

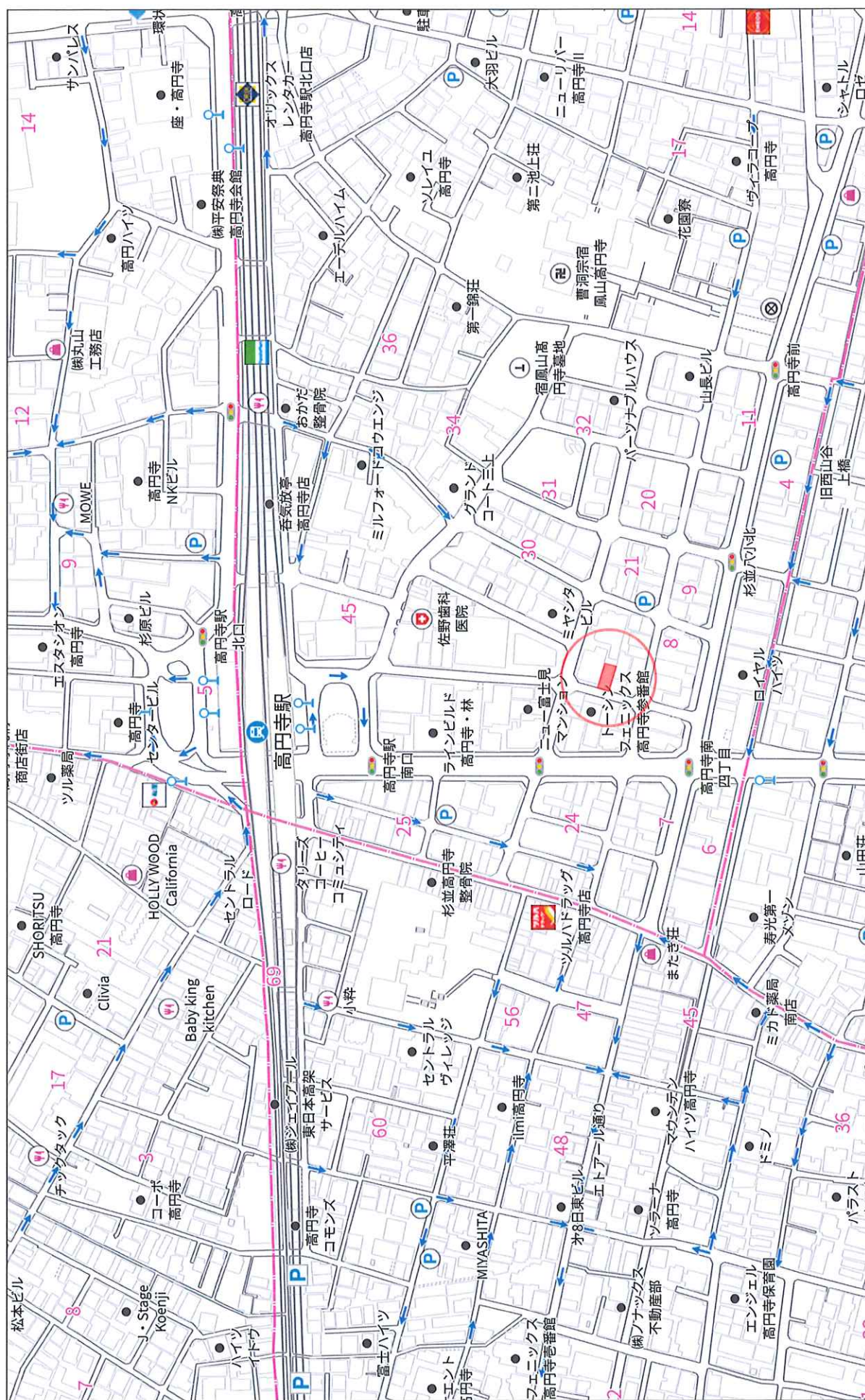
用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所）物件名：高円寺クアトロビル				
所在地	住居表示	東京都杉並区高円寺南4-22-5			
	地番	東京都杉並区高円寺南4-22-10			
交通	JR中央線 高円寺駅 徒歩3分 / 東京メトロ丸の内線 新高円寺駅 徒歩10分				
地積	95.17 ㎡ (28.78 坪) 公簿				
価格	3億6600万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西北側約6m（公道）				
道路負担					
現況		築年	平成02年 7月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階 地下1階			
	延床面積	430.72 ㎡ (130.29 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入15,394,800円 月額収入1,282,900円 表面 利回り 4.20%

