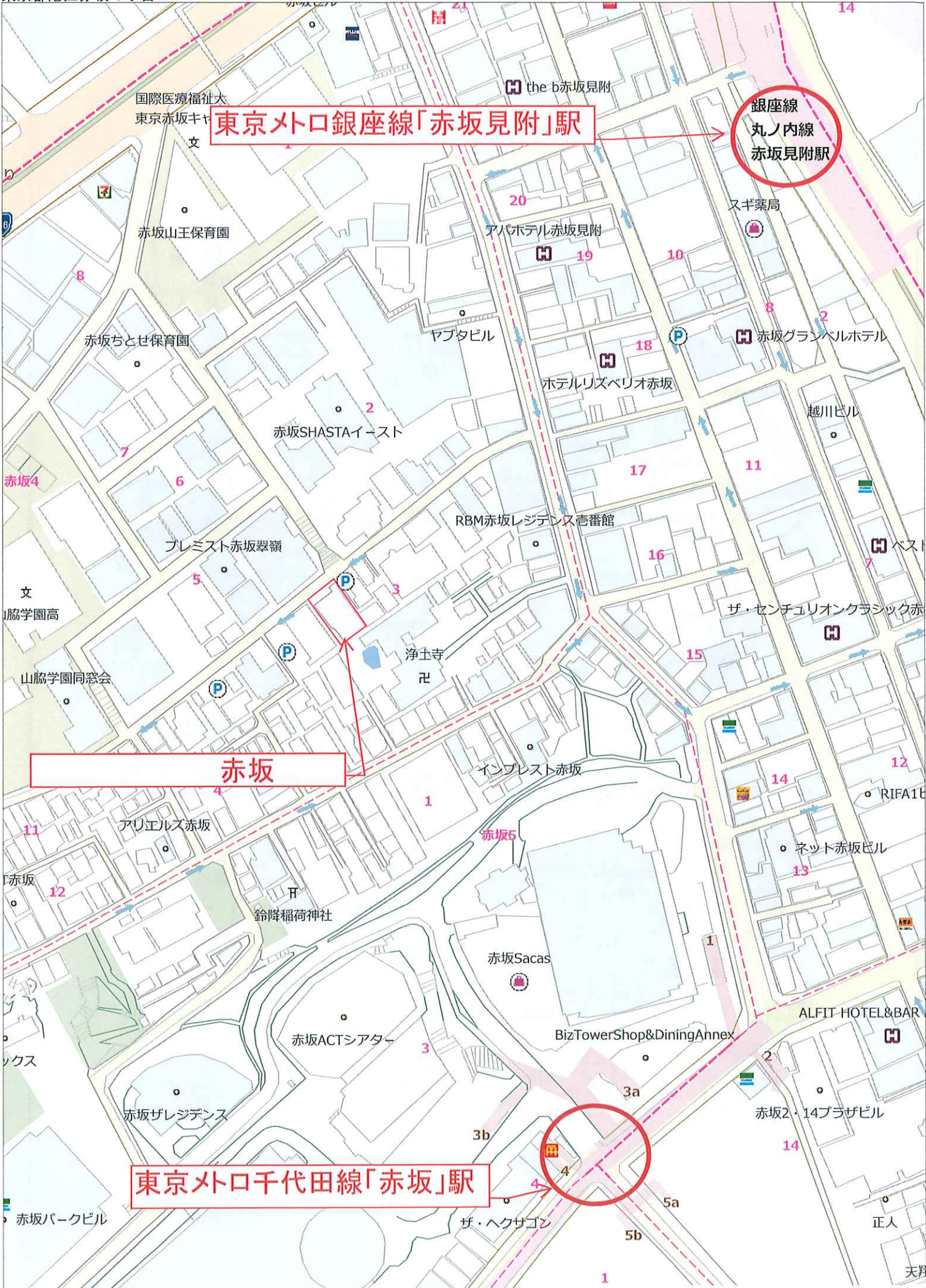


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：旧）マスターズ赤坂				
所在地	住居表示	東京都港区赤坂4-3-26			
	地番	東京都港区赤坂4-337			
交通	東京メトロ千代田線 赤坂駅 徒歩5分 / 東京メトロ銀座線 赤坂見附駅 徒歩6分				
地積	330.57 m ² (99.99 坪) 公簿				
価格	15億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2種住居地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	4h-2.5h		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北側約4.6m（公道）接道約12.2m				
道路負担					
現況	賃貸中		築年	昭和62年 11月築	検済 無
建物	構造	鉄筋コンクリート陸屋根 4階 地下1階			
	延床面積	662.58 m ² (200.43 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入39,996,000円 月額収入3,333,000円 表面 利回り 2.66% 現況 ・地積測量図：平成16年12月9日作成 ・総戸数：5戸 ・令和7年固定資産評価額：土地350,404,200円 建物45,790,700円 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。



