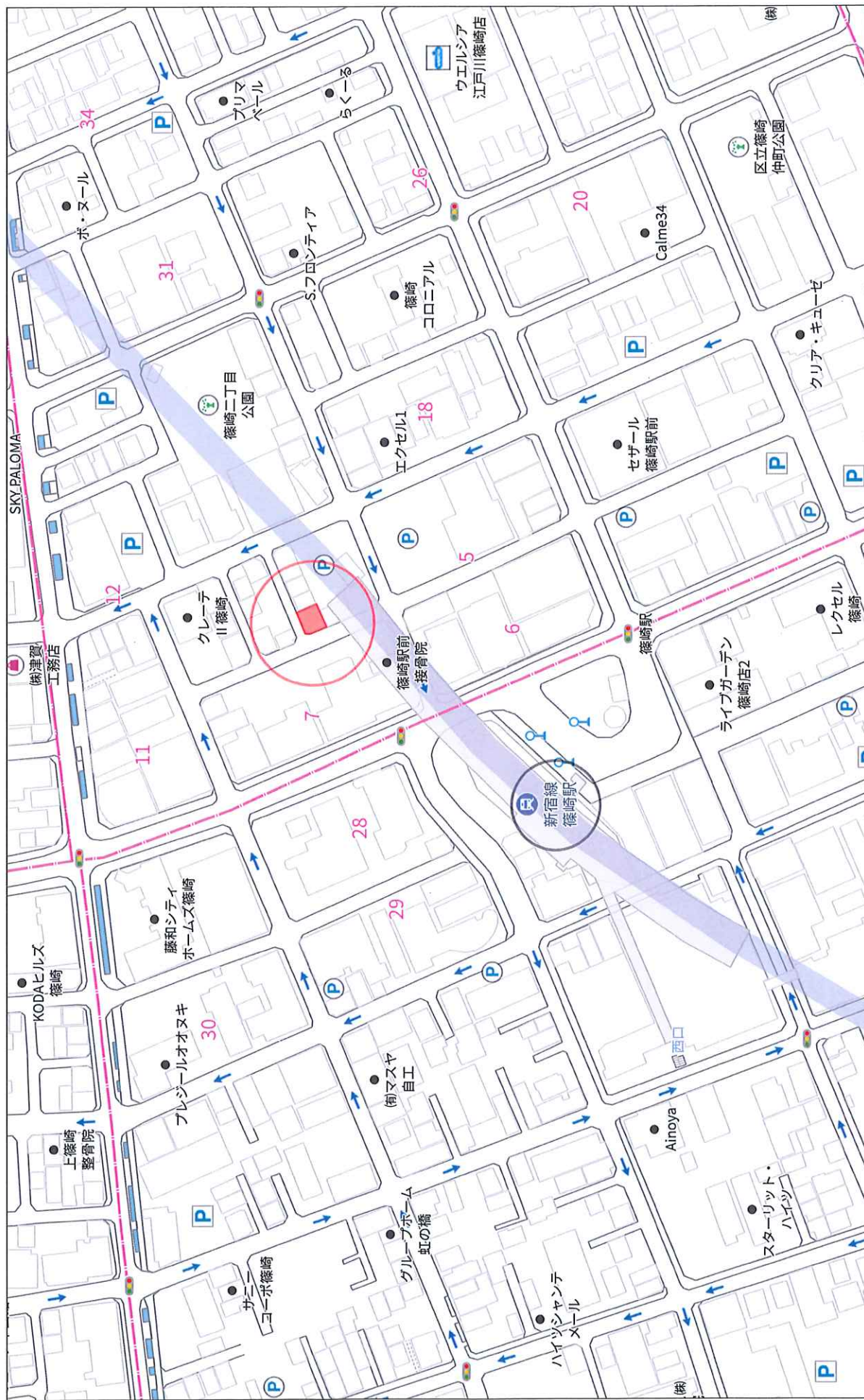


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション） 物件名：アンドコム篠崎町				
所在地	住居表示	東京都江戸川区篠崎町2-8-4			
	地番	東京都江戸川区篠崎町2-408-5、4			
交通	都営地下鉄新宿線 篠崎駅 徒歩2分				
地積	95.9 m ² (29 坪) 公簿				
価格	2億1790万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西北側約4m（公道）接道約9.4m / 南西側約6m（公道）接道約6.3m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成05年 11月築	検済	無
建物	構造	鉄骨造陸屋根 4階			
	延床面積	303.03 m ² (91.66 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入12,060,000円 月額収入1,005,000円 利回り 5.53%					
※建物種類：居宅・事務所・店舗に登記変更申請中					
・家屋番号：408番地5、408番地4					
・4区画中3区画稼働中					
・新耐震基準					
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。

