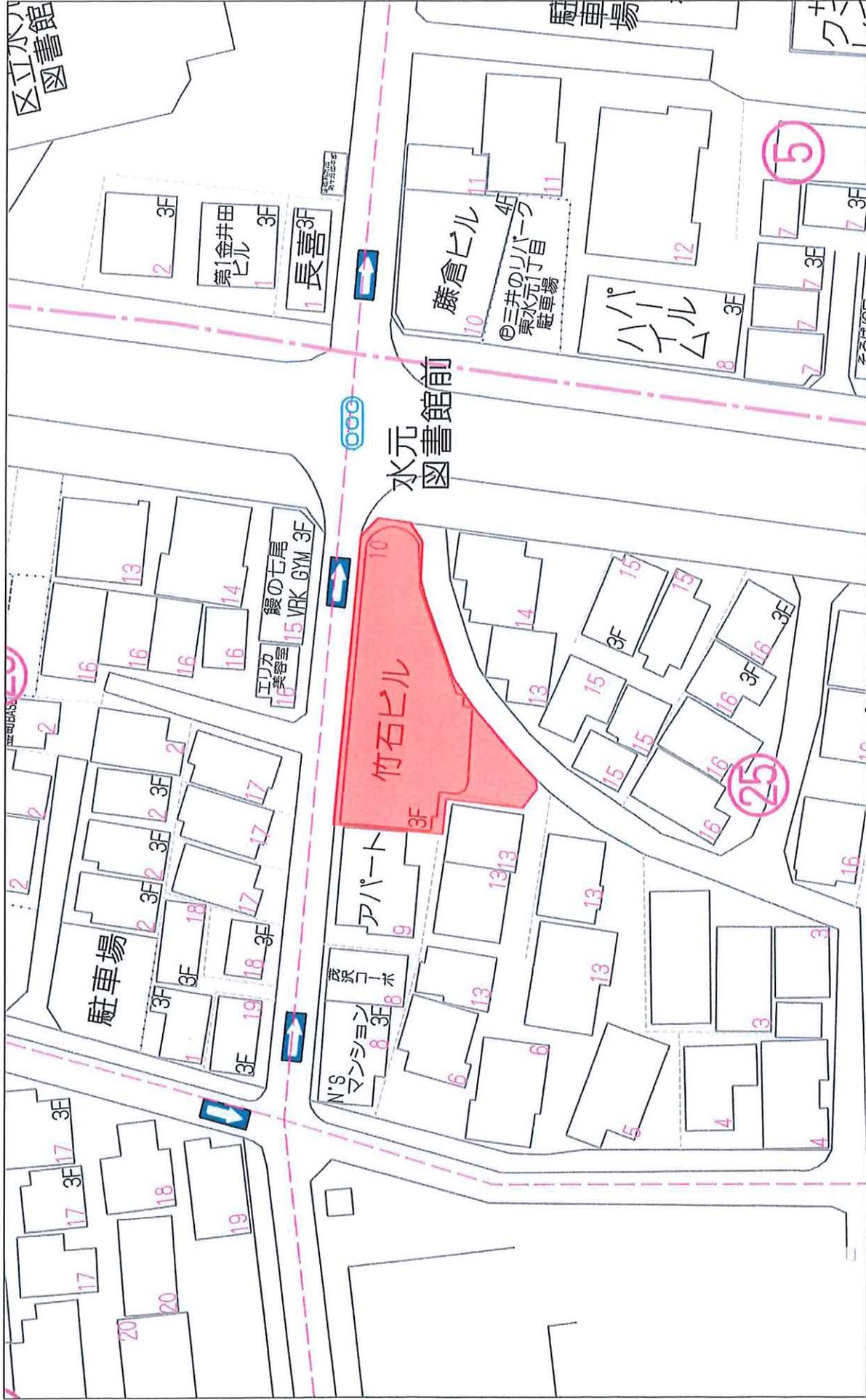


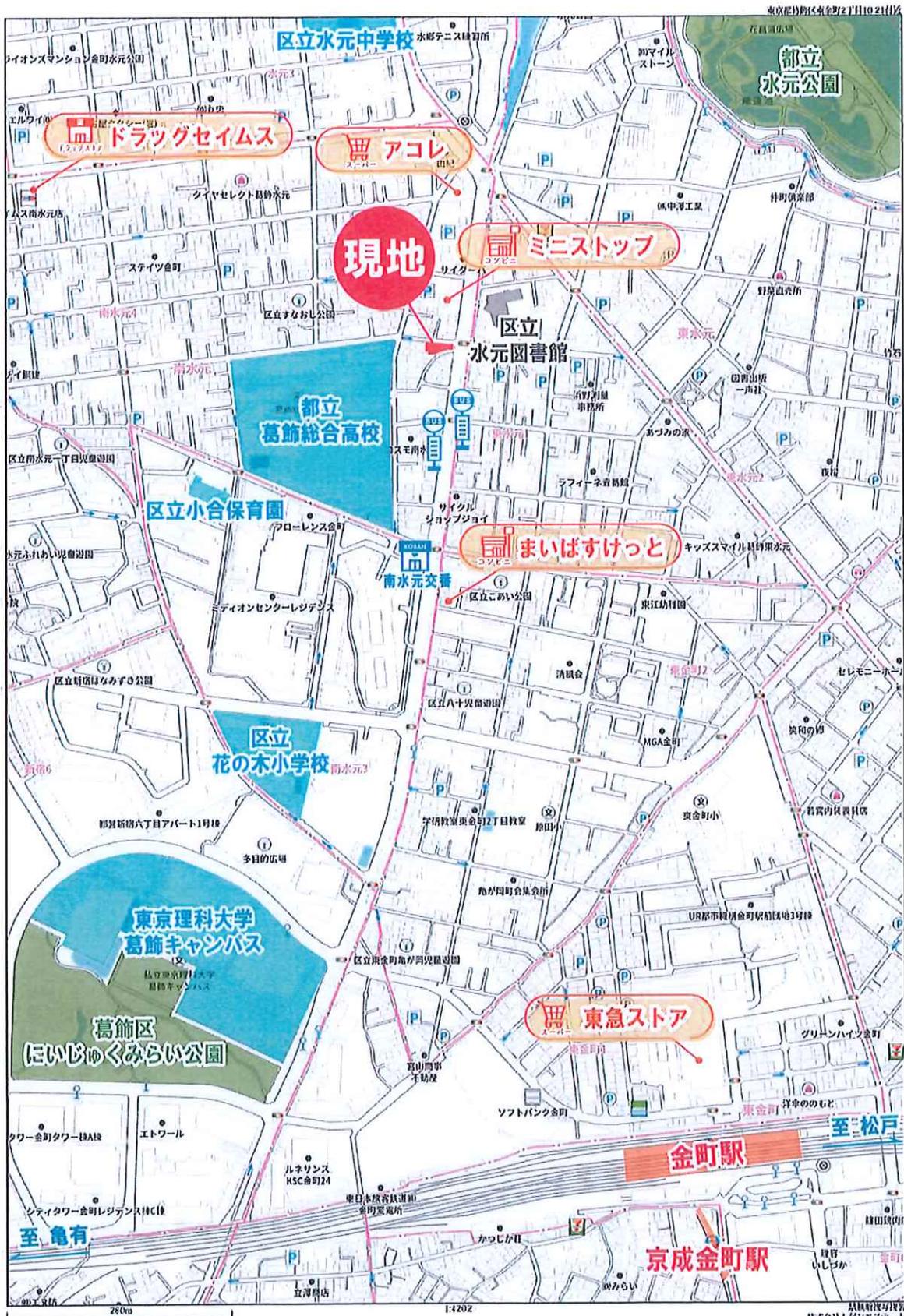
|   |  |                                  |                       |           |   |
|---|--|----------------------------------|-----------------------|-----------|---|
| 用途  | 収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション） 物件名：ラレーブ金町                               |                                  |                       |           |   |
| 所在地   | 住居表示   | 東京都葛飾区南水元4-25-10                 |                       |           |   |
|   | 地番   | 東京都葛飾区南水元4-25-21                 |                       |           |   |
| 交通  | JR常磐緩行線 金町駅 徒歩18分 / 京成金町線 京成金町駅 徒歩19分                              |                                  |                       |           |   |
| 地積  | 469.61 m <sup>2</sup> (142.05 坪) 公簿                                |                                  |                       |           |   |
| 価格  | 3億3800万円（税込）   |                                  |                       |           |   |
| 地目  | 宅地   | 用途地域                             | 第1種中高層住居専用地域 / 近隣商業地域 |           |   |
| 容積率   | 300% / 200%  |                                  | 建蔽率                   | 80% / 60% |   |