- ・年額収入は確定賃料（管理費含）
- ・管理条件付
- ・境界確認書取得済

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。





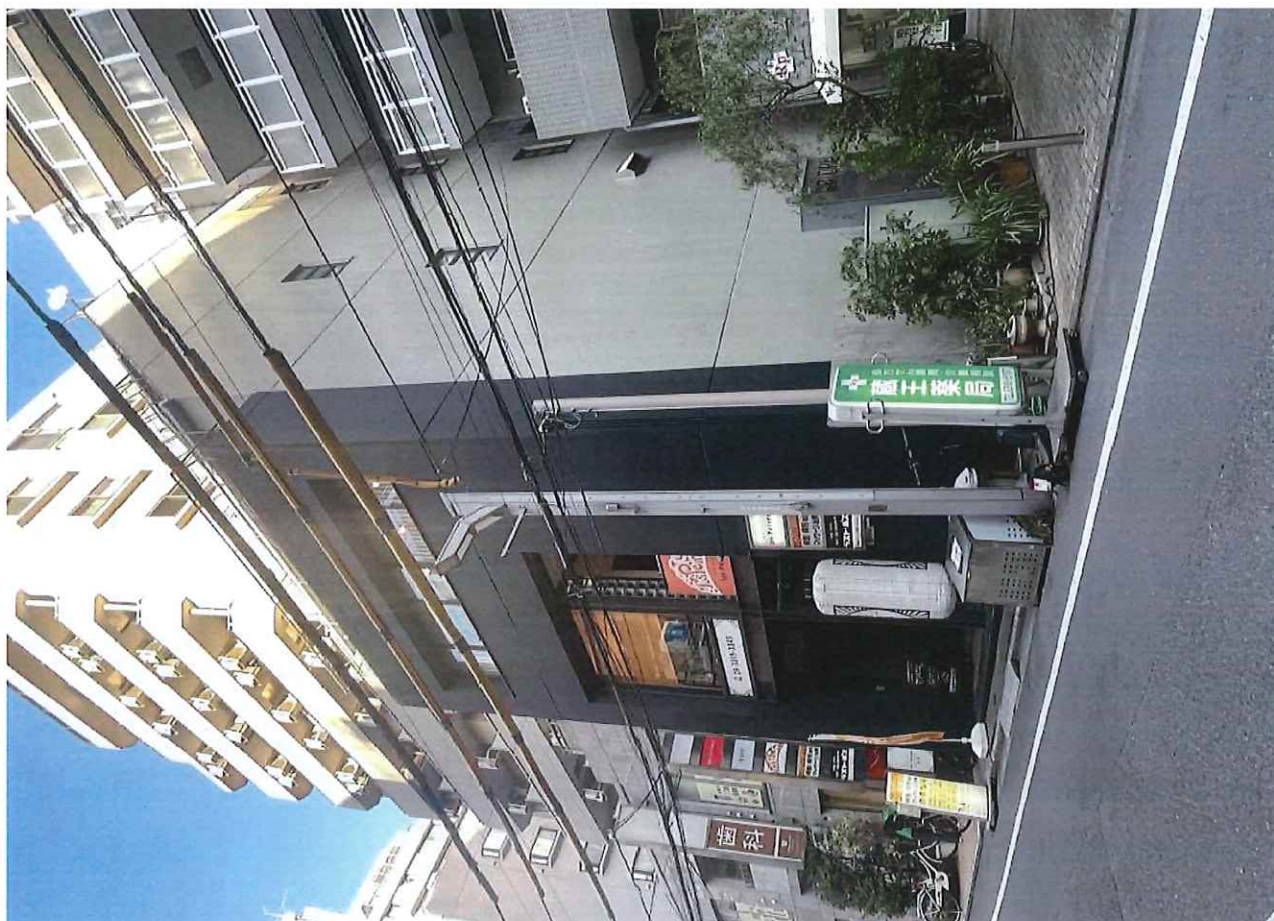