赤坂 賃貸状況一覧表 (現況)														
階	部屋種別	契約者	契約面積		坪	※空室の場合 想定賃料 (賃料,共益費,消費税が合算した数字) のみが反映されております。				赤坂 賃貸状況一覧表 (現況)				2025/12/2
			号室	m		賃料	共益費	消費税	計	賃料	共益費	消費税	計	
地上	1	貸室	法人	101	181.55㎡	54.92	1,030,000円	103,000円	1,133,000円	賃料に含む			1,133,000円	2025/12/2
地上	1	貸室	法人	102	66.84㎡	20.22	290,000円	29,000円	319,000円	賃料に含む			319,000円	
地上	2	貸室	法人	201	71.16㎡	21.53	360,000円	36,000円	396,000円	賃料に含む			396,000円	
地上	3	貸室	法人	301	211.00㎡	63.83	890,000円	89,000円	979,000円	賃料に含む			979,000円	
地上	3	貸室	法人	302	71.16㎡	21.53	410,000円	41,000円	451,000円	賃料に含む			451,000円	
地下	1	駐車場	法人	P1			50,000円	5,000円	55,000円	賃料に含む			55,000円	
6	室			月額合計	601.71	182.03	¥3,030,000	¥303,000	¥3,333,000				¥3,333,000	

