

用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所）物件名：葛飾ビル				
所在地	住居表示	東京都葛飾区立石5-10-10			
	地番	東京都葛飾区立石5-438-3			
交通	京成押上線 京成立石駅 徒歩9分 / 京成本線 お花茶屋駅 徒歩11分				
地積	496.24 m <sup>2</sup> (150.11 坪) 実測				
価格	6億1700万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2種住居地域		
容積率	200%		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2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北東側約11m（公道）				
道路負担	景観法、航空法、宅地造成及び特定盛土等規制法				
現況	賃貸中	築年	昭和60年 8月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階			
	延床面積	1224.51 m <sup>2</sup> (370.41 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入40,968,598円 月額収入3,414,049円 表面 利回り 6.63%					
・確定測量済					
・種類：事務所、車庫（4戸 1階車庫）					
・リフォーム工事済（元生保ビル 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。

# MAP

京成押上線『京成立石』駅 徒歩9分・京成本線『お花茶屋』駅 徒歩11分

## 【広域地図】



## 【詳細地図】



薬師ビル 賃貸借契約一覧

2025/12/26 現在

階数	賃借人	用途	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	月額賃料(円)	消費税等(円)	月間共益費(円)	消費税等(円)	修繕費(円)	消費税(円)	月額合計 (消費税等込・円)	敷金 (保証額・円)	敷金 (償却後・円)	敷金 (償却後・円)	現賃借契約期間	連帯保証人/保証会社	備考										
2階	株式会社カントー	事務所	286.11	684,250	66,425	146,546	14,854	*	*	813,875	12,000,000	---	---	2025年4月1日 ~ 2027年3月31日	連帯保証人/保証会社	備考										
3階	社会福祉法人 原町成年会	事務所	286.11	684,250	66,425	201,250	20,125	10,000	1,000	895,050	4,998,000	---	---	2024年9月8日 ~ 2026年8月7日												
4-5階	株式会社カントー	事務所	301.57	1,013,932	101,393	217,091	21,709	10,000	1,000	1,365,125	---	---	---	2025年4月1日 ~ 2027年3月31日		2・4・5階同一テナント										
	株式会社カントー	駐車場		120,000	12,000					132,000																
屋上	基礎局(廃止)																									
屋上	看板																									
外部	看板																									
合計																										
年間											30,029,184	3,002,918	6,778,644	677,852	24,000	40,752,500	16,998,800	0	0							

※上記賃貸借契約一覧は、事業用賃貸借借契約書(事務所)、定期建物賃貸借契約書(事業用)に基づき作成しています。  
 ※駐車場P1~P8は2・4・5階テナントが一括借り(家賃を含む)。  
 ※2・4・5階+駐車場: 合計月額2,411,000円 賃料200万(税込み) + 共益費40万(税込み) + 4階駐車場1.1万(税込み)の契約となります。

# キャッシュフロー

管理会社 株式会社WSG

葛飾ビル

年間支出表	単位：円	年間収入表	単位：円
<b>BM費用</b>		<b>賃料収入</b>	
日常清掃(2回/週、1H/日)	264,000	賃料収入	33,032,102
ガラス定期清掃 (年2回)	132,000	共益費	7,456,496
植栽管理業務 (年2回)	121,000	付属施設料	264,000
受水槽・水質検査 (10項目) (年1回)	101,200	自動販売機販売手数料 (平均値・変動有)	216,000
空調機フィルター清掃及び換気口清掃	165,000	その他	
巡回点検 (検針業務含む) (月1回)	237,600		
消防設備点検 (年2回)	193,600		
防火管理者及び統括防火管理者委託業務 (月1回)	198,000		
廃棄物責任者委託業務	198,000		
EV保守点検 (ジャパンエレベーターサービス)	198,000		
セキュリティ料金	583,440		
廃棄物処理代金 (概算)	420,000		
受変電設備保守点検	260,040		
<b>小計</b>	<b>3,071,880</b>	<b>小計</b>	<b>40,968,598</b>
<b>ランニングコスト</b>			
共用部電気代 (概算)	900,000		
共用部水道代 (概算)	84,000		
インターネット費用			
<b>小計</b>	<b>984,000</b>		
<b>PM費用</b>			
PM費用 (賃料の3.0%税込み)	1,107,382		
<b>その他費用</b>			
固都税	2,707,916		
火災保険			
<b>小計</b>	<b>2,707,916</b>		
<b>支出合計</b>	<b>7,871,178</b>		

