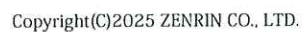
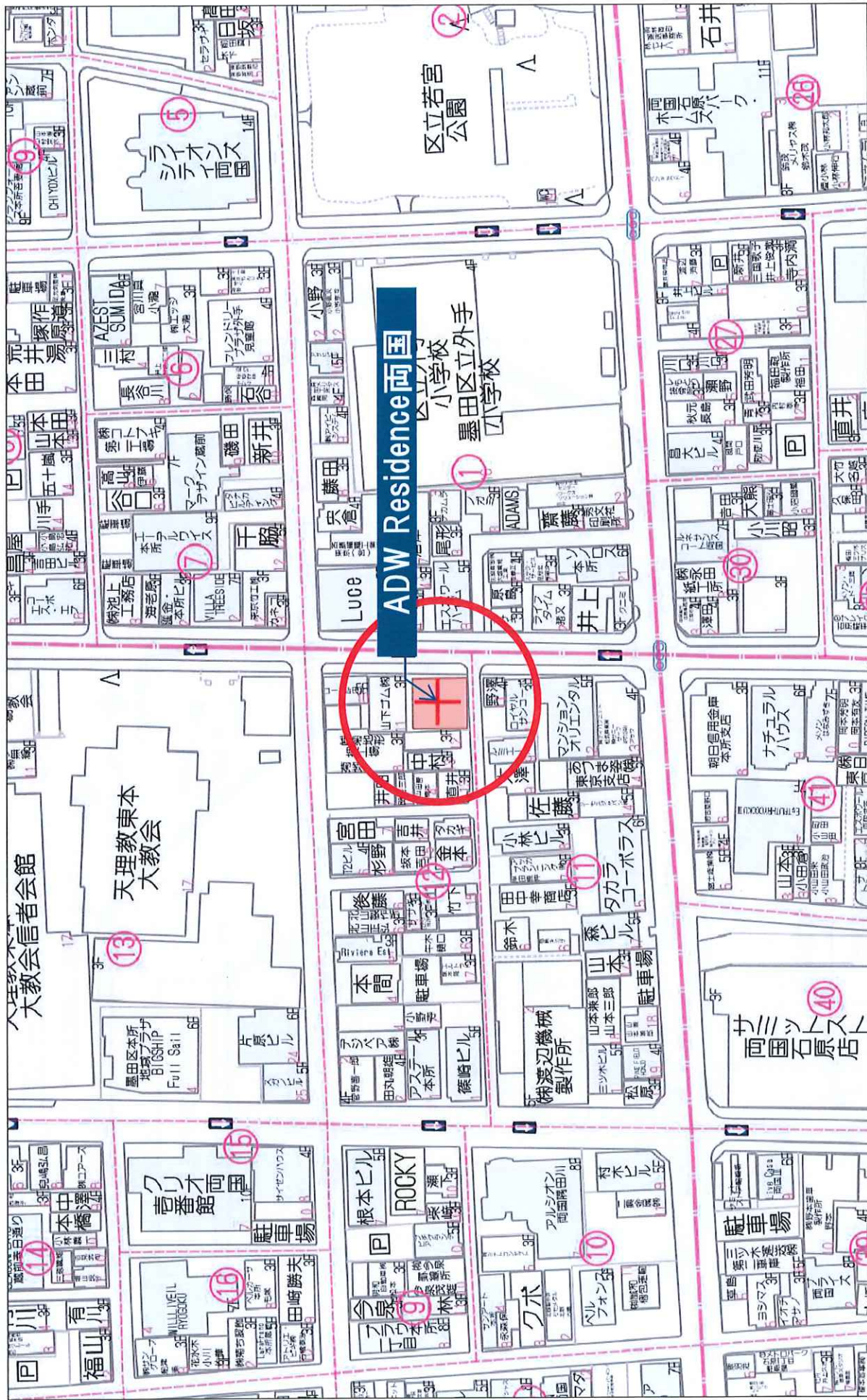


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：ADW Residence				
所在地	住居表示	東京都墨田区本所1-12-11			
	地番	東京都墨田区本所1-22-11			
交通	都営大江戸線 両国駅 徒歩10分 / 都営大江戸線 蔵前駅 徒歩9分				
地積	160.56 m ² (48.56 坪) 公簿				
価格	8億2000万円（税抜）				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	22m 高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	第2種特別工業地区				
道路	東側約11m（公道） / 南側約3.8m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和06年 11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	506.6 m ² (153.24 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入33,033,600円 月額収入2,752,800円 表面 利回り 4.02% 満室想定					
・総戸数：18戸（1DK） 駐車場：1台、バイク置場：2台、駐輪場：18台					
・R8年度固定資産評価額：土地64,782,740円 建物68,565,200円					
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。





