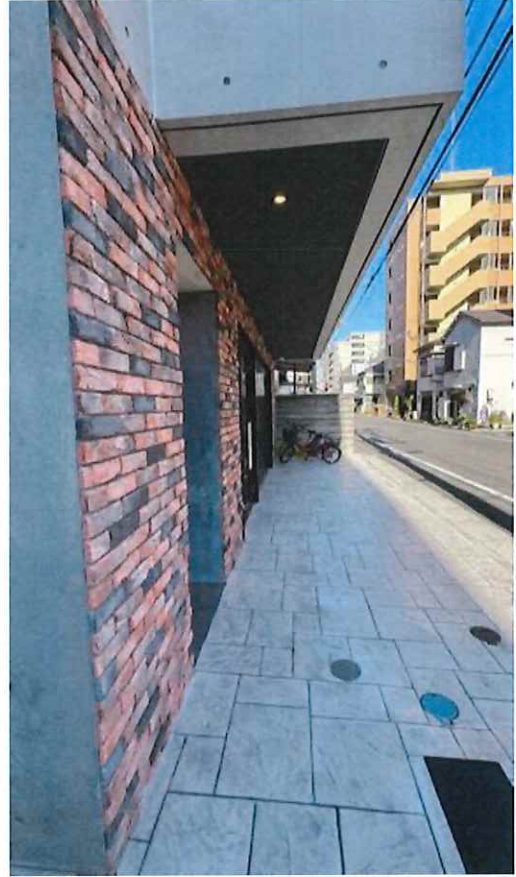


用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所）				
所在地	住居表示	東京都江東区毛利2-10-14			
	地番	東京都江東区毛利2-15-16			
交通	都営新宿線・半蔵門線 住吉駅 徒歩6分 / JR総武線 錦糸町駅 徒歩8分				
地積	142.14 m ² (42.99 坪) 公簿				
価格	7億2600万円				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	5h-3h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約8m（公道）				
道路負担					
現況	退去対応中	築年	令和05年 10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	446.36 m ² (135.02 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入76,459,200円 月額収入6,371,600円 表面 利回り 10.53% 満室想定 ・エレベーター有 ※建物全体を旅館用途へ変更予定 物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

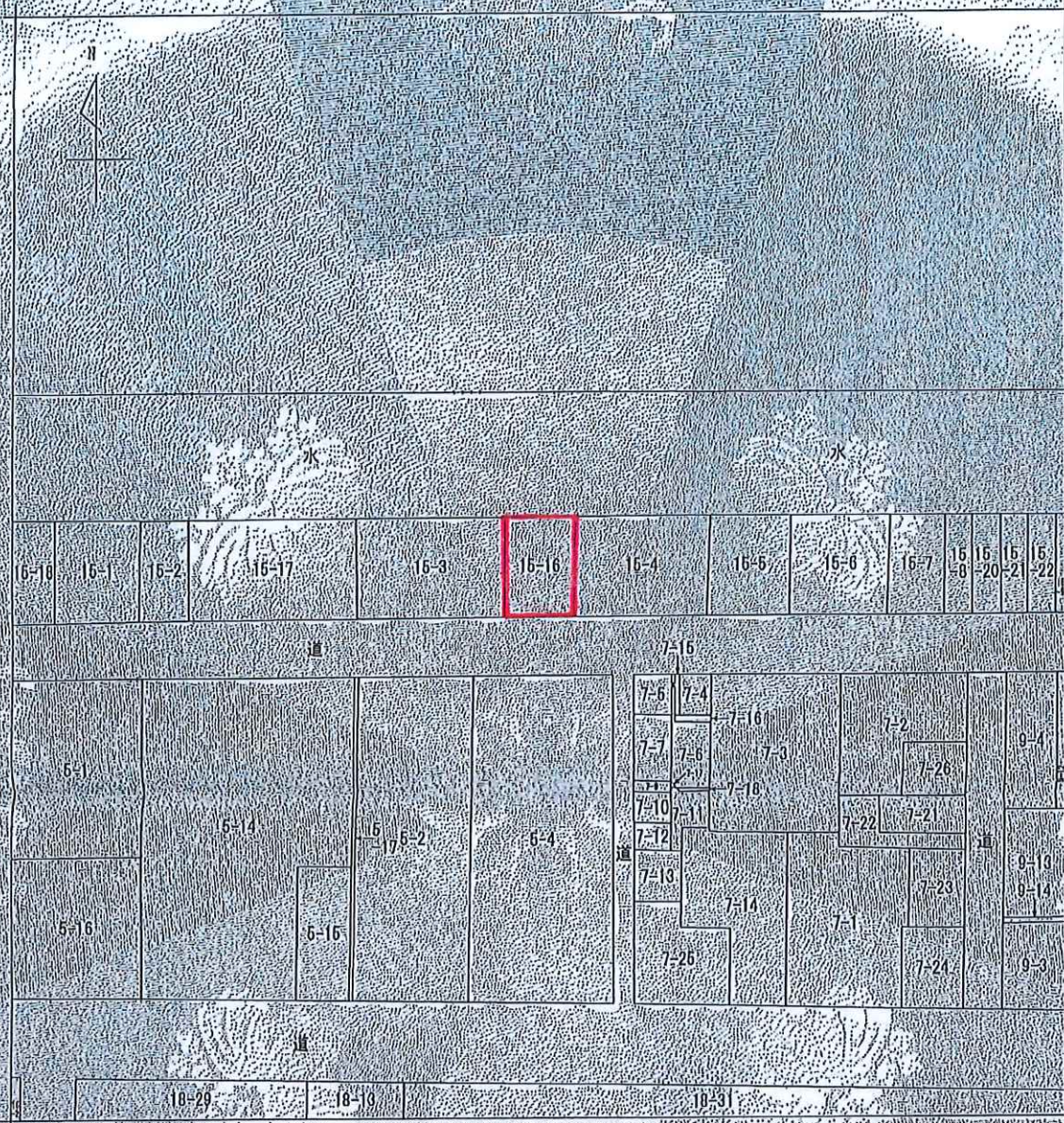
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