1:580

建物賃貸借状況表

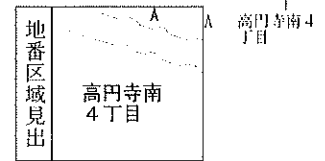
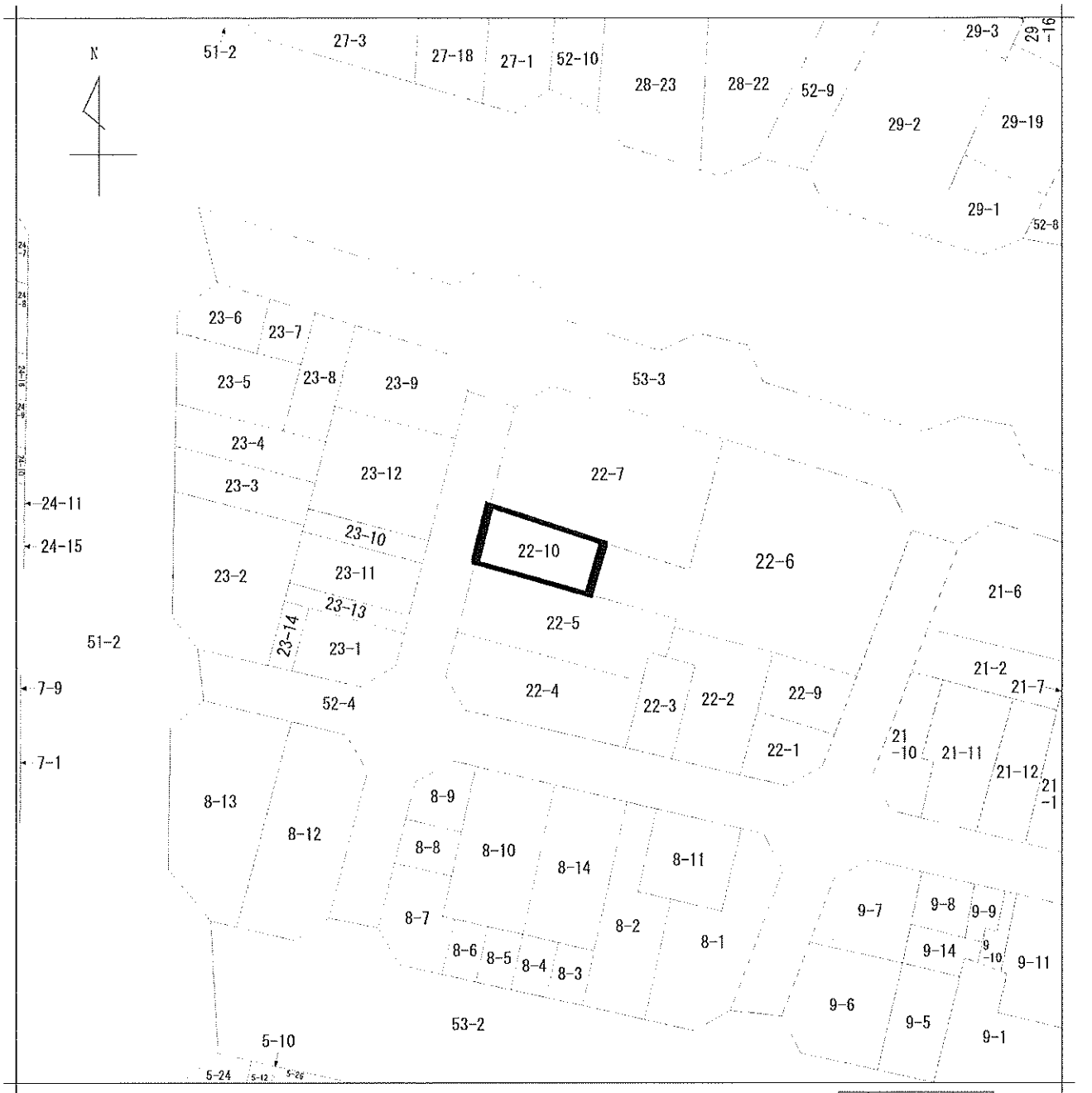
高円寺クワトロビル