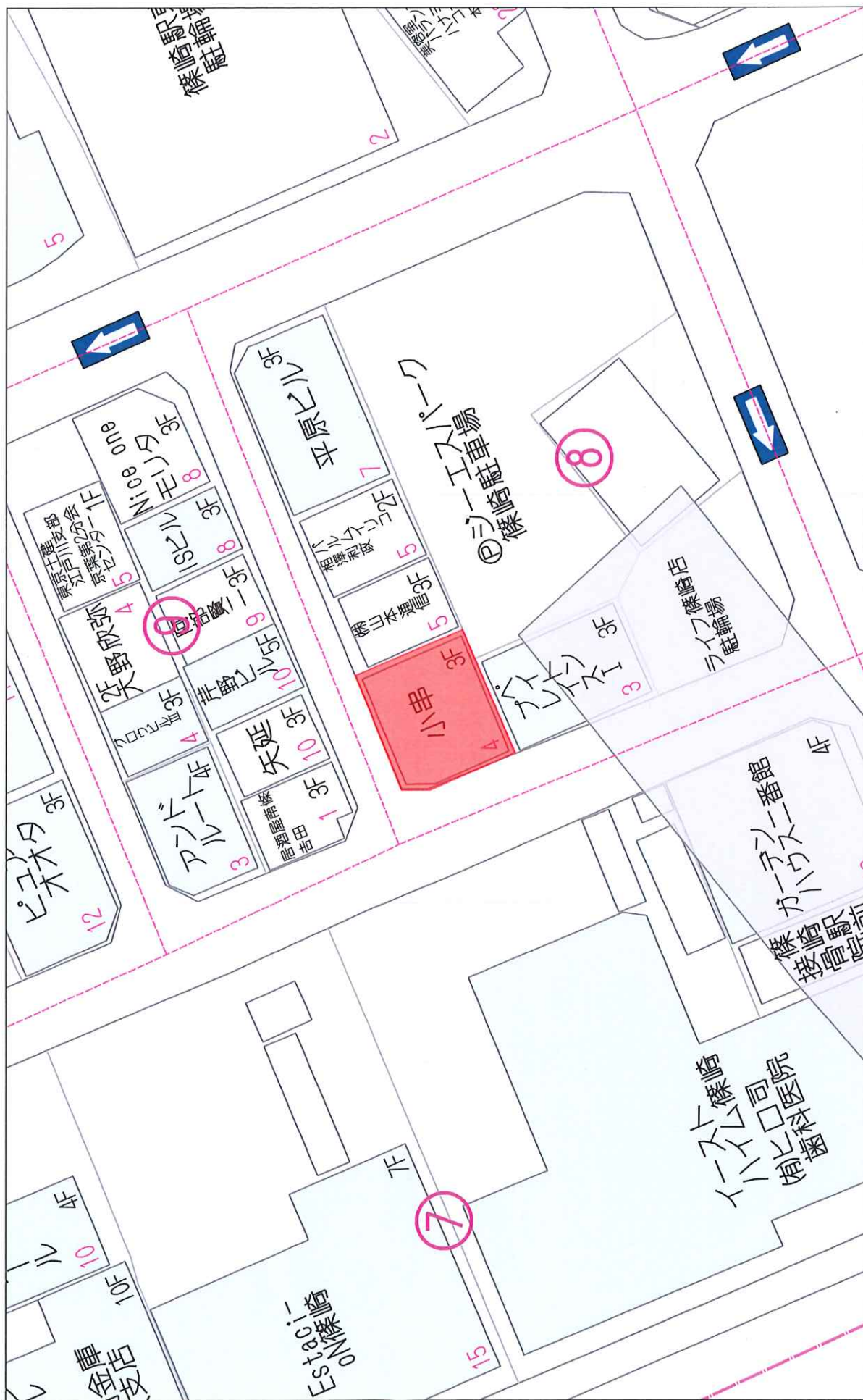


1:2102

140m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20251104154322
禁断複製写複製



20m

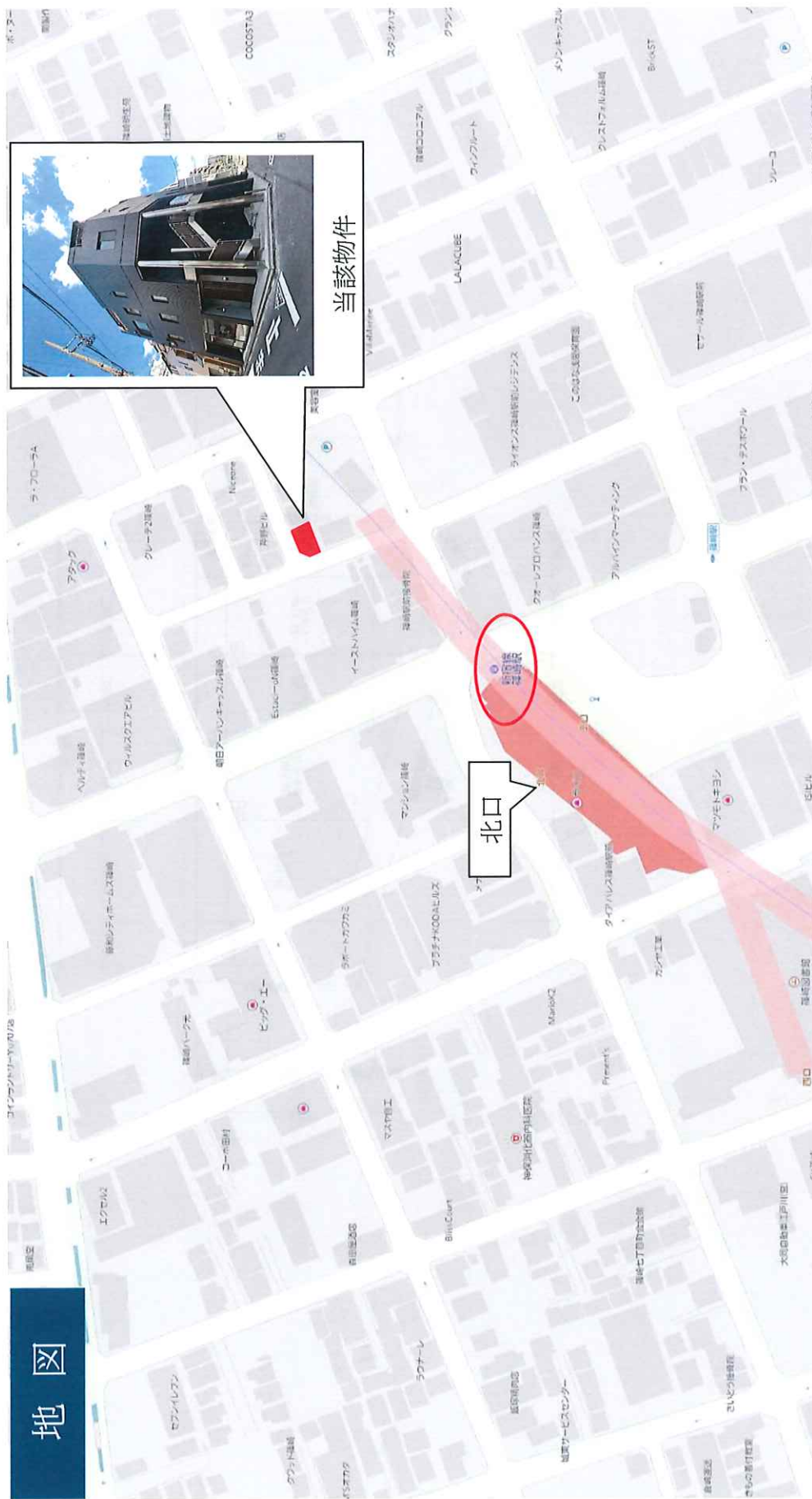
Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

1:398

禁無断複写複製
株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20251104154232

图 4-1-1

駅	駅徒歩	2023 年度利用者数	URL
都営地下鉄 新宿線「篠崎」駅	北口まで 徒歩 2 分	乗車人員 19,220 人／日 降車人員 19,043 人／日	https://www.kotsu.metro.tokyo.jp/subway/kanren/passengers.html



