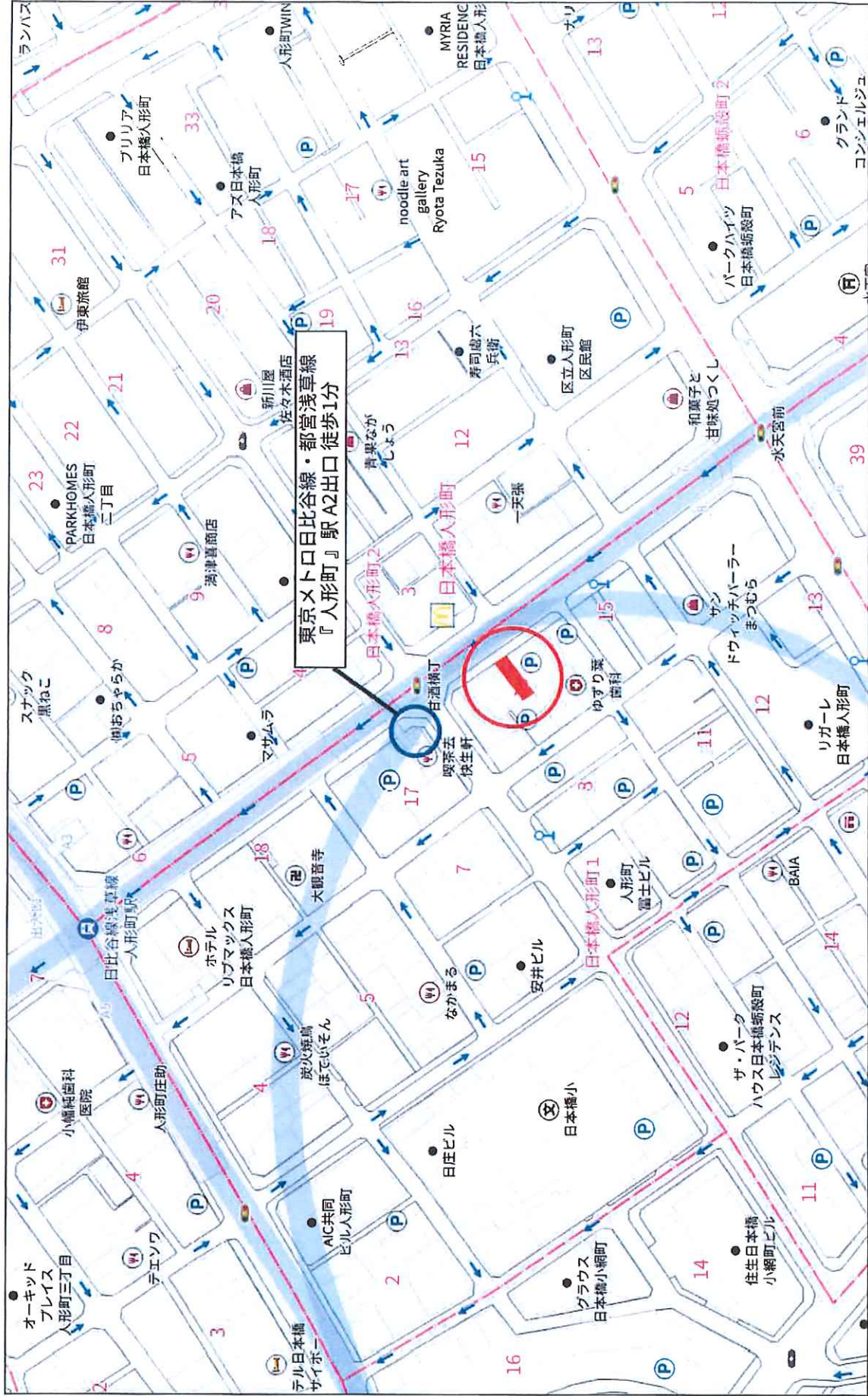