| 都市計画法   | 市街化区域  |                                  |                       |           |   |
| 防火指定  | 準防火地域  |                                  | 高度指定                  |           |   |
| 日影規制  |  |                                  | 都市計画                  | 無・有（ ）    |   |
| その他   |  |                                  |                       |           |   |
| 道路  | 東側約20m（公道） 接道約2.729m / 北側約6m（公道） 接道約33.091 / 南側約3～4m（公道） 接道約32.687 |                                  |                       |           |   |
| 道路負担  |  |                                  |                       |           |   |
| 現況  | 賃貸中  | 築年                               | 平成04年 3月築             | 検済        | 有 |
| 建物  | 構造   | 鉄筋コンクリート陸屋根 3階                   |                       |           |   |
|   | 延床面積   | 866.44 m <sup>2</sup> (262.09 坪) |                       |           |   |
| 引渡し   | 相談   |                                  | 施工会社                  | 株式会社内野工務店 |   |
| <p>備考 年額収入23,823,600円 月額収入1,985,300円 表面 利回り 7.04% 満室想定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーター無し</li> </ul> <p>2025年度固定資産税評価額 土地97,009,220円 建物47,098,500円<br/>2025年度固都税額：年額1,047,858円</p> <p>物件ルート：売主⇒当社</p> |  |                                  |                       |           |   |

