当社直物件　　物件説明書　　物件番号:168

用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所・マンション）物件名：trias313					
所在地	住居表示	東京都江東区東陽3-13-8				
	地番	東京都江東区東陽3-39-5				
交通	東京メトロ東西線 木場駅 徒歩4分 / 東京メトロ東西線 東陽町駅 徒歩9分					
地積	90.89 ㎡ (27.49 坪) 公簿					
価格	5億220万円 （税込）					
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			都市計画	無・有（　　）		
その他	下町水網地域、第2種特別工業地区					
道路	東側約7.95m（公道）					
道路負担						
現況	賃貸中	築年	令和07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				
	延床面積	306.08 ㎡ (92.58 坪)				
引渡し	相談		施工会社	株式会社ビルダリッジ		

備考　年額収入20,124,000円 月額収入1,677,000円 表面 利回り 4.00% 満室想定

・総戸数：10戸（事務所×1、1K×4、2LDK×5）
・管理会社指定無し
・9/10稼働中　（空室申込有り）

物件ルート：売主⇒当社

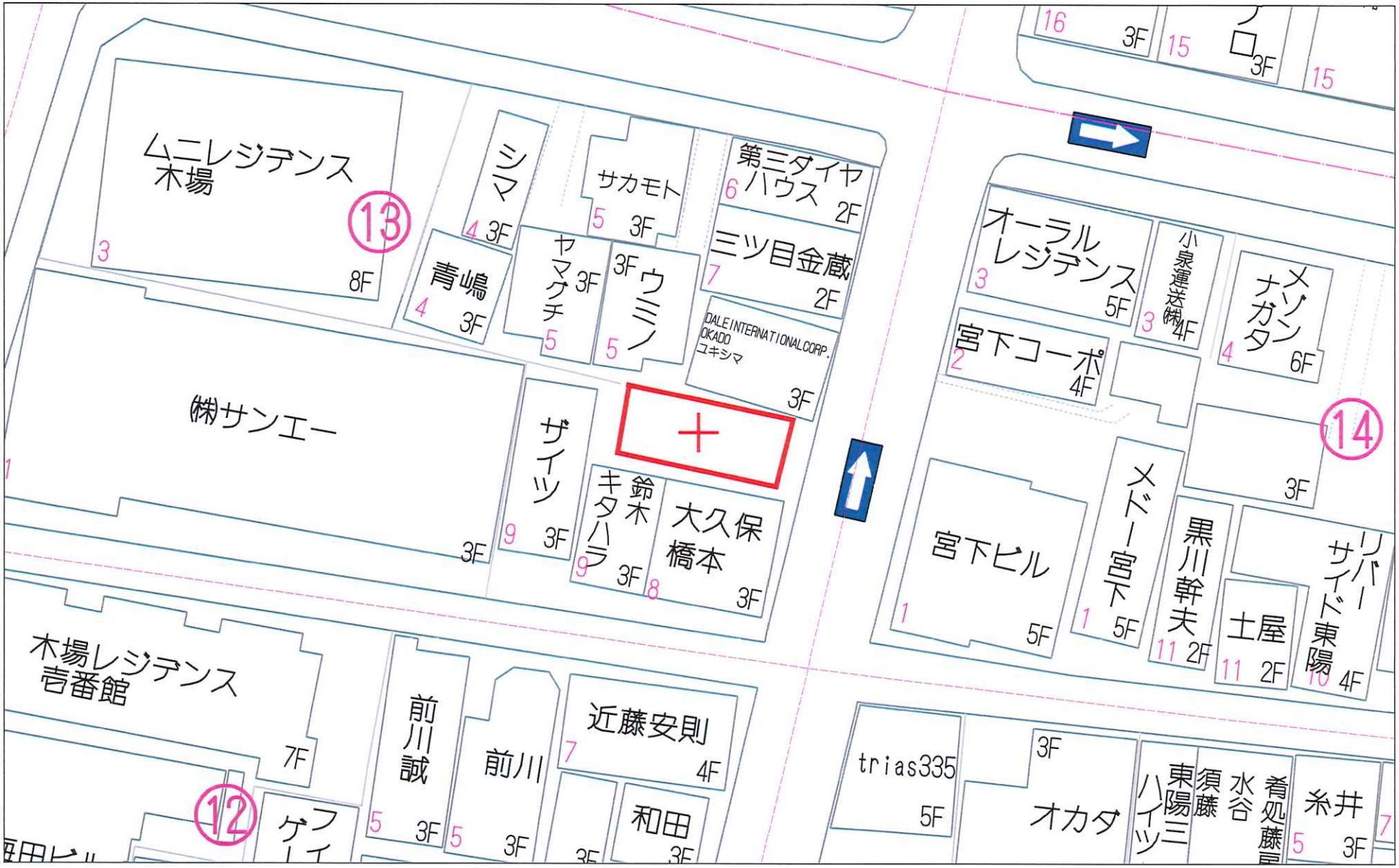
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

