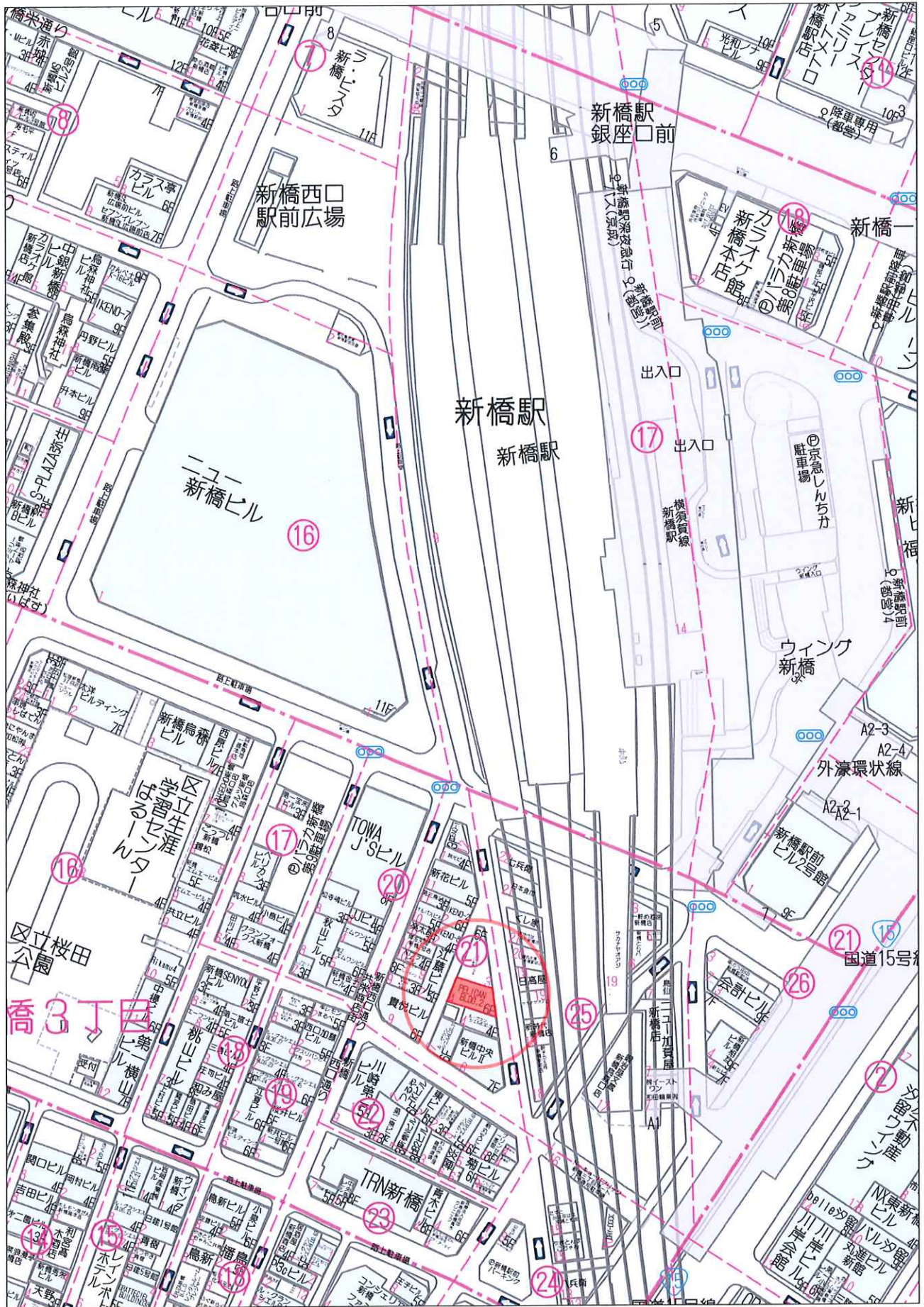


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗） 物件名：新橋第2ペリカンビル				
所在地	住居表示	東京都港区新橋3-21-4			
	地番	東京都港区新橋3-4-2、9			
交通	JR山手線、他線 新橋駅 徒歩2分				
地積	81.92 m ² (24.78 坪) 公簿				
価格	12億9500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	700%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	20m 第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法				
道路	東側約8m（公道） / 西側約3m				
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 ² (140.58 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入58,276,480円 月額収入4,856,373円 表面 利回り 4.50% 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					
・大規模修繕工事中					
・6階が350,000円（税込）賃料アップ致します					
物件ルート：売主⇒当社					

