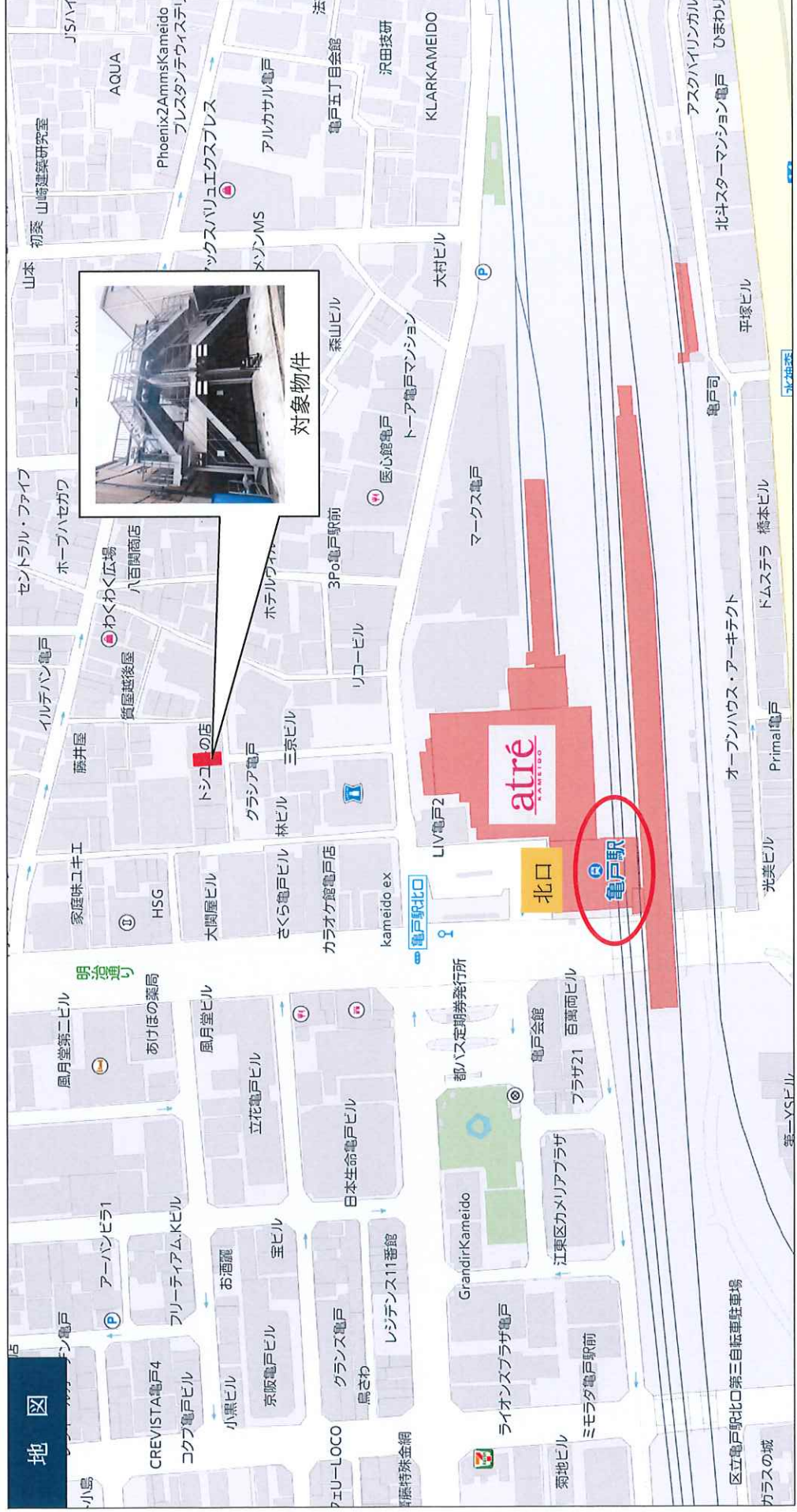


用途	収益物件（二棟）・ビル（店舗）物件名：亀戸アバックビル1・2				
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸5-13-14			
	地番	東京都江東区亀戸5- ①55-6、9、24 ②55-23、25、26			
交通	JR総武線、東武鉄道亀戸線 亀戸駅 徒歩2分				
地積	133.61 m ² (40.41 坪) 公簿				
価格	5億9397万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約4m（公道） / 接道①約4.42m ②約4.42m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和08年 4月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造陸屋根 2階			
	延床面積	168.72 m ² (51.03 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入23,760,000円 月額収入1,980,000円 表面 利回り 4.00% 満室想定 ・地積：①66.52m ² ②67.09m ² ・床面積：①②各84.36m ² ・テナント：①1階、焼肉店 2階、もんじゃ焼き ②1階、ホルモン焼き 2階※募集中 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。