表面利回り	6.64%
NOI利回り	5.36%

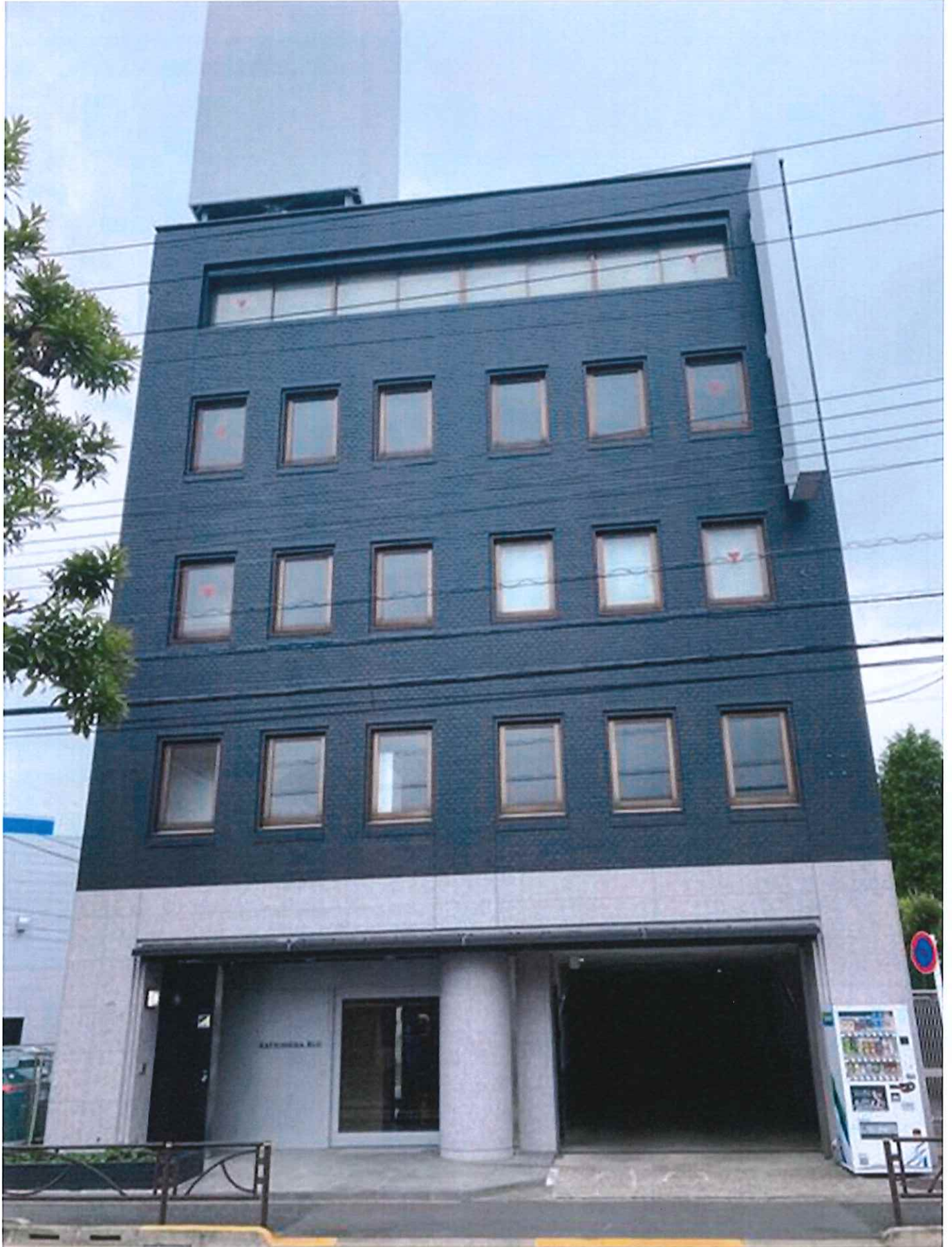
販売価格	¥617,000,000
------	--------------

※表面利回りは、想定収入合計金額の販売価格に対する割合です。

BM費用※はスポット