■ レントロール

区画	テナント	契約面積 (㎡)	面積 (坪)	想定 月額賃料 (円)	消費税 (10%)	想定 共益費 (円)	想定 賃料等合計 (円)	単価 (円/坪)	想定 引継保証金 (円)	契約始期	契約期間
1階①	サブリース (飲食店舗)	21.69	6.56	136,364	13,636	賃料に含む	150,000	22,865	750,000	2025/11/1	～ 2027/10/31
1階②	食品物販店(青果)・雑貨販売店	34.02	10.29	204,545	20,455	賃料に含む	225,000	21,865	1,125,000	2025/9/3	～ 2027/9/2
2階	申込有	61.56	18.62	254,546	25,454	賃料に含む	280,000	15,037	1,400,000	未定	未定
3階	住宅宿泊事業及び旅館業	163.95	49.59	318,182	31,818	賃料に含む	350,000	7,057	1,400,000	2025/7/1	～ 2027/6/30
4階											
合計		281.22	85.07	913,637	91,363		1,005,000	11,813	4,675,000		

1階①	契約始期:2025年11月1日 契約期間:2025年11月1日~2027年10月31日(普通借2年) 賃料免責期間:2025年11月1日~2025年11月15日 解約予告:6ヶ月前 更新料:新総賃料1ヶ月(税込) 保証会社:株式会社USEN TRUST ※保証金償却済み ※連帯保証人あり	1階②	契約始期:2025年9月3日 契約期間:2025年9月3日~2027年9月2日(普通借2年) 解約予告:6ヶ月前 更新料:新総賃料1ヶ月(税込) 保証会社:株式会社セーフティーイノベーション ※保証金償却済み ※連帯保証人あり	申込有	2階
3・4階	契約始期:2025年7月1日 契約期間:2025年7月1日~2027年6月30日(普通借2年) 解約予告:6ヶ月前 更新料:新総賃料1ヶ月(税込) 保証会社:株式会社USEN TRUST ※保証金償却済み ※連帯保証人あり				

想定合計賃料等
1,005,000円

収支表

物件名	築年月	賃貸面積		取得費用	
		㎡	坪	販売価格(税抜) A	販売価格(税込) B
アンドコム篠崎町	1993年11月	281.22	85.07	207,208,064	217,900,000

建物対価割合: 51.60%

想定賃料 [月額] ①	管理費等 [月額] ②	想定賃料 [年額] ③ (①×12)	管理費等 [年額] ④ (②×12)	固都税 [年額] ⑤	想定純収入 [年額] ⑥ (③-④-⑤)	想定賃料 [グロス利回り] ③÷B	想定賃料 [ネット利回り] ⑥÷B
1,005,000	69,850	12,060,000	838,200	325,597	10,896,203	5.53%	5.00%

※令和7年度関係証明書参照

～管理費等～

検針業務(1階水道)	5,000	…	年額60,000円(隔月) ÷ 12ヶ月
消防設備点検	11,333	…	年額136,000円(年2回実施) ÷ 12ヶ月
防火対象物定期点検	3,167	…	年額38,000円(年1回実施) ÷ 12ヶ月
防火管理者選任代行	16,000	…	年額192,000円(毎月) ÷ 12ヶ月
機械警備	16,000	…	年額192,000円(毎月) ÷ 12ヶ月
24時間1次対応	12,000	…	年額144,000円(毎月) ÷ 12ヶ月