「錦糸町」旅館収益試算表

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
間取り	日数	31	31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	31
	稼働率	82%		86%	91%	90%	86%	84%	91%	89%	82%	89%	85%
	ADR												
ダブルルーム	面積												
	部屋数												
	33												
総部屋数	10	¥6,100,800	¥5,779,200	¥6,770,400	¥6,770,400	¥6,480,000	¥6,398,400	¥6,048,000	¥6,770,400	¥6,621,600	¥5,904,000	¥6,120,000	¥6,844,800
OTA費用	10	¥6,100,800	¥5,779,200	¥6,770,400	¥6,770,400	¥6,480,000	¥6,398,400	¥6,048,000	¥6,770,400	¥6,621,600	¥5,904,000	¥6,120,000	¥6,844,800
	15%	¥915,120	¥866,880	¥1,015,560	¥1,015,560	¥972,000	¥959,760	¥907,200	¥1,015,560	¥993,240	¥885,600	¥918,000	¥1,026,720
売り上げ (OTA費用抜く)		¥64,990,320											

1 7-8



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の真相を記載した図面です。

地番区感見出
毛利2丁目

請求 区分	所在	江東区毛利2丁目			地番	15番16		
出力 尺	1/600	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17年8月1日			備付 年月日 (原図)	平成6年10月1日		加記 事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局墨田出張所管轄)

令和3年2月9日
東京法務局渋谷出張所
登記官

整理番号：175430-1
(1/1)

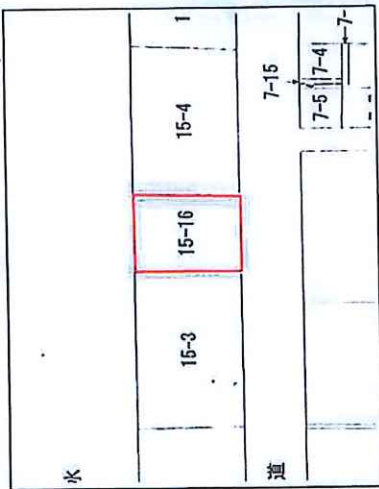


土地確定測量図

土地の所在地
江東区毛利二丁目15番16

公図写

S=1/600



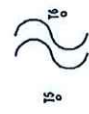
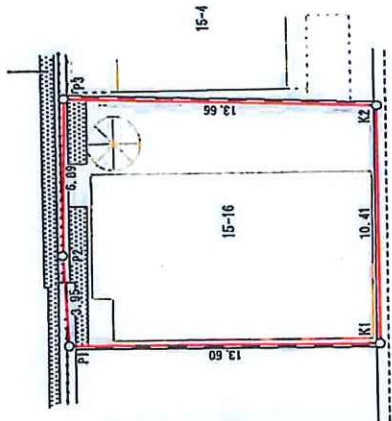
P3: 観測点