地図

駅		駅徒歩	利用者数	参照元
JR 東日本 総武線「亀戸」駅	北口まで 徒歩 2 分		2024 年度 乗車人員 55,043 人／日	※ JR 東日本公表データ
	東武鉄道 亀戸線「亀戸」駅		2025 年度 乗降人員 26,678 人／日	※ 東武鉄道公表データ



■レントローカル

区画	テナント	賃貸面積 (㎡)	面積 (坪)	月額賃料 (円)	消費税 (10%)	月額共益費 (円)	消費税 (10%)	単価 (円/坪)	引継保証金 (円)
1-1階	焼肉店	42.18	12.75	460,000	46,000	(賃料に含む)		39,686	1,380,000
1-2階	もんじゃ焼き	42.18	12.75	420,000	42,000	(賃料に含む)		36,235	2,310,000
合計		84.36	25.51	880,000	88,000	-		37,945	3,690,000

1-1階	契約始期:2026年5月1日 契約期間:2026年5月1日～2029年4月30日(普通借3年) 賃料免責期間:2026年5月1日～2026年7月31日 解約予告:6ヶ月前 更新料:新賃料の1ヶ月分(税込) 保証会社:日本セーフティー株式会社 連帯保証人:あり				1-2階	契約始期:2026年7月10日 契約期間:2026年7月10日～2028年7月9日(普通借2年) 賃料免責期間:2026年7月10日～2026年8月20日 解約予告:6ヶ月前 更新料:新総賃料の1ヶ月分(税込) 保証会社:株式会社USEN TRUST ※保証金償却済み			
------	---	--	--	--	------	--	--	--	--

区画	テナント	賃貸面積 (㎡)	面積 (坪)	月額賃料 (円)	消費税 (10%)	月額共益費 (円)	消費税 (10%)	単価 (円/坪)	引継保証金 (円)
2-1階	ホルモン焼き	42.18	12.75	500,000	50,000	(賃料に含む)		43,137	2,750,000
2-2階	募集中 ※賃料は想定となります。	42.18	12.75	420,000	42,000	(賃料に含む)		36,235	2,310,000
合計		84.36	25.51	920,000	92,000	-		39,670	5,060,000

2-1階	契約始期:2026年6月16日 契約期間:2026年6月16日～2029年6月15日(普通借3年) 賃料免責期間:2026年6月16日～2026年7月31日 解約予告:6ヶ月前 更新料:新総賃料の1ヶ月分(税込) ※保証金償却済み				2-2階	募集中			
------	--	--	--	--	------	-----	--	--	--

想定月額総収入
1,980,000円

収支表

物件名	築年月	賃貸面積			取得費用	
		m ²	坪	販売価格(税抜) A	消費税 (10%)	販売価格(税込) B
亀戸アパックビル1・2	2026年4月	168.72	51.03	557,456,594	36,513,406	593,970,000

建物対価割合: 65.50% ※「不動産調査報告書」の調査価格割合を反映しております。

想定賃料 [月額] ①	管理費等 [月額] ②	想定賃料 [年額] ③ (①×12)	管理費等 [年額] ④ (②×12)	国都税(概算) [年額] ⑤	想定純収入 [年額] ⑥ (③-④-⑤)	想定賃料 [グロス利回り] ③÷B	想定賃料 [ネット利回り] ⑥÷B
1,980,000	24,200	23,760,000	290,400	896,000	22,573,600	4.00%	3.80%

※建物にかかる評価額および国都税は別添「東京法務局新築建物課税標準価格認定基準書(令和6年度)」より概算で算出しております。実際の評価額、税額とは異なる可能性があります。