号室	契約者名	状況	間取	専有 (㎡)	専有 (坪)	月 額				賃料単価/坪	敷金	契約期間		備考
						合計 (税込)	賃料 (税込)	共益費 (税込)	看板使用料			開始	終了	
B1	法人	入居	店舗	48.37	14.63	¥275,000	¥275,000	¥0	¥0	¥18,795	¥2,500,000	2024年8月20日	2027年8月19日	ラーメン屋
1F	個人	入居	店舗	27.03	8.17	¥190,300	¥187,000	¥0	¥3,300	¥23,274	¥800,000	2024年4月1日	2027年3月31日	整骨院
2F	個人	入居	店舗	49.00	14.82	¥223,300	¥220,000	¥0	¥3,300	¥15,065	¥840,000	2023年5月6日	2026年5月5日	美容室
3F	法人	入居	店舗	59.00	17.84	¥228,000	¥228,000	¥0	¥0	¥12,775	¥621,819	2023年12月1日	2025年11月30日	ネイルサロン
4F	法人	入居	事務所	52.78	15.96	¥213,400	¥198,000	¥15,400	¥0	¥13,366	¥540,000	2025年3月15日	2027年3月14日	不動産業
5F	法人	入居	事務所	40.93	12.38	¥152,900	¥139,700	¥13,200	¥0	¥12,349	¥381,000	2023年12月15日	2025年12月14日	建築事務所(内装屋)

	貸数	戸数	契約面積	面積	月額収入	年額収入	敷金
◆居室 満室時 合計	6	100.0%	277.11㎡	100.0%	¥1,282,900	¥15,394,800	¥5,682,819
入居	6	100.0%	277.11㎡	100.0%	¥1,282,900	¥15,394,800	¥5,682,819
空室	0	0.0%	0.00㎡	0.0%	¥0	¥0	¥0
想定収入合計					¥1,282,900	¥15,394,800	¥5,682,819
現況収入合計					¥1,282,900	¥15,394,800	¥5,682,819



29-4

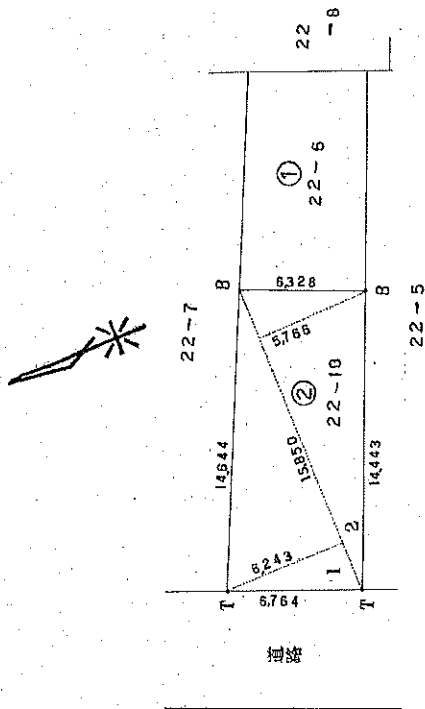


請 求 部 分	所 在		杉並区高円寺南四丁目				地 番		22番10	
出 力 縮	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和50年10月11日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項			