P2: 観測点



P1: 観測点



K2: 観測点



K1: 観測点

座標求積表

測点	15-16	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
K2		-1501.324	21824.01044		10.41
K1		-1511.782	-19452.09894		13.60
P1		-1512.007	-21271.84269		3.95
P2		-1501.681	-1971.82214		6.88
P3		-1501.789	20051.88028		13.66
総面積					201.907905
換算積					145.937825
坪数					44.15
坪数					44.15
合計					145.937825 m ²

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備	券
P1	-14051.297		-1512.007		鉄	
K2	-14050.012		-1500.681		鉄	
P2	-14050.500		-1501.789		鉄	
K1	-14074.879		-1511.782		鉄	
K2	-14074.104		-1501.394		鉄	
T1	-14046.659		-1435.941		鉄	
T2	-14054.653		-1498.941		鉄	
T3	-14054.510		-1504.610		鉄	
T4	-14079.115		-1557.267		鉄	
T5	-14080.040		-1494.472		鉄	
T6	-14076.009		-1434.612		鉄	

東京都江東区毛利二丁目15番16-182
 授測量設計株式会社【測量局】
 代表取締役 神山 剛
 登録第(2)-34701号
 東京都電話 03(5007)3771

図面番号 No. 1387YFNK
 作成年月日 令和3年2月12日
 縮尺 1/200
 担当者 高橋康博

(単位: m)