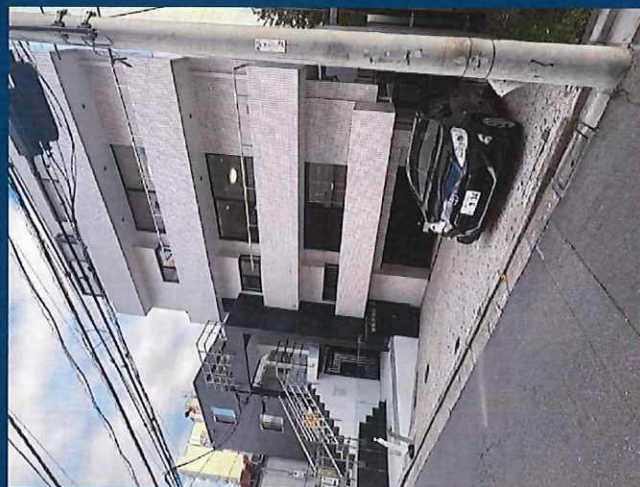
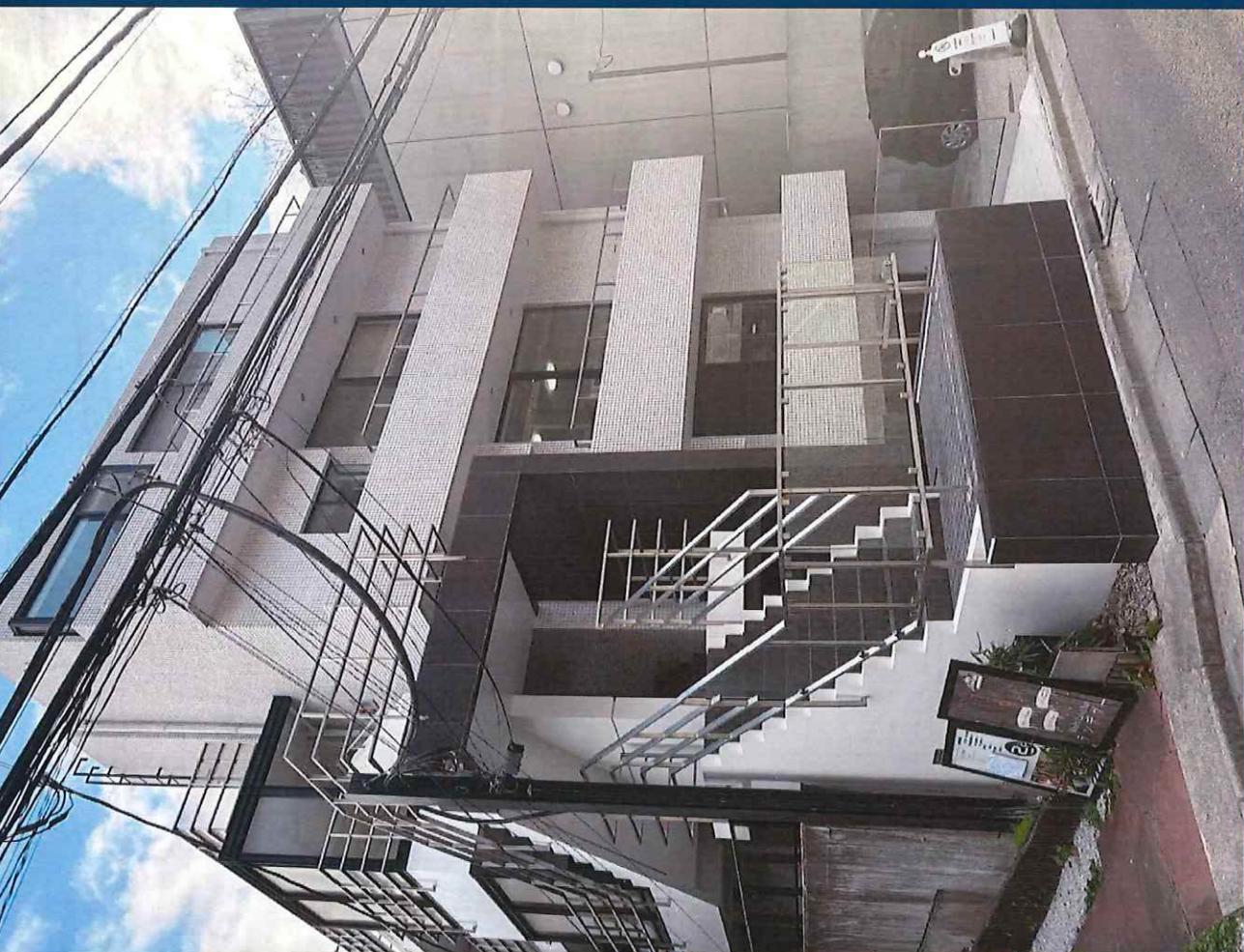
収入 (税込)		
費用	月額	年額
賃料	3,333,000円	39,996,000円
共益費		
合計	3,333,000円	39,996,000円

赤坂 賃貸状況一覧表 (102退去後想定)																	2025/12/2
※空室の場合 想定賃料 (賃料、共益費、消費税が含まれた数字) のみが反映されております。																	
階	部屋種別	契約者	契約面積		坪	賃料 (月額)				共益費 (月額)			合計	更新料	契約開始時期	契約終了時期	契約形態
			号室	㎡		賃料	共益費	消費税	計	共益費	消費税	計					
地上	1	貸室	法人	101	181.55㎡	54.92	1,030,000円	103,000円	1,133,000円	賃料に含む			1,133,000円	1,133,000円	2025/9/1	2027/8/31	普通借家契約 (SOHO)
地上	1	貸室	空室	102	66.84㎡	20.22											
地上	2	貸室	法人	201	71.16㎡	21.53	360,000円	36,000円	396,000円	賃料に含む			396,000円	396,000円	2024/9/1	2026/8/31	普通借家契約
地上	3	貸室	法人	301	211.00㎡	63.83	890,000円	89,000円	979,000円	賃料に含む			979,000円	979,000円	2025/3/15	2027/3/14	普通借家契約
地上	3	貸室	法人	302	71.16㎡	21.53	410,000円	41,000円	451,000円	賃料に含む			451,000円	451,000円	2025/12/2	2027/12/1	普通借家契約 (SOHO)
地下	1	駐車場	法人	P1			50,000円	5,000円	55,000円	賃料に含む			55,000円	—	2025/10/20	2026/10/19	普通借家契約
5	室		月額合計		601.71	182.03	¥2,740,000	¥274,000	¥3,014,000				¥3,014,000				

