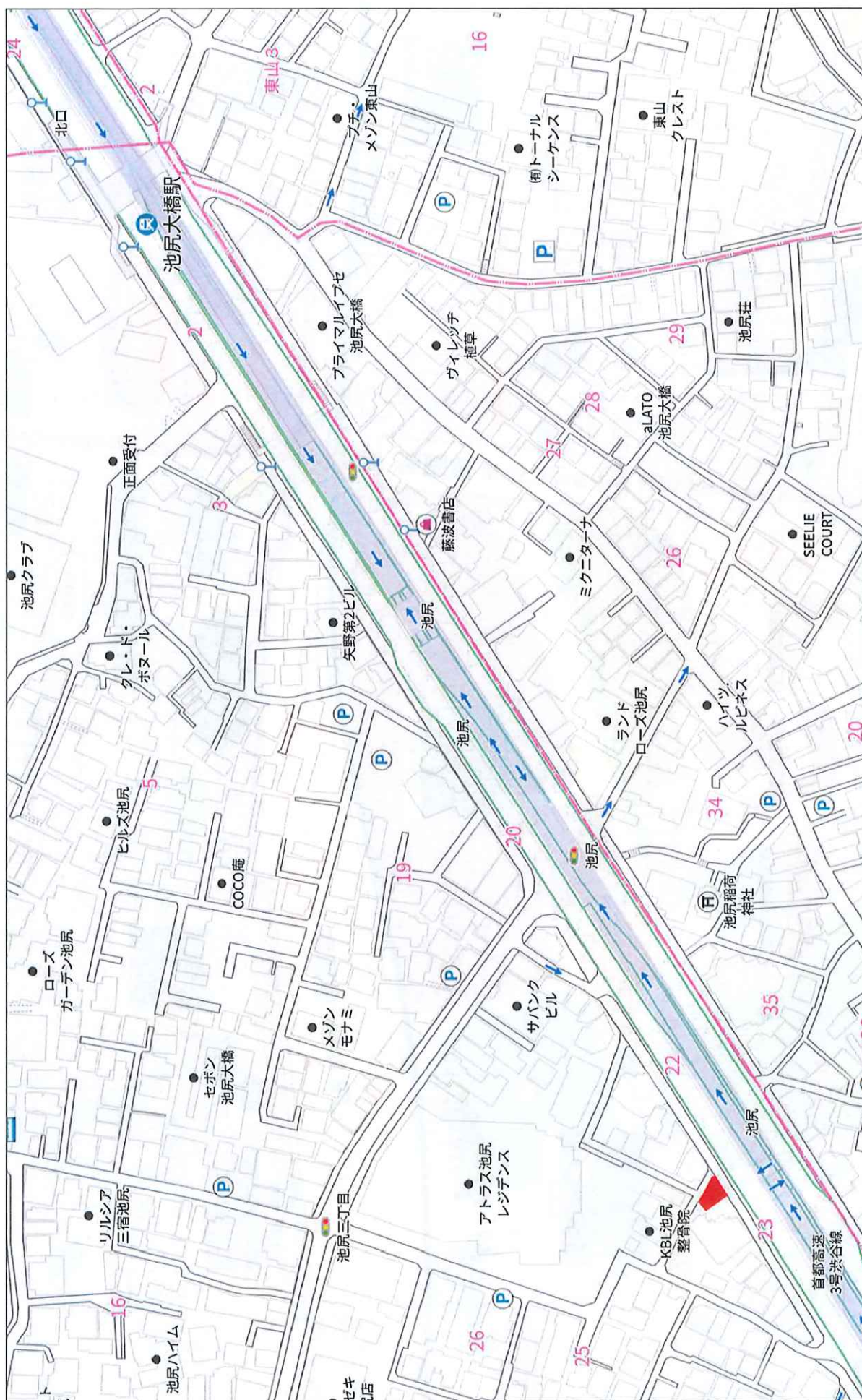


備考 年額収入21,000,000円 月額収入1,750,000円 表面 利回り 4.20% 満室想定

- ・2025年4月：耐震工事完了
- ・2025年9月：全館リノベーション完了
- ・2025年11月：全館テナント申込有り

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。

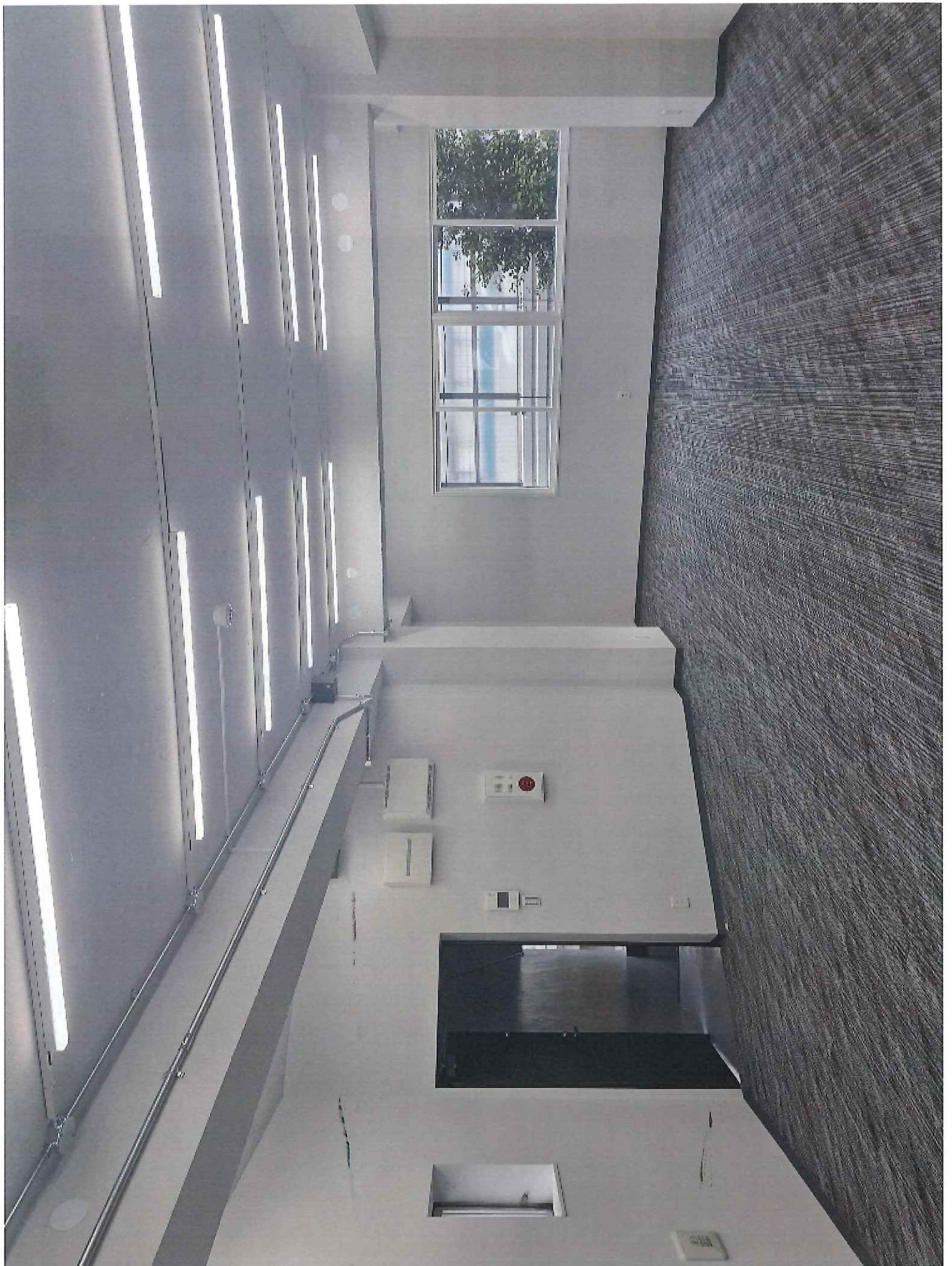