—管理費(内訳)—	
消防点検(年2回)	6,600 円
24時間受付	5,500 円
合計(税込)	12,100 円/月 ※各棟あたり

※参考 令和8年度固定資産評価額

土地評価額	46,571,360 円
建物評価額(概算)	24,801,840 円

■収支表(各棟)

物件名	築年月	賃貸面積		取得費用		
		m ²	坪	販売価格(税抜) A	消費税 (10%)	販売価格(税込) B
亀戸アパックビル1	2026年4月	84.36	25.51	272,172,689	17,827,311	290,000,000

建物対価割合: 65.50% ※「不動産調査報告書」の調査価格割合を反映しております。

賃料 [月額] ①	管理費等 [月額] ②	賃料 [年額] ③ (①×12)	管理費等 [年額] ④ (②×12)	固都税(概算) [年額] ⑤	純収入 [年額] ⑥ (③-④-⑤)	賃料 [グロス利回り] ③÷B	賃料 [ネット利回り] ⑥÷B
968,000	12,100	11,616,000	145,200	448,000	11,022,800	4.01%	3.80%

※建物にかかる評価額および固都税は別添「東京法務局新築建物課税標準価格認定基準書(令和6年度)」より概算で算出しております。実際の評価額、税額とは異なる可能性があります。

物件名	築年月	賃貸面積		取得費用		
		m ²	坪	販売価格(税抜) A	消費税 (10%)	販売価格(税込) B
亀戸アパックビル2	2026年4月	84.36	25.51	285,283,905	18,686,095	303,970,000

建物対価割合: 65.50% ※「不動産調査報告書」の調査価格割合を反映しております。

想定賃料 [月額] ①	管理費等 [月額] ②	想定賃料 [年額] ③ (①×12)	管理費等 [年額] ④ (②×12)	固都税(概算) [年額] ⑤	想定純収入 [年額] ⑥ (③-④-⑤)	想定賃料 [グロス利回り] ③÷B	想定賃料 [ネット利回り] ⑥÷B
1,012,000	12,100	12,144,000	145,200	448,000	11,550,800	4.00%	3.80%

※建物にかかる評価額および固都税は別添「東京法務局新築建物課税標準価格認定基準書(令和6年度)」より概算で算出しております。実際の評価額、税額とは異なる可能性があります。

—管理費(内訳)—	
消防点検(年2回)	6,600 円
24時間受付	5,500 円
合計(税込)	12,100 円/月

亀戸アパックビル1・2 物件概要

JR 東日本 総武線	「亀戸」駅	徒歩 2 分
東武鉄道 亀戸線	「亀戸」駅	徒歩 2 分

1-1 階:焼肉店
1-2 階:もんじゃ焼き

2-1 階:ホルモン焼き
2-2 階:募集中



■テナント紹介

1-1階 株式会社ファーストウェイ / 深川焼肉ホルモン蔵

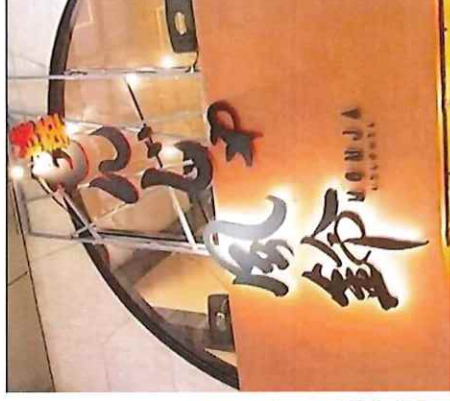
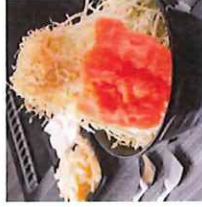
東京都江東区・中央区に4店舗あり、今回は亀戸にも出店。
独自の仕入れルートを持ち、A5ランクを最強コースパで提供する「破格和牛」をはじめ、名物の新鮮ホルモン類、厳選した良質なお肉を圧倒的なコストパフォーマンスで提供しています。



参照:公式HP【深川焼肉ホルモン蔵 押上店】 <https://kura-oshiage.owst.jp/>

1-2階 株式会社 T's Inc. / 浅草もんじゃ風鈴 2 号店 (仮称)