収入 (税込)

費用		月額	年額
賃料		3,014,000円	36,168,000円
共益費			
合計		3,014,000円	36,168,000円

赤坂



容認事項

■本件建物は共同住宅として建築され、検査済証（昭和 62 年 11 月 12 日）の交付を受けておりますが、事務所、住居兼アンチエイジングサロン、SOHO（住居兼事務所）として賃貸されております。また、事務所部分の賃貸面積が 200 ㎡を超過するが、建築基準法に基づく用途変更の確認申請がなされていないこと。

■本件建物の地下駐車場内に、竣工図に記載のないゴミ置き場が造作されていること。

■本件建物の階段・廊下部分に、竣工図に記載のない壁が造作されていること。

■本件建物の竣工図上の EV 機械室が現況物置として使用されていること。

■本件土地南側境界付近に高さ 2m を超える擁壁が設置されています。また、港区への調査によると、当該擁壁について、建築基準法に基づく建築確認や都市計画法に基づく開発行為等より設置された記録はなく、建築基準法その他諸法令への適合状況は不明であること。

■本物件について、現地での目視等によれば、以下の越境及び被越境（その可能性を含む）が存在していること。また、以下に記載するもの以外の越境および被越境が存在する可能性があること。

・北西側接面道路に対して、本件建物の一部（階段の踊り場）及びコンクリート敷等が越境していること。

・東側隣接地の所有者または占有者が所有すると思われる看板、プラントー、物置台、板等の動産が本物件内に設置されていること。

・本物件と各隣接地との間で、植栽が相互に越境している可能性があること。

・本物件の従前の所有者と西側隣接地の所有者が締結した平成 16 年 12 月 15 日付「覚書」によると、以下の旨の記載があること。

i) 西側隣接地のコンクリート擁壁が本物件井一部越境していること。

ii) 本物件のブロック擁壁が西側隣接地に一部越境していること。

iii) 本件土地を第三者に譲渡する場合は、当該覚書の内容及び協議上の地位を譲渡先に承継させること。

■前面道路につき、本物件接面部分は建築基準法 42 条 1 項 1 号の道路ですが、東方の一部は建築基準法 42 条 2 項道路に指定されております。

年 月 日

売主 御中

(本 店)
(商 号)
(代表者)

機密保持に関する誓約書

当社は、当社による本誓約末尾記載の案件（以下、「本案件」という。）の購入、又は直の購入顧客への紹介を目的（以下、「本件目的」という。）として、貴社から開示される情報について、以下の事項を遵守することを誓約（以下、「本誓約」という。）致します。

第1条（定義）

本誓約において機密情報（以下、「機密情報」という。）とは、口頭、書面、電子媒体（電子メール等）又はその他の開示方法を問わず、貴社が当社に開示する本件目的に係る一切の情報とする。

第2条（機密保持）

- 1 当社は、本誓約における機密情報を本件目的のためにのみ使用するものとする。
- 2 貴社の書面（但し、貴社が認めた場合は口頭）による事前の承諾なしに第三者に開示しないものとする。但し、機密情報のうち、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りではない。
 - (1) 貴社から開示された時点で、既に公知となっていたもの
 - (2) 貴社から開示された後、当社の責に帰すべき事由によらず公知となったもの
 - (3) 貴社から開示された時点で、既に当社が機密保持義務を負うことなく適法に保有していたもの
 - (4) 当該機密情報の開示に関して、正当な権限を有する第三者から機密保持義務を負うことなく当社が入手したもの
 - (5) 法令の規定、裁判の決定・命令、行政官庁、金融商品取引所、自主規制機関、政府機関、監督官庁等の命令・指示等により開示を要請されたもの
- 3 以下に掲げる者は、前項にいう第三者には該当しないものとする。
 - (1) 本件目的のために必要な範囲内の当社の取締役、執行役、監査役、従業員（以下、総称して「役職員」という。）
 - (2) 本件目的のために当社が依頼する弁護士、税理士、公認会計士、司法書士、不動産鑑定士（以下、総称して「専門家」という。）
- 4 前2項に従い役職員、専門家又は第三者に機密情報を開示する場合、当社は当該開示を受ける者（以下、「被開示者」という。）に対し、本誓約における義務と同等の義務を遵守させるものとし、被開示者によるかかる機密保持義務のいかなる違反に対しても責任を負うものとする。