※入居テナントの業態により、費用が変動します

合計(税抜)	63,500
合計(税込)	69,850

※参考 令和7年度固定資産評価額

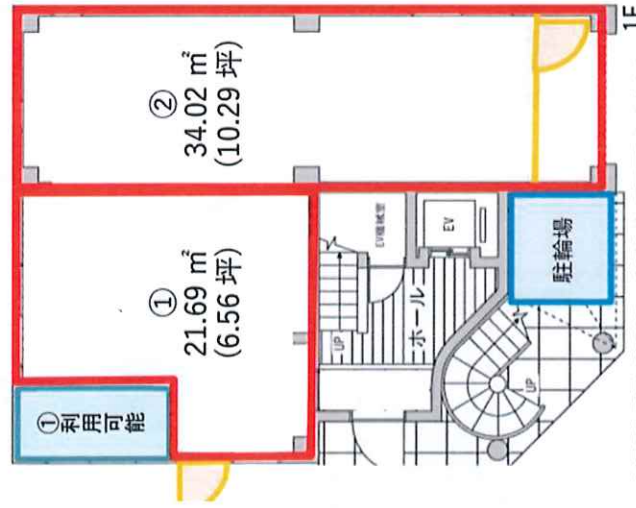
土地評価額	32,331,720 円
建物評価額	13,764,300 円

アンドコム篠崎町 一棟物件概要

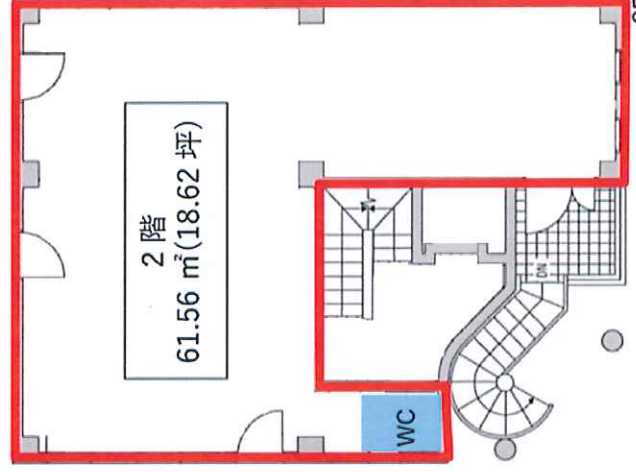
都営地下鉄 新宿線 「篠崎」駅 徒歩 2 分



圖畫本

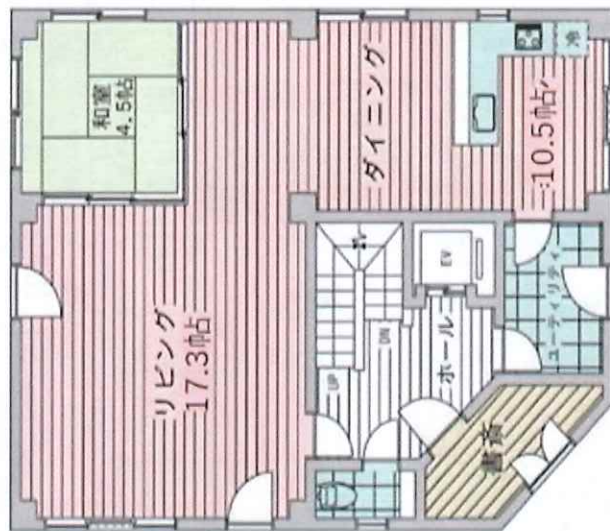


III

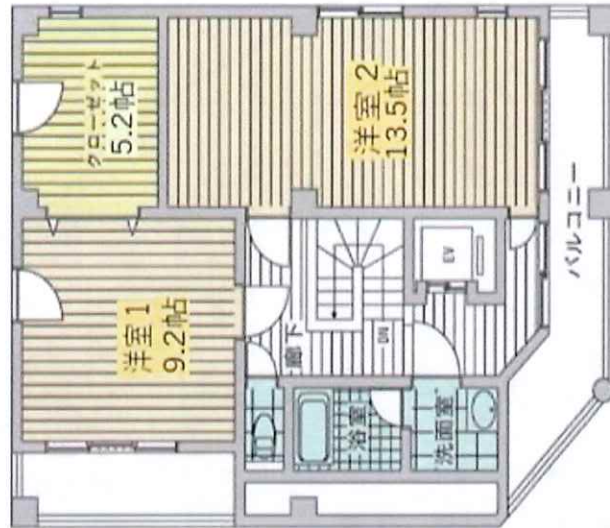


24

現況と図面に相違があった場合は、現況優先とします



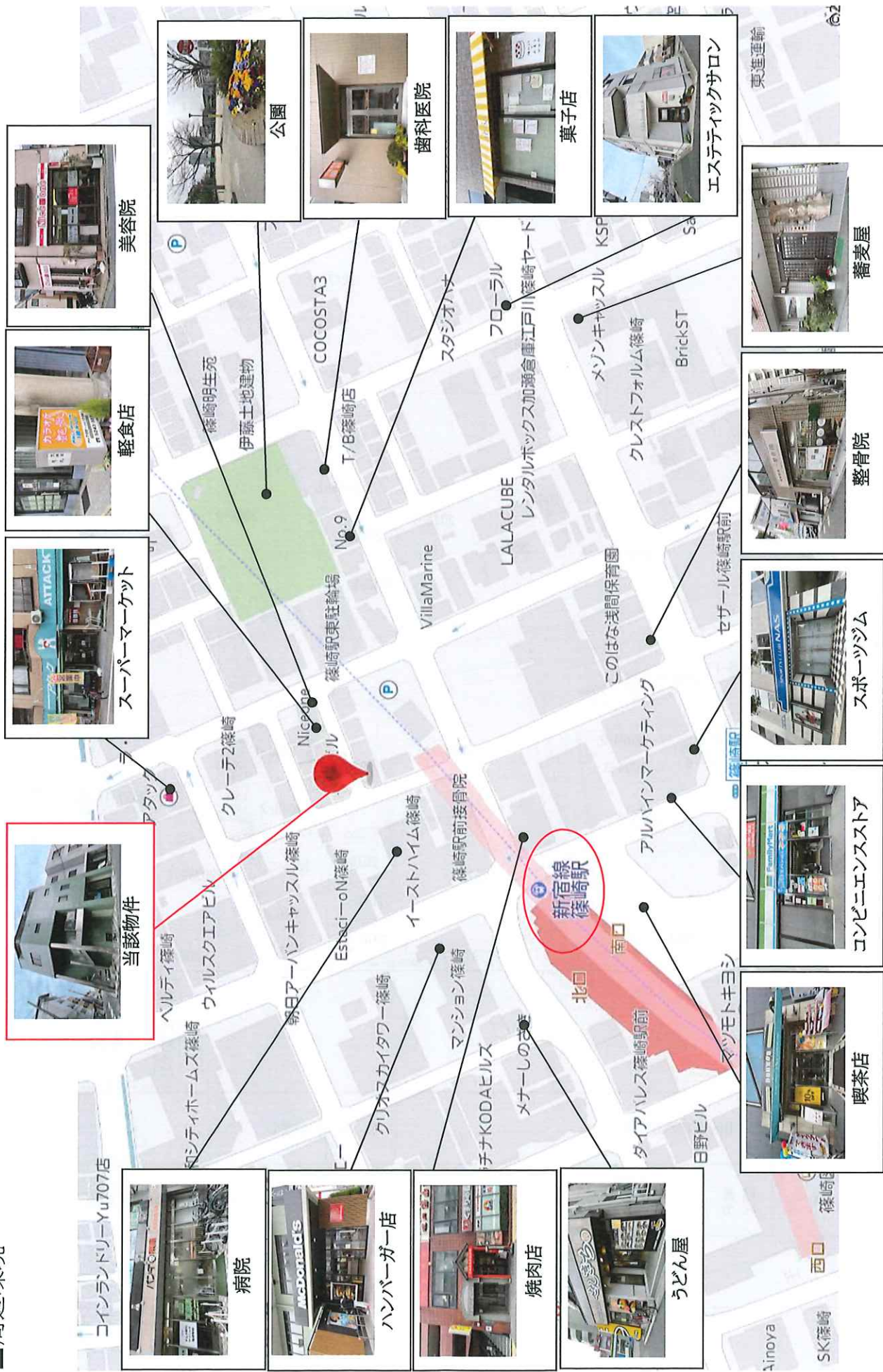
3F



4F

現況と図面に相違があった場合は、現況優先とします

■ 周辺環境



■テナント紹介

1階① 株式会社店舗総合研究所

立地やマーケティングにあった業態転換・改善に役立つ情報提供を行い、「あらゆる店舗経営者に、最適な事業機会を。」提供することを使命としています。
当該物件では、サブリース事業の飲食店舗を展開します。



参照:<https://vldd.co.jp/>

1階② VJ-SKY 合同会社「YaOYaTo(ヤオヤト)」

葛西にある八百屋「FuRuKuTo」の2店舗目として9月にオープンしました。

季節の旬の野菜・果物を農家直送でお求めやすい価格で店頭販売しております。健康的な食生活をサポートします。



YaOYaTo

参照:<https://www.yaoyato.com/>
<https://edogawa.goguy.net.jp/2025/10/01/yaoyato-shinozaki/>

2階 募集中(申込あり)



3階 個人・民泊(旅館業申請中)

個人事業主として沼袋で2部屋運営している共同経営者とともに11月頃から新規で運営開始予定です。

ゲストの事を第一に考え、日々のコミュニケーション等の対応を行う事で、沼袋の2部屋はゲストチョイスを獲得しています。