レントロール/契約状況

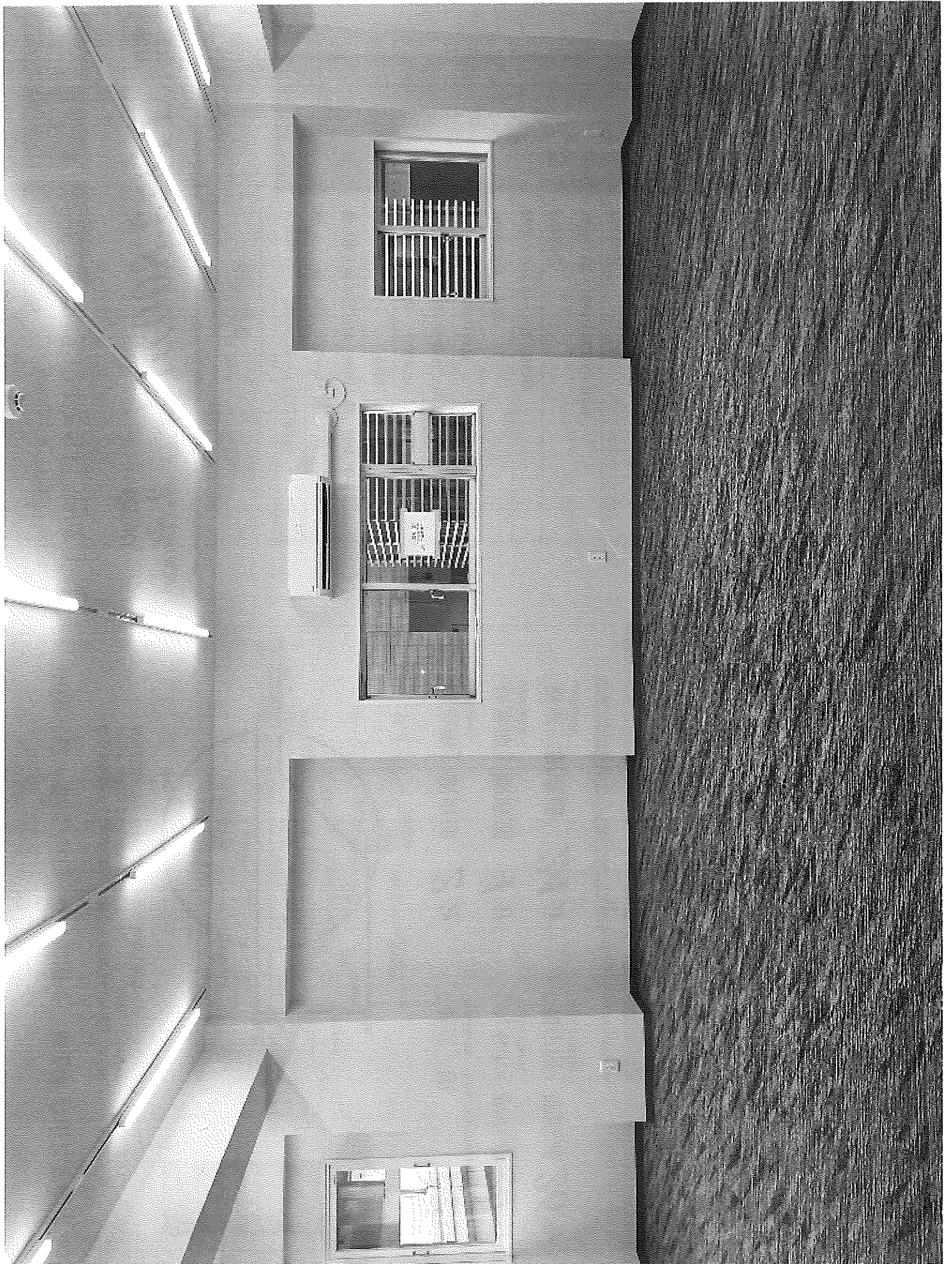
階数	用途	契約状況	契約面積		総額（税込）		保証金	備考	
			㎡	坪	総額（税込）	月坪単価		契約種類	保証金償却
1 F	店舗	申込	47.34	14.32	500,000	34,915	3,500,000	定借 5 年	2 か月
2 F	店舗/事務所	申込	52.73	15.95	400,000	25,077	2,000,000	定借 5 年	2 か月
3 F	事務所	申込	52.73	15.95	300,000	18,808	1,500,000	普通借 2 年	2 か月
4 F	事務所	申込	52.73	15.95	300,000	18,808	1,500,000	普通借 2 年	2 か月
5 F	事務所	申込	45.08	13.64	250,000	18,333	1,200,000	普通借 2 年	2 か月
合計	月間		250.61	75.81	1,750,000	23,084	9,700,000		
	年間				21,000,000				