ADW Residence 両国

区立若宮公園
墨田区立外手小学校
両国小学校

天理教東本大教会信者会館

天理教東本大教会

サニックス 両国石原店

1:1291

60m

④ループ置場

号室	状況	種別	契約形態	賃貸借期間				月額合計賃料				償却後敷金	更新料	備考
				原契約開始日	契約開始日	契約終了日	税込	税込	税込	税込	消費税			
1	L1	賃貸中	駐車場	2025/3/14	2025/3/14	2028/3/13	¥2,200	¥2,200	¥2,000	¥200	¥0	¥0	¥0	付帯契約
2	L2	賃貸中	駐車場	2025/3/14	2025/3/14	2028/3/13	¥2,200	¥2,200	¥2,000	¥200	¥0	¥0	¥0	付帯契約
小計							¥4,400	¥4,000	¥400					

※空室は想定賃料であるため、当該賃料での成約を保証するものではありません。

⑤駐輪場

号室	状況	種別	契約属性	原契約開始日	毎月の期間			月額合計賃料			償却後敷金	更新料	備考
					契約開始日	契約終了日	税込	税抜	消費税				
1	駐輪場1	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
2	駐輪場2	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
3	駐輪場3	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
4	駐輪場4	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
5	駐輪場5	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
6	駐輪場6	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
7	駐輪場7	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
8	駐輪場8	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
9	駐輪場9	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
10	駐輪場10	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
11	駐輪場11	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
12	駐輪場12	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
13	駐輪場13	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
14	駐輪場14	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
15	駐輪場15	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
16	駐輪場16	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
17	駐輪場17	空室	駐輪場				¥330	¥300	¥30	¥0	¥0		
18	駐輪場18	賃貸中	個人	2025/5/8	2025/5/8	2027/3/28	¥330	¥300	¥30	¥0	¥0	102室入居済	
小計							¥5,940	¥5,400	¥540				

※空室は想定賃料であるため、当該賃料での成約を保証するものではありません。

①住戸 + ②駐車場 + ③バイク置場 + ④ループ置場

月額賃料合計			
	税込	税抜	敷金
諸室想定	¥2,752,800	¥2,749,000	¥3,800
合計収入		¥3,800	¥284,000

収 支 明 細 書

2026年10月

物件名	ADW Residence両国
-----	-----------------

年間収入	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
	満室想定収入_貸室	2,711,000 円	32,532,000 円	0 円	
	満室想定収入_駐車場	30,000 円	360,000 円	36,000 円	
	満室想定収入_バイク置場	4,000 円	48,000 円	4,800 円	
	満室想定収入_ルーフ置場	4,000 円	48,000 円	4,800 円	
	収入合計 ①	2,749,000 円	32,988,000 円	45,600 円	

年間支出	管理費用	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
		賃貸管理費	109,960 円	1,319,520 円	131,952 円	※消費税抜賃料等総額の4.0%相当額
		建物管理費	161,700 円	1,940,400 円	194,040 円	
		管理費用計 ②	271,660 円	3,259,920 円	325,992 円	
	その他費用	令和8年度固定資産・都市計画税	—	1,349,157 円	—	土地 : 183,550 円 建物 : 1,165,607 円
		火災保険料等 (1年間)	—	189,720 円	—	火災保険 : 65,720 円 地震保険 : 124,000 円 (※参考値)
		インターネット使用料	20,200 円	242,400 円	24,240 円	
		その他費用計 ③		1,781,277 円	24,240 円	
		支出合計 ④		5,041,197 円	350,232 円	②+③

■税 抜	
年間収入合計①	32,988,000 円
年間支出合計④	5,041,197 円
純収入 (①-④)	27,946,803 円

■販売価格 (税別)	・表面利回り	・NOI利回り
¥781,011,887	4.22%	3.57%

■税 込	
年間収入合計①	33,033,600 円
年間支出合計④	5,391,429 円
純収入 (①-④)	27,642,171 円

■販売価格 (税込)	・表面利回り	・NOI利回り
¥820,000,000	4.02%	3.37%

※駐輪場収入は利回りの計算に含んでおりません。

建物管理業務内容

	番号	管理項目	月額費用(円)	頻度	仕様および内容等
建物および設備管理費用	1	日常清掃	¥116,600	週5回	1.0H/回 ゴミ出し業務有 共用部拭き掃き掃除 玄関・エントランスホール・階段・ゴミ置場・階段手摺・メールボックス等の清掃・駐輪場・駐車場・外周部のゴミ拾い。
	2	定期清掃	¥7,700	年2回	共用廊下、エントランス床機械洗浄 駐車場、駐輪場入口セメント部分ブラシ洗浄
	3	ゴミ出し業務	日常清掃含む	週4.5回	可燃:火・金 プラ:木 資源:土 不燃:第1・3月
	4	消防設備点検	¥8,800	年2回	機器点検・総合点検 届出含む 点検のうち1回は土日実施
	5	給水設備点検(ポンプ等)	¥4,400	年1回	増圧ポンプ(年次点検:平日日中)
	6	排水設備点検(ポンプ等)	給水設備点検に含む	年1回	湧水ポンプ(年1回目視点検) 駐輪場内、床点検口上に物品なければ、動作確認
	7	24時間機械警備【支払代行】	¥13,000	常時	火災、設備(モバイル、電話回線通信費込) 全日警 設置費用別途 解約時違約金が発生することがあります。 解約時撤去費用が発生します。
	8	防犯カメラリース【支払代行】	対象外	年12回	建物wi-fi契約に含む 1台レンタル2,200円/月 契約期間:2030年11月30日まで
	9	植栽管理	スポット	スポット	参考92,400円/回(2025年8月価格)
	10	定期巡回報告	¥4,400	年4回	建築設備の目視点検実施
	11	管球交換・その他消耗品	実費精算	随時	管球類・その他消耗品等
	12	一般管理費	¥6,800	年12回	
	13	24時間受付(一次対応)	機械警備に含む	常時	24時間電話受付(1次対応費別途)
	14	小計	¥161,700		
	15	消費税	¥16,170		消費税10%計算。将来の消費税率に連動します。
	16	月額管理料	¥177,870		