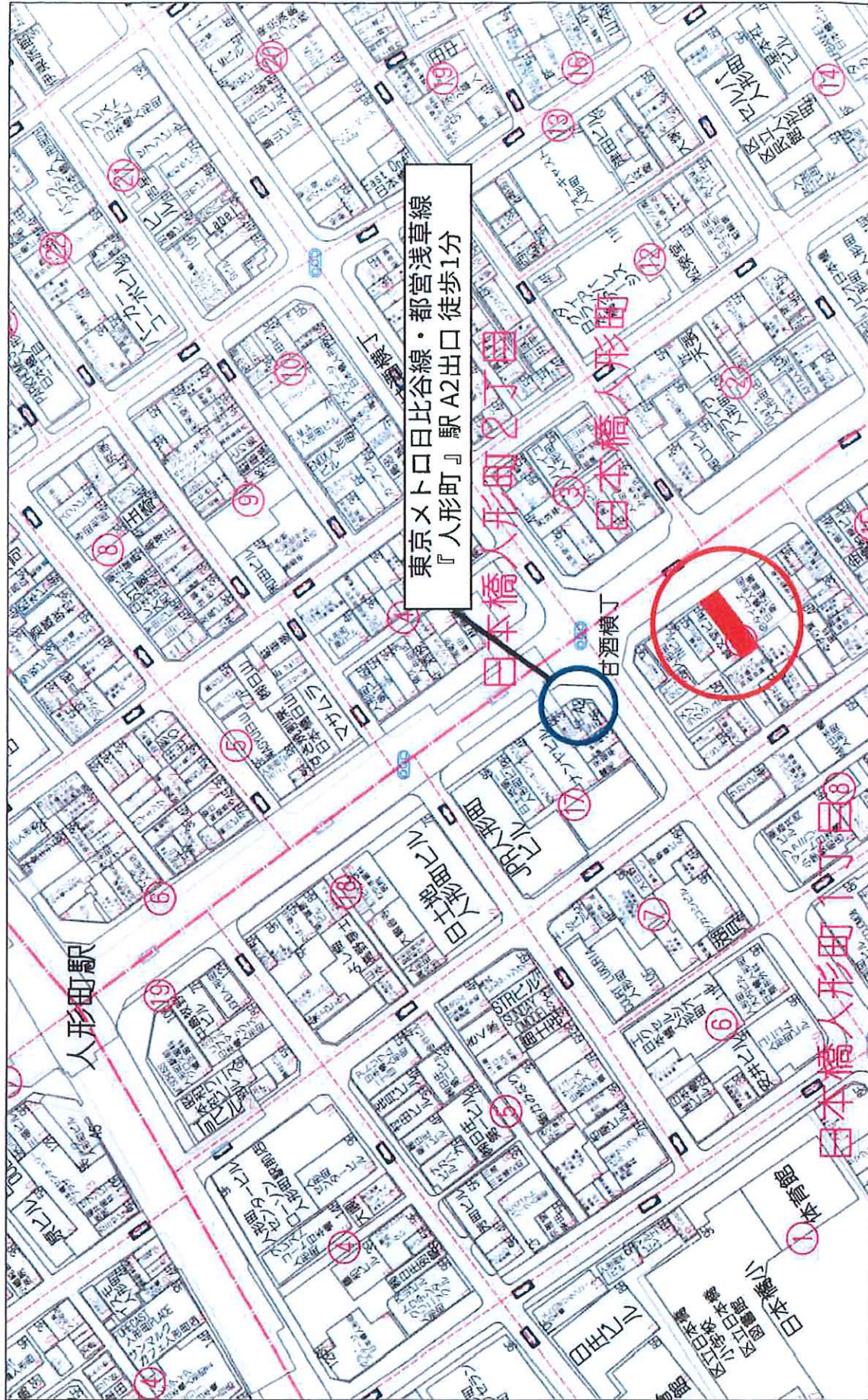