都市計画マップ

中心地 | 江東区毛利2丁目 付近

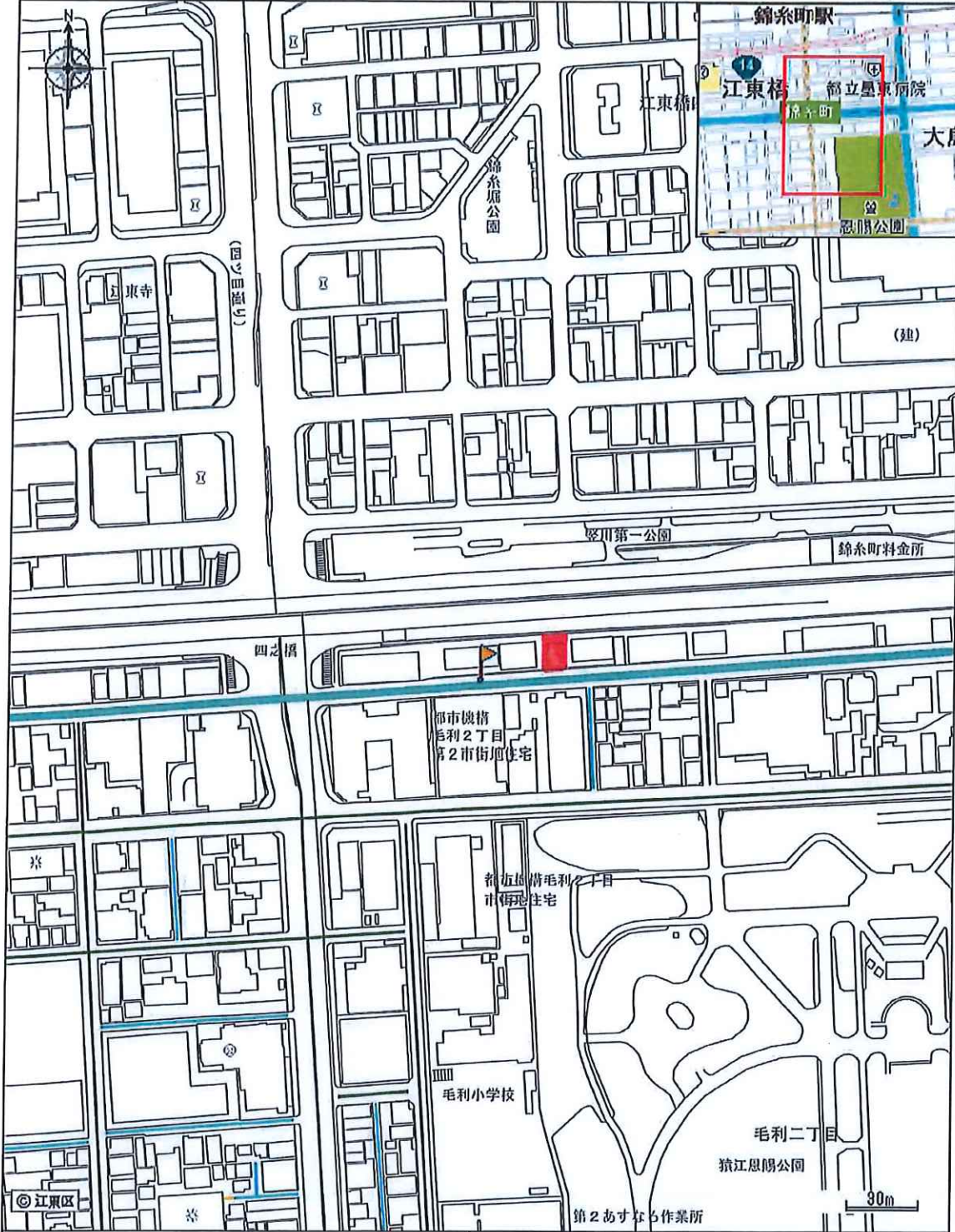


属性	都市計画区域	市街化区域及び市街化調整区域	市街化区域
用途地域	準工業地域	容積率(%)	300
建ぺい率(%)	60	特別用途地区	該当なし
高層住居誘導地区	該当なし	高度地区	第三種高度地区
高度利用地区	該当なし	防火・準防火地域	準防火地域
都市高速鉄道	該当なし	駐車場	該当なし
公園	該当なし	緑地	該当なし
ごみ焼却場	該当なし	ごみ処理場	該当なし
市場	該当なし	土地区画整理事業	該当なし
市街地再開発事業	該当なし	地区計画	該当なし
日影規制区域	5時間-3時間(測定面4m)	新たな防火規制区域	該当なし
不燃化推進特定整備地区	該当なし	景観計画地区	下町水網地域
景観重点地区	該当なし	道路事業進捗	該当なし

著作権法上認められた行為を除き、掲載されている内容を無断で複製・転用することを禁じます。
この図は本区の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。

指定道路マップ

中心地 | 江東区毛利2丁目 付近



凡例

- 法第42条第1項第1号
- 法第42条第1項第5号 — 法第42条第2項

属性

指定道路種別 法第42条第1項第1号

印刷日時:2024/09/26 17:48:04

第二十四号様式(第四条の六関係)

建築基準法第7条の2第5項の規定による

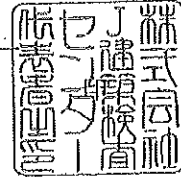
検査済証

第 JAIC2023Y0374D1 号

令和5年11月10日

新亜商事株式会社
代表取締役 瀧澤 亜洲 様

株式会社J建築検査センター
代表取締役 丹野 智幸



下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項(建築基準法第6条の4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)の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

- 確認済証番号 第 JAIC2023Y0374A1 号
- 確認済証交付年月日 令和5年8月18日
- 確認済証交付者 株式会社J建築検査センター 代表取締役 丹野 智幸
- 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都江東区毛利2丁目15-16
- 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - 設置する建築物又は工作物
名称 (仮称)毛利2丁目オフィスビル 新築計画
用途 事務所
 - 昇降機の種別 エレベーター
 - 昇降機の用途 乗用
 - 積載荷重 4,410 N
 - 最大定員 6 人
 - 定格速度 45 m/min
 - その他必要な事項
- 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項(同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定
- 検査年月日 令和5年10月23日
- 検査を行った確認検査員氏名 牧 聡一

(注意)この証は、大切に保存しておいてください。

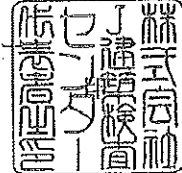
検査済証

第 JAIC2022Y0532D1 号

令和5年11月10日

新亜商事株式会社
代表取締役 瀧澤 亜洲 様

株式会社J建築検査センター
代表取締役 丹野 智幸



下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項(建築基準法第6条の4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)の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第 JAIC2022Y0532A1 号
2. 確認済証交付年月日 令和4年10月26日
3. 確認済証交付者 株式会社J建築検査センター 代表取締役 丹野 智幸
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都江東区毛利2丁目15-16
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
 - ① 建築物の名称 (仮称)毛利2丁目オフィスビル 新築計画
 - ② 主要用途 事務所
 - ③ 工事種別 新築
 - ④ 延べ面積

a. 申請部分	454.40	m ²
b. 申請以外の部分	-	m ²
c. 合計	454.40	m ²
 - ⑤ 申請棟数 1棟
 - ⑥ 主たる建築物の構造 鉄筋コンクリート造
 - ⑦ 主たる建築物の階数

地階を除く階数(地上階数)	5	階
地階の階数	0	階
 - ⑧ 天空率の適用 道路高さ制限不適用
6. 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項(同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定
7. 検査年月日 令和5年10月23日
8. 検査を行った確認検査員氏名 牧 聡一

(注意) この証は、大切に保存しておいてください。

第十五号様式(第三条の四関係)