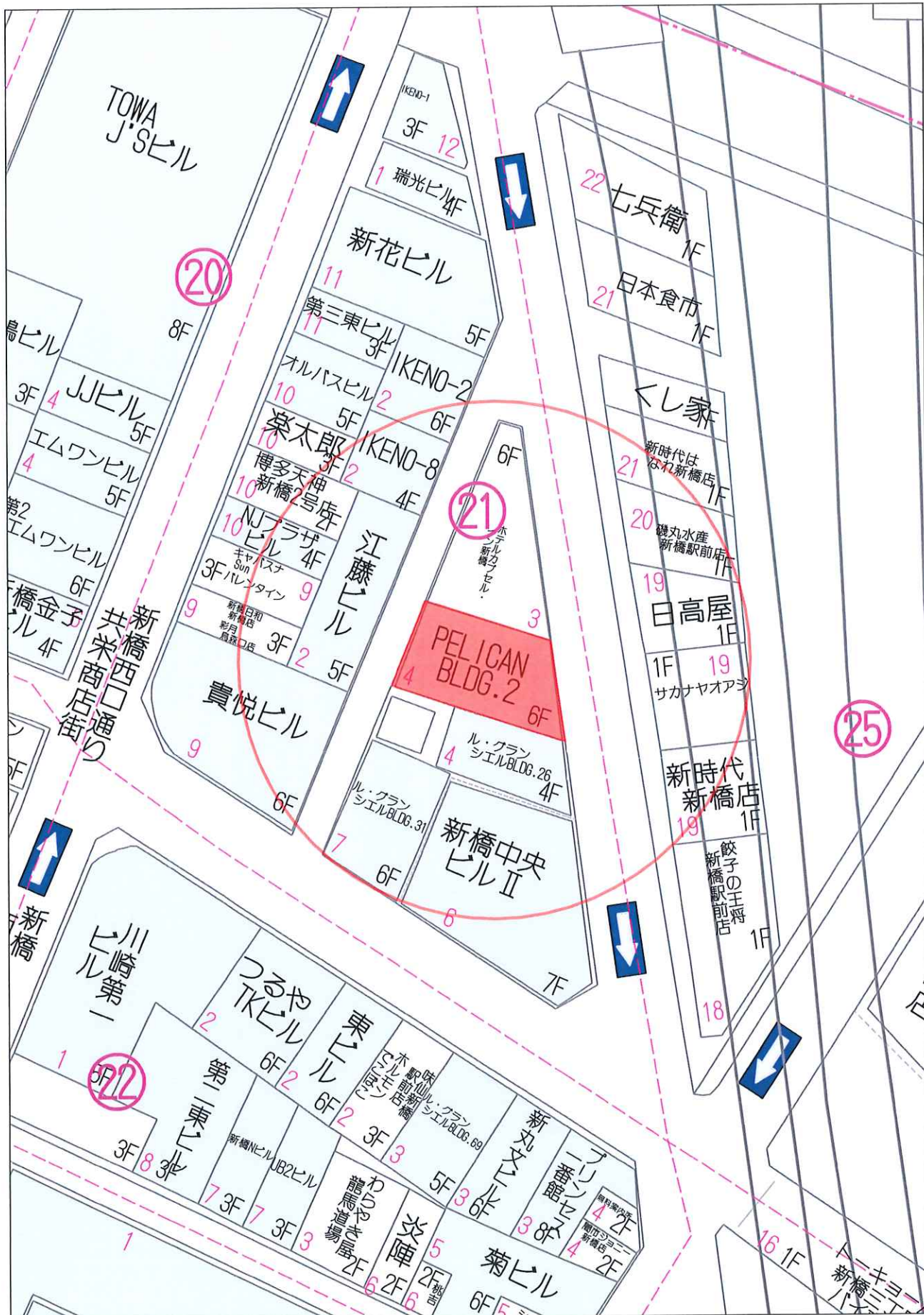
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