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）＜新築業業ビル＞				
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋人形町1			
	地番	東京都中央区日本橋人形町1-16-29			
交通	東京メトロ日比谷線・都営浅草線 人形町駅 徒歩1分 / 東京メトロ半蔵門線 水天宮駅 徒歩2分				
地積	97.43 m ² (29.47 坪) 公簿				
価格	17億6600万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	700%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	人形町・浜町河岸地区地区計画等				
道路	東側約27.13m				
道路負担					
現況		築年	2027年3月竣工予定	検済	
建物	構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 8階 地下1階			
	延床面積	551.92 m ² (166.95 坪)			
引渡し			施工会社		
備考 年額収入61,842,000円 月額収入5,153,500円 利回り 3.50% 満室想定					
・総戸数：9戸 （地下1階：52.53m ² 、1階：46.00m ² 、2-8階：55.14m ² ） ※4階面積はだれでもトイレ（約4.86m ² ）とホール（11.3m ² ）を含みます					
・R8年度路線価：350,000円/m ²					
・検査済証取得予定					
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。





想定レントロール表

作成日 2026年8月19日

フロア	借主	用途	築種	契約締結日	契約期間		契約面積		賃料			坪単価		預託金 (保証金) 償却1か月
					開始日	満了日	m	坪	賃料 (税別)	消費税	賃料 (税込)	賃料 (税別)	賃料 (税込)	
地下1階							52.53	15.89	435,000	43,500	478,500	27,375	30,113	
1階							46.00	13.91	740,909	74,091	815,000	53,264	58,590	
2階							55.14	16.67	590,910	59,090	650,000	35,447	38,992	
3階							55.14	16.67	536,364	53,636	590,000	32,176	35,392	
4階							55.14	16.67	454,545	45,455	500,000	27,267	29,994	
5階							55.14	16.67	472,728	47,272	520,000	28,359	31,193	
6階							55.14	16.67	472,728	47,272	520,000	28,359	31,193	
7階							55.14	16.67	481,819	48,181	530,000	28,904	31,793	
8階							55.14	16.67	500,000	50,000	550,000	29,994	32,993	
※4階面積はだれでもトイレ (約4.36㎡) とホール (約11.30㎡) を含みます。					合計		484.51	146.49	4,685,003	468,497	5,153,500	※32,349	※35,584	

※合計坪数の平均単価

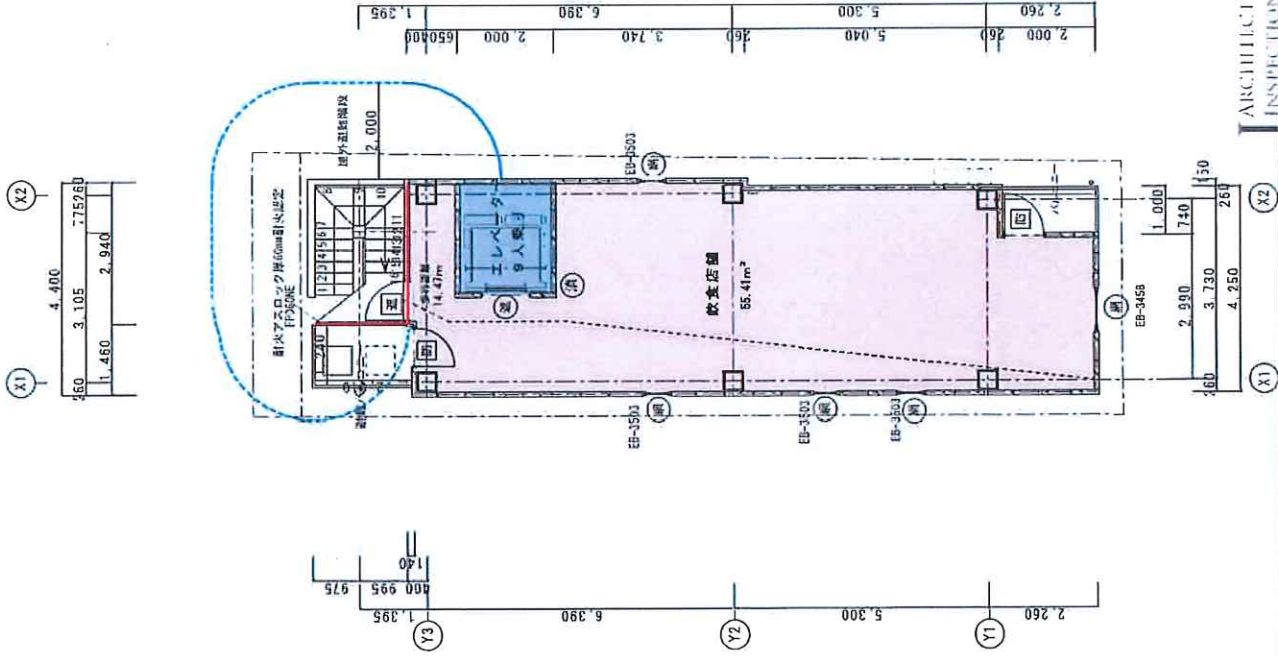
想定	
年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)
56,220,036	61,842,000

