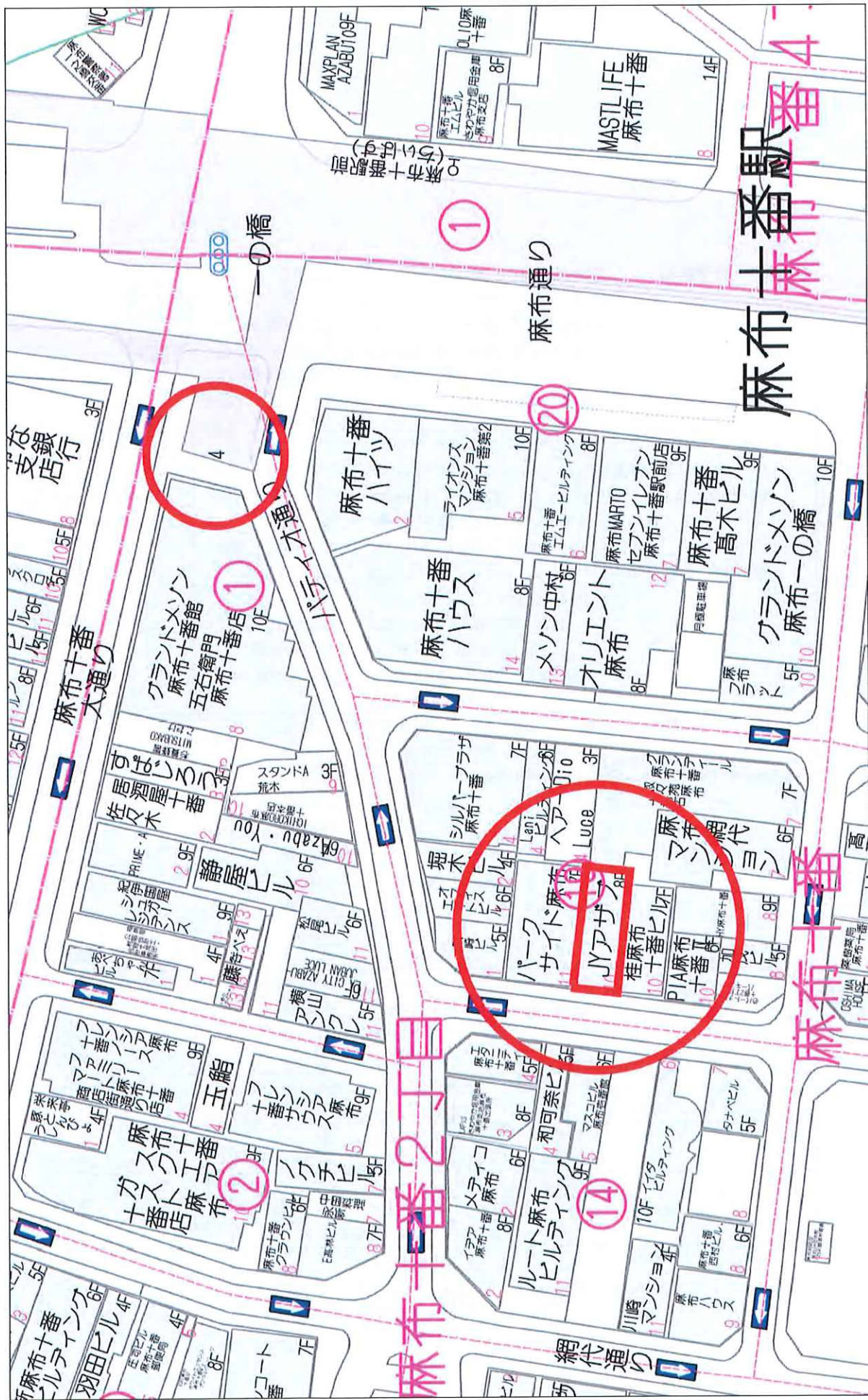


|                                                     |                                         |                                  |           |                   |   |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|-----------|-------------------|---|
| 用途                                                  | 収益物件（一棟）・ビル（事務所・マンション）                  |                                  |           |                   |   |
| 所在地                                                 | 住居表示                                    | 東京都港区麻布十番2-9-20                  |           |                   |   |
|                                                     | 地番                                      | 東京都港区麻布十番2-9-20                  |           |                   |   |
| 交通                                                  | 東京メトロ南北線 麻生十番駅 徒歩1分 / 都営大江戸線 麻布十番駅 徒歩2分 |                                  |           |                   |   |
| 地積                                                  | 113.78 m <sup>2</sup> (34.41 坪) 公簿      |                                  |           |                   |   |
| 価格                                                  | 10億5000万円（税込）                           |                                  |           |                   |   |
| 地目                                                  | 宅地                                      | 用途地域                             | 商業地域      |                   |   |
| 容積率                                                 | 500%                                    |                                  | 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                                                 |                                         |                                  |           |                   |   |
| 道路                                                  | 西側約8m（公道）                               |                                  |           |                   |   |
| 道路負担                                                |                                         |                                  |           |                   |   |
| 現況                                                  | 賃貸中                                     | 築年                               | 平成14年 5月築 | 検済                | 有 |
| 建物                                                  | 構造                                      | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 9階                   |           |                   |   |
|                                                     | 延床面積                                    | 552.92 m <sup>2</sup> (167.25 坪) |           |                   |   |
| 引渡し                                                 | 相談                                      |                                  | 施工会社      |                   |   |
| 備考 年額収入32,076,000円 月額収入2,673,000円 表面 利回り 3.05% 満室想定 |                                         |                                  |           |                   |   |
| ・総戸数：14戸（事務所×1、1K×4、2K×8）駐輪場×8台                     |                                         |                                  |           |                   |   |
| ・301号室、402号室：内装リノベーション工事中                           |                                         |                                  |           |                   |   |
| ※1月完工予定                                             |                                         |                                  |           |                   |   |
| ・801号室：11/30退去予定 内装リノベーション王子予定                      |                                         |                                  |           |                   |   |
| 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。