既存店の『浅草もんじゃ 風鈴』では、お好み焼きともんじゃ焼きを中心に、焼ソバやオムレツなど多彩な鉄板料理を提供しています。
風鈴 2 号店として出店予定です。



参照:公式HP【浅草もんじゃ風鈴】 <https://asakusa-monjafurin.foodre.jp/>

2-1 階 株式会社杉江商事 / ホルモン青木 亀戸はなれ店(仮称)

上場企業の株式会社あみやき亭のグループ会社である株式会社杉江商事が亀戸のホルモン焼きの名店“うまい・安い・早い”を楽しむ『ホルモン青木』の2号店として出店します。
1号店は6年連続で食べログ焼肉TOKYO百名店を受賞しています。

【株式会社あみやき亭 ブランド一覧】



参照:公式HP【株式会社あみやき亭】
<https://amiyakitei.co.jp/>

【株式会社あみやき亭 グループ会社一覧】

・株式会社スエヒロレストランシステム



・株式会社ニューラルック



・クーデションカンパニー株式会社



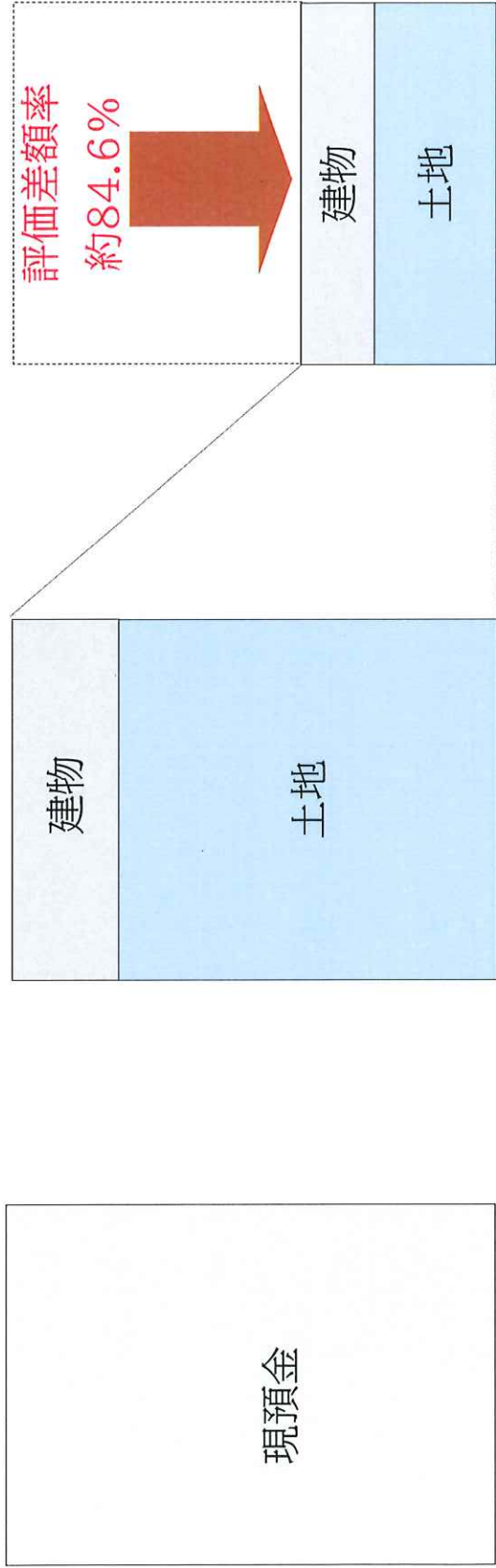
■相続税評価(概算)/財産圧縮率

不動産価格
557,456,594円



相続税評価額
85,970,023円

【イメージ図】

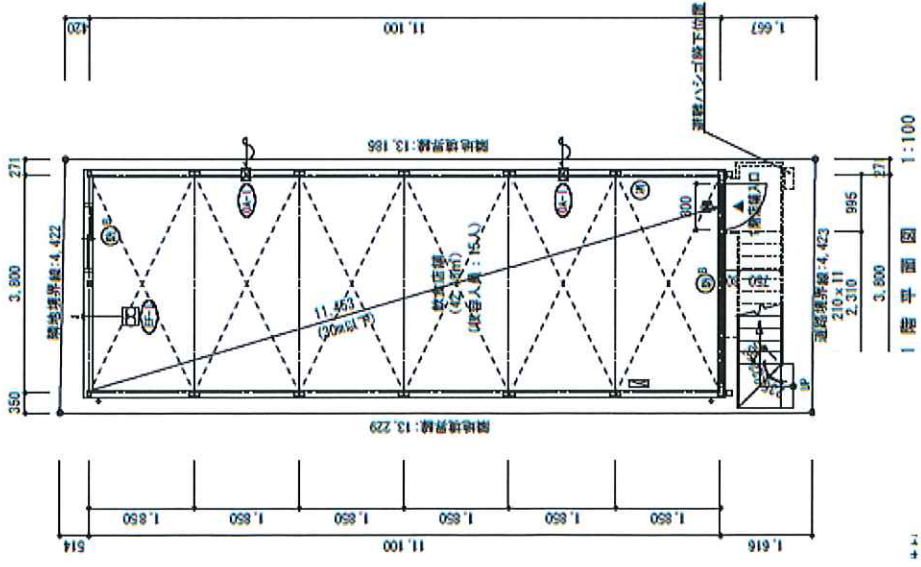


売買評価			相続評価		
①	②	③	④	⑤	