[illegible]

凡 例

記号	内 容
	自然仕様
	H12表示1436号第四号へ(1)
	H12表示1436号第四号へ(2)
	H12表示1436号第四号へ(4)
	令126条の2第1項3号
	防火設備
	防火設備のいないところはH12表示1360号の仕様指定番号の2口
	消防用設備用防火設備 (法2条9号の2口) H12表示1360号
	防火設備 (消防用設備用防火設備) 令117条19項2号・3項指定番号54号 指定番号045-0599 特定防火設備
	消防用設備用防火設備 (法2条8号の2口) H12表示1360号 548号2563号 防火設備10号 (水素炉火災と粉塵全火災) 収容人数 18人
	避難ハッチ (はしご)
	非常用出入口に代わる記号
	避難ライン
	防火区画線 (壁穴区画)
	歩行距離
	経路間仕切り壁
	耐火構造型 ALD型=100
	設備・FIS・FISは、水戸設備とする
	防火設備関連は、モルタル完成とする。
	または、指定工法にて施工する。
	火災時の恐れのある部分内の、100mm以上のスリットは
	内行とする。(設備設置等)
	必要時避難階段は、平置り行とする。(4Mリバーに避難した手前)
	平置り行は100以上とする
	※屋外避難階段 幅250mm 柱外周 250mm
	屋外階段 幅750mm以上 階高 1200mm以上
	避難階段に通ずる扉は非常時開放型
	避難上その他のバルコニーに通ずる扉幅750mm以上高さ1800mm
	下階の圧面からの高さ1500以下
	階り階段斜長は100mmから300mm間隔で210mm以上とする
	又は非常照明、消火は消火器具
	火災使用なし