東京都江東区東陽3丁目13付近

280m

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

東京都江東区東陽3丁目13付近



20m

1:372

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

<レントロール>

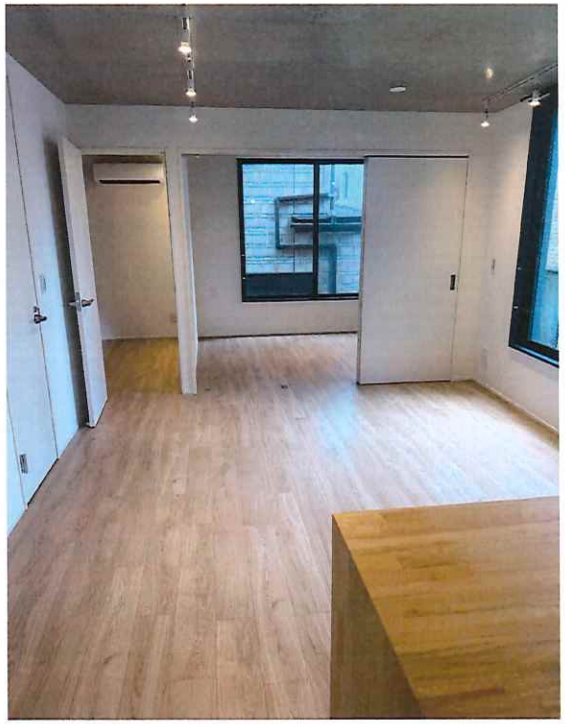
部屋番号		フロア	状況	用途	属性	面積		間取り	月額賃料		共益費		月額合計（税込）	坪単価	契約期間		敷金	クリーニング費預り金	保証会社	備考
						㎡	坪		月額（税込）	消費税	月額（税込）	消費税			契約開始日	契約満了日				
1	101	1F	入居	事務所	法人	10.67	3.22	1R	¥100,000	¥10,000	¥0		**¥110,000**	@34,161	2026/3/31	2028/3/30		¥0	㈱Casa	不動産業
2	102	1F	入居	住居	個人	40.06	12.11	2LDK	¥187,000		¥21,000		**¥208,000**	@17,176	2026/3/16	2028/3/15	¥187,000	¥60,500	㈱Casa	ペット飼育中
3	201	2F	入居	住居	個人	18.00	5.44	1R	¥88,000		¥21,000		**¥109,000**	@20,037	2025/8/20	2027/8/19	¥88,000	¥44,000	㈱Casa	ペット飼育中
4	202	2F	入居	住居	個人	40.06	12.11	2LDK	¥205,000		¥18,000		**¥223,000**	@18,415	2025/12/17	2027/12/16		¥60,500	㈱Casa	
5	301	3F	入居	住居	個人	18.00	5.44	1R	¥97,000		¥18,000		**¥115,000**	@21,140	2025/9/10	2027/9/9	¥97,000	¥44,000	㈱Casa	
6	302	3F	入居	住居	個人	40.06	12.11	2LDK	¥219,000		¥18,000		**¥237,000**	@19,571	2025/12/25	2027/12/24		¥60,500	㈱Casa	
7	401	4F	入居	住居	法人	18.00	5.44	1R	¥112,000		¥18,000		**¥130,000**	@23,897	2026/3/1	2028/2/29		¥44,000	㈱Casa	
8	402	4F	入居	住居	法人	40.06	12.11	2LDK	¥217,000		¥18,000		**¥235,000**	@19,405	2026/3/22	2028/3/21		¥60,500	㈱Casa	
9	501	5F	入居	住居	個人	15.01	4.54	1R	¥82,000		¥18,000		**¥100,000**	@22,026	2025/10/15	2027/10/14		¥44,000	㈱Casa	
10	502	5F	空	住居		32.83	9.93	2LDK	¥192,000		¥18,000		**¥210,000**	@21,148						申込有,7/31入居予定
合計						272.75	(82.45)		¥1,499,000	¥10,000	¥168,000		¥1,677,000	@21,759			¥372,000	¥418,000		