土地面積 (敷地権割合分)	令和8年度 路線価	借地権割合	借家権割合	建物部分の固定資産税評価額(概算) 令和8年度	
133.61㎡	650,000円/㎡	70%	30%	24,801,840円	
土地評価(貸付地) ①×②×(1-③)×④	建物評価(貸付地) ⑤×(1-④)	相続税評価 (概算)			
68,608,735円	17,361,288円	85,970,023円			

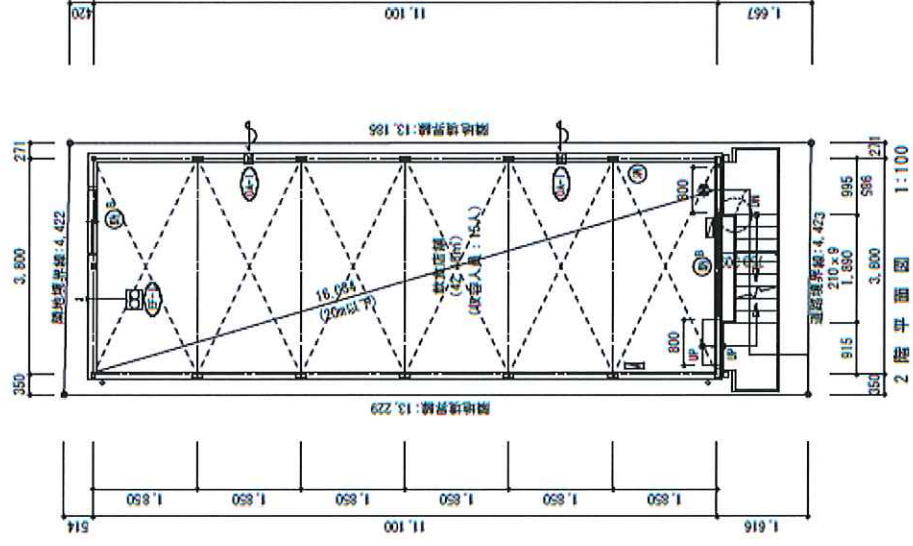
※土地面積は登記簿面積(セットバック部分を含みます)を記載しております。セットバック部分に係る評価減等の個別補正は反映しておりません。
※本資料に記載する相続税評価額は、一定の仮定条件に基づき簡易的に算出した参考情報にすぎず、税務申告、財産評価、納税額の算定、節税効果その他税務上の効果を保証するものではありません。
※本試算は、当社が入手可能な資料及び一定の前提条件に基づき概算であり相続税法上、財産評価基本通達上必要となり得る正面路線の判定、土地形状、接道状況、賃貸状況、建物評価、各種評価減、評価補正、加算、特例その他の個別事情について網羅的に検証又は反映したものではありません。完全性を保証するものではありません。
※したがって、本試算に記載された評価額・税額等は、実際の申告・評価に用いられる金額と大きく異なる可能性があります。実際の申告、評価及び税務上の判断については、必ず税理士その他の専門家にご確認ください。

