |  | 地 番     | 4番2      |  |     |           |
| 出 力 縮     | 1/600      | 精 度 区 分 |  | 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 |          |  |     |           |

|   |        |
|---|--------|
| Ⅷ | 102-19 |
| ア | 116-17 |
| ワ | 116-18 |
| カ | 116-20 |
| コ | 116-24 |
| ク | 116-25 |
| ケ | 116-27 |
| コ | 116-28 |
| ク | 116-29 |
| コ | 116-30 |
| ト | 116-32 |
| ラ | 116-33 |
| ル | 116-34 |
| ウ | 116-37 |
| ノ | 116-40 |