※再委託先はグローバルコミュニティ株式会社です。

※管理項目および費用については分割はできません。

※機械警備の機器設置費用は別途見積させていただきます。

※機械警備は解約時違約金等発生する場合があります。

共有部

2025年11月撮影



※館銘板は変更手続き中です。

住設機器

2025年11月撮影



① 住戸

2026/10/1

号室	状況	種別	契約者 属性	昭取	専有㎡	専有坪	原契約開始日	契約開始日	原契約終了日	月額合計賃料 (賃料+共益費)	月額賃料	月額共益費	坪単価 (賃料+共益費)	償却後残金	更新料	備考
1	101	賃貸中	住居 法人	1DK	26.43	8.00	2025/7/26	2025/7/26	2027/7/25	¥155,000	¥143,000	¥12,000	¥19,386	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
2	102	賃貸中	住居 法人	1DK	25.85	7.82	2025/3/29	2025/3/29	2027/3/28	¥151,000	¥139,000	¥12,000	¥19,310	¥139,000	新賃料の1か月分	保証会社あり
3	201	賃貸中	住居 個人	1DK	26.43	8.00	2026/4/25	2026/4/25	2028/4/24	¥147,000	¥135,000	¥12,000	¥18,386	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
4	202	賃貸中	住居 個人	1DK	25.85	7.82	2025/3/24	2025/3/24	2027/3/23	¥148,000	¥136,000	¥12,000	¥18,926	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
5	203	賃貸中	住居 個人	1DK	25.85	7.82	2026/3/28	2026/3/28	2028/3/27	¥148,000	¥136,000	¥12,000	¥18,926	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
6	204	賃貸中	住居 個人	1DK	26.43	8.00	2026/5/31	2026/5/31	2028/5/30	¥150,000	¥138,000	¥12,000	¥18,761	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
7	301	空室	住居 個人	1DK	26.43	8.00				¥149,000	¥137,000	¥12,000	¥18,636	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
8	302	賃貸中	住居 個人	1DK	25.85	7.82	2026/6/15	2026/6/15	2028/6/14	¥152,000	¥140,000	¥12,000	¥19,438	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
9	303	賃貸中	住居 法人	1DK	25.85	7.82	2026/3/28	2026/3/28	2028/3/27	¥149,000	¥137,000	¥12,000	¥19,054	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
10	304	賃貸中	住居 個人	1DK	26.43	8.00	2026/3/20	2026/3/20	2028/3/19	¥149,000	¥137,000	¥12,000	¥18,636	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
11	401	空室	住居 法人	1DK	26.43	8.00				¥153,000	¥141,000	¥12,000	¥19,136	¥0	新賃料の1か月分	左記条件で申込あり
12	402	賃貸中	住居 法人	1DK	25.85	7.82	2026/6/23	2026/6/23	2028/6/22	¥148,000	¥136,000	¥12,000	¥18,926	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
13	403	賃貸中	住居 個人	1DK	25.85	7.82	2025/3/15	2025/3/15	2027/3/14	¥148,000	¥136,000	¥12,000	¥18,926	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
14	404	賃貸中	住居 個人	1DK	26.43	8.00	2026/3/25	2026/3/25	2028/3/24	¥150,000	¥138,000	¥12,000	¥18,761	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
15	501	賃貸中	住居 個人	1DK	26.43	8.00	2025/4/8	2025/4/8	2027/4/7	¥156,000	¥144,000	¥12,000	¥19,512	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
16	502	賃貸中	住居 個人	1DK	25.85	7.82	2025/4/17	2025/4/17	2027/4/16	¥157,000	¥145,000	¥12,000	¥20,077	¥145,000	新賃料の1か月分	10月未償却予定
17	503	賃貸中	住居 個人	1DK	25.85	7.82	2025/4/4	2025/4/4	2027/4/3	¥151,000	¥139,000	¥12,000	¥19,310	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
18	504	賃貸中	住居 個人	1DK	26.43	8.00	2025/3/10	2025/3/10	2027/3/9	¥150,000	¥138,000	¥12,000	¥18,761	¥0	新賃料の1か月分	保証会社あり
小計					470.52					¥2,711,000	¥2,495,000	¥216,000		¥284,000		

※空室は想定賃料であるため、当該賃料での成約を保証するものではありません。

② 駐車場

号室	状況	種別	契約者属性	取契約開始日	契約開始日	契約終了日	月額合計賃料 (賃料+共益費)	月額賃料	月額共益費	償却後残金	更新料	備考
1	P1	賃貸中	駐車場 法人	2025/7/26	2025/7/26	2027/7/25	¥33,000	¥30,000	¥3,000	¥0	¥0	101室入居者
小計							¥33,000	¥30,000	¥3,000			