JYAZABU 収支一覧表

2026/10/5

【レントロール】

| 番号 | 号室   | 間取り  | 面積      |         | 現況  | 賃料         |         | 共益費・管理費  |        | 駐輪場     |        | その他 |     | 合計         | 賃料坪単価   | 敷金         | 契約期間                    | 保証会社<br>連帯保証人 | 備考                      |
|----|------|------|---------|---------|-----|------------|---------|----------|--------|---------|--------|-----|-----|------------|---------|------------|-------------------------|---------------|-------------------------|
|    |      |      | (㎡)     | (坪)     |     | 税抜         | 消費税     | 税抜       | 消費税    | 税抜      | 消費税    | 税抜  | 消費税 |            |         |            |                         |               |                         |
| 1  | 101  | 店舗   | 36.86㎡  | 11.15坪  | 賃貸中 | ¥279,000   | ¥27,900 | ¥11,000  | ¥1,100 | ¥8,000  | ¥800   | -   | -   | ¥327,800   | ¥28,609 | ¥2,232,000 | 2024/6/4 ~              | 連帯保証人         | 法定更新、駐輪場4台              |
| 2  | 201  | 2K   | 31.60㎡  | 9.56坪   | 賃貸中 | ¥132,455   | ¥13,245 | ¥8,000   | ¥800   | -       | -      | -   | -   | ¥154,500   | ¥16,163 | ¥132,455   | 2026/2/25 ~ 2028/2/24   | 連帯保証人         |                         |
| 3  | 202  | 2K   | 33.72㎡  | 10.20坪  | 賃貸中 | ¥176,600   | ¥17,660 | ¥8,000   | ¥800   | ¥2,000  | ¥200   | -   | -   | ¥204,600   | ¥19,843 | ¥352,000   | 2025/11/20 ~ 2027/11/19 | アイワイシステム賃貸保証  |                         |
| 4  | 301  | 2K   | 31.60㎡  | 9.56坪   | 賃貸中 | ¥142,000   | ¥0      | ¥8,000   | ¥0     | -       | -      | -   | -   | ¥150,000   | ¥15,692 | ¥142,000   | 2029/6/6 ~              | 連帯保証人         |                         |
| 5  | 302  | 2K   | 33.72㎡  | 10.20坪  | 空室  | ¥190,000   | ¥0      | ¥8,000   | ¥0     | -       | -      | -   | -   | ¥198,000   | ¥19,411 | -          | ~                       |               | リノベーション工事実施中、1月中旬完工予定   |
| 6  | 401  | 2K   | 31.60㎡  | 9.56坪   | 空室  | ¥180,000   | ¥0      | ¥8,000   | ¥0     | -       | -      | -   | -   | ¥188,000   | ¥19,667 | -          | ~                       |               | リノベーション工事実施中、1月中旬完工予定   |
| 7  | 402  | 2K   | 33.72㎡  | 10.20坪  | 賃貸中 | ¥181,600   | ¥0      | ¥8,000   | ¥0     | -       | -      | -   | -   | ¥189,600   | ¥18,588 | ¥181,600   | 2026/4/28 ~ 2028/4/27   | 連帯保証人         |                         |
| 8  | 501  | 2K   | 31.32㎡  | 9.47坪   | 賃貸中 | ¥153,000   | ¥0      | ¥8,000   | ¥0     | -       | -      | -   | -   | ¥161,000   | ¥16,993 | ¥306,000   | 2026/7/20 ~ 2028/7/19   |               | 上場会社社宅                  |
| 9  | 502  | 2K   | 33.72㎡  | 10.20坪  | 賃貸中 | ¥158,000   | ¥0      | ¥8,000   | ¥0     | -       | -      | -   | -   | ¥166,000   | ¥16,274 | ¥158,000   | 2026/8/17 ~ 2028/8/16   | ナツプ賃貸保証       |                         |
| 10 | 601  | 1K   | 24.33㎡  | 7.36坪   | 賃貸中 | ¥145,000   | ¥0      | ¥5,000   | ¥0     | -       | -      | -   | -   | ¥150,000   | ¥20,381 | ¥145,000   | 2026/3/18 ~ 2028/3/17   | いまらぶパートナーズ    |                         |
| 11 | 602  | 1K   | 30.24㎡  | 9.15坪   | 賃貸中 | ¥136,364   | ¥13,636 | ¥0       | ¥0     | ¥2,000  | ¥200   | -   | -   | ¥152,200   | ¥16,398 | ¥136,364   | 2025/7/17 ~ 2027/7/16   | アイワイシステム賃貸保証  |                         |
| 12 | 701  | 1K   | 21.95㎡  | 6.64坪   | 賃貸中 | ¥111,000   | ¥11,100 | ¥8,000   | ¥800   | -       | -      | -   | -   | ¥130,900   | ¥19,714 | ¥222,000   | 2025/11/1 ~ 2027/10/31  | アイワイシステム賃貸保証  |                         |
| 13 | 702  | 1K   | 24.80㎡  | 7.50坪   | 賃貸中 | ¥118,000   | ¥0      | ¥8,000   | ¥0     | -       | -      | -   | -   | ¥126,000   | ¥16,796 | ¥118,000   | 2024/12/6 ~             | アイワイシステム賃貸保証  |                         |
| 14 | 801  | 1LDK | 66.41㎡  | 20.09坪  | 空室  | ¥350,000   | ¥0      | ¥20,000  | ¥0     | -       | -      | -   | -   | ¥370,000   | ¥18,418 | -          | ~                       |               | 11月末退去予定、リノベーション工事後募集予定 |
| 15 | 駐輪場1 | -    | -       | -       | 空室  | -          | -       | -        | -      | ¥2,000  | ¥200   | -   | -   | ¥2,200     | -       | -          | ~                       |               | 801利用中、11月末退去予定         |
| 16 | 駐輪場2 | -    | -       | -       | 空室  | -          | -       | -        | -      | ¥2,000  | ¥200   | -   | -   | ¥2,200     | -       | -          | ~                       |               | 801利用中、11月末退去予定         |
| 合計 |      | -    | 465.59㎡ | 140.84坪 | -   | ¥2,452,419 | ¥83,481 | ¥116,000 | ¥3,500 | ¥16,000 | ¥1,600 | ¥0  | ¥0  | ¥2,673,000 | -       | ¥4,125,419 | - - -                   | -             | -                       |

