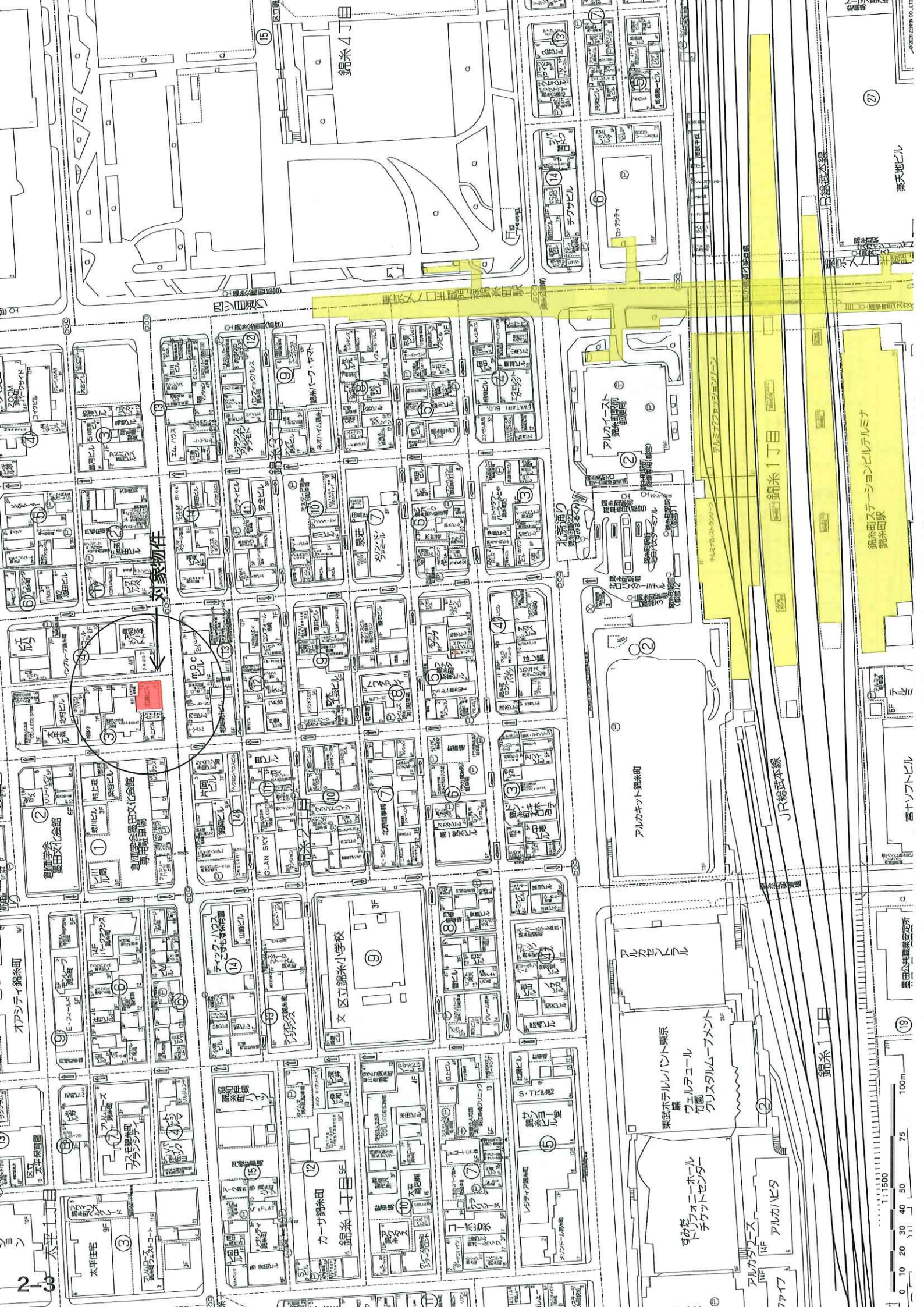