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



40m

1:605



# ラレーブ金町(旧竹石ビル葛飾区南水元四丁目ビル)

更新日 / 2026年1月13日

出力日 / 2026年1月15日

| 号室  | 形態 | 床面積(m <sup>2</sup> ) | 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 | 269.07               | 空  | ¥905,300   | ¥0    | ¥905,300   | ¥2,100,000 | ~            |            |
| 201 | 住居 | 79.75                | 個人 | ¥135,000   | ¥0    | ¥135,000   | ¥135,000   | 2025年3月24日 ~ | 2027年3月23日 |
| 202 | 住居 | 66.00                | 個人 | ¥130,000   | ¥0    | ¥130,000   | ¥130,000   | 2025年4月18日 ~ | 2027年4月17日 |
| 203 | 住居 | 60.61                | 個人 | ¥148,000   | ¥0    | ¥148,000   | ¥148,000   | 2025年5月31日 ~ | 2027年5月30日 |
| 204 | 住居 | 62.71                | 個人 | ¥124,000   | ¥0    | ¥124,000   | ¥124,000   | 2025年7月15日 ~ | 2027年7月14日 |
| 301 | 住居 | 79.75                | 個人 | ¥135,000   | ¥0    | ¥135,000   | ¥135,000   | 2025年6月1日 ~  | 2027年5月31日 |
| 302 | 住居 | 66.00                | 個人 | ¥130,000   | ¥0    | ¥130,000   | ¥130,000   | 2025年7月15日 ~ | 2027年7月14日 |
| 303 | 住居 | 60.61                | 個人 | ¥120,000   | ¥0    | ¥120,000   | ¥120,000   | 2025年7月19日 ~ | 2027年7月18日 |
| 304 | 住居 | 62.71                | 空  | ¥158,000   | ¥0    | ¥158,000   | ¥158,000   | ~            | 1/25解約予定   |
| 合計  |    |                      |    | ¥1,985,300 | ¥0    | ¥1,985,300 | ¥3,180,000 |              |            |

## 【アンテナ/看板】

|    |      |   |  |         |    |         |    |              |             |                  |
|----|------|---|--|---------|----|---------|----|--------------|-------------|------------------|
| 1  | アンテナ | - |  | ¥7,200  | ¥0 | ¥7,200  | ¥0 | 2022年11月1日 ~ | 2025年10月31日 | 賃料: 年額86,400円    |
| 2  | アンテナ | - |  | ¥10,158 | ¥0 | ¥10,158 | ¥0 | 2022年11月1日 ~ | 2025年10月31日 | 電気料金: 年額121,900円 |
| 合計 |      |   |  | ¥17,358 | ¥0 | ¥17,358 | ¥0 |              |             |                  |

| 総室数     | 空室数 | 稼働率    |
|---------|-----|--------|
| 9       | 2   | 77.8%  |
| アンテナ/看板 | 空数  | 稼働率    |
| 2       | 0   | 100.0% |

| 満室収入(住居部分)    | 現状収入(住居部分)    |
|---------------|---------------|
| ¥1,985,300    | ¥922,000      |
| 満室収入(アンテナ/看板) | 現状収入(アンテナ/看板) |
| ¥17,358       | ¥17,358       |

| <固定資産税・都市計画税 2025年度> |          |
|----------------------|----------|
| 建物                   | ¥801,334 |
| 土地                   | ¥246,524 |

| <評価額 2025年度> |             |
|--------------|-------------|
| 建物           | ¥47,098,500 |
| 土地           | ¥97,009,220 |