【年間支出一覧】 ※支出額は概算額となりますので変動いたします。

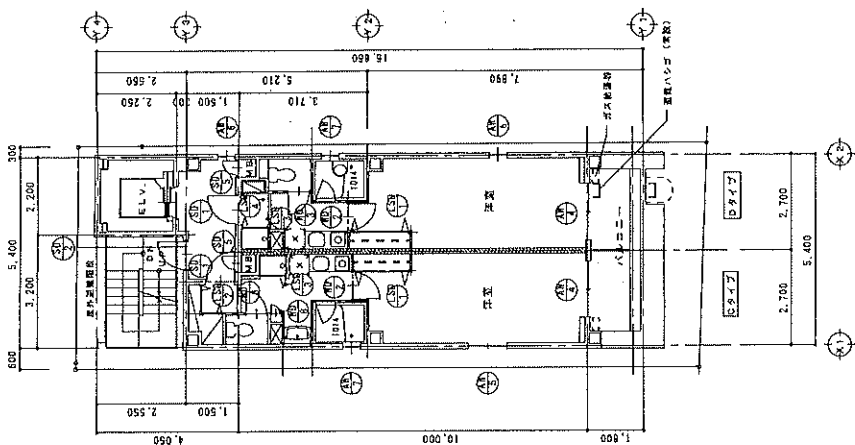
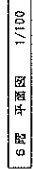
| 番号 | 種別                | 月額      | 年額         |
|----|-------------------|---------|------------|
| 1  | PM費（測量・測量賃料の3%＋税） | ¥88,209 | ¥1,058,508 |
| 2  | 固定資産税・都市計画税（土地）   | -       | ¥545,120   |
| 3  | 固定資産税・都市計画税（建物）   | -       | ¥563,138   |
| 4  | 日常消耗費（税込）         | ¥29,282 | ¥386,522   |
| 5  | EV保守（税込）          | ¥18,150 | ¥239,580   |
| 6  | 消防点検（税込）          | -       | ¥96,800    |
| 7  | 給水ポンプ点検 ※年1回（税込）  | -       | ¥86,515    |
| 8  | インターネット・jcom（税込）  | ¥20,944 | ¥251,328   |
| 9  |                   |         |            |
| 10 | 合計                |         | ¥3,227,511 |