※空室は想定賃料であるため、当該賃料での成約を保証するものではありません。

③ バイク置場

号室	状況	種別	契約者属性	原契約開始日	契約開始日	契約終了日	月額合計賃料 (賃料+共益費)	月額賃料	月額共益費	償却後残金	更新料	備考
1	B1	空室	駐車場				¥2,200	¥2,000	¥200	¥0	¥0	¥0
2	B2	空室	駐車場				¥2,200	¥2,000	¥200	¥0	¥0	¥0
小計							¥4,400	¥4,000	¥400			

※空室は想定賃料であるため、当該賃料での成約を保証するものではありません。

■市営チェック	※面積超過は面積超過となる	
定価	床面積	計測方法
仕戸	200㎡以下	令126条の2第1項ただし敷地係一号地用

■防火区画	
令114条区画は30分の界壁	
令112条1項区画	

原片對側水袋を「ゆふ」の間に縫綴し、水は針金（ゆひ針）で「ゆふ」の裏面（仮縫）に縫綴する。

■ 進出階段 (今23条)	
新道	RC道
有段設置	750以上
路上	220以下
路面	210以上

■ 步行距離 (全120歩)

■仕上の凡所		防壁—ト—カ—砂利敷(但/べ—ジュウ成)
		磁器貼タイル貼 200×200

■ 資料集上の算定結果		必要関数値		算定結果
区				
5	105.76/30 = 3.525	1.220+0.3525	3.9350	OK
4	105.76/30 = 3.525	1.220+0.3525	3.9350	OK
3	105.76/30 = 3.525	1.220+0.3525	3.9350	OK
2	105.76/30 = 3.525	1.220+0.3525	3.9350	OK
1	58.42/30 = 1.9473	1.220+0.3525	3.9350	OK