外観

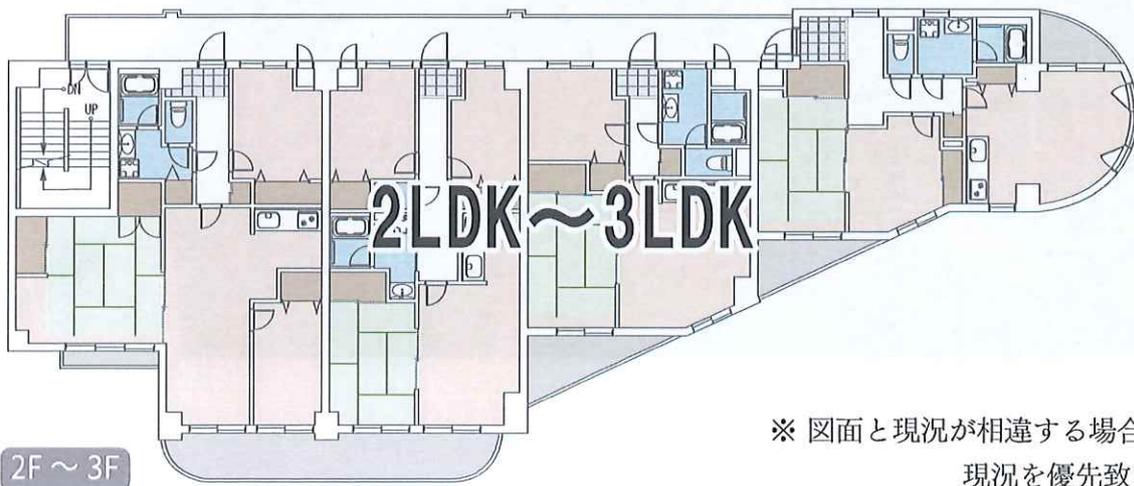
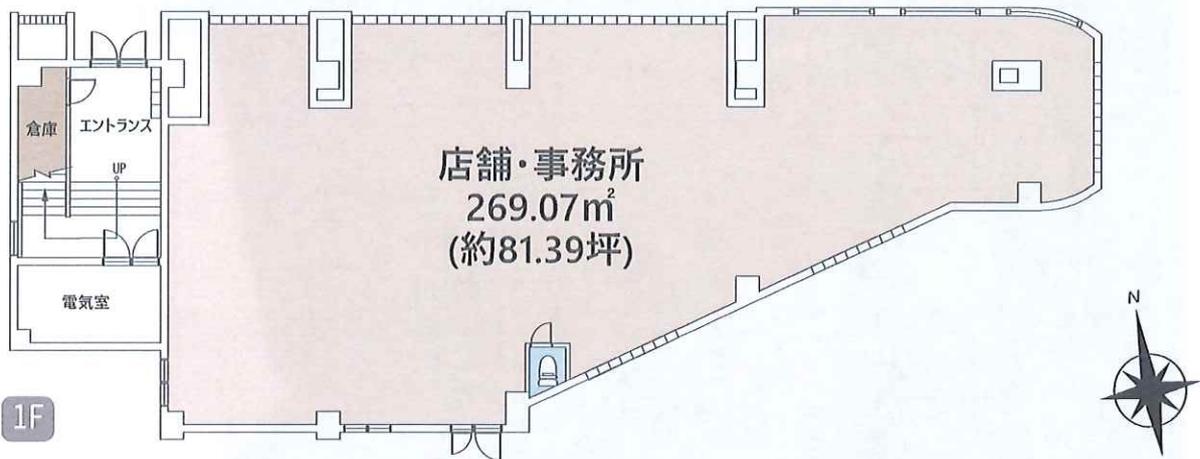