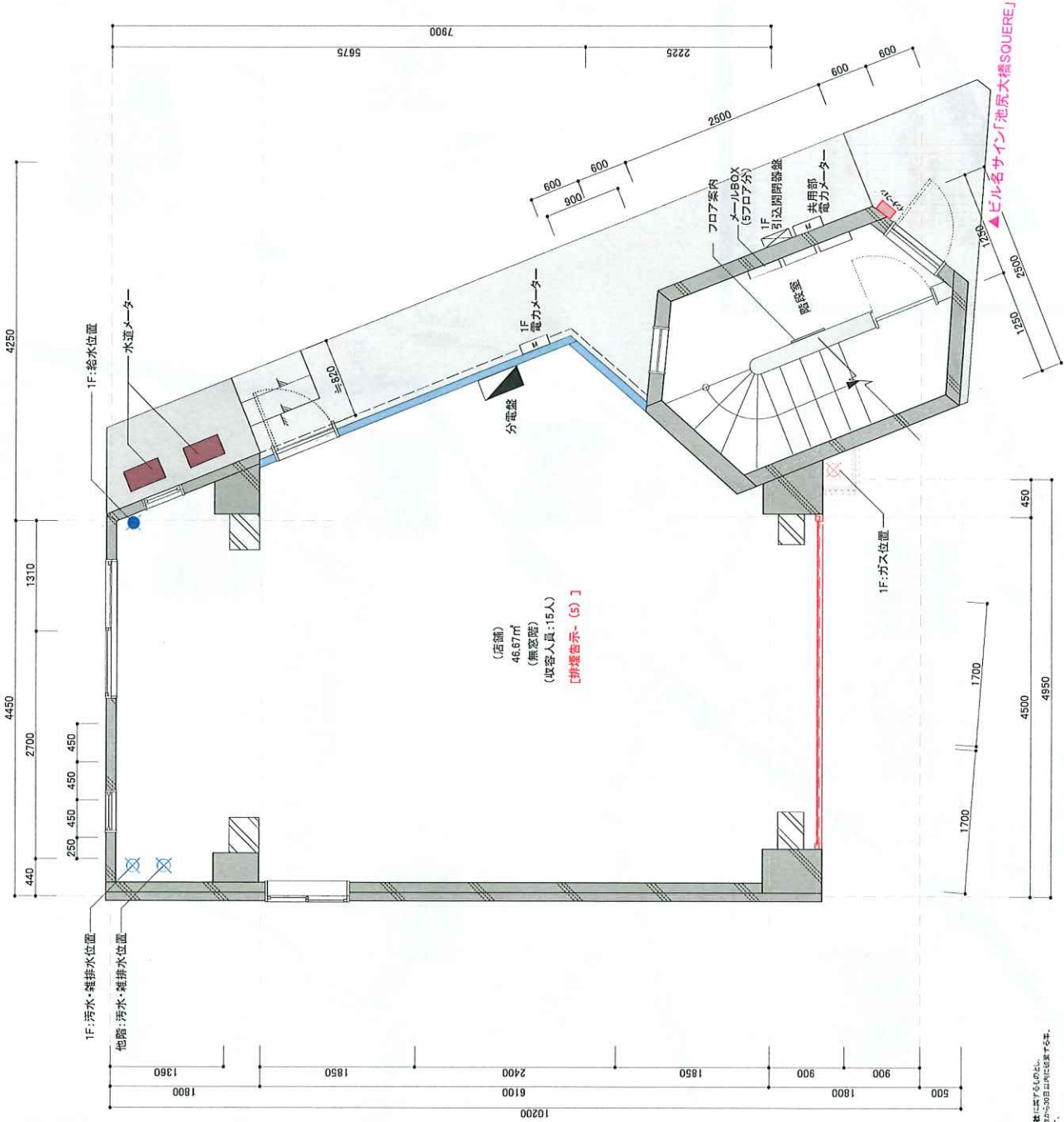


1F
CH=3193

壁凡例

- ウレタン吹付
- LGS45+PB12.5 (厚57.5)
- LGS65+PB12.5×2 (厚90)
- 耐震補強

※本建物の消防法上の用途は10項イにて
ビル所有者:羽田健一郎様と承知済みです。



(店舗)
46.67㎡
(無窓階)
(収容人員:15人)
[排煙告示-(5)]