	戸数	稼働率	月額	年額
入居	9	90.00%	1,467,000	17,604,000
空	1	10.00%	210,000	2,520,000
合計	10		1,677,000	20,124,000

【クリーニング費用について】
◆管理会社にて預かり
◆101号室は退去時支払い
（￥44,000）

101
102
201
202
301
302

trias 313



キャッシュフロー

管理会社:株式会社diff

年間支出表	単位：円
BM費用	
1.消防・防災設備	
①機器点検（1回/年）	随時
②総合点検（1回/年）	
2.増圧ポンプ点検（1回/年）	なし
3.日常清掃（月２回）	178,200
合計	**178,200**
ランニングコスト	
共用部電気代（概算）	12,171
共用部水道代（概算）	
インターネット費用	12,026
合計	**290,364**
PM費用	
PM費用　（賃料＋・共益費の3%+税）	662,904
その他費用	
固都税	546,088
支出合計	**1,677,556**

年間収入表	単位：円
賃料収入	
賃料収入	1,499,000
共益費	175,000
小計	**20,088,000**

表面利回り	**4.00%**
NOI利回り	**3.66%**

販売価格（税込）	**¥502,200,000**

※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。

事務所	
江東	08

令和　8年度　土地・家屋名寄帳

旧氏名コード	CD	新氏名コード	CD	作成日	頁
				令和 8年 4月16日	1/ 1

所有者	住所	106－0032　港区六本木1丁目7－24	方書	麻布市兵衛町ホームズ703	氏名名称	合同会社　レイオーバー	氏名コード	CD	備考
							100182612	3	
納税管理人等	住所		方書		氏名名称		口座振替		

課税標準額 税目	土地 円	家屋 円	計 円	税額 税目	年税額 円	家屋軽減額 円	土地軽減額 円	農地猶予・免除 円	納付税額 円	期別	税額 円	期別	税額 円
固定資産税	5,903,696	37,105,000	43,008,000	固定資産税	602,100	185,100	0	0	748,800	1期	187,800	3期	187,000
								0			-49,900		-51,000
									-202,900		137,900		136,000
都市計画税	11,807,395	37,105,000	48,912,000	都市計画税	146,700	0	17,800	0	545,900	2期	187,000	4期	187,000
								0			51,000		-51,000
											136,000		136,000