圖面平■

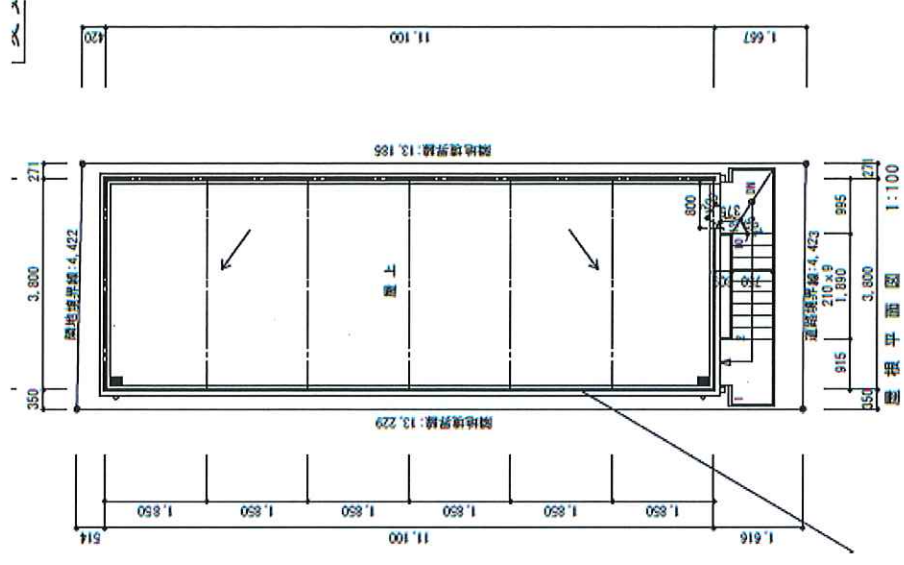
1-1 階



1-2階

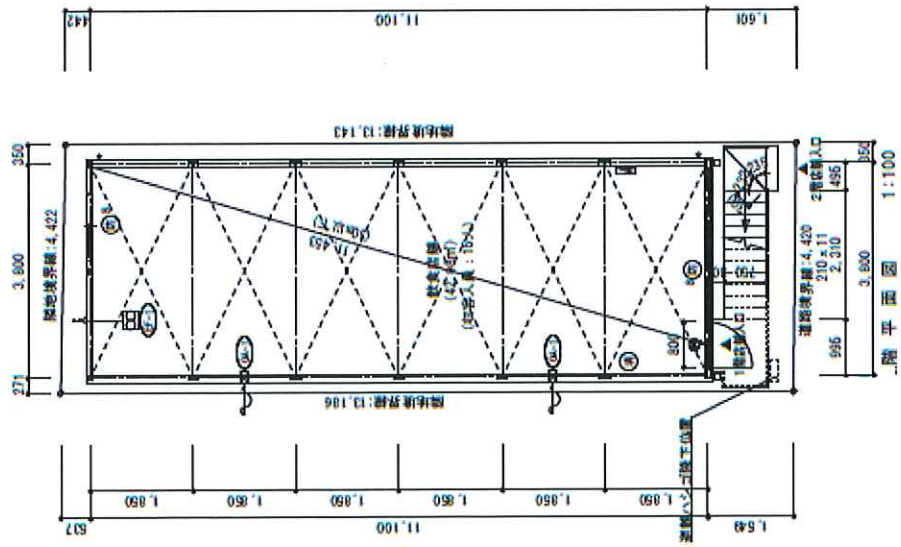


1-屋根

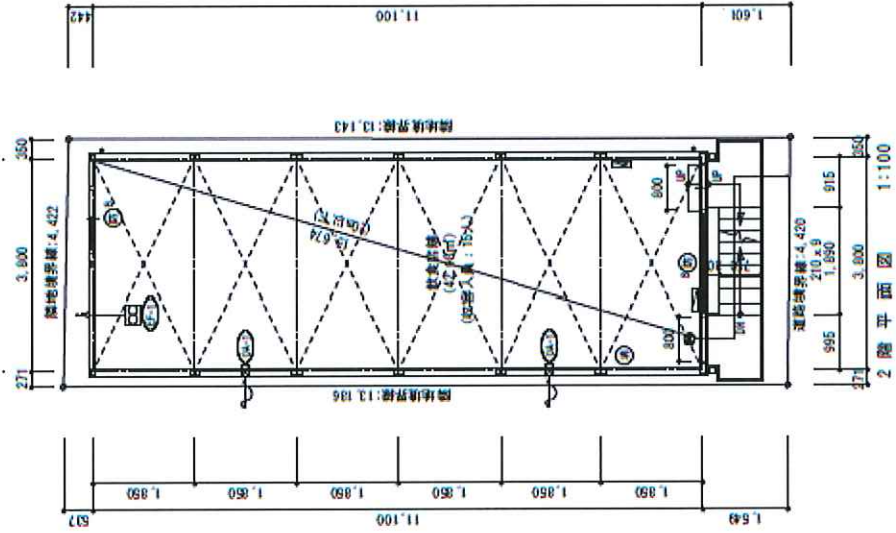


※図面と現況が異なる場合は現況を優先します