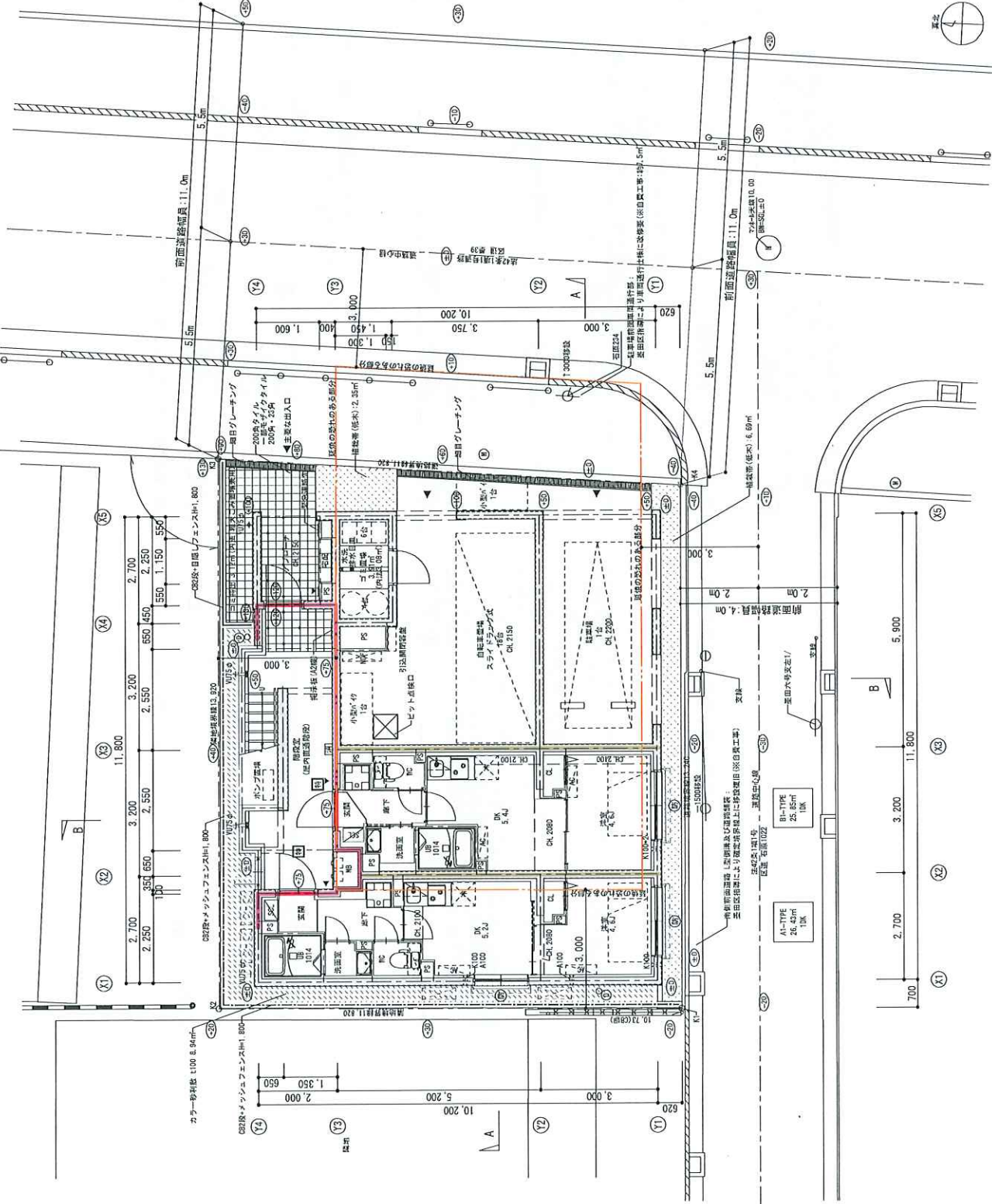
■ 全幅開口形状・有効開口寸法

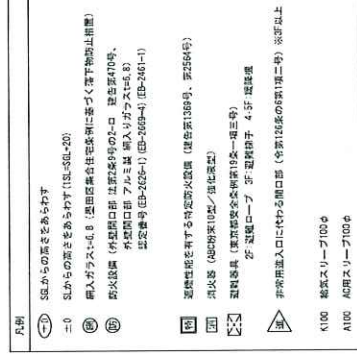
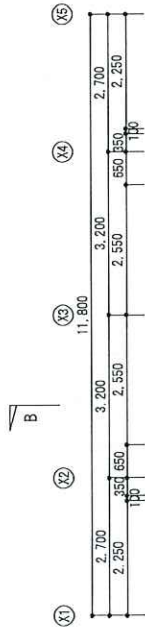
・ 2通り型・3通り型(各型)

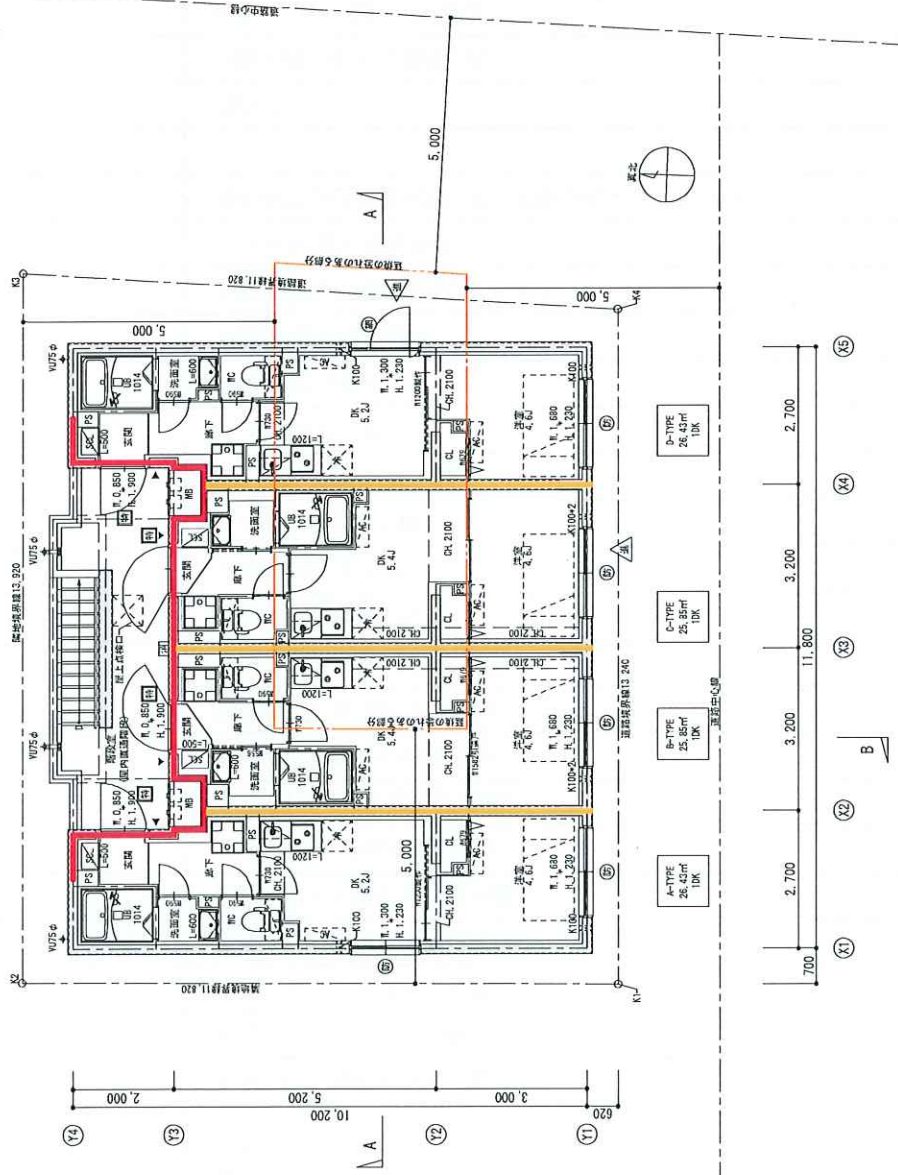
【ガラス: Lom-ES/Ac+PMc.8
内装: クレセント】



△ 全幅開口

[illegible][illegible]



[illegible]