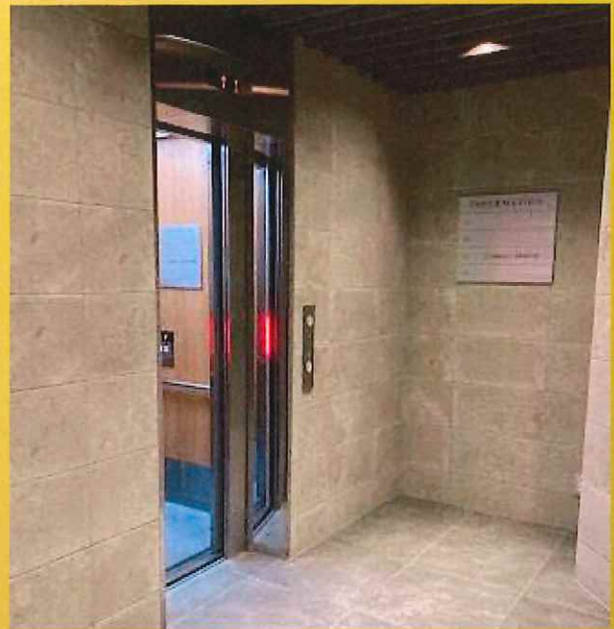
# EXTERIOR



**Katsushika Bldg**



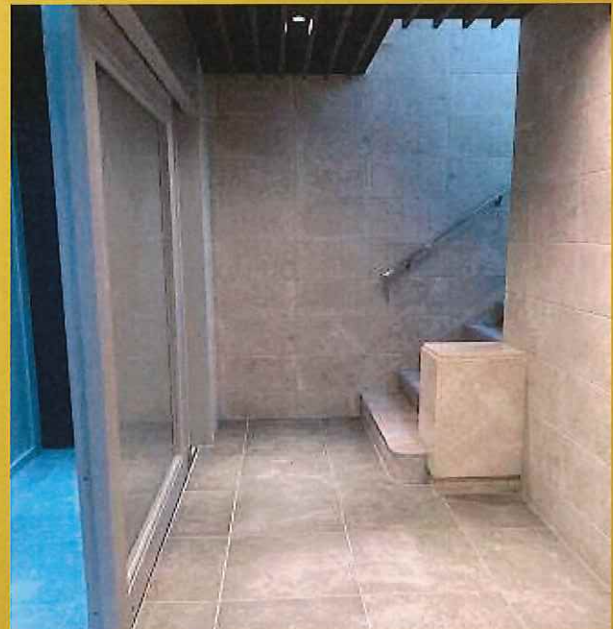
**nameplate**



**EVhall**



