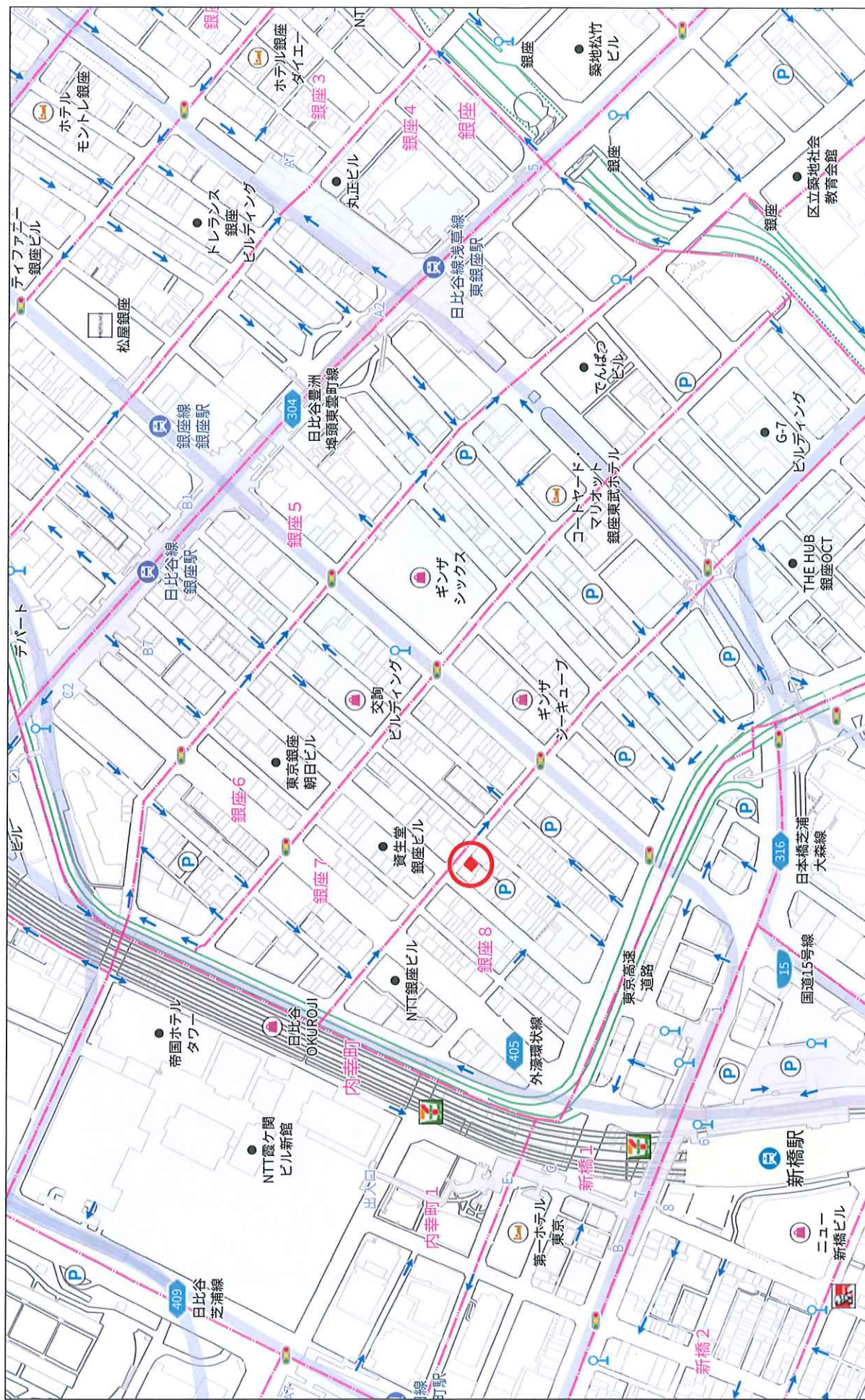