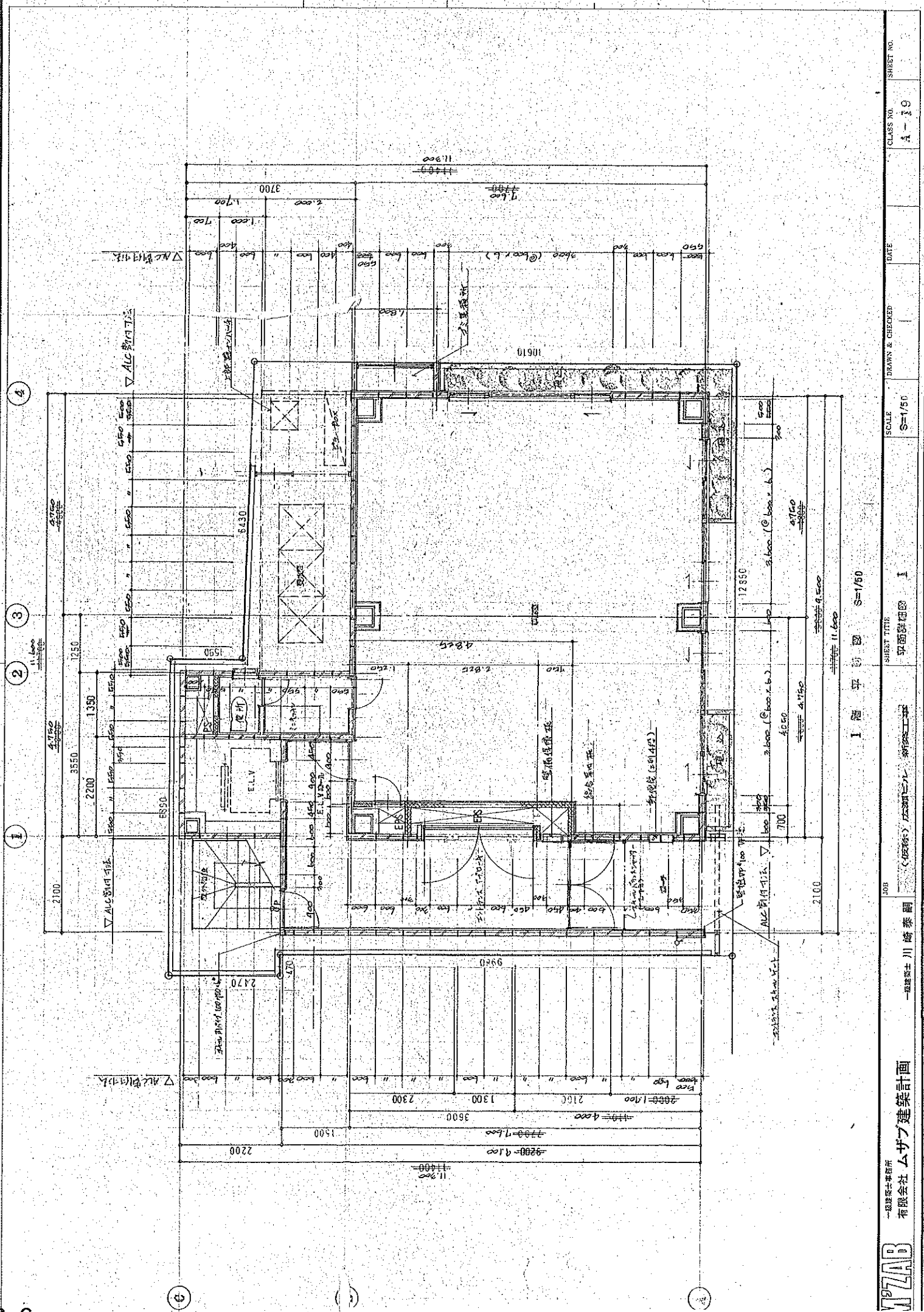