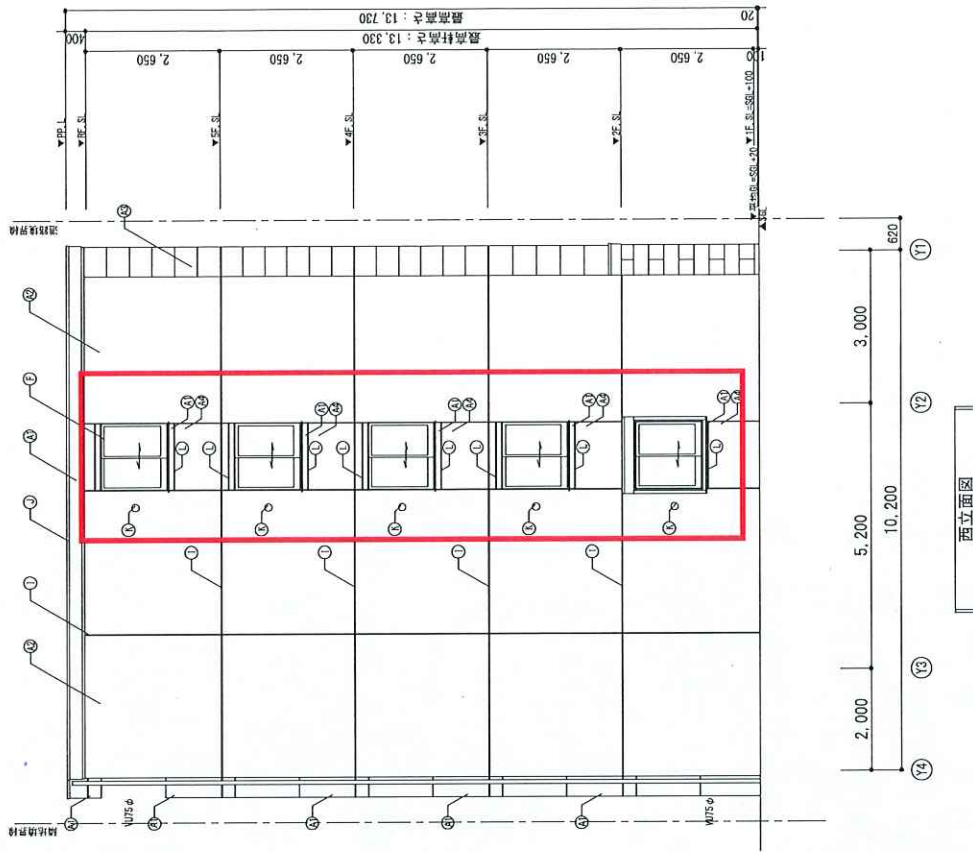
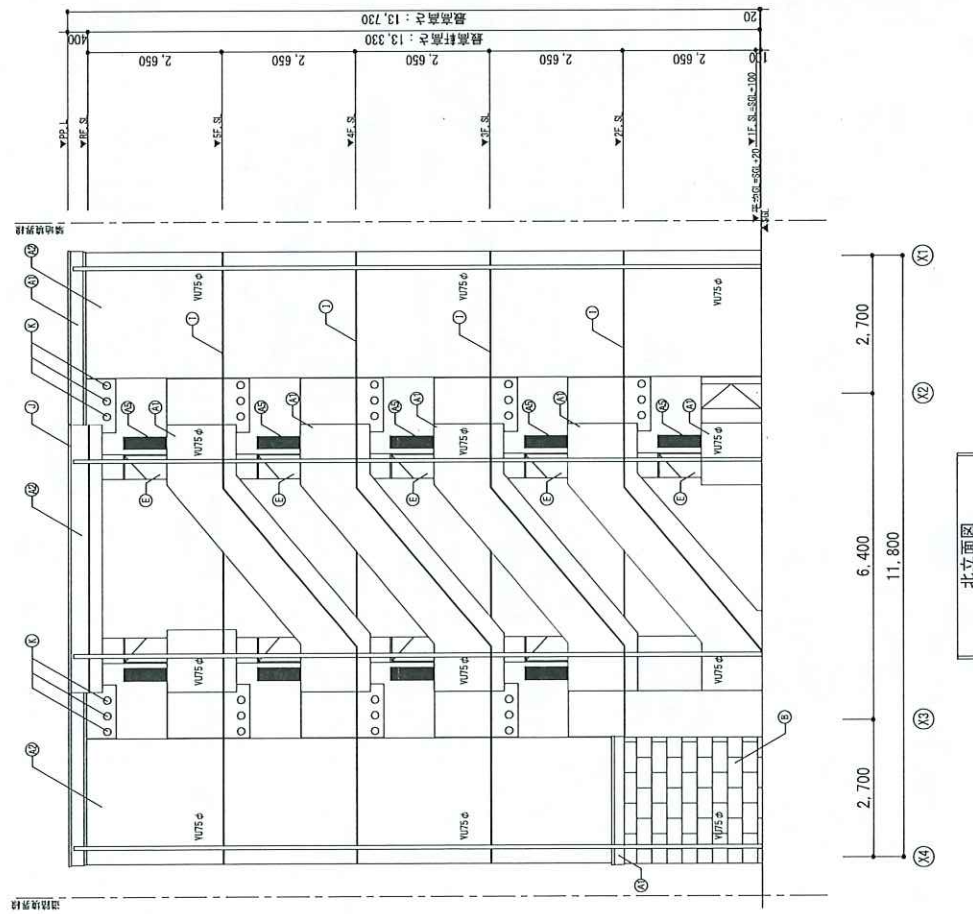
■机上及び床面勾配は下記とする