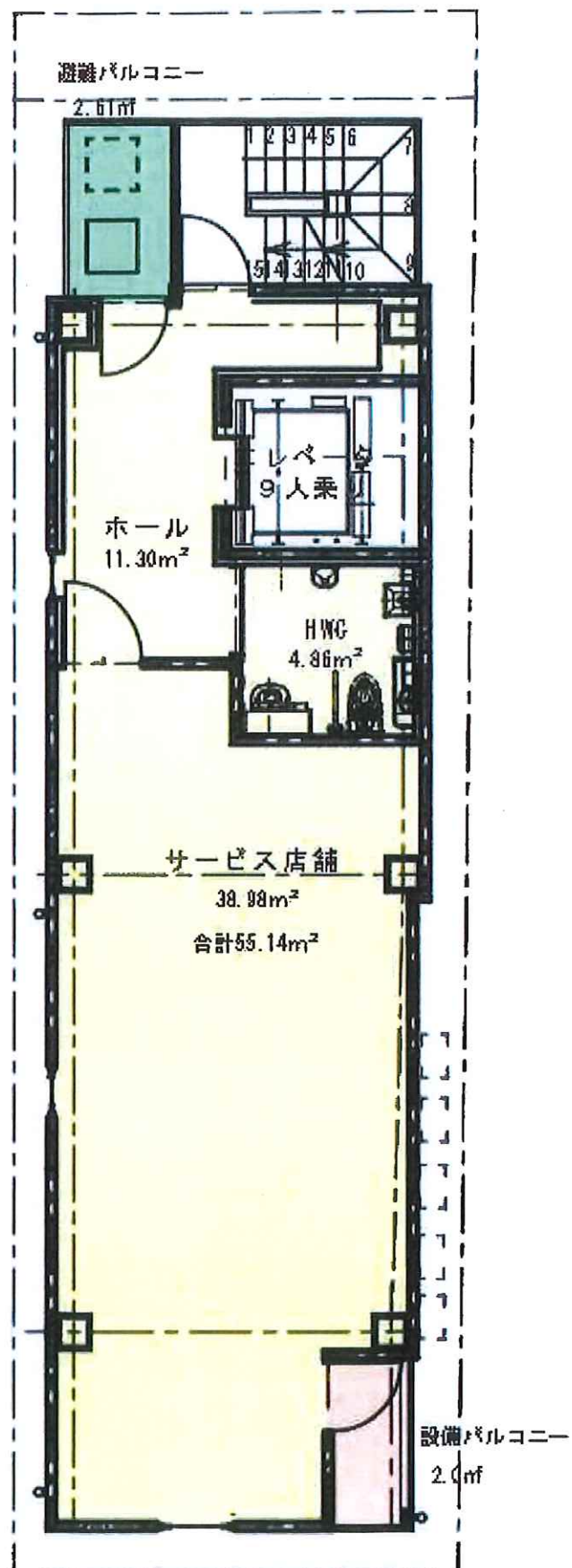
延床ラインは全てかかる

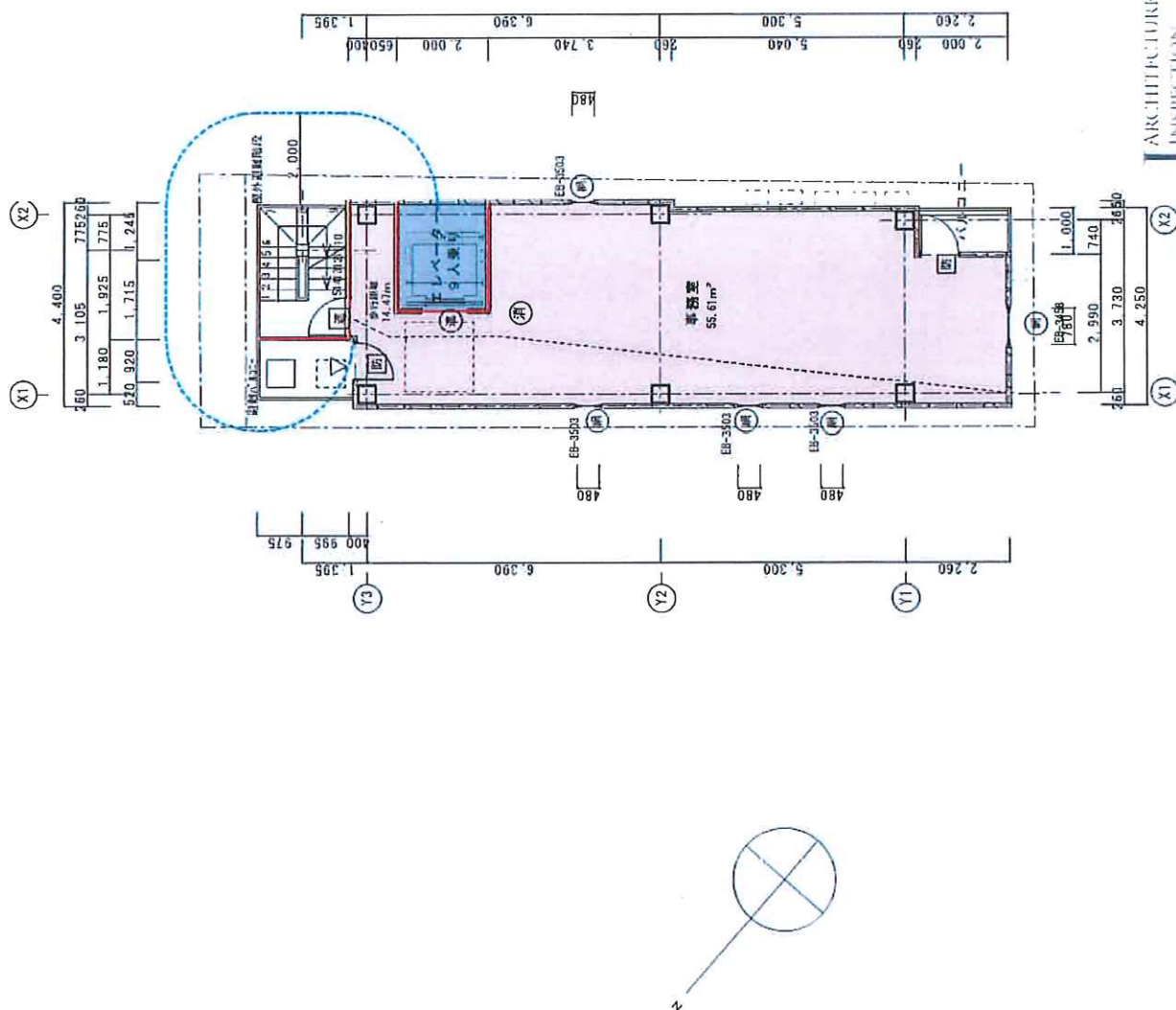


記号	内容
	自然災害
H12告示1436号第四号へ(1)	
H12告示1436号第四号へ(2)	
H12告示1438号第四号へ(4)	
令12条令第1項3号	
	危険物 指定番号の無いところはH12告示150号の仕様
	燃焼性液体等危険物質（注：炎色を示すもの） H12告示150号
	危険物（常時閉鎖式指定受取庫内） 令112条第4項2、3、4、5、6号及び第2554号 指定番号JAS-0599 特定耐火設備
	常時閉鎖式耐火設備（注：2条9号の2ロ） H12告示150号 S46町字5563号
	防水設備等（水密防水部と防炎防水部を 収容する 1人）
	避難ハッチ（はしこ）
	非常用進入口に行ける立有階W50×1200以上の 席間からバルコニーに通ずる 開口部に防火扉を設置又は 開口部に耐火ガラス等が設置であるとする
	避難ライン
	防火区画線（壁穴区画）
	歩行階段
	軽便仕切り型
	耐火構造型 ALC壁=100
乗組・付・印は、本規定とする。	
防火区分区域は、モデル図案とする。 または、規定方法に要する。	
※火災時の発生による影響のある部分のうち、100mm以上の入りっぱは 付付とする。（設置位置参照）	
※風圧計測機等は、半角付与をする。（傾斜に調整した状態）	
半角面高さは1100mm以上とする	
火災発生後避難経路 幅より200mm 踏み板 230mm	
天井開口 幅1200mm以上 高さ 1200mm以上	
避難経路に通ずる扉は非耐火構造品付与	
避難経路の入り口に通ずる扉は耐火構造品として規定される	
避難経路上の入り口に一通りに通ずる避難経路150cm以上高さ1800cm以上	
下層の広さからの高さ150以下	
廊下等の避難経路の広さから300mm位置で210mm以上とする	
日本は非常時時、風気は関係無効	
火災発生なし	