摘要　減額、都計軽減

土地筆数	1 筆	共用土地	0 筆	家屋個数	1 個

土地の所在	登記地目 / 現況地目 / 非課税地目	登記地積 ㎡ / 現況地積 ㎡ / 非課税地積 ㎡	価格 円 / 固定本則課税標準額 円 / 都計本則課税標準額 円	固定前年度課標等 円 / 固定課税標準額 円 / 固定資産税(相当)額 円	都計前年度課標等 円 / 都計課税標準額 円 / 都市計画税(相当)額 円	小規模地積 ㎡ / 一般住宅地積 ㎡ / 非住宅地積 ㎡	負担水準(%) 固定	負担水準(%) 都計	固定小規模課標 円 / 固定一般住宅課標 円 / 固定非住宅課標 円	都計小規模課標 円 / 都計一般住宅課標 円 / 都計非住宅課標 円	小規模税額減額(都) 円 / 減額税額(固・都) 円 / 減免税額(固・都) 円	摘要	みなし
東陽三丁目39番5	宅地	90.89	35,628,880	5,606,789	11,213,581	90.89	94	94	5,903,696	11,807,395	17,711		
	宅地	90.89	5,938,146	5,903,696	11,807,395							都市計画税軽減	
・宅地			11,876,293	82,651	17,711							小規模住宅用地	

家屋の所在	区分家屋 / 物件番号	家屋番号	種類・用途 / 建築年次	構造 / 屋根	地上 / 地下	登記床面積 ㎡ / 現況床面積 ㎡	価格 円	固定課税標準額 円 / 都計課税標準額 円	固定資産税(相当)額 円 / 都市計画税(相当)額 円	減額税額(固) 円 / 減免税額(固・都) 円	摘要	みなし
東陽三丁目39番地5		39－5－2	共同住宅他	鉄筋コン造	5	306.08		37,105,000	334,412	185,058	新築耐火住宅減額：法附15の6	
*	10014		令 7年	陸屋根	0	306.08	37,105,000	37,105,000	111,314			

閲覧用

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	東京都新宿区神楽坂五丁目32番地八潮第２ビル5F
	氏名	合同会社　レイオーバー　代表社員　北村　哲平
敷地地名地番		東京都江東区東陽3-39-5
建築物	用途	共同住宅、　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　90.93　㎡　建築面積　63.27　㎡　延べ面積　298.80　㎡
確認年月日・番号		令和6年5月29日　・　第2024確認建築CIAS00290号
検査済証発行年月日・番号		令和7年7月4日　・　第2025確済建築CIAS00421号