建築基準法第6条の2第1項の規定による

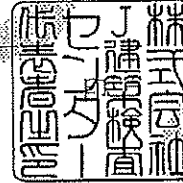
確認済証

第JAI02023Y0374A1号

令和5年8月18日

新亜商事株式会社
代表取締役 瀧澤 亜洲 様

株式会社J建築検査センター
代表取締役 丹野 智幸



下記による計画は、建築基準法第6条第1項(建築基準法第6条の4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)の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都江東区毛利2丁目15-16

2. 建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

① 設置する建築物又は工作物

名称
用途

〈仮称〉毛利2丁目オフィスビル 新築計画
事務所

② 昇降機の種別

エレベーター

③ 昇降機の用途

乗用

④ 積載荷重

4,410 N

⑤ 最大定員

6人

⑥ 定格速度

45 m/min

⑦ その他必要な事項

3. 確認を行つた確認検査員氏名 青島 雅之

(注意)この証は、大切に保存しておいてください。

建築基準法第6条の2第1項の規定による

確認済証

第JAIC2022Y0532A1号
令和4年10月26日

新亜商事株式会社
代表取締役 瀧澤 亜洲 様

株式会社J建築検査センター
代表取締役 丹野 智幸



下記による計画は、建築基準法第6条第1項(建築基準法第6条の4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)の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

- 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都江東区毛利2丁目15-16
- 建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

① 建築物の名称	(仮称)毛利2丁目オフィスビル 新築計画
② 主要用途	事務所
③ 工事種別	新築
④ 延べ面積	a. 申請部分 454.40 m ² b. 申請以外の部分 - m ² c. 合計 454.40 m ²
⑤ 申請棟数	1棟
⑥ 主たる建築物の構造	鉄筋コンクリート造
⑦ 主たる建築物の階数	地階を除く階数(地上階数) 5階 地階の階数 0階
⑧ 天空率の適用	道路高さ制限不適用
- 確認を行つた確認検査員氏名 青島 雅之
- 適合判定通知書の番号 -
- 適合判定通知書の交付年月日 -
- 適合判定通知書の交付者 -

(注意) この証は、大切に保存しておいてください。



台帳記載事項証明書

下記のとおり相違ないことを証明する。

記

建築主	住所	東京都江東区亀戸1-21-5 YKビル 8階		
	氏名	新亜商事株式会社 代表取締役 瀧澤 亜洲		
敷地地名地番		東京都江東区毛利2-15-16		
建築物	用途	事務所		
	構造	鉄筋コンクリート造 新築 地上 5階 地下 0階建		
	規模	敷地面積 145.95 m ² 建築面積 99.34 m ² 延べ面積 454.40 m ²		
確認年月日・番号		令和4年10月26日	・	第JAIC2022Y0532A1号
検査済証発行年月日・番号		令和5年11月10日	・	第JAIC2022Y0532D1号

交付者 株式会社J建築検査センター

第 号

6409

令和6年11月8日

江東区長 大久保 朋果



台帳記載事項証明書

下記のとおり相違ないことを証明する。

記

設置者	住所	東京都江東区亀戸1-21-5 YSビル8階		
	氏名	新亜商事株式会社 代表取締役 瀧澤 亜洲		
敷地地名地番		東京都江東区毛利2-15-16		
昇降機	用途	エレベーター 乗用		
	構造	積載荷重	4410 N	最大定員 6 人 定格速度 45 m/分
確認年月日・番号		令和5年8月18日	・	第JAIC2023Y0374A1号
検査済証発行年月日・番号		令和5年11月10日	・	第JAIC2023Y0374D1号