登記年月日: 昭和60年9月19日

地 番 22 番 10 号 地 積 測 量 図

土地の所在 東京都杉並区高円寺南四丁目



求 積 表			
地 番	求 積 の 方 法 (三 角 法)	地 積	
① 22-6	16,110 - 95,171.325 = 89,061.675	5,328	5,766
② 22-10	15,850 X 6,243 = 98,951.550	5,766	5,328
	15,850 X 5,766 = 91,391.100	5,328	5,766
	19,034.250	5,328	5,766
	95,171.325	5,328	5,766

境界 地界線の種類	
A	石 柱
B	コンクリート杭
C	金 属 板
T	土 型 本 ン キ 印

61 6 09

524141

申請人	大河原 正太郎	縮尺	1/250
-----	---------	----	-------

60 年 9 月 12 日 (昭和60年)



杉並区成田西1-1 TEL 03-3401-1665 登録才965

作 製 者 土地家屋調査士

東京土地家屋調査士会 用紙 560.9.19

建築確認台帳記載事項証明書

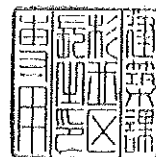
確認受付年月日 番号	平成元年3月16日	第3010号
建築主氏名	山本信介	
建築場所	東京都杉並区高円寺南4丁目22番	
主要用途	事務所・店舗	
工事種別	新築	
構造	鉄筋造 地上 6 階 地下 1 階	
面積	敷地面積 94.44 m ²	建築面積 延べ床面積 75.27 m ² 441.46 m ²
確認年月日 番号 審査機関	平成元年4月27日	第3010号 杉並区
検査証発行年月日 番号 審査機関	平成2年8月15日	第3010号 杉並区

上記のとおり建築確認申請受付簿の記載事項と相違ないことを証明します。

令和7年4月23日

第500497号

杉並区長 岸 本 聡 子



建築確認台帳記載事項証明書
昇降機用

受付年月日・番号		平成元年12月25日			第103号	
設置者氏名		山本 信介				
設置場所		東京都杉並区高円寺南4丁目22番				
昇降機 の概要と 台数	種別	用途	積載荷重 定格速度		台数	
	エレベーター	乗用	450 [kg] 60.00 [m/min]		1 基	
					基	
					基	
					基	
					基	
					基	
確認年月日・番号 審査機関		平成2年1月8日		第103号 杉並区		
検査済証発行年月日・番号 審査機関		平成2年6月25日		第103号 杉並区		