外観

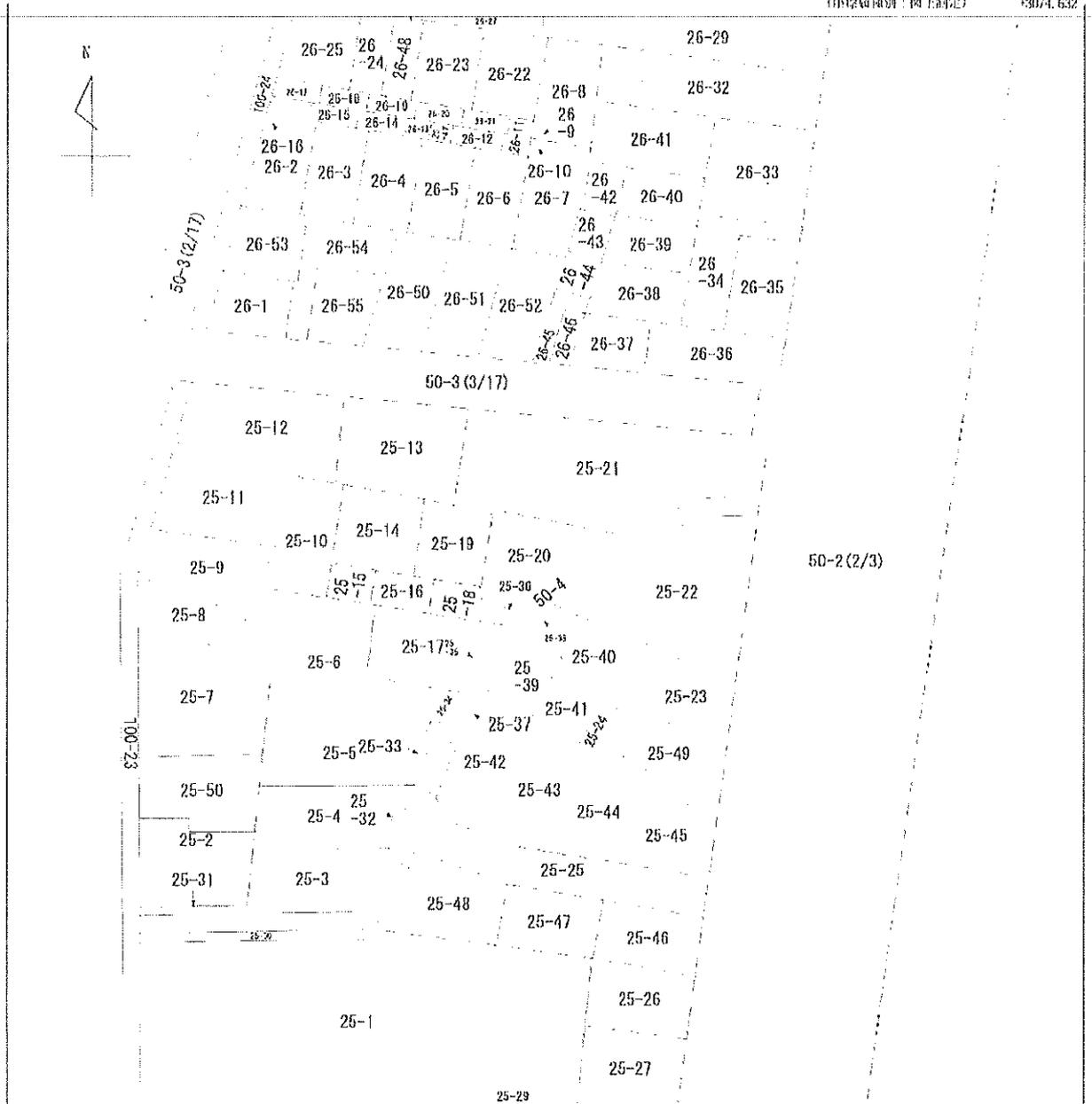


# 平面図

N2207



※ 図面と現況が相違する場合は  
現況を優先致します。



2949.632

(座標値種別：图上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した地籍補正バロマーク(tohokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
南水元  
4丁目

|           |            |           |  |                   |    |          |                     |    |           |
|-----------|------------|-----------|--|-------------------|----|----------|---------------------|----|-----------|
| 請求部       | 所在         | 葛飾区南水元四丁目 |  |                   | 地番 | 25番20    |                     |    |           |
| 出力尺       | 1/500      | 精度区       |  | 座標系<br>番号又は<br>記号 | IX | 分類       | 地図に準ずる図面(街区成果<br>B) | 種類 | 街区基本調査成果図 |
| 作成<br>年月日 | 平成21年3月23日 |           |  | 備付<br>年月日<br>(原図) |    | 補記<br>事項 |                     |    |           |

登記年月日：平成4年3月13日

各階平面図

建物図面

129番1-24

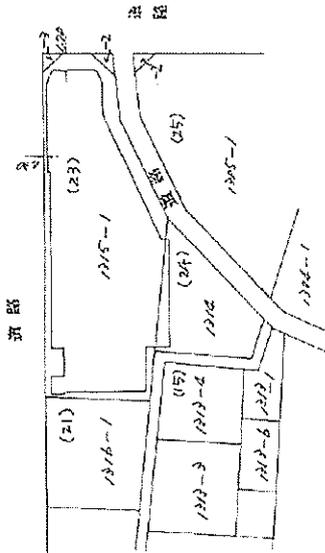
葛飾区南水元4丁目2番地  
(現地一帯水元4丁目一帯地番129番地23・高層地24)

平成 四年 月 日 登記

葛飾区南水元4丁目2番地



129街区

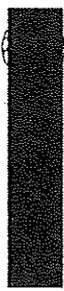


作製者

東京都葛飾区南水元4丁目23番2号  
土地家屋調査士 岡村 高典  
(平成 年 月 日作成)