[排煙告示-(2)] : 告示1435号第4へ (2)
[排煙告示-(5)] : 告示1435号第4へ (5)

図面を提出するにあたって
この図面は、設計者、監理者、施工者の共同で作成されたものであり、その内容に誤りや不備がある場合は、設計者、監理者、施工者の共同で修正する必要があります。
また、この図面は、設計者、監理者、施工者の共同で作成されたものであり、その内容に誤りや不備がある場合は、設計者、監理者、施工者の共同で修正する必要があります。

TOPPLANNING CO.,LTD

107-0062 東京都港区新青山4-20-19 プレム新青山 1F トッププランニング株式会社

PROJECT 池原大橋ビル改修 Project
ADDRESS 東京都世田谷区池原3丁目23-1

PROJECT NUMBER W173
SCALE 1/50
DRAWN BY m.kondo

1F-平面図
DRAWING NUMBER n.sakaguchi
DATE 2025/10/31
CHECKED BY

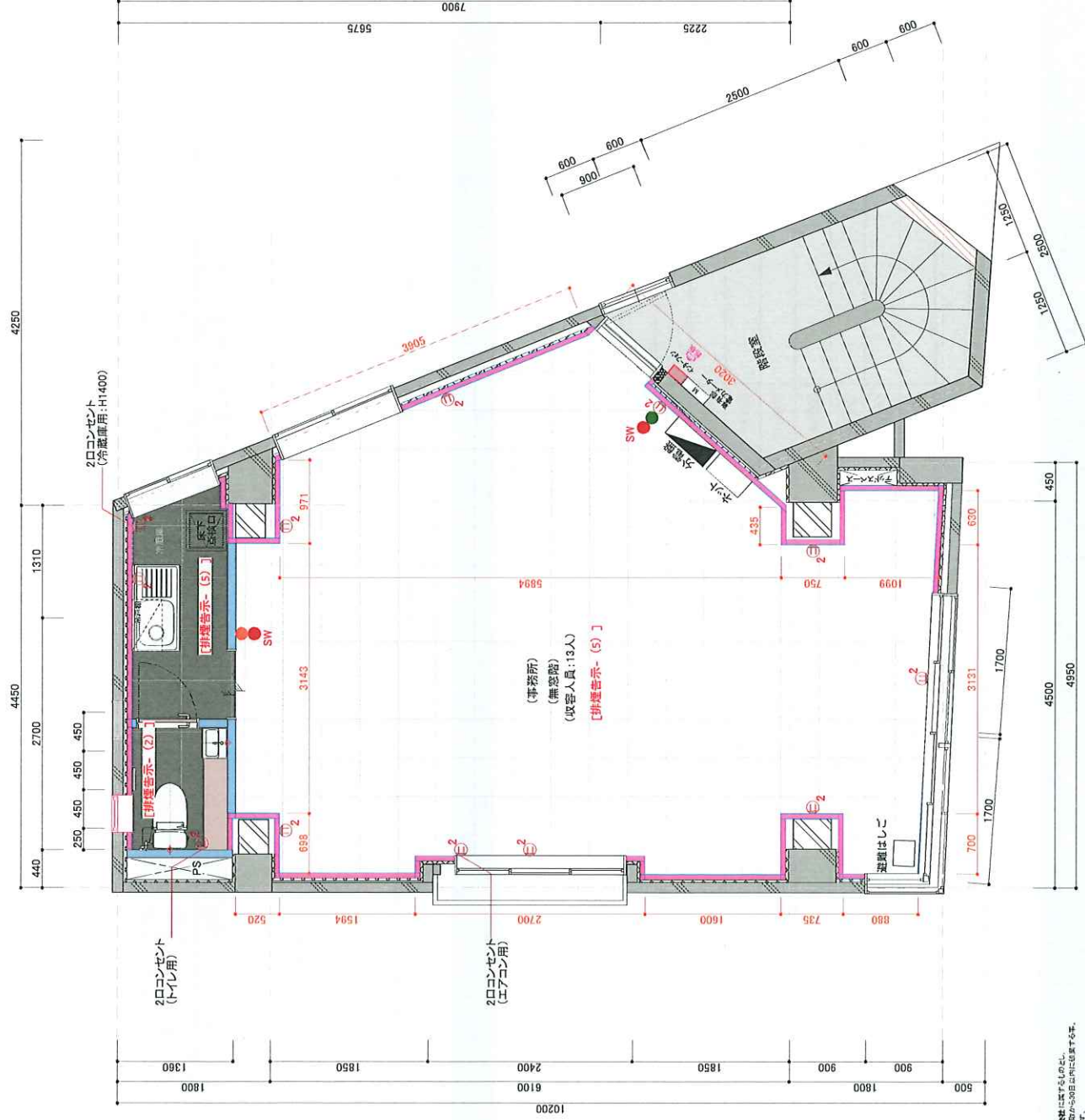
DATE 2025/10/31
DRAWING NUMBER W173
A-01