交付者　　株式会社国際確認検査センター

第　5050　号

令和８年４月６日

江東区長　大久保　朋果

土地確定測量図

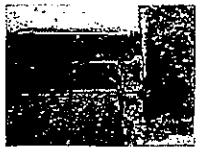
土地の所在

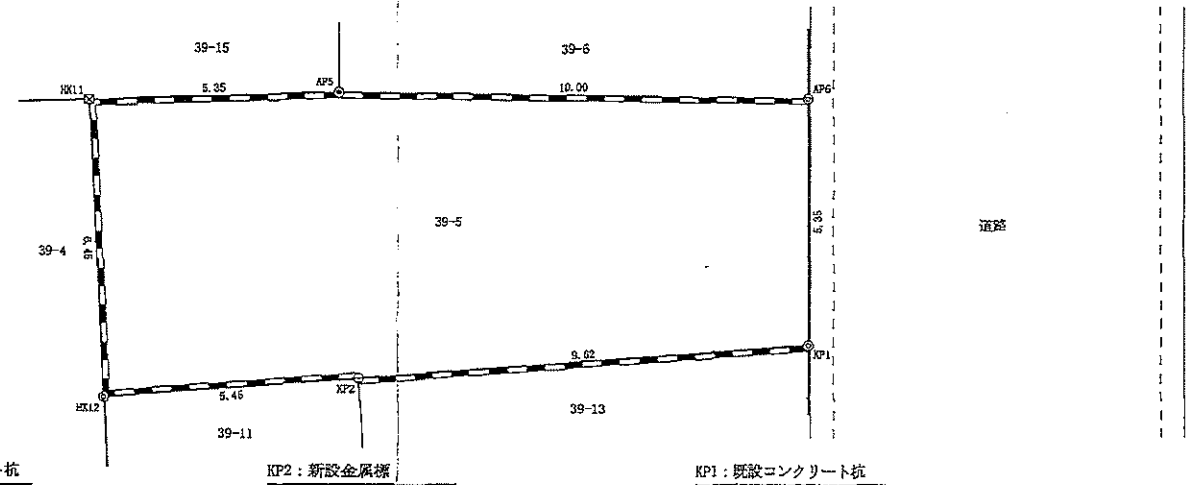
江東区東陽三丁目39番5

HK11：既設金属杭

AP5：既設刻印

AP6：既設コンクリート杭





HK12：既設コンクリート杭

KP2：新設金属標

KP1：既設コンクリート杭

〈特記事項〉

※隣接官民境界は、江東区所管の土地境界図(5年2338号)のとおり確定済みです。

※隣接民有地境界は立会確認済みです。

※方位は真北測定によるものではありません。

求積表

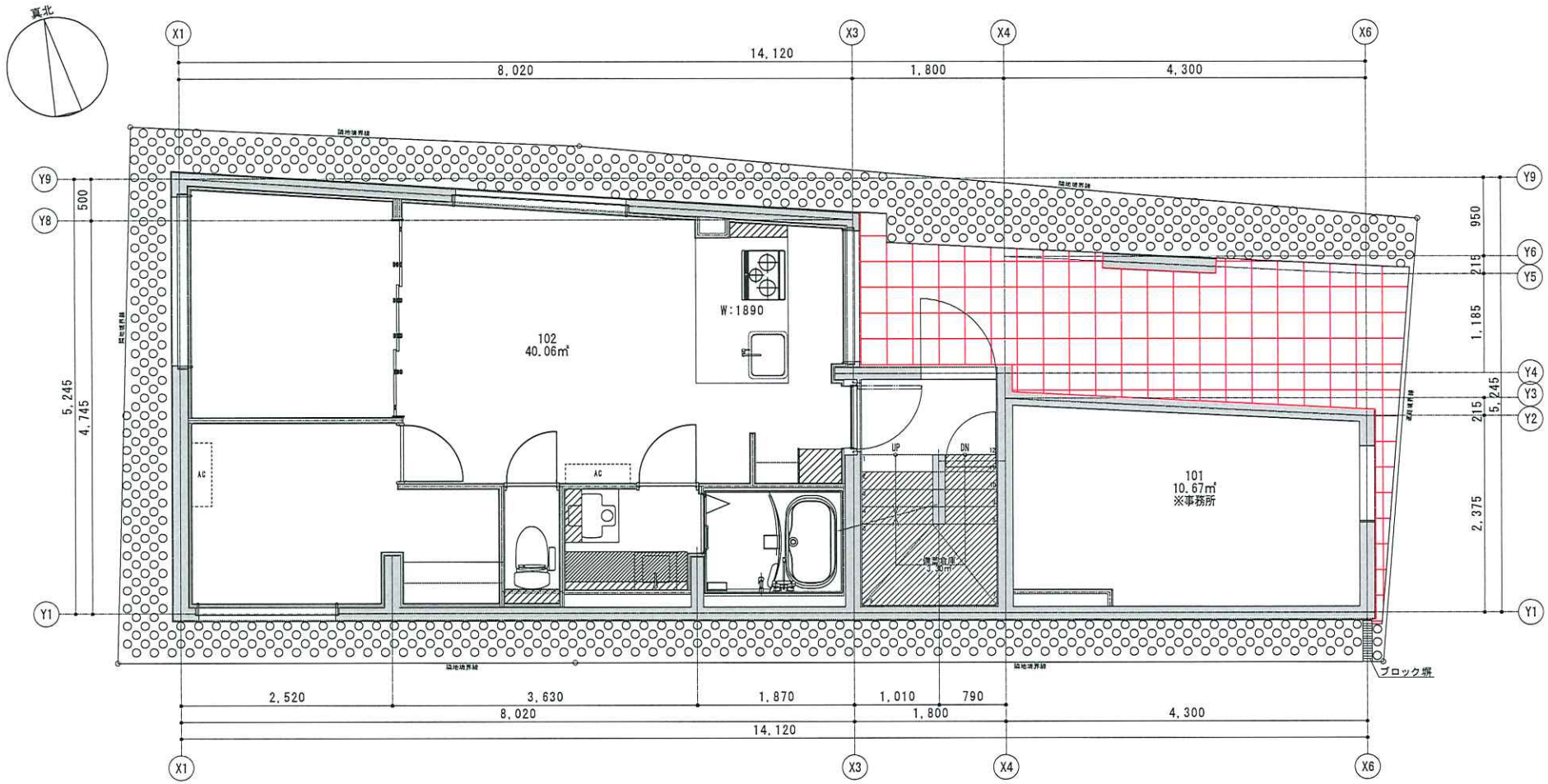
地番	① 39-5			
測点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
KP1	-36911.594	-1798.146	10.730	-395062.476620
AP6	-36906.481	-1796.923	-8.485	313151.491285
AP5	-36904.075	-1808.631	-14.952	551789.729400
HK11	-36903.014	-1811.875	-6.416	236765.737824
HK12	-36909.366	-1813.047	4.222	-155831.343252
KP2	-36910.268	-1807.653	14.901	-549999.009408
			合計	-181.870771
			倍面積	90.9353855
			地積	90.93 ㎡