**OfficeEntrance**

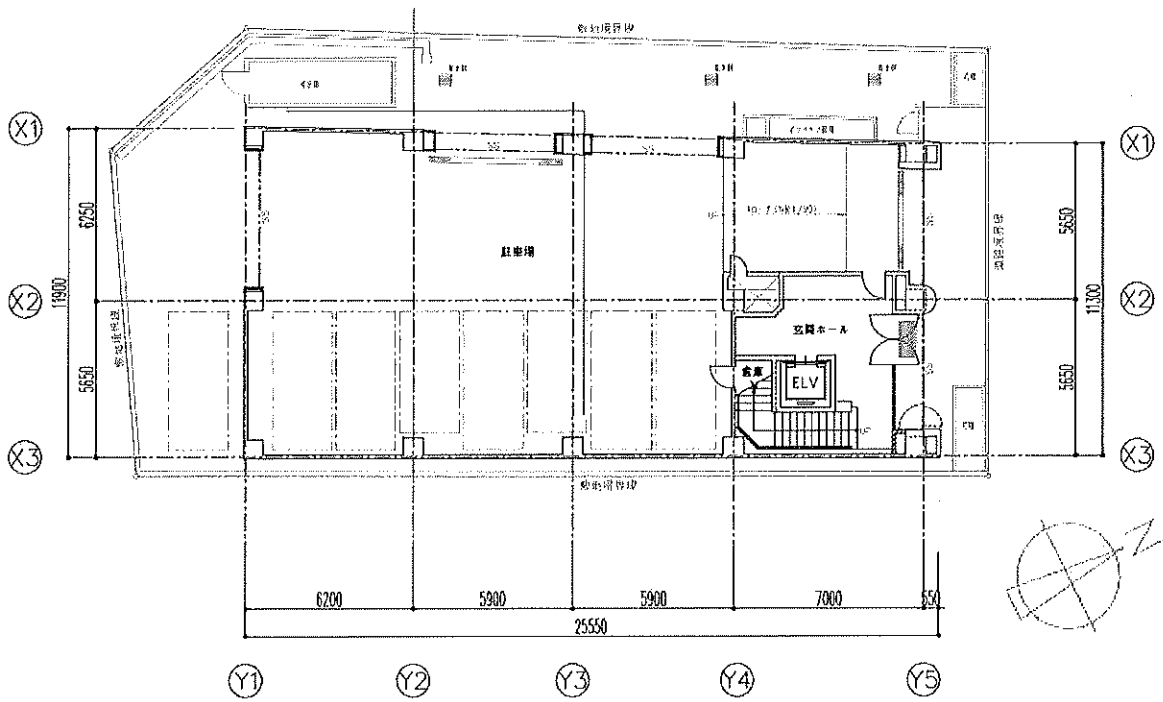


**Entrance**

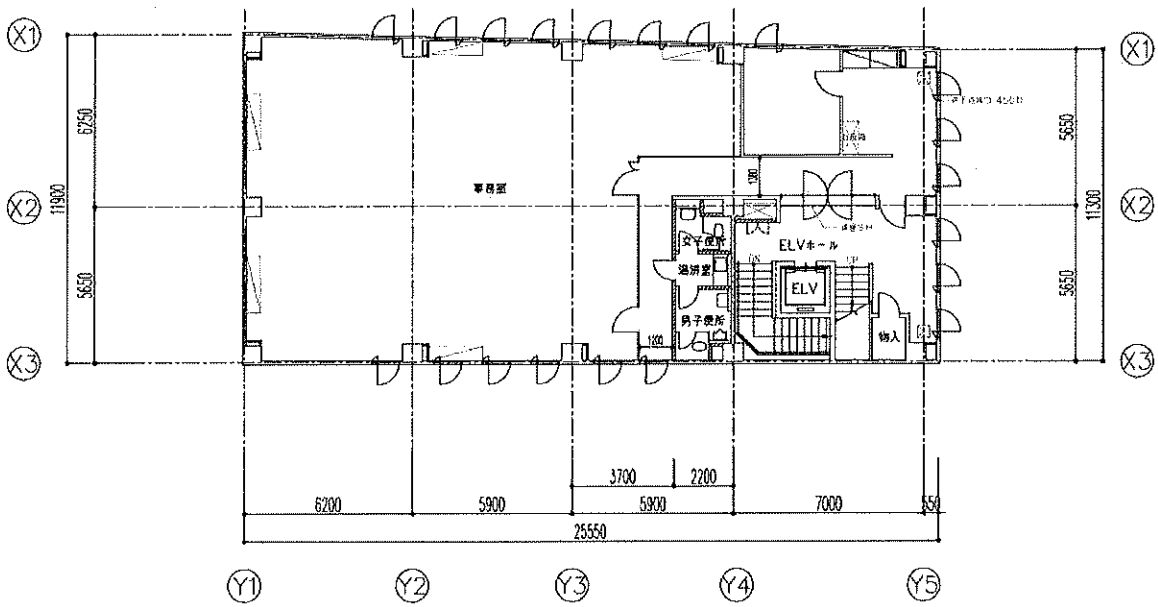


**Officee**