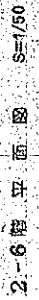
用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所・居宅）物件名：錦糸町トーセイビル					
所在地	住居表示	東京都墨田区太平2--3-13				
	地番	東京都墨田区太平2--16-8				
交通	JR総武線・東京メトロ半蔵門線 錦糸町駅 徒歩5分					
地積	150.25 m ² (45.45 坪) 公簿					
価格	6億3000万円（税込）					
地目	宅地	用途地域	商業地域			
容積率	500%		建蔽率	80%		
都市計画法	市街化区域					
防火指定	防火地域		高度指定			
日影規制			都市計画	無・有（ ）		
その他	景観法、航空法					
道路	南側約10.8m（公道）					
道路負担						
現況	賃貸中		築年	平成04年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造 7階				
	延床面積	721.19 m ² (218.15 坪)				
引渡し	2026年12月1日以降		施工会社	丸和建設株式会社		
備考 年額収入30,729,312円 月額収入2,560,776円 表面 利回り 4.87% 満室想定 ・ 2025年12月 バリ्यूアップ工事実施済 ・ 賃貸区画：7区画 物件ルート：売主⇒当社						

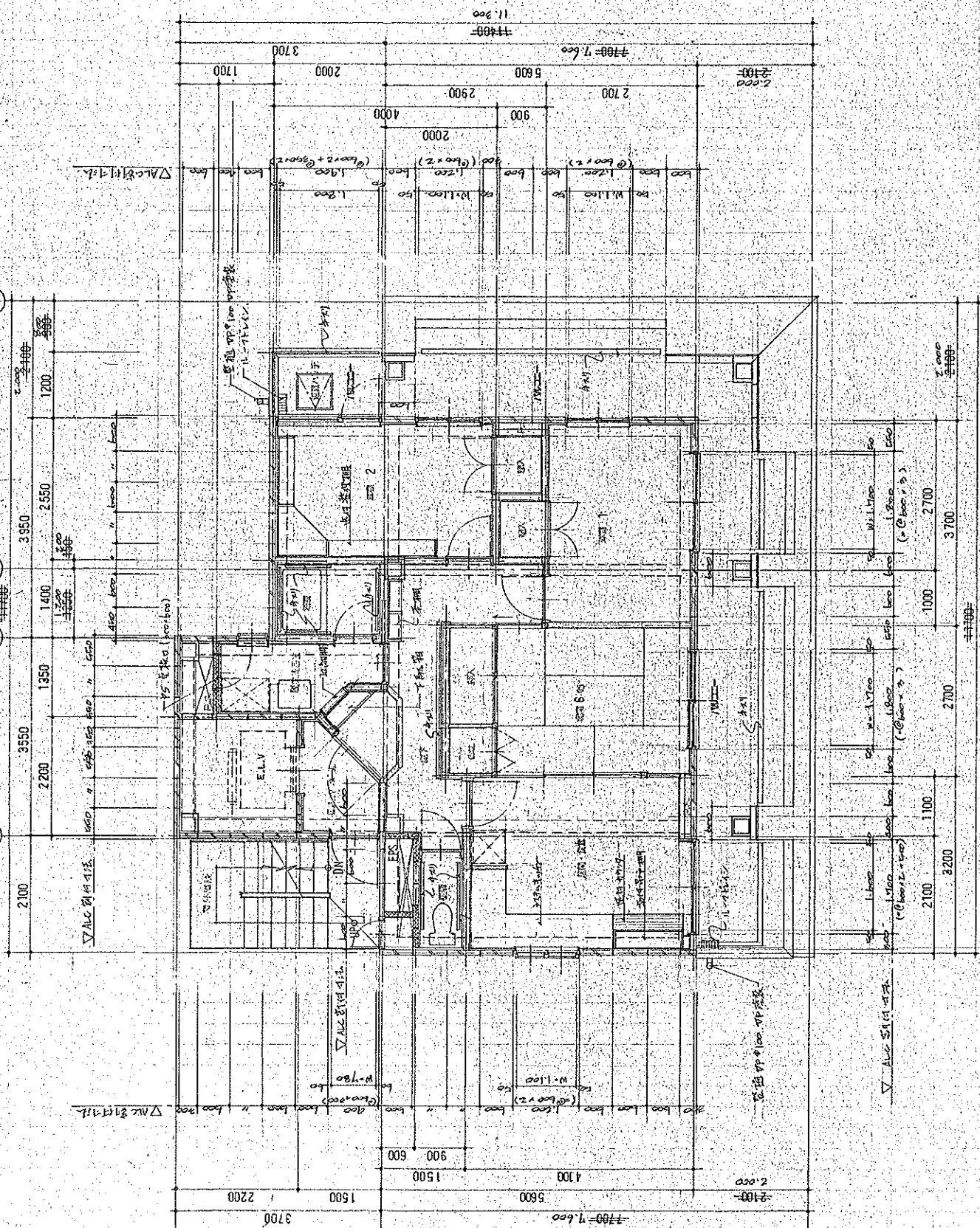
万一、売却済みの場合はご容赦ください。







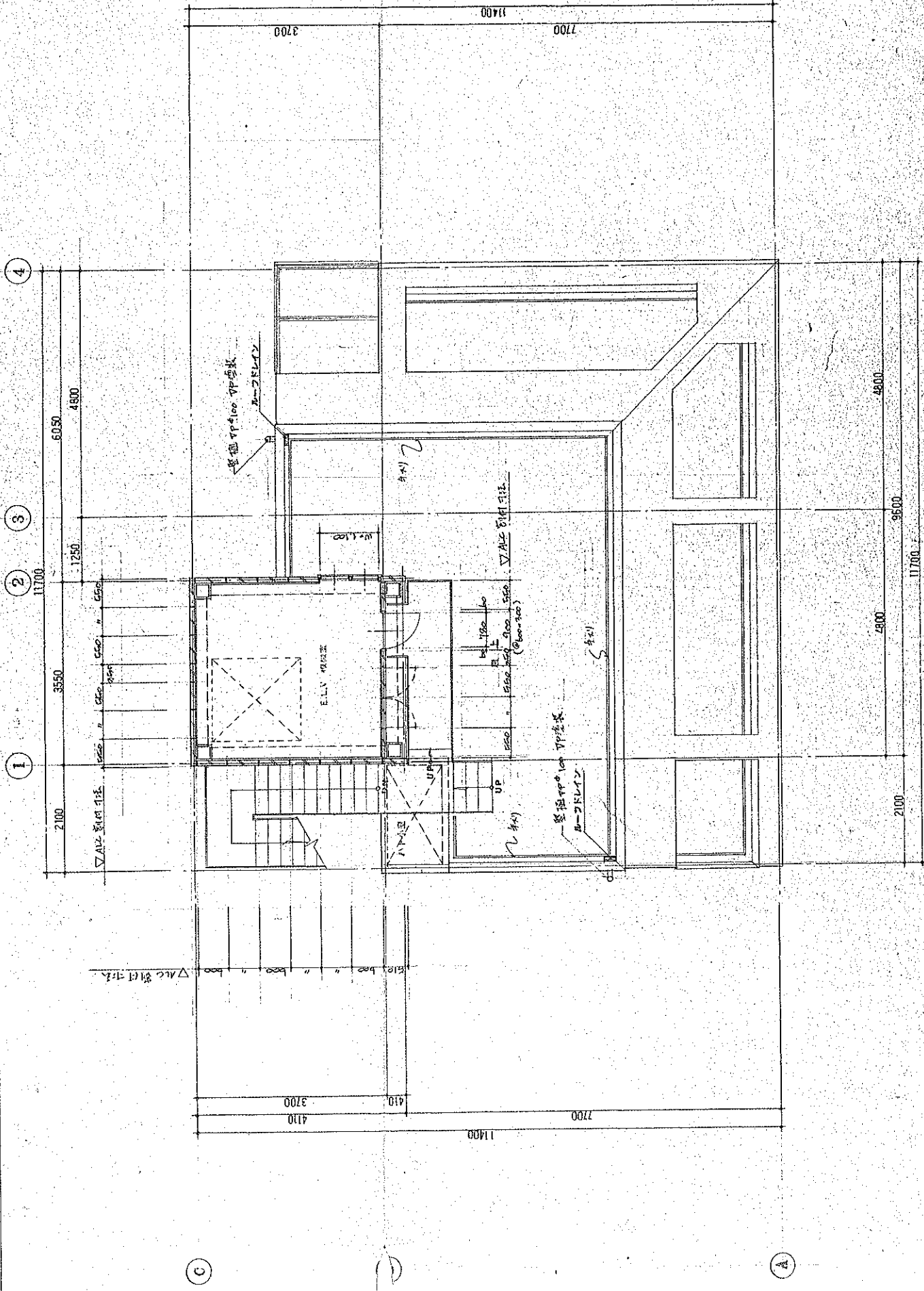




1 2 3 4

C

V



PH 2F 平面図 S=1/50

17AB	一般建築士事務所 有限会社 ムザフ建築計画	JOB （設計） 大須ビル新築工事	SHEET TITLE 立面詳細図 4	SCALE S=1/50	DRAWN & CHECKED	DATE	CLASS NO. A-23	SHEET NO.