(単位：m)

境界点の種類	
コンクリート杭	
金属標	
金属鋲	
金属杭	
刻印	
計算点	

東京都国分寺市西元町二丁目9番22号
測量業者登録番号 国土交通大臣登録第 (1) 35265号
株式会社 森事務所
取締役 佐藤 将士
電話 03 (3971) 0302

受託番号	No. J-000014484
作成年月日	令和 2年11月26日
縮尺	1/100
担当者	池袋支店 鈴木隆太



凡例

- ：カウンター
- ：棚
- ：棚・パイプ
- ：砕石
- ：タイル

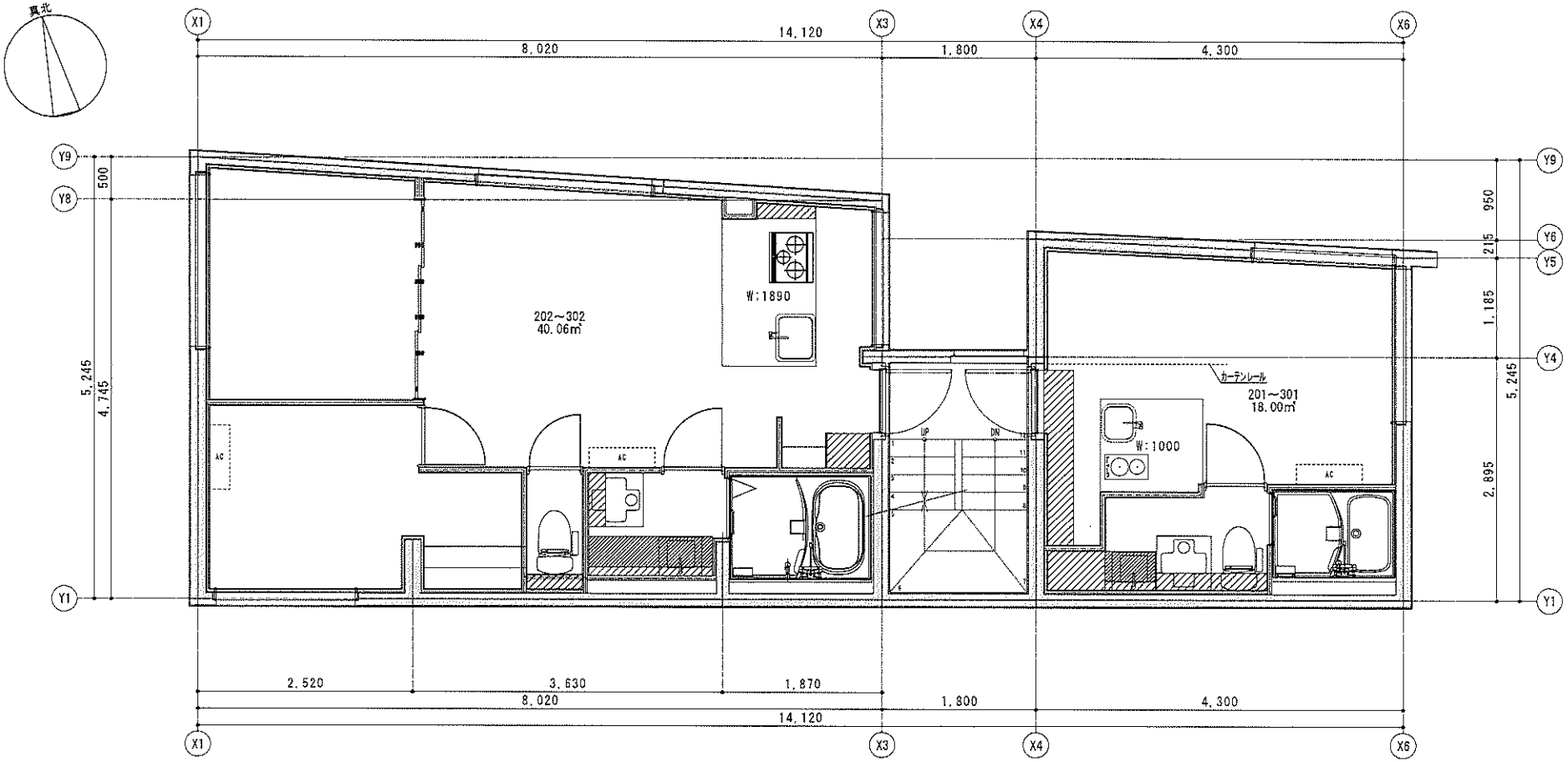
面積表（㎡）

階	1号系統	2号系統	共用部	バルコニー	備蓄倉庫	合計
1	10.67	40.06	9.23		3.30	63.27
2	18.00	40.06	5.21			63.27
3	18.00	40.06	5.21			63.27
4	18.00	40.06	5.21			63.27
5	18.00	37.12	5.21	2.94		63.27