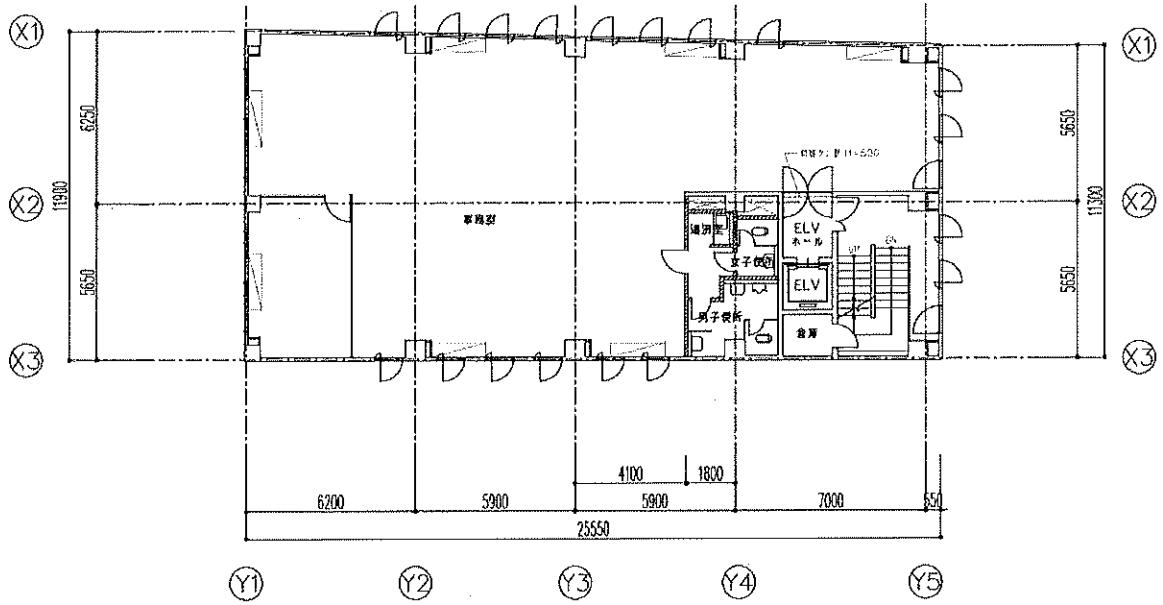
# Floor Plan



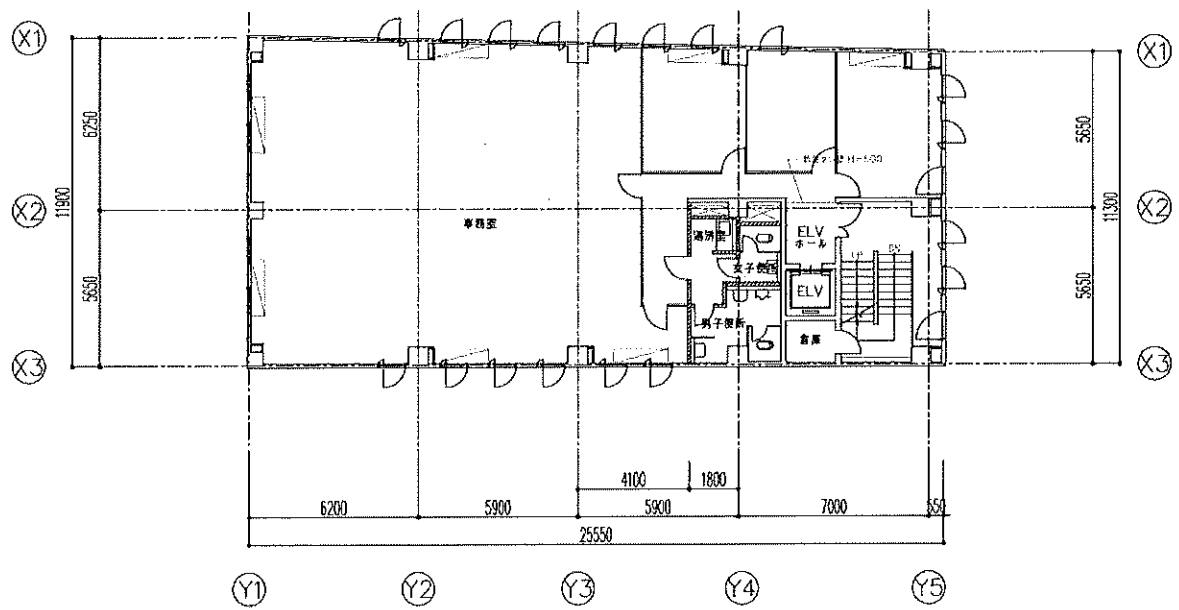
1階平面図



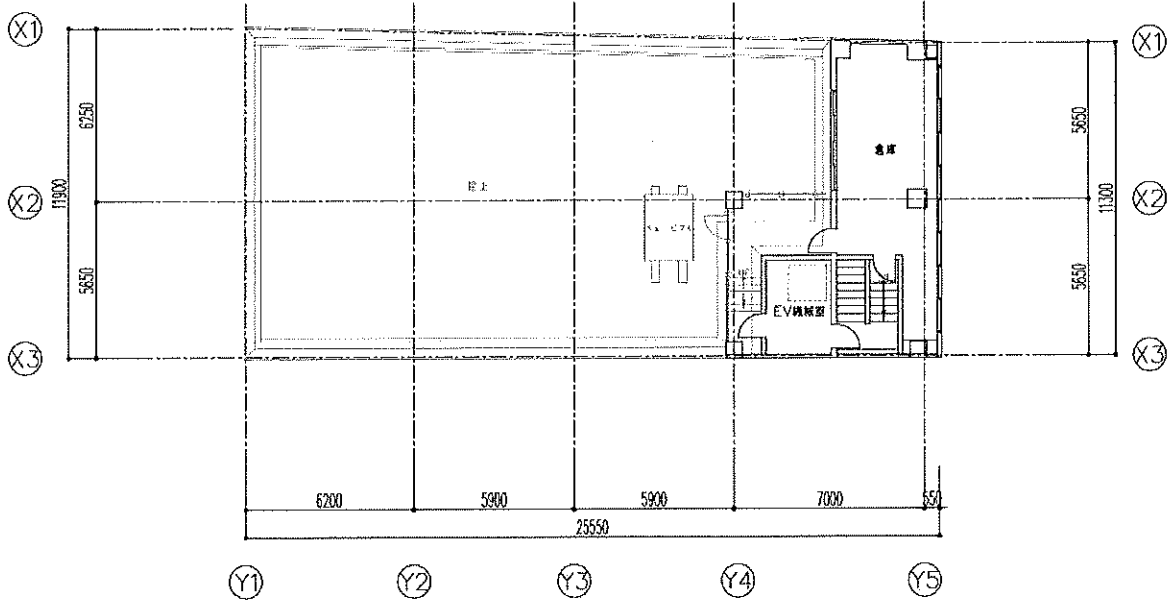
2階平面図



3階平面図