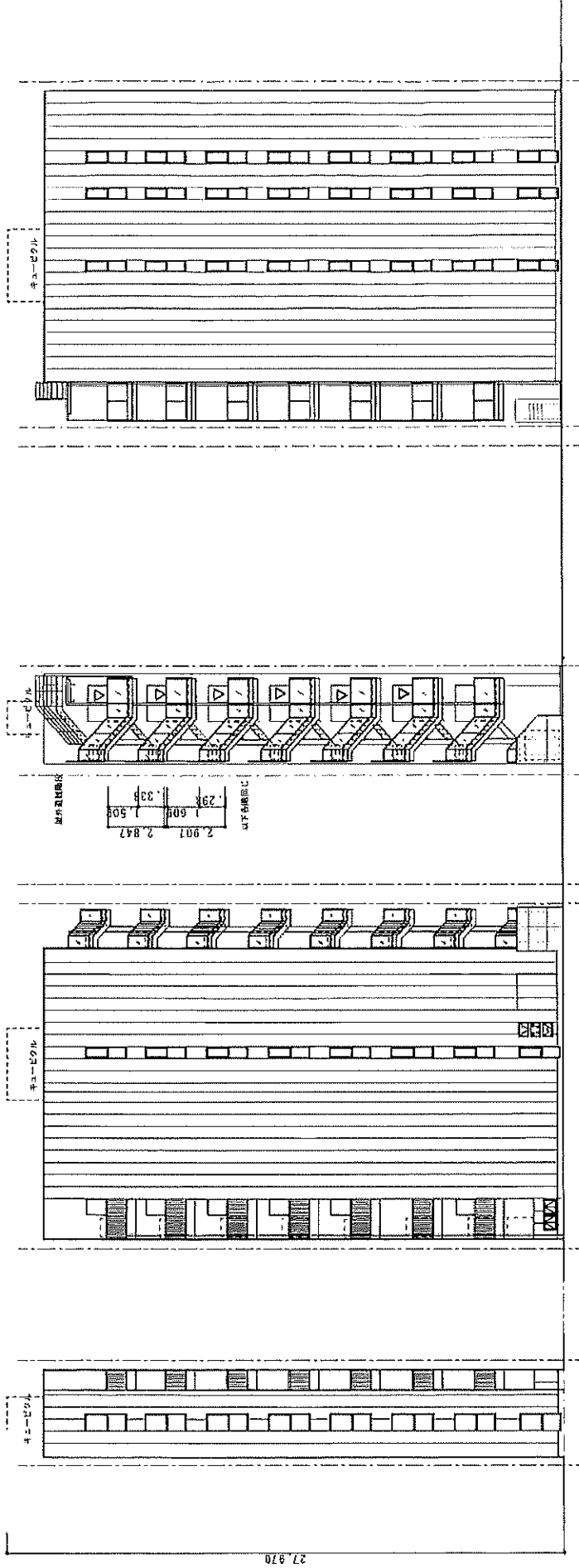
Eタイプ

4 階





延焼ラインは全てかかる



北面

東面

南面

西面

▽ 非常用出入口に代わる開口部

J ARCHITECTURE
INSPECTION
CENTER

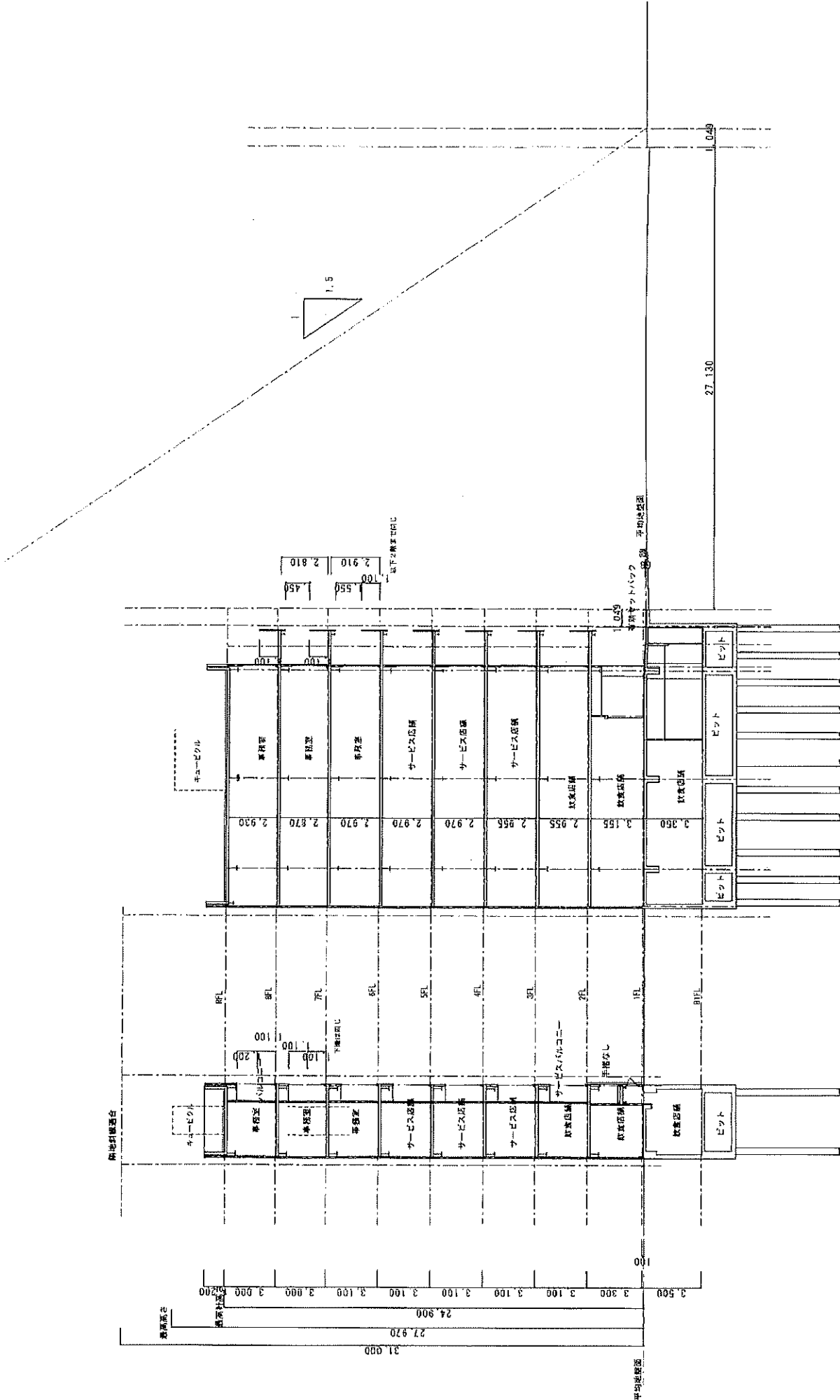
空間システム研究所
SPACE SYSTEM ASSOCIATES

〒5560129 大阪府大阪市東淀川区
354249 電話 2704129 FAX

00009940

03-5560129
2014.11.20

(仮称) 日本橋人形町1丁目新築工事
立面図



ARCHITECTURE
INSPECTION
CENTER

空間システム研究所
SPACE SYSTEM ASSOCIATES

〒558-0045 大阪府大阪市
住吉区住吉5-1-1

0000940

(仮称) 日本橋人形町1丁目新築工事
断面図

1/200
2024.11.20