上記のとおり、昇降機建築確認申請受付簿の記載事項と相違ないことを証明します。

令和7年4月23日

第 500498 号

杉並区長 岸本 聡子



建築基準法第7条第3項の規定による

検査済証

第
平成

3010

28月5日

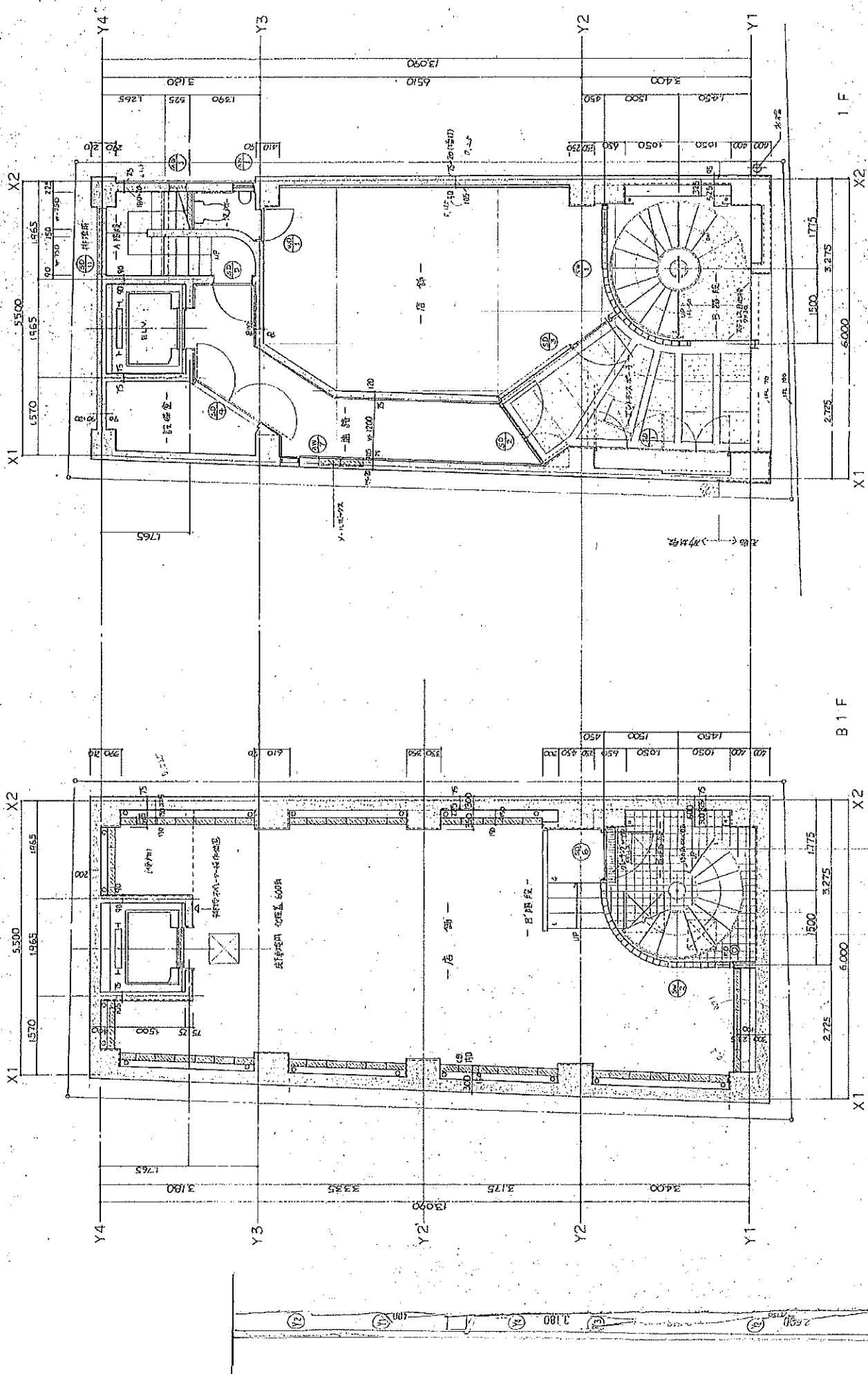
建築主事

秋山 凱夫

下記に係る工事は、検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の2第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例又は同法第88条に掲げる条項並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合していることを証明する。

1 確認番号	第 3010 号
2 確認年月日	平成 元年 4月27日
3 建築場所又は建築造場	杉並区高円寺南 四丁目 22番地
4 検査を受けた建築物、設備若しくは工事の部分の概要	事務所、店舗 新築 鉄筋コンクリート造地下1階地上6階 建築面積 75.27 m ² 延べ面積 441.46 m ²
5 建築主又は建築主住所氏名	世田谷区北沢3-6-18 山本 信介
6 工事完了検査年月日	平成 2年 8月13日
7 検査員職氏名印	主事 大谷 康郎