交付者 株式会社J建築検査センター

第 6408 号

令和6年11月8日

江東区長大久保 朋果

毛利一・二丁目、住吉一・二丁目道路区域台帳整備委託 毛利二丁目(32・33地区)路線図 縮尺 五十分之一

図区点座標値

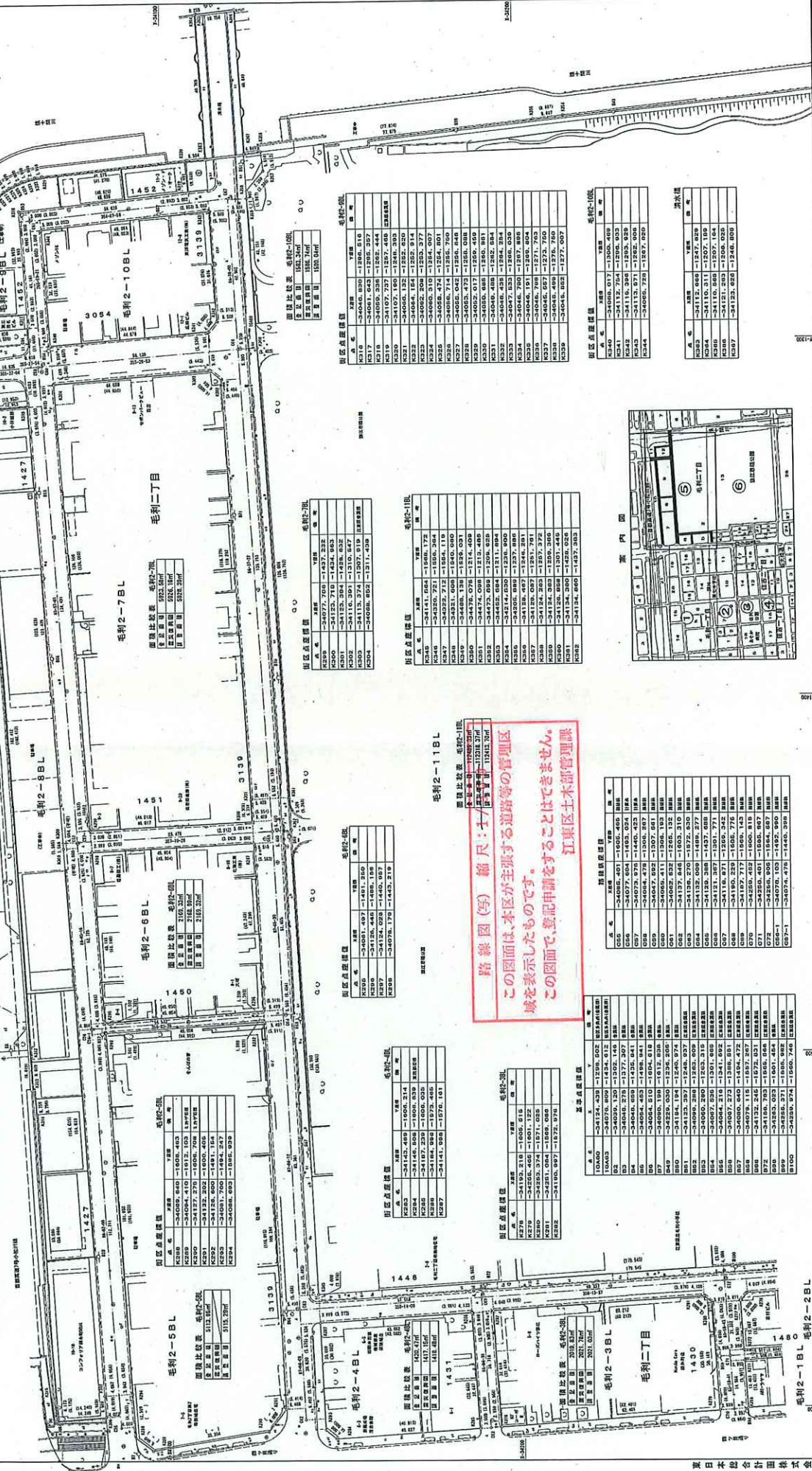
区画番号	Y座標	X座標
K200	-34000.000	-1000.000
K201	-34000.000	-1000.000
K202	-34000.000	-1000.000
K203	-34000.000	-1000.000
K204	-34000.000	-1000.000
K205	-34000.000	-1000.000
K206	-34000.000	-1000.000
K207	-34000.000	-1000.000
K208	-34000.000	-1000.000
K209	-34000.000	-1000.000
K210	-34000.000	-1000.000
K211	-34000.000	-1000.000
K212	-34000.000	-1000.000
K213	-34000.000	-1000.000
K214	-34000.000	-1000.000
K215	-34000.000	-1000.000

面積比較表

区画番号	面積
K200	100.000
K201	100.000
K202	100.000
K203	100.000
K204	100.000
K205	100.000
K206	100.000
K207	100.000
K208	100.000
K209	100.000
K210	100.000
K211	100.000
K212	100.000
K213	100.000
K214	100.000
K215	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K216	100.000
K217	100.000
K218	100.000
K219	100.000
K220	100.000
K221	100.000
K222	100.000
K223	100.000
K224	100.000
K225	100.000
K226	100.000
K227	100.000
K228	100.000
K229	100.000
K230	100.000