2F	事務所 CH=2906	水回り CH=2396
----	-------------	-------------

■ 水回り 床仕上げ	 珪酸エポキシ: PS14137/東リ	ソファ巾木: W-29/ヤングッ
■ 水回り 壁仕上げ		クロス貼: ES6501/ヤングッ
■ 水回り 天井仕上げ		P8下地塗装: N-85/日塗工 (タクトレー) (乾かし)

■ 事務所 床仕上げ		タイルカーペット貼り NT-31701/サンダツ
■ 事務所 壁仕上げ		ワレ巾木:W-29/サンダツ
■ 事務所 天井仕上げ		塗装: N-95/日榮工 (ラネイレー) (艶なし)
■ 事務所 天井仕上げ		既存RC下地 塗装: N-95/日榮工 (ラネイレー) (艶なし)

■階段室 床仕上げ	 塗装、フローリングサット 床、日本塗料 (色: ホワイトカラー(A-4)) グラニツァー、111-140(SD) (色: グレーカラー)
■階段室 壁仕上げ	
■階段室 天井仕上げ	 塗装、ND-400 /日本セキボシ標準色 (白)(艶あり)



壁凡例	 ウレタン吹付  LGS45+PB12.5 (車57.5):天井まで  LGS65+PB12.5×2 (厚90):天井まで  耐震補強  落下防止型 H=300
-----	---

■コンセント
新規コンセント (H=300)

■面積(内法面積)	(階段室・PS除く)
事務所	39.96㎡
キッチン	2.94㎡
トイレ	1.61㎡
	44.50㎡

【排煙告示-(2)】: 告示136号第4へ (2)

【排煙告示-(5)】: 告示136号第4へ (5)

[illegible]

3F
事務所 CH=2830
水回り CH=2396

■水回り 床仕上げ
磁ビタ貼 PST4137/東リ
77巾巾木:W-29/サンゲツ
■水回り 壁仕上げ
クロス貼:ES6501/サンゲツ
■水回り 天井仕上げ
PB下地塗装:N-85/日栄工 (ライトグレー)(艶なし)

■事務所 床仕上げ
タイルカーペット貼り NT-31701/サンゲツ
77巾巾木:W-29/サンゲツ
■事務所 壁仕上げ
塗装:N-85/日栄工 (ライトグレー)(艶なし)
■事務所 天井仕上げ
既存RC下地 塗装:N-85/日栄工 (ライトグレー)(艶なし)

■階段室 床仕上げ
塗装:フローリングサット /東日本塗料 (色:アタラシグレイ(A-4))
ノンスリップ:11-140(SD) (色:ターガレー)
■階段室 壁仕上げ
■階段室 天井仕上げ
塗装:ND-400 (日本ペイント標準色 (白)(艶あり))

図面及び表に記載する取付位置、色、材料等の取付は、トッププランニング株式会社にて行われます。
この図面のデザイン、レイアウト、納まり、色、材料等の取付は、トッププランニング株式会社にて行われます。
各部材の一部を別で使用する事があります。詳細に決まっている場合は、取付位置から500mm以内は保証する事。
また、一部の取付位置を現場で変更する場合は、事前に現場で確認する必要があります。