【年間収支】

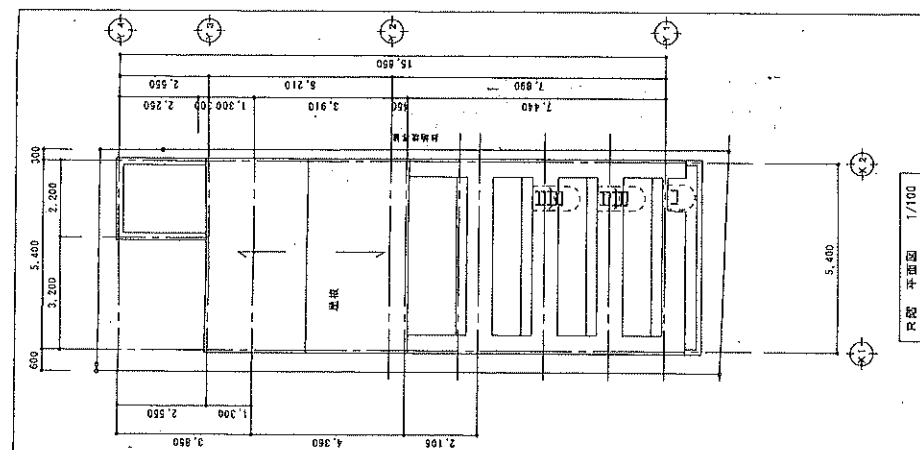
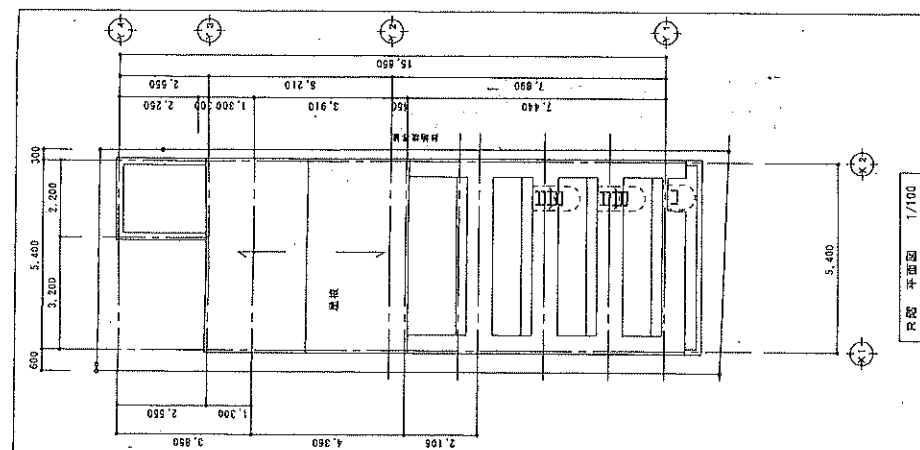
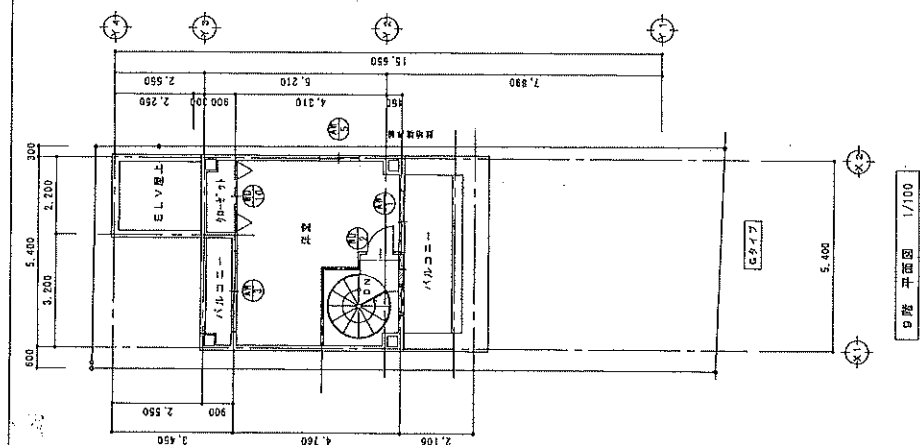
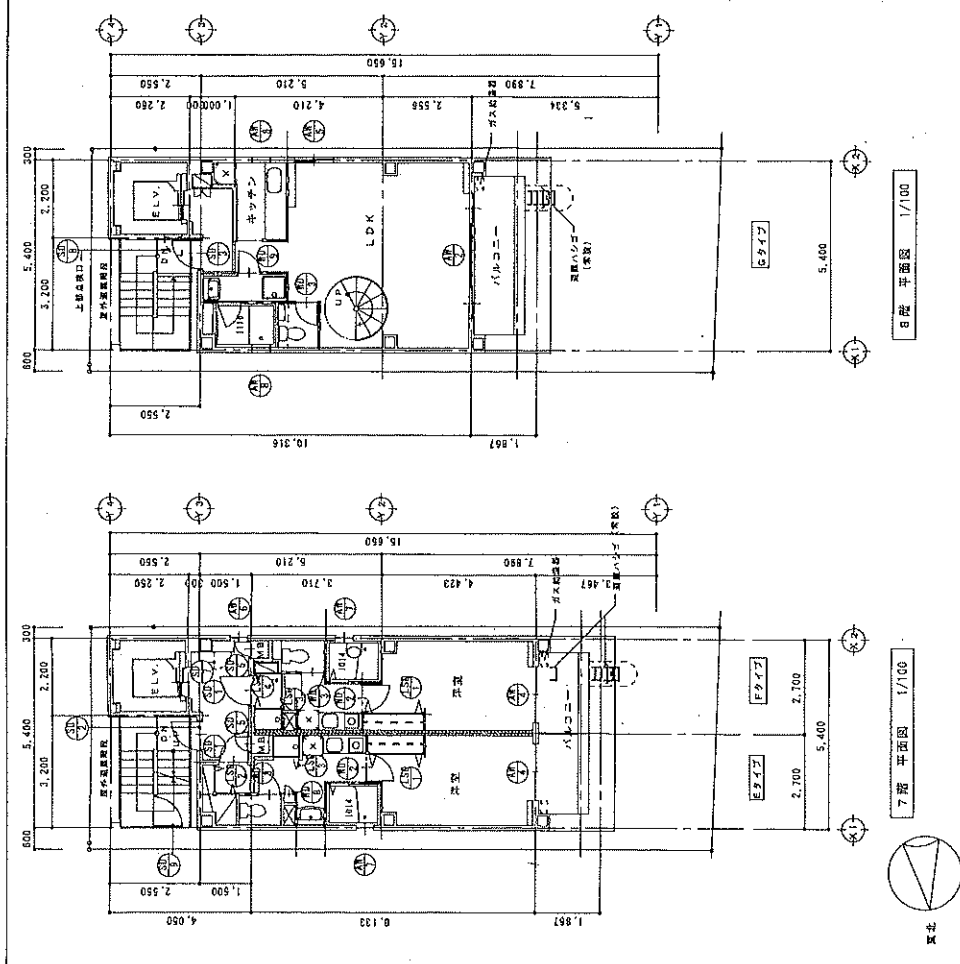
|             | 現況          | 過去年度        |
|-------------|-------------|-------------|
| 年収 (Gross)  | ¥22,951,200 | ¥32,076,000 |
| 利回り (Gross) | 2.19%       | 3.05%       |
| 年収 (NOI)    | ¥19,723,689 | ¥28,848,489 |
| 利回り (NOI)   | 1.88%       | 2.75%       |