縮尺 1/

申請人



縮尺 1/500

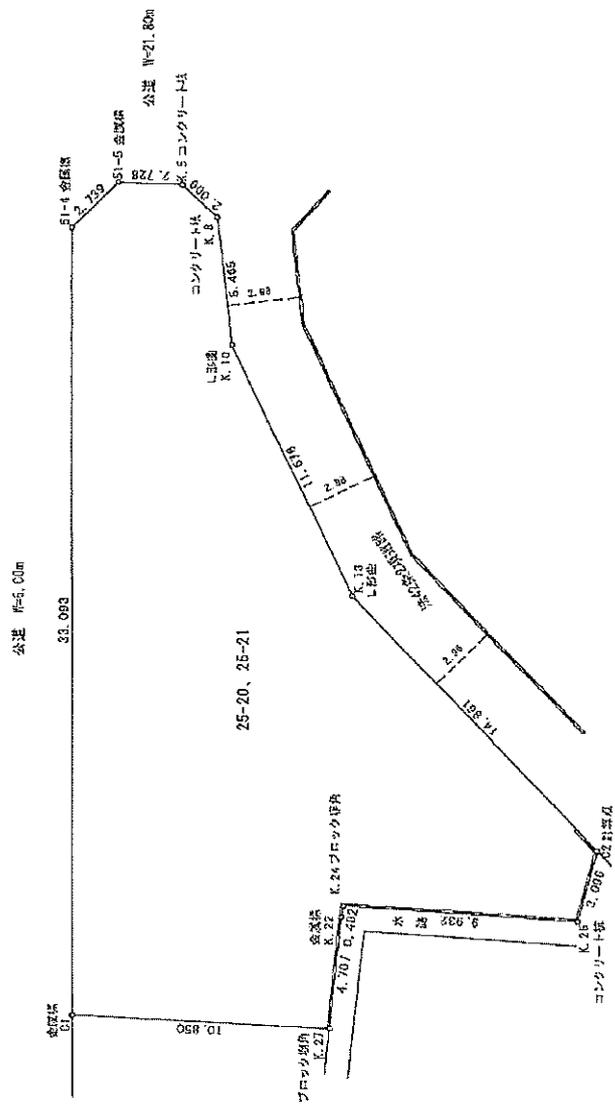
673003

F. 4. 3. 13



# 土地仮測量図 S=1/200

## 葛飾区南水元四丁目25-20、25-21



| 地番   | 25-20 | 25-21 | Xn         | Yn       | (Xn+1 - Xn-1) / Yn |
|------|-------|-------|------------|----------|--------------------|
| G1   |       |       | -24576.691 | 3002.620 | 22774.872700       |
| S1-4 |       |       | -24579.637 | 3035.564 | -16070.275816      |
| S1-5 |       |       | -24581.085 | 3037.265 | -14733.772515      |
| K.5  |       |       | -24504.688 | 3036.892 | -12290.301924      |
| K.8  |       |       | -24566.032 | 3035.358 | -4446.958670       |
| K.10 |       |       | -24686.153 | 3029.934 | -12366.370192      |
| K.13 |       |       | -24699.120 | 3018.952 | -40064.511892      |
| K.25 |       |       | -24608.290 | 3004.478 | 32829.831106       |
| K.2A |       |       | -24588.497 | 3005.090 | 29826.415068       |
| K.22 |       |       | -24598.376 | 3005.622 | 3231.043560        |
| K.27 |       |       | -24587.422 | 3001.012 | 38086.826520       |
|      |       |       |            | 倍面積      | -857.217389        |
|      |       |       |            | 面積       | 438.0036945        |
|      |       |       |            | 地積       | 428.60             |
|      |       |       |            | 坪数       | 128.65             |

|         |  |
|---------|--|
| 測量年月日   | 令和6年2月1日   |
| 図面作成年月日 | 令和6年2月2日   |
| 作業機関    | 東京都足立区綾瀬二丁目1番5号<br>土地家屋調査士法人 室屋徹也<br>登録番号第7805号<br>TEL 03-3604-6683 FAX 03-3601-3200 |

※図面・測量結果は測量法による。

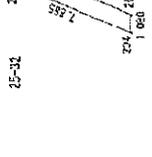
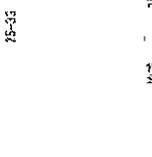
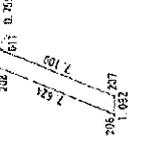
道路用地管理図 駅 水辺公園