TOPPLANNING CO.,LTD

107-0082 東京都港区南青山4-20-19 プレム南青山 1F トッププランニング株式会社

PROJECT 池原大橋ビル改修 Project
ADDRESS 東京都世田谷区池原3丁目23-1
DRAWN BY m.kondo
CHECKED BY n.sakaguchi
PROJECT NUMBER W173
SCALE 1/50
TITLE 3F-平面図 □上記確認の上、承諾しました

顧客承認欄

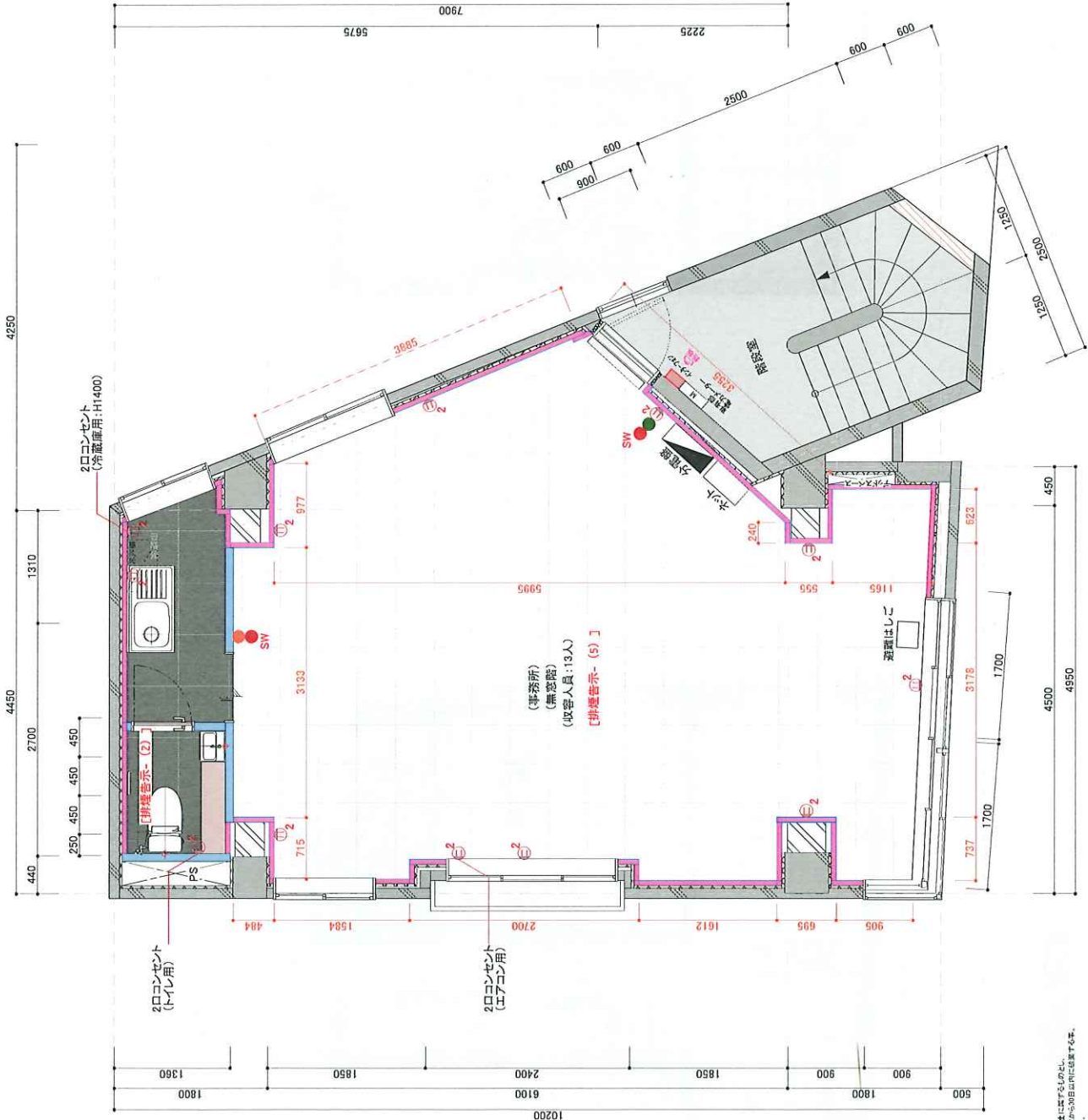
DATE 2025/10/31
DRAWING NUMBER W173
A-03
令和 年 月 日