第3条（機密情報に関する責任）

当社は、貴社が機密情報の内容の真実性、正確性及び完全性につき何らの表明及び保証（明示か黙示かを問わない）を行うものではないことを了承する。

第4条（機密情報の管理）

当社は、貴社から取得した機密情報の取扱いに関して、必要かつ適切な安全管理措置を講じ、貴社の機密情報について善良なる管理者の注意をもって管理する。

第5条（機密情報の返還・廃棄）

当社は、貴社から請求があった場合、当社の費用において、書面、電磁的記録媒体、データその他の有体又は無体の機密情報（写しによって生じたものを含む）を速やかに貴社に返還又は当社において適切な方法で破棄するものとする。

第6条（反社会的勢力等の排除）

- 1 当社は、貴社に対し本誓約差入時において、当社、当社の役職員、当社の関係会社（親会社を含む）、当社の主要株主等当社の関係者（以下、総称して「当社等」という。）が第2項に該当しないことを表明及び保証する。
- 2 当社等のいずれかが次の各号のいずれかに該当することが判明したときは、貴社は、催告その他の手続を要せず無条件で本誓約を解除することができるものとする。
 - (1) 暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動標榜ゴロ、政治活動標榜ゴロ、特殊知能暴力集団等又はこれらに準ずる反社会的な集団又は個人（以下、総称して「反社会的勢力」という。）である場合。
 - (2) 反社会的勢力と人的・資金的・経済的な関係があると認められる場合。
 - (3) 当社等のいずれかが、自ら若しくは第三者を利用して以下の行為を行い、又はその虞があると貴社に判断された場合。
 - ① 反社会的勢力であることを標榜した場合
 - ② 反社会的勢力を利用した場合
 - ③ 詐術、暴力的行為、又は脅迫的言辞を用いた場合
 - ④ 名誉や信用等を毀損した場合
 - ⑤ 業務を妨害した場合
 - ⑥ 違法行為又は法的責任を超えた不当要求行為をした場合
 - ⑦ 不法又は不正な取引を行った場合
 - ⑧ 金融・不動産市場の秩序を乱すような行為を行った場合
 - ⑨ 風説を流布し、偽計若しくは威力を用いて信用を毀損し、又は業務を妨害した場合
- 3 当社は、機密情報を第三者に開示する場合、被開示者にも前項の規定を遵守させるものとし、当該第三者が前項各号のいずれかに該当したときは、貴社は催告その他の手続を要せず無条件で本誓約を解除することができるものとする。
- 4 当社は、第2項又は第3項に違反し、又はその虞があることが判明した場合には、貴社に直ちに通知する。
- 5 第2項又は第3項の規定に基づき本誓約が解除された場合、当社は、本解除により生じた貴社の一切の損害を貴社に対して賠償する。
- 6 第2項又は第3項の規定に基づき本誓約が解除された場合、当社は、本解除により生じた当社の損害について、貴社に対し一切の請求を行わないものとする。

第7条（機密保持の期間）

本誓約に基づく機密保持義務は、本誓約差入の日から1年間存続するものとし、第5条に基づく返還若しくは廃棄が行なわれた後も、本誓約の存続期間中は、本誓約に定める権利・義

務は消滅しないものとする。但し、機密情報の重要性に鑑み、不必要に外部に開示漏洩等しないよう合理的に努めるものとする。また、第2条第1項及び第8条乃至第10条の規定については、存続期間満了後もその効力が存続するものとする。

第8条（損害賠償）

当社又は被開示者が本誓約の各条項に違反した場合には、当社はその責めに任じ、当該違反に関連して貴社又は第三者に生じた一切の損害を賠償する責を負うものとする。

第9条（協議）

当社は、本誓約に規定のない事項及び本誓約の条項に関する疑義について、貴社と誠意をもって協議し、解決する。

第10条（準拠法及び管轄裁判所）

- 1 本誓約は日本法を準拠法とし、本誓約に係る問題は日本法に従って取り扱われるものとする。
- 2 本誓約に関して紛争が生じたときは、東京簡易裁判所又は東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

以上

（本案件の表示）

（物件の表示）

名 称：

所 在：

以上