BUILDARIDGE

株式会社ビルダリッジ
〒141-0021 東京都品川区上大崎3-14-35 山手ビル81F

PROJECT	(仮称)木場triasプロジェクト3	SCALE	1：50	竣-6
TITLE	1階平面図・外構図			



凡例

：カウンター　：棚　：樋・パイプ

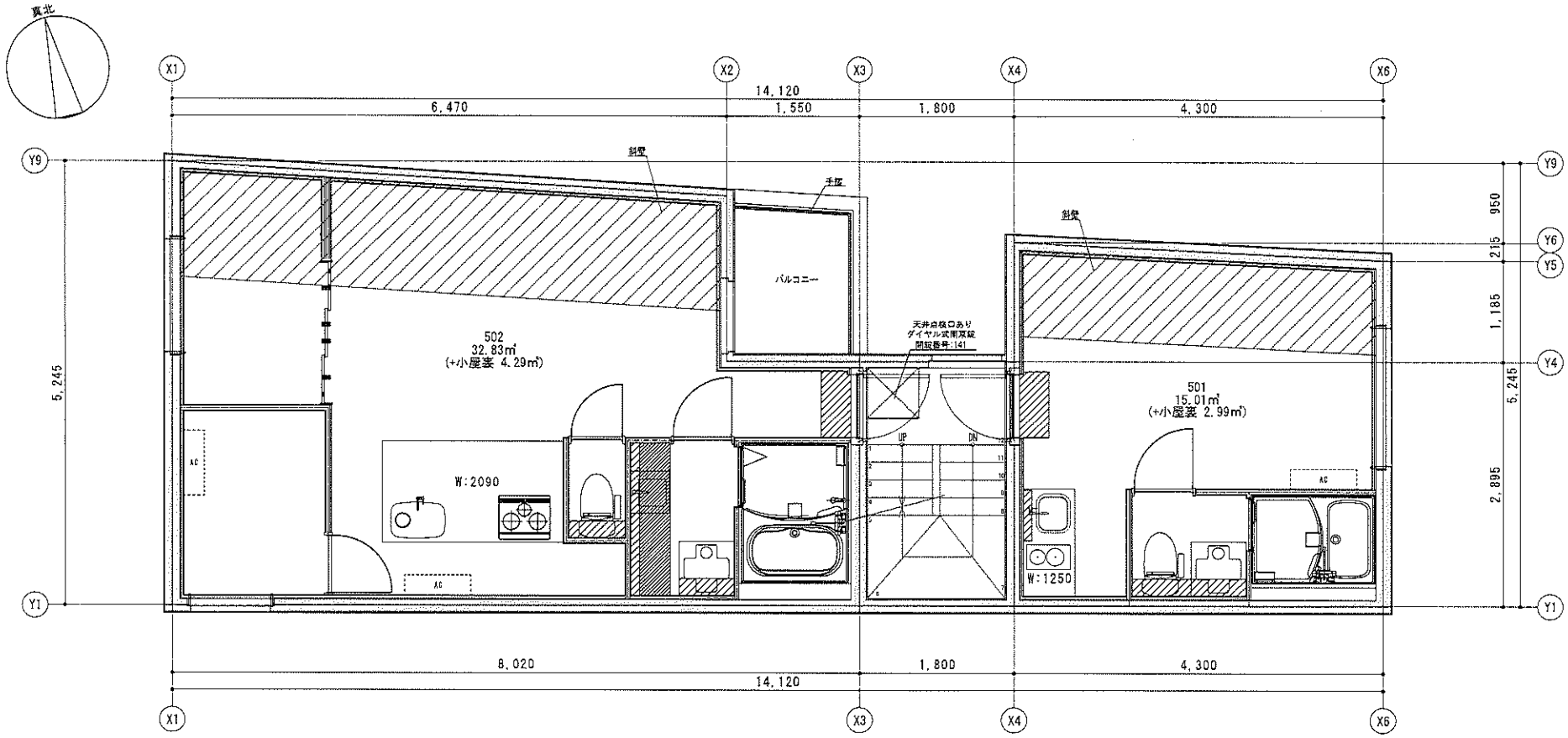
面積表(㎡)

階	1号系統	2号系統	共用部	バルコニー	構造倉庫	合計
1	10.67	40.06	9.23		3.30	63.27
2	18.00	40.06	5.21			63.27
3	18.00	40.06	5.21			63.27
4	18.00	40.06	5.21			63.27
5	18.00	37.12	5.21	2.94		63.27

BUILDARIDGE

株式会社ビルダリッジ
〒141-0021 東京都品川区上大崎3-14-35 山手ビル8F

PROJECT	(仮称)木場triasプロジェクト3	SCALE	1：50
TITLE	2～3階平面図		図-7



凡例

: カウンター　: 棚　: 棚・パイプ

面積表

階	1号系統	2号系統	共用部	バルコニー	機器庫庫	合計
1	10.67	40.06	9.23		3.30	63.27
2	18.00	40.06	5.21			63.27
3	18.00	40.06	5.21			63.27
4	18.00	40.06	5.21			63.27
5	18.00	37.12	5.21	2.94		63.27

BUILDARIDGE

株式会社ビルダリッジ
〒141-0021 東京都品川区上大崎3-14-35 山手ビル81F

PROJECT	(仮称)木場triasプロジェクト3	SCALE	1 : 50
TITLE	5階平面図		図-9