(注意) この証は確認通知証と共に大切に保存しておいてください。

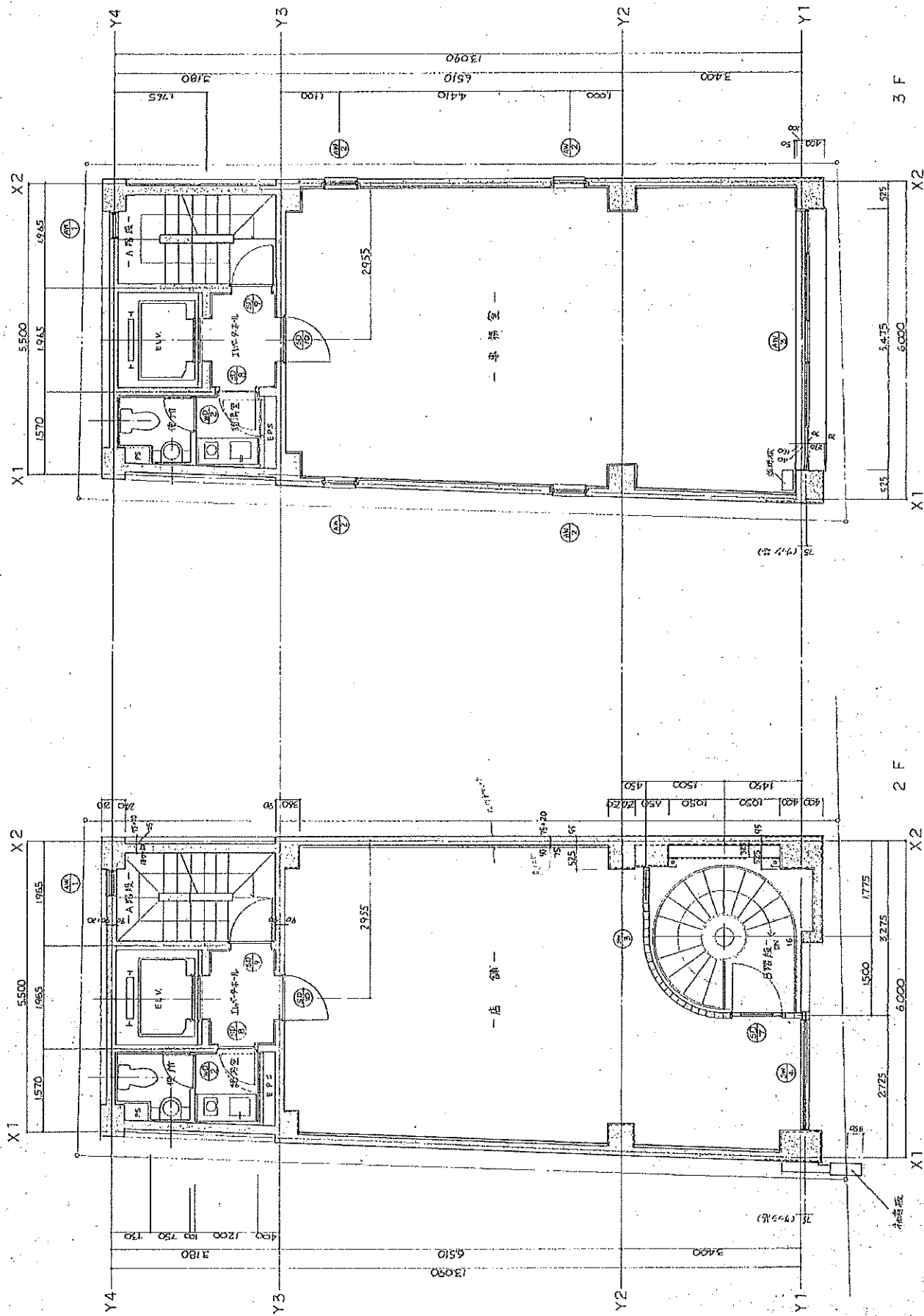


(建築) 西宮円寺ビル新築工事

地下1階、1階平面図 1/50

A-06

西宮建築設計室 一宮ビル事務所 西宮市西宮区西宮 西宮ビル事務所
〒114 0000 西宮ビル事務所 〒114 0000 西宮ビル事務所



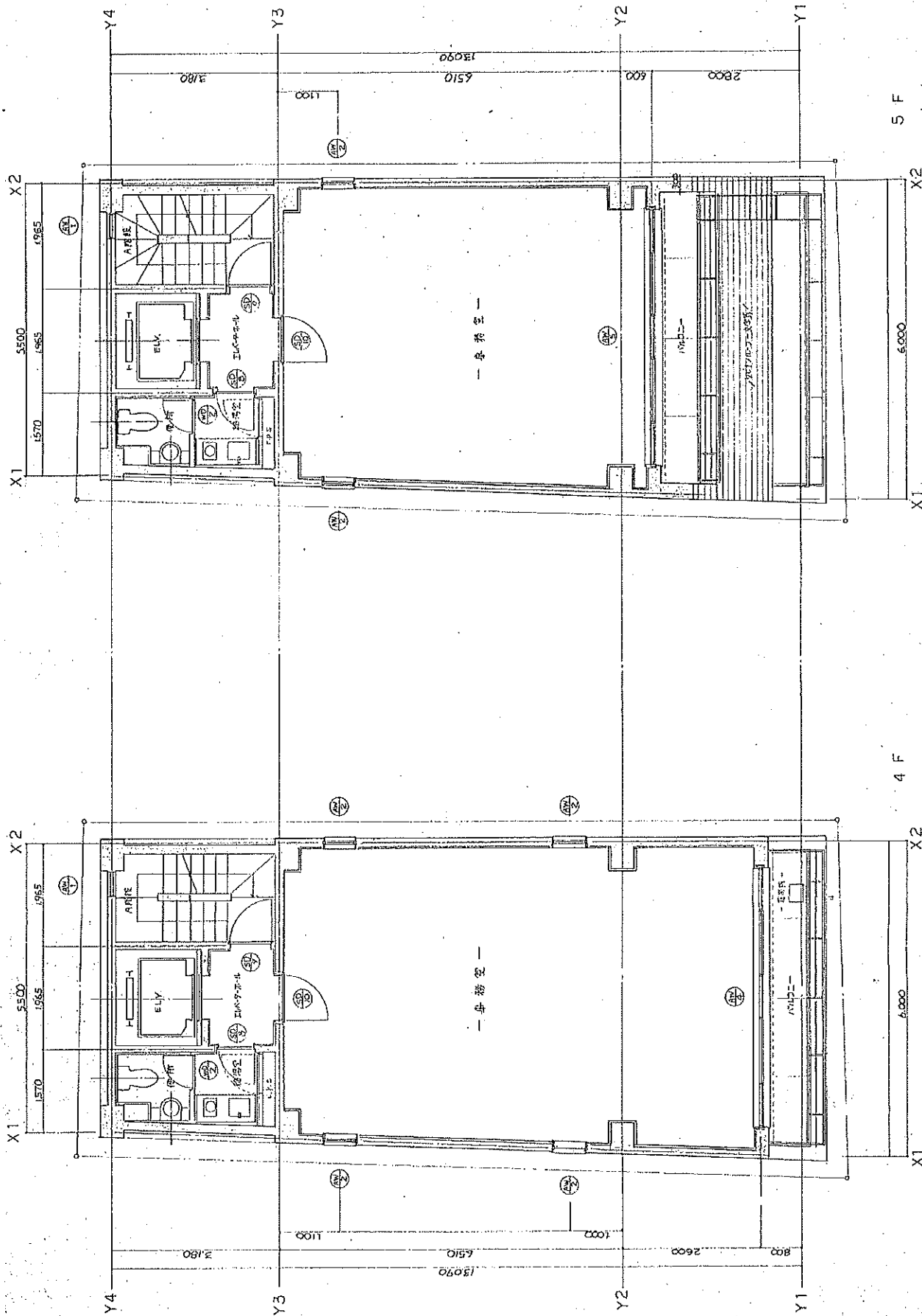
(飯米) 飯米門サビル新築工事

2階, 3階平面図

1/50

A-07

飯米建築設計室 一〇五五五五五五 東京都中央区
TEL 03-5555-1111 FAX 03-5555-1111



高円寺クアトロビル 令和7年度関係証明書より抜粋

建物	評価額	固定資産税	都市計画税
22-10-2	3,665,600	51,318	10,996
22-10-3	6,646,700	93,053	19,940
22-10-4	7,878,500	110,299	23,635
22-10-5	7,199,000	100,786	21,597
22-10-6	5,659,200	79,228	16,977
22-10-7	6,560,200	91,842	19,680
合計	37,609,200	526,526	112,825

固都税合計	639,351
-------	---------

土地	評価額	固定資産税	都市計画税
22-10	51,391,800	326,657	69,997

固都税合計	396,654
-------	---------