------	--------------------------	----------------------	------------------------	-----------------	-----------------	------	-------------------	-----------

錦糸町トーセイビルⅣ レントロール
(旧 広瀬ビル)

■貸室

(税抜)

区画	用途	賃貸面積		契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価 (賃+共)	期間		承継敷金	備考
		㎡	坪						開始	終了		
1F	事務所	77.20	23.35	法人	303,550	61,976	365,526	15,654	2024/7/20	～ 2027/7/19	2,428,400	
2F	事務所	102.15	30.90	法人	463,500	0	463,500	15,000	2025/9/5	～ 2027/9/4	2,781,000	
3F	事務所	102.15	30.90	法人	370,800	0	370,800	12,000	2026/7/1	～ 2030/6/30	1,500,000	2026/7/1～2028/6/30 賃料327,800円に減額 ※覚書締結済
4F	事務所	101.06	30.57	法人	320,000	0	320,000	10,468	2026/1/20	～ 2028/1/19	960,000	
5F	事務所	101.06	30.57	法人	351,555	0	351,555	11,500	2025/10/1	～ 2027/9/30	1,107,399	
6F	事務所	101.06	30.57	法人	351,555	0	351,555	11,500	2024/11/26	～ 2026/11/25	1,500,000	2024/11/26～2026/11/25 賃料 300,000円 2026/11/26～2027/11/25 賃料 330,000円 2027/11/26～2028/11/25 賃料 351,555円 ※覚書締結済
7F	事務所	67.75	20.49	法人	327,840	0	327,840	16,000	2026/9/1	～ 2028/8/31	2,622,720	
7区画		652.43	197.36		2,488,800	61,976	2,550,776	12,924			12,899,519	

■その他

(税抜)

用途	種類	契約者	賃料				期間			備考
							開始	終了		
看板		法人	10,000				2025/9/5	～ 2027/9/4		2Fテナント
			10,000							

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸 室	30,609,312円
その他(看板)	120,000円
合 計	30,729,312円

2,550,776 円／月
10,000 円／月

(税抜)

【表面利回り】※満室想定	
30,729,312円	= 4.98%
616,000,000円	

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費 ※	2,754,000円
固定資産税・都市計画税	1,491,619円
合 計	4,245,619円

229,500 円／月

※その他、別途PM業務報酬が発生しております(変動費)。

令和8年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	642,408円	137,659円
建 物	585,984円	125,568円

・建物管理業務委託契約(管理会社:トーセイ・コミュニティ株式会社)は、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。
・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。
当資料に掲載した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。
また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。