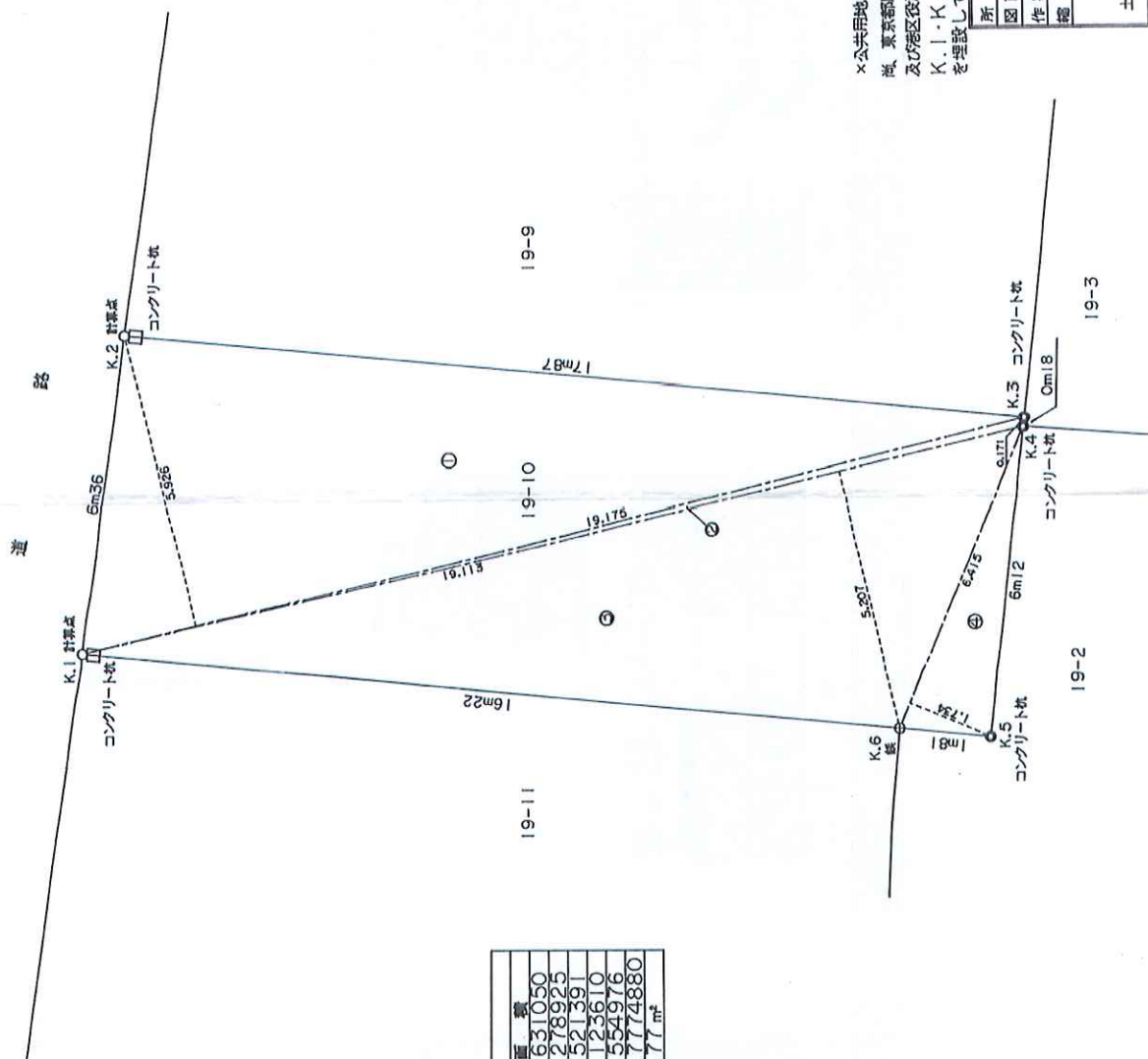




NO  
A-26



| 符号 | 字號 | 19-10<br>圖樣 | 單位              | 數量       |
|----|----|-------------|-----------------|----------|
| 3  | 3  | 175         | mm <sup>2</sup> | 331050   |
| 3  | 3  | 175         | mm <sup>2</sup> | 338925   |
| 4  | 3  | 175         | mm <sup>2</sup> | 9321361  |
|    | 4  | 175         | mm <sup>2</sup> | 22123610 |
|    |    | 413         | mm <sup>2</sup> | 22754976 |
|    |    |             | mm <sup>2</sup> | 33774880 |



×公共用地との境界確認の立会いはしておりません。

道、東京都財務局用地部境界線の戦災復興（第一地区）指定図）

及び港区役所の資料を基に復元をしました。

K.I.K.は宮民査定をしていない為現況にコンクリート杭を埋設しています。

|                                  |     |                             |
|----------------------------------|-----|-----------------------------|
| 所                                | 在   | 東京都港区麻布十番二丁目19-10ほか         |
| 図面                               | の題名 | 現況予測図                       |
| 作製                               | 年月日 | 平成11年10月22日                 |
| 縮尺                               |     | 1/100                       |
| 東京都港区麻布十番二丁目17番4682号<br>土地区画整理組合 |     | 東京都港区麻布十番二丁目17番4682号<br>三浦弘 |

# 記載事項証明書

|                  |                                   |         |              |
|------------------|-----------------------------------|---------|--------------|
| 建築主等氏名           | ジアイインベストメントリミテッド日本支社 代表取締役 アラン タン |         |              |
| 敷地の地名地番          | 東京都港区麻布十番2-19-10                  |         |              |
| 工事種別             | 新築                                | 建築物用途   | 共同住宅、事務所     |
| 敷地面積             | 113.77 $m^2$                      | 建築物構造   | 鉄骨造          |
| 階数               | 地上 9 階                            | 建築物延べ面積 | 申請部分 $m^2$   |