シート防水部:	1/100以上
外部地下シート防水部:	1/100
基土排水勾配:	1/100以上
側溝内:	1/150以上

※基礎、外部地下、配土並程の配土を要す

○ASLからの高さを実施す



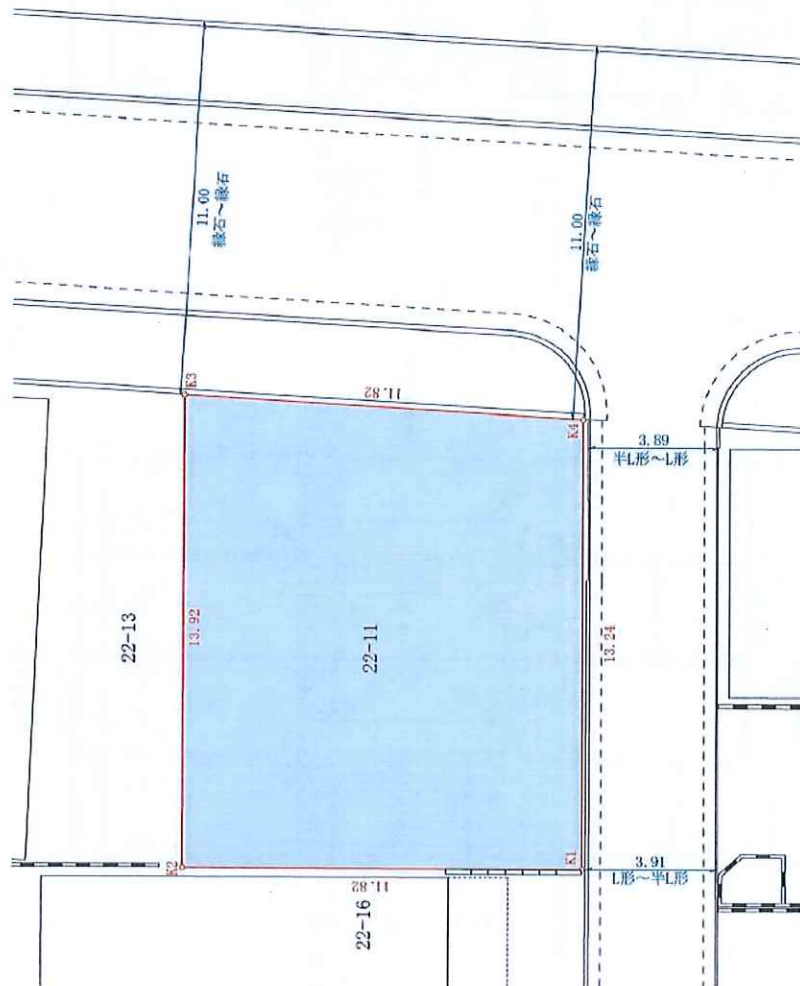


凡例

[illegible]