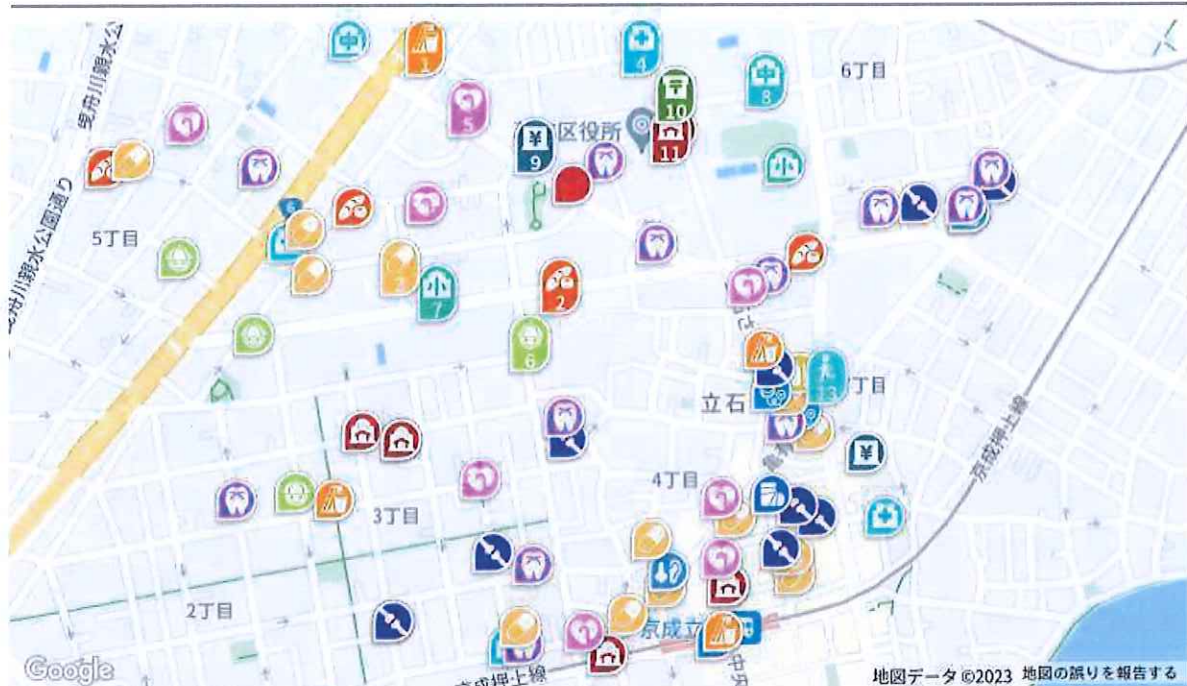
4階平面図



5階平面図

# Life Information

## 周辺施設の概要



- 査定物件 コンビニ スーパー 薬局・ドラッグストア 100円ショップ・ディスカウントストア ホームセンター・日用雑貨  
大型ショッピング施設 総合病院 内科 形成/整形外科 耳鼻咽喉科 眼科 皮膚科 神経科/精神科 産婦人科 小児科  
救急指定病院 接骨院/整骨院 歯科 介護サービス 幼稚園・保育園 ベビー用品 小学校 中学校 銀行 郵便局 図書館  
役所・公民館 警察署・交番 消防署 公園 フィットネス