図区点座標値

区画番号	Y座標	X座標
K231	-34000.000	-1000.000
K232	-34000.000	-1000.000
K233	-34000.000	-1000.000
K234	-34000.000	-1000.000
K235	-34000.000	-1000.000
K236	-34000.000	-1000.000
K237	-34000.000	-1000.000
K238	-34000.000	-1000.000
K239	-34000.000	-1000.000
K240	-34000.000	-1000.000
K241	-34000.000	-1000.000
K242	-34000.000	-1000.000
K243	-34000.000	-1000.000
K244	-34000.000	-1000.000
K245	-34000.000	-1000.000
K246	-34000.000	-1000.000
K247	-34000.000	-1000.000
K248	-34000.000	-1000.000
K249	-34000.000	-1000.000
K250	-34000.000	-1000.000

面積比較表

区画番号	面積
K231	100.000
K232	100.000
K233	100.000
K234	100.000
K235	100.000
K236	100.000
K237	100.000
K238	100.000
K239	100.000
K240	100.000
K241	100.000
K242	100.000
K243	100.000
K244	100.000
K245	100.000
K246	100.000
K247	100.000
K248	100.000
K249	100.000
K250	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K251	100.000
K252	100.000
K253	100.000
K254	100.000
K255	100.000
K256	100.000
K257	100.000
K258	100.000
K259	100.000
K260	100.000
K261	100.000
K262	100.000
K263	100.000
K264	100.000
K265	100.000
K266	100.000
K267	100.000
K268	100.000
K269	100.000
K270	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K271	100.000
K272	100.000
K273	100.000
K274	100.000
K275	100.000
K276	100.000
K277	100.000
K278	100.000
K279	100.000
K280	100.000
K281	100.000
K282	100.000
K283	100.000
K284	100.000
K285	100.000
K286	100.000
K287	100.000
K288	100.000
K289	100.000
K290	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K291	100.000
K292	100.000
K293	100.000
K294	100.000
K295	100.000
K296	100.000
K297	100.000
K298	100.000
K299	100.000
K300	100.000
K301	100.000
K302	100.000
K303	100.000
K304	100.000
K305	100.000
K306	100.000
K307	100.000
K308	100.000
K309	100.000
K310	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K311	100.000
K312	100.000
K313	100.000
K314	100.000
K315	100.000
K316	100.000
K317	100.000
K318	100.000
K319	100.000
K320	100.000
K321	100.000
K322	100.000
K323	100.000
K324	100.000
K325	100.000
K326	100.000
K327	100.000
K328	100.000
K329	100.000
K330	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K331	100.000
K332	100.000
K333	100.000
K334	100.000
K335	100.000
K336	100.000
K337	100.000
K338	100.000
K339	100.000
K340	100.000
K341	100.000
K342	100.000
K343	100.000
K344	100.000
K345	100.000
K346	100.000
K347	100.000
K348	100.000
K349	100.000
K350	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K351	100.000
K352	100.000
K353	100.000
K354	100.000
K355	100.000
K356	100.000
K357	100.000
K358	100.000
K359	100.000
K360	100.000
K361	100.000
K362	100.000
K363	100.000
K364	100.000
K365	100.000
K366	100.000
K367	100.000
K368	100.000
K369	100.000
K370	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K371	100.000
K372	100.000
K373	100.000
K374	100.000
K375	100.000
K376	100.000
K377	100.000
K378	100.000
K379	100.000
K380	100.000
K381	100.000
K382	100.000
K383	100.000
K384	100.000
K385	100.000
K386	100.000
K387	100.000
K388	100.000
K389	100.000
K390	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K391	100.000
K392	100.000
K393	100.000
K394	100.000
K395	100.000
K396	100.000
K397	100.000
K398	100.000
K399	100.000
K400	100.000
K401	100.000
K402	100.000
K403	100.000
K404	100.000
K405	100.000
K406	100.000
K407	100.000
K408	100.000
K409	100.000
K410	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K411	100.000
K412	100.000
K413	100.000
K414	100.000
K415	100.000
K416	100.000
K417	100.000
K418	100.000
K419	100.000
K420	100.000
K421	100.000
K422	100.000
K423	100.000
K424	100.000
K425	100.000
K426	100.000
K427	100.000
K428	100.000
K429	100.000
K430	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K431	100.000
K432	100.000
K433	100.000
K434	100.000
K435	100.000
K436	100.000
K437	100.000
K438	100.000
K439	100.000
K440	100.000
K441	100.000
K442	100.000
K443	100.000
K444	100.000
K445	100.000
K446	100.000
K447	100.000
K448	100.000
K449	100.000
K450	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K451	100.000
K452	100.000
K453	100.000
K454	100.000
K455	100.000
K456	100.000
K457	100.000
K458	100.000
K459	100.000
K460	100.000
K461	100.000
K462	100.000
K463	100.000
K464	100.000
K465	100.000
K466	100.000
K467	100.000
K468	100.000
K469	100.000
K470	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K471	100.000
K472	100.000
K473	100.000
K474	100.000
K475	100.000
K476	100.000
K477	100.000
K478	100.000
K479	100.000
K480	100.000
K481	100.000
K482	100.000
K483	100.000
K484	100.000
K485	100.000
K486	100.000
K487	100.000
K488	100.000
K489	100.000
K490	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K491	100.000
K492	100.000
K493	100.000
K494	100.000
K495	100.000
K496	100.000
K497	100.000
K498	100.000
K499	100.000
K500	100.000
K501	100.000
K502	100.000
K503	100.000
K504	100.000
K505	100.000
K506	100.000
K507	100.000
K508	100.000
K509	100.000
K510	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K511	100.000
K512	100.000
K513	100.000
K514	100.000
K515	100.000
K516	100.000
K517	100.000
K518	100.000
K519	100.000
K520	100.000
K521	100.000
K522	100.000
K523	100.000
K524	100.000
K525	100.000
K526	100.000
K527	100.000
K528	100.000
K529	100.000
K530	100.000