壁凡例
ウレタン吹付
LGS45+PB12.5 (厚57.5):天井まで
LGS65+PB12.5×2 (厚90):天井まで
耐震補強
落下防止壁 H=300

■コンセント
新規コンセント(H=300)

■面積(内法面積)
(階段室・PS 除く)
事務所 40.03㎡
キッチン 2.99㎡
トイレ 1.65㎡
44.67㎡

[排煙告示-(2)]: 告示436号第4へ(2)
[排煙告示-(5)]: 告示436号第4へ(5)



池尻大橋スクエア

所在	住居表示	世田谷区池尻三丁目23番1号	種別	事務所・店舗 5区画
交通	田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩6分		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地上5階建て
	宅地	現況	築年	昭和48年11月
土地	公海面積	93.05㎡ (28.15坪)		
	実測面積	89.31㎡ (27.02坪)		

貸室 棟単価 100% 契約面積で計算

フロア等	現況	テナント名	用途	契約面積		坪	月額賃料共益費込 (税抜)		坪単価	賃料共益費込 (税込)		敷金 (保証金)	賃料月数	原契約開始日		賃貸借期間		備考
				㎡	㎡		坪	坪単価		坪単価	坪単価					契約開始日	契約終了日	
1 F			店舗	47.34		14.32		441,067	30,800	485,173	33,880	3,528,534	8.0	2025/9/1	2027/8/31	2025/9/1	2027/8/31	定期建物賃貸借契約
2 F			店舗・事務所	52.73		15.95		344,538	21,600	378,992	23,760	2,067,227	6.0	2025/9/1	2025/9/1	2025/9/1	2027/8/31	定期建物賃貸借契約
3 F			事務所	52.73		15.95		264,784	16,600	291,262	18,260	1,588,702	6.0	2025/9/1	2025/9/1	2025/9/1	2027/8/31	
4 F			事務所	52.73		15.95		264,784	16,600	291,262	18,260	1,588,702	6.0	2025/9/1	2025/9/1	2025/9/1	2027/8/31	
5 F			事務所	45.08		13.64		225,369	16,600	249,006	18,260	1,358,215	6.0	2025/9/1	2025/9/1	2025/9/1	2027/8/31	
合計				250.61		75.81		1,541,541	20,334	1,695,695	22,368	10,131,381	6.6					
空室				0.00		0.00												
稼働中				250.61		75.81												

調査対象年間収入

項目	金額 (税抜)	金額 (税込)
賃室賃料 (共益費込)	18,498,495	20,348,344
収入合計	18,498,495	20,348,344

年間支出 経費率 10.78%			
項目	費用/年間	消費税/年間	合計
PM費用	406,967	40,697	447,664.2%
BM費用	1,020,000	102,000	1,122,000
土地面積税	189,293	0	189,293
建物面積税	336,813	0	336,813
建物保険	88,620	8,862	97,482
その他	0	0	0
合計	2,041,693	151,559	2,193,252

項目	税抜	税込
収入合計	18,498,495	20,348,344
支出合計	2,041,693	2,193,252
NOI	16,456,802	18,155,092

固定資産税評価額 令和 6年度 建物：新築課税標準価格参照

土地面定資産税評価額	82,410,940	45.41%
建物面定資産税評価額	99,065,000	54.59%

購入金額		452,185,422 税込	
合計	428,779,017 税抜		
建物	234,064,049		
土地	194,714,968		
消費税			23,406,405

調査対象利回り

グロス利回り (税込)	4.50% NOI (税込)	4.01%
グロス利回り (税抜)	4.31% NOI (税抜)	3.84%



耐震マーク交付書

交付番号 07-C-0000013

建物名 山本ビル

建物所在地 世田谷区池尻3-23-1

建物の構造 鉄筋コンクリート造

建物の用途 事務所、店舗

マーク種類 耐震改修済

この建築物は、東京都耐震マーク表示制度要綱に基づく耐震マークを交付された建築物です。

令和7年4月30日

東京都知事

小池百合子