図号 15-15

名称 15-15 認定外-1

所在地 茨城県水戸市水戸区

図内図







台帳記載事項証明書（建築物）

第 R 6 葛 都 建 証 2 2 8 4 号  
令 和 6 年 7 月 2 6 日

葛 飾 区 長 青 木 克 徳



下記のとおり確認台帳に記載してある事項と相違ないことを証明します。

記

1. 建築物の概要

- |                 |                        |                       |
|-----------------|------------------------|-----------------------|
| (1) 敷地の位置       | 東京都葛飾区水元小合町1314 1315-1 |                       |
| (2) 主要用途        | 共同住宅、店舗                |                       |
| (3) 工事種別        | 新築                     |                       |
| (4) 敷地面積        | 427.36 m <sup>2</sup>  |                       |
| (5) 建築面積        | 324.03 m <sup>2</sup>  |                       |
| (6) 延べ面積（建築物全体） | a. 申請部分の面積             | 866.93 m <sup>2</sup> |
|                 | b. 申請以外の部分の面積          | *** m <sup>2</sup>    |
|                 | c. 合計の面積               | 866.93 m <sup>2</sup> |
| (7) 建築物の構造      | 鉄筋                     |                       |
| (8) 建築物の階数      | 地階を除く階数（地上階数）          | 3 階                   |
|                 | 地階の階数                  | *** 階                 |

2. 建築主

- |         |            |
|---------|------------|
| (1) 住 所 | ***        |
| (2) 氏 名 | ■■■■■■■■■■ |

3. 建築基準法令による処分

- |               |           |
|---------------|-----------|
| (1) 建築確認年月日   | 平成3年8月29日 |
| 建築確認番号        | 第 641 号   |
| (2) 検査済証発行年月日 | 平成4年4月30日 |
| 検査済証番号        | ***       |

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            | 登記地積 m <sup>2</sup>        | 令和 7 年度     |       | 課税標準額(円)    | ***** |
|-----------------|----------------------------|-------------|-------|-------------|-------|
|                 |                            | 価格(円)       | (区分)  |             |       |
| 葛飾区南水元四丁目25番20  | 100.40                     | ¥17,184,350 | 固定資産税 | ¥2,864,058  | ***** |
| 登記地目: 宅地        | 86.44                      |             | 都市計画税 | ¥5,728,116  | ***** |
| 現況地目: 宅地        |                            |             |       |             | ***** |
| 摘要              | 非課税条文: 法348条2項5号           |             |       |             |       |
| 摘要              | 非課税地積: 13.96m <sup>2</sup> |             |       |             |       |
| 摘要              | ※価格は現況地積に対するものです。          |             |       |             |       |
| 所在地等            | 登記地積 m <sup>2</sup>        | 令和 7 年度     |       | 課税標準額(円)    | ***** |
| 葛飾区南水元四丁目25番21  | 369.21                     | ¥69,824,870 | 固定資産税 | ¥11,637,478 | ***** |
| 登記地目: 宅地        | 351.23                     |             | 都市計画税 | ¥23,274,956 | ***** |
| 現況地目: 宅地        |                            |             |       |             | ***** |
| 摘要              | 非課税条文: 法348条2項5号           |             |       |             |       |
| 摘要              | 非課税地積: 17.98m <sup>2</sup> |             |       |             |       |
| 摘要              | 課税標準の特例額: ¥11,637,478      |             |       |             |       |
| 摘要              | 比準課税標準額: ¥11,637,478       |             |       |             |       |
| 摘要              | ※価格は現況地積に対するものです。          |             |       |             |       |
| 所在地等            | 登記床面積 m <sup>2</sup>       | 令和 7 年度     |       | 価格(円)       | ***** |
| 葛飾区南水元四丁目25番地21 | 866.44                     | ¥47,098,500 |       | *****       | ***** |
| 家屋番号: 25-21     | 866.44                     |             |       | *****       | ***** |
| 種類: 店舗 共同住宅     |                            |             |       | *****       | ***** |
| 地上: 3階          |                            |             |       | *****       | ***** |
| 要構造: 鉄筋コンクリート造  |                            |             |       | *****       | ***** |
| 屋根: 陸屋根         |                            |             |       | *****       | ***** |
| 摘要              | 非課税条文: 法348条2項5号           |             |       |             |       |
| 摘要              | 非課税地積: 17.98m <sup>2</sup> |             |       |             |       |
| 摘要              | 課税標準の特例額: ¥11,637,478      |             |       |             |       |
| 摘要              | 比準課税標準額: ¥11,637,478       |             |       |             |       |
| 摘要              | ※価格は現況地積に対するものです。          |             |       |             |       |