60m

1:1388

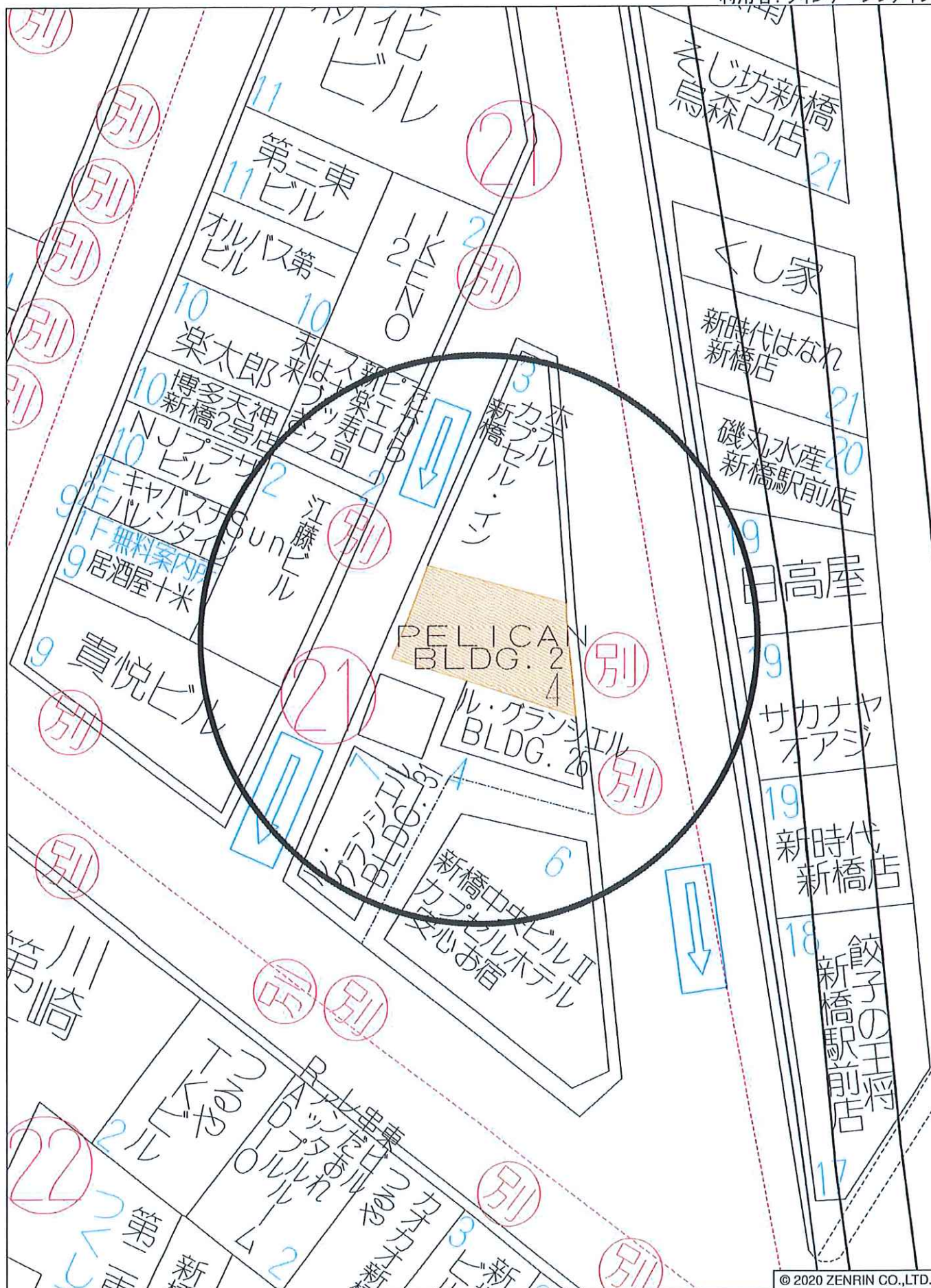
禁無断複写複製



20m

1:399

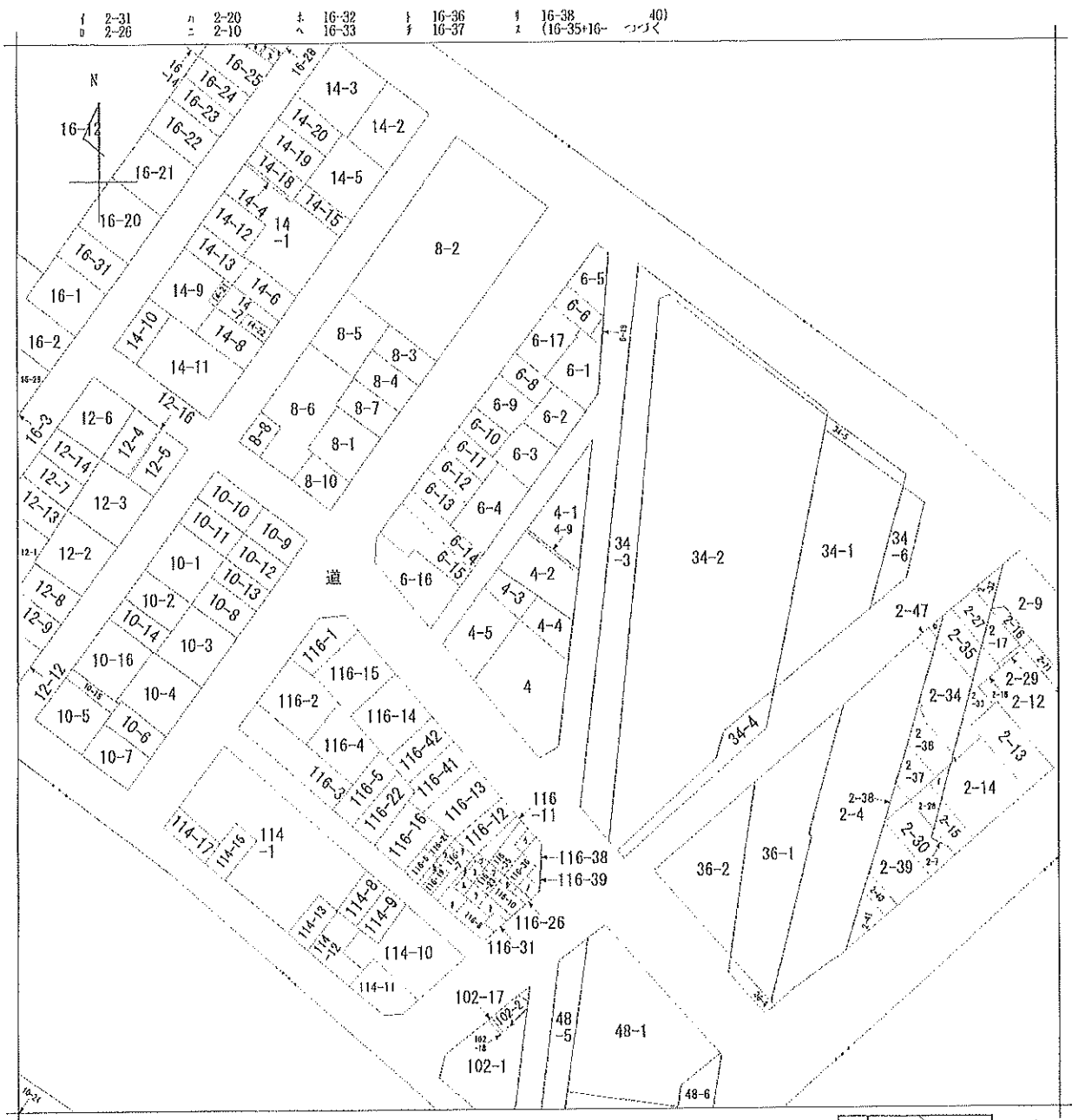
禁無斷複写複製



住戸	用途	床面積（壁芯）		賃料（円）			共益費（円）			合計額（円）			坪単価	賃借人	契約種類 契約期間	契約開始 契約終了	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	1,045,455	104,545	1,150,000				1,045,455	104,545	1,150,000	60,241	居酒屋	定借 5年	令和8年4月1日 令和13年3月31日	
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	37,005	居酒屋	普通借 2年	令和6年11月16日 令和8年11月15日	
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	34,891	居酒屋	普通借 2年	令和6年11月16日 令和8年11月15日	
3・4F	店舗	126.20	38.17	1,181,819	118,181	1,300,000				1,181,819	118,181	1,300,000	34,058	居酒屋（中華）	定借 2年	令和8年4月1日 令和10年3月31日	
5F	店舗	57.08	17.26	636,364	63,636	700,000				636,364	63,636	700,000	40,556	カールズバー	定借 2年	令和7年8月1日 令和9年7月31日	
6F	店舗	52.10	15.76	290,909	29,091	320,000	27,273	2,727	30,000	318,182	31,818	350,000	22,208	バー	定借 5年	令和8年8月1日 令和13年7月31日	
合計		421.09	127.35							4,392,220	439,220	4,831,440	37,938				

その他収益	賃料			固都税	1,242,800
	年額税別	消費税	合計		
自動販売機	227,273	22,727	250,000	管理費	3,498,389
携帯電話基地局	72,000	7,200	79,200	税別	税込
				年収	58,306,480
				NOI	53,565,291

表紙年月日：2023/08/03



地番区域見出
新橋3丁目
A 新橋4丁目

請求部	所在	港区新橋三丁目				地番	4番2		
出力尺	1/600	精度区	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			備考 年月日 (原図)	補記 事項				

表期年月日：2023/08/03

⌘	102-19
7	116-17
7	116-18
0	116-20
3	116-24
9	116-25
1	116-27
7	116-28
7	116-29
1	116-30
1	116-32
7	116-33
1	116-34
9	116-37
7	110-40