### 最寄りの各種施設

		直線距離	推定徒歩*1
1	コンビニ	ファミリーマート立石五丁目店	240 m 3分
2	スーパー	サミットストア葛飾区役所前店	135 m 2分
3	薬局・ドラッグストア	ウエルシア葛飾立石店	240 m 3分
4	総合病院	立石休日応急診療所・平日夜間こどもクリニック	179 m 3分
5	介護サービス	デイサービスハナマウイパームス	151 m 2分
6	幼稚園・保育園	梅田保育園	210 m 3分
7	小学校	葛飾区立梅田小学校	217 m 3分
8	中学校	葛飾区立立石中学校	268 m 4分
9	銀行	中ノ郷信用組合 葛飾支店	59 m 1分
10	郵便局	葛飾区役所内郵便局	163 m 3分
11	役所・公民館	葛飾区役所	133 m 2分
12	公園	葛飾区役所 公園課	402 m 6分
13	フィットネス	宮田ボクシングジム	400 m 5分



物件より梅田小学校方面



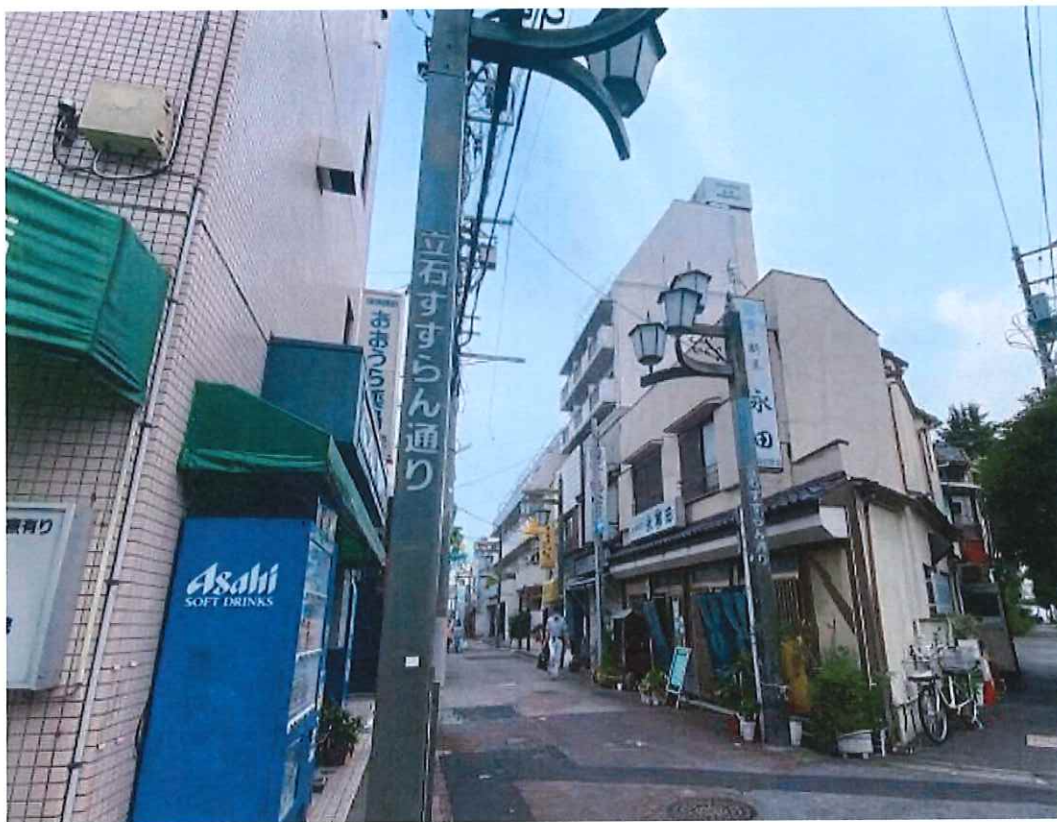
物件より葛飾区総合庁舎方面



左側にサミット、ファミマ、右側に葛飾区総合庁舎

## *Urban Renewal*

立石駅北口地区、現在の様子



立石駅北口地区再開発イメージ（出典：立石駅北口地区市街地再開発準備組合）