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。

証明内容のお問合せは、葛飾都税事務所へお願いいたします。

この証明書の原本には、すかしにより「原本」の表示がしてあります。



第000720号  
令和 7年 4月 2日  
東京都 足立 都税事務所長

貸店舗

# ラレーブ金町(竹石ビル)

交通 JR常磐緩行線『金町』駅 徒歩18分、京成金町線『京成金町』駅 徒歩19分

- ◆前テナント:倉庫 ◆現状渡し
- ◆営業時間応相談 ◆飲食相談可

★フリーレント1ヶ月 ※共益費は除く。解約時、諸条件あり

■外観写真



## ■賃貸条件(月額)

|    |          |     |    |
|----|----------|-----|----|
| 賃料 | 905,300円 | 共益費 | -  |
|    |          |     | 1F |

※税込表記となります

※保証会社加入必須  
 株式会社Casa 初回保証料 総賃料の100%  
 株式会社クレデンス 初回保証料 総賃料の100%

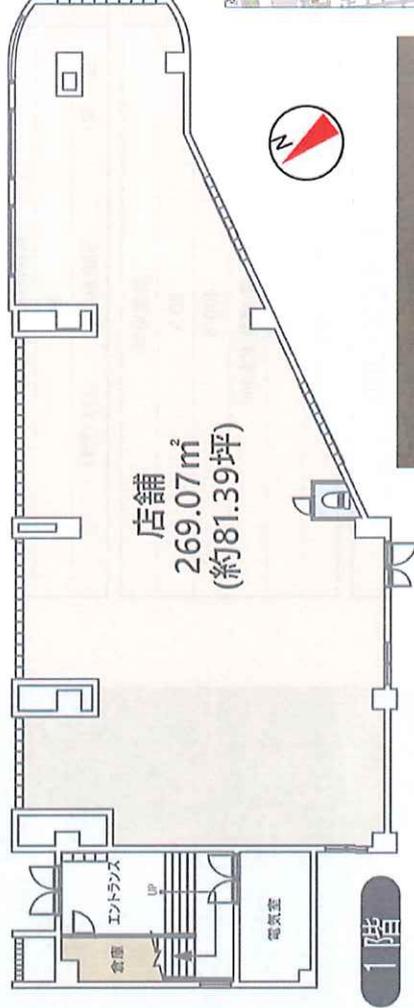
|       |                        |               |                        |
|-------|------------------------|---------------|------------------------|
| 敷金    | -                      | 礼金            | -                      |
| 保証金   | 3ヶ月                    | 償却金           | 1ヶ月                    |
| 建交換費用 | 33,000円/m <sup>2</sup> | 火災保険<br>(2年間) | 23,000円/m <sup>2</sup> |
| 契約期間  | 2年間                    | 更新料           | 1ヶ月                    |
| 現況    | 空室                     | 利用            | 相談                     |

## ■物件概要

- 所在地:東京都葛飾区南水元4-25-10
- 構造:鉄筋コンクリート造3階建
- 築年月:1992年(平成4年)3月 ■総戸数:9戸
- 検査済証:交付有

(注1) 2年未満 解約時の違約金として  
 ・1年未満解約の場合:賃料の1ヶ月分  
 ・2年未満解約の場合:賃料の0.5ヶ月分  
 ・フリーレントがある場合:フリーレント相当額分

1F  
 【専有面積】269.07㎡



■現地案内図



\* 図面と現況が相違する場合は現況を優先いたします。

## 《LIFE INFORMATION》

- ◆ミニストップ まで 約100m
- ◆ジョナサン まで 約250m
- ◆どらごびばす まで 約700m
- ◆セカンドストリート まで 約750m

■公益社団法人 全日本不動産協会 会員 ■公益社団法人 不動産保証協会 会員  
 ■公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会 加盟



# 株式会社 フジホーム

東京都知事免許(6)第75654号  
 〒101-0047  
 東京都千代田区内神田2-8-4 山ビル3階

FUJII HOME

※ 内見 予約はぶっかくんのサイトからお願いいたします <https://jp.itandibb.com/> 検索

TEL:050-1721-8463 ● 定休日:土・日・祝日

<お問い合わせ・お申込み> ● 営業時間:10時~18時

<E-mail> chintai-kanri@fuji-home.co.jp <HP> <https://www.fuji-home.co.jp>

## ■手数料

|       |    |      |
|-------|----|------|
| 手数料   | 借主 | 100% |
| 負担の割合 | 借主 | 100% |
| 手数料   | 客  | 100% |
| 配分の割合 | 客  | 100% |

◆取引態様:代理 (AD:取扱賃料1ヶ月分)

◆インターネット掲載OKです