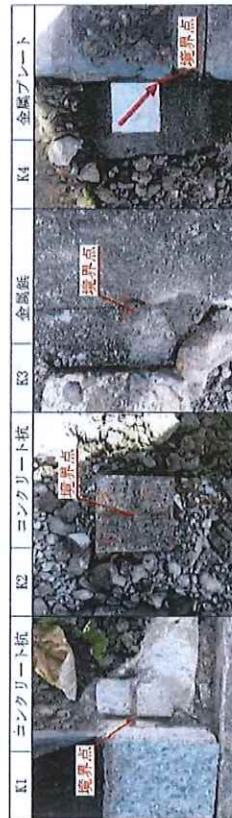
確定実測図

所在 墨田区本所一丁目22番11
縮尺 1/150



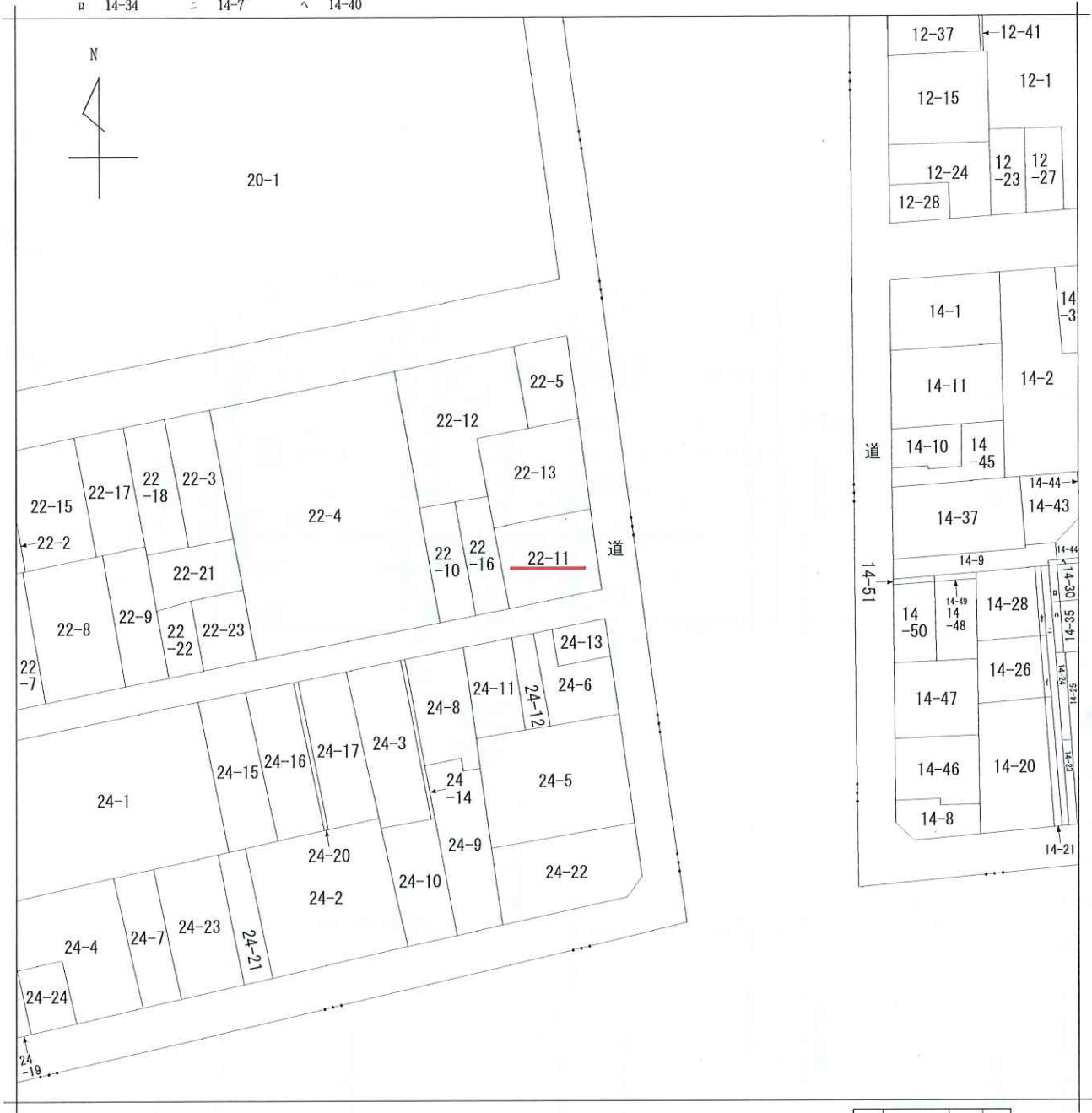
座標求積表

地番	22-11	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K1			486.289	485.819	4996.648415
K2			498.050	484.544	6439.589760
K3			499.579	498.383	-5125.889725
K4			487.765	498.953	-6631.484070
				俵面積	-321.135620
				面積	160.5678100
				地積	160.56



図面名	確定実測図
図面番号	23537MS5
地区名	墨田区本所一丁目22番11
測量年月日	2023年 2月16日
図面作成	2023年 8月 5日
縮尺	1/150
東京都中野区中央四丁目44番14号 土地家屋調査士法人都市工務 株式会社 都市工務 土地家屋調査士 登録第7347号 高橋 俊	

イ 14-27 ハ 14-36 ホ 14-29
ロ 14-34 ニ 14-7 ヘ 14-40



地番区域見出
本所
1丁目
本所2丁目

請求部	所在	墨田区本所一丁目				地番	22番11			
出力縮	1/600	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和5年10月15日				備付年月日(原図)	平成5年10月1日		補記事項		

第二十四号様式（第四条の六関係）

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検査済証

第 2024確済建築CIAS01037 号

令和 6 年 11 月 26 日

株式会社 明豊エンタープライズ
代表取締役 矢吹 満 様

株式会社 国際確認検査センター



下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

- 確認済証番号 第 2023確認建築CIAS01607 号
- 確認済証交付年月日 令和 6 年 2 月 9 日
- 確認済証交付者 株式会社 国際確認検査センター 代表取締役 大島 圭美
- 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都墨田区本所一丁目22番11
- 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
(建築物)
 - 建築物の名称 エルファアーロ蔵前新築工事
 - 主要用途 共同住宅
 - 工事種別 新築
 - 延べ面積（建築物全体） 612.00 m²（検査対象床面積 612.00 m²）
 - 対象棟数 1 棟
 - 建築物の構造 壁式鉄筋コンクリート造
 - 建築物の階数 地階を除く階数（地上階数） 5 階
地階の階数 0 階
 - 天空率適用 無
- 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項（同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定 なし
- 検査年月日 令和 6 年 11 月 19 日
- 検査を行った確認検査員又は 確認検査員 中野 孝一
副確認検査員の職氏名

（注意）この証は、大切に保存しておいてください。

受付番号： 第2024確完建築CIAS01004号

株式会社 国際確認検査センター