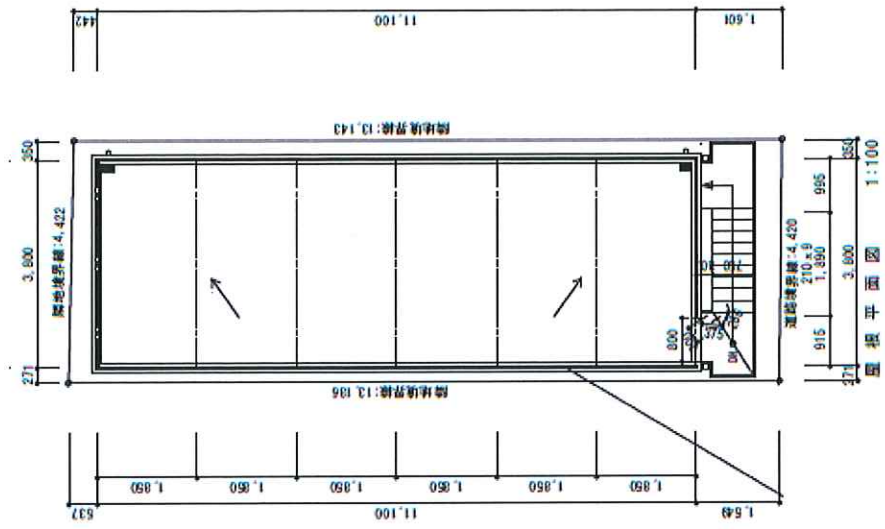
2-1 階



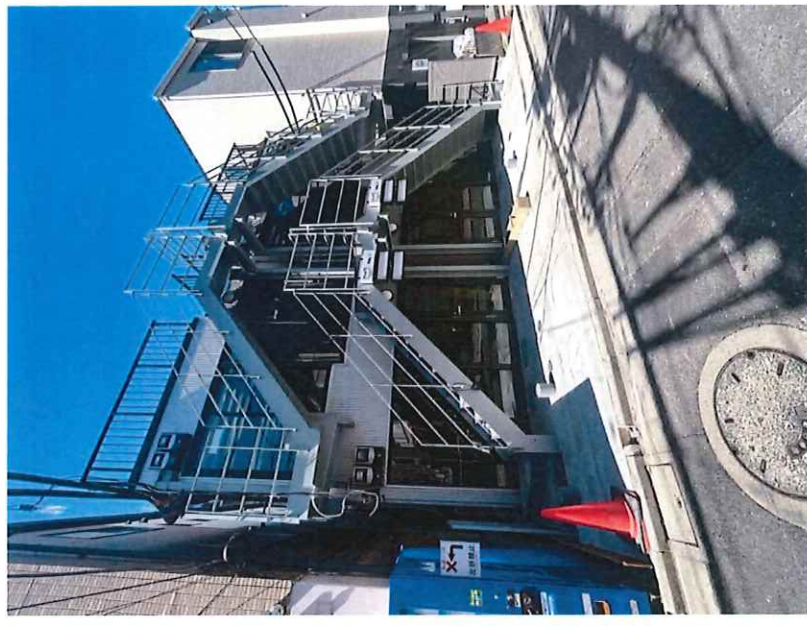
2-1階



2-屋根



※図面と現況が異なる場合は現況を優先します



※写真と現況が異なる場合は現況を優先します

フアーストワード

国文学研究資料館

atré
KAMEIDO

電 戸 駅