面積比較表

区画番号	面積
K531	100.000
K532	100.000
K533	100.000
K534	100.000
K535	100.000
K536	100.000
K537	100.000
K538	100.000
K539	100.000
K540	100.000
K541	100.000
K542	100.000
K543	100.000
K544	100.000
K545	100.000
K546	100.000
K547	100.000
K548	100.000
K549	100.000
K550	100.000

面積比較表

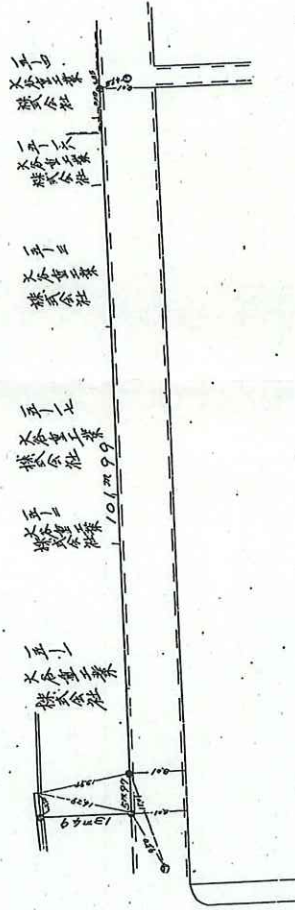
区画番号	面積
K551	100.000
K552	100.000
K553	100.000
K554	100.000
K555	100.000
K556	100.000
K557	100.000
K558	100.000
K559	

江東区老利三丁目五番五号地先道路敷境界再標示図
 縮尺五百分之一

原図番号
 江東区第627号

参照
 原図 西のり

区有地境界図(写)
 この図面は、本区が保有する区有地境界図の写しです。区有地との境界以外は変更されている場合があります。
 江東区土木部管理課



例

境界実
境界線
再標示
石標

東京都財務局(他)税務課

再標示延長 1/25番地
 完成年月日 昭和46年9月22日

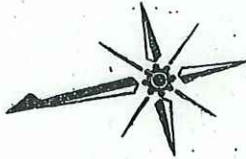
課長 主任
 調査 主査 主記

公衆用土地境界査定

受付番号 則用00000 4/1 号
 年月日 昭和46年1月24日

申請人 担当者

この境界図の中で、地番に所有者名が併記してある箇所は、境界査定(境界承認)箇所であり、それ以外は境界未測定(境界未承認)箇所である。



江 東 橋 四

川 川 豎

毛 利 二 丁 目

道路台帳平面図(写)
 この写しは1/50.0の現況平面図です。
 道路工事等により、現況と異なる場合があります。
 江東区土木部管理課

84.60

818.3

818.2

81.1

首都高速7号小松山橋

10-10
 コンクリクリア株式会社

深427号

駐車場

7-5
 毛利二丁目第2
 市町屋住宅

7

日本たばこ産業(株)

駐車場

江139号

8.37

10.92

8.50

10.99

8.46

(工事中)

駐車場

深451号

8

8-1
 犬塚

2.92

10.39

8.39

10.81

8.39

10.39

8.39

10.81

8.39

10.39

8.39

10.39

8.39

10.39

8.39

10.39

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24

2.24