| 建築面積             | 84.51 $m^2$                       | 合計      | 577.54 $m^2$ |
| 建築設備又は工作物の概要     |                                   |         |              |
| 確認済証<br>交付年月日・番号 | 平成 13 年 6 月 27 日 第2037号           |         |              |
| 検査済証<br>交付年月日・番号 | 平成 14 年 4 月 12 日 第9号              |         |              |
| 用途変更<br>工事完了届日   | ----                              |         |              |

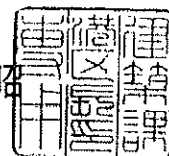
上記のとおり相違ないことを証明します。

令和 4 年 5 月 12 日

港 街 建 証 第 500060 号

港 区 長

武井 雅昭



# 記載事項証明書

|                  |                                   |             |                 |
|------------------|-----------------------------------|-------------|-----------------|
| 建築主等名<br>氏       | ジァイインベストメントリミテッド日本支社 代表取締役 アラン タン |             |                 |
| 敷地の地名地番          | 東京都港区麻布十番2-19-10                  |             |                 |
| 工事種別             | ----                              | 建築物用途       | ----            |
| 敷地面積             | -----<br>㎡                        | 建築物構造       | ----            |
| 階数               | -----                             | 建築物<br>延べ面積 | 申請部分 -----<br>㎡ |
| 建築面積             | -----<br>㎡                        | 合計          | -----<br>㎡      |
| 建築設備又は<br>工作物の概要 | 昇降機(エレベーター1基)                     |             |                 |
| 確認済証<br>交付年月日・番号 | 平成13年12月18日 第7224号                |             |                 |
| 検査済証<br>交付年月日・番号 | 平成14年4月12日 第4号                    |             |                 |
| その他              | -----                             |             |                 |

上記のとおり相違ないことを証明します。

令和4年5月12日

港街建証第 573 号

港区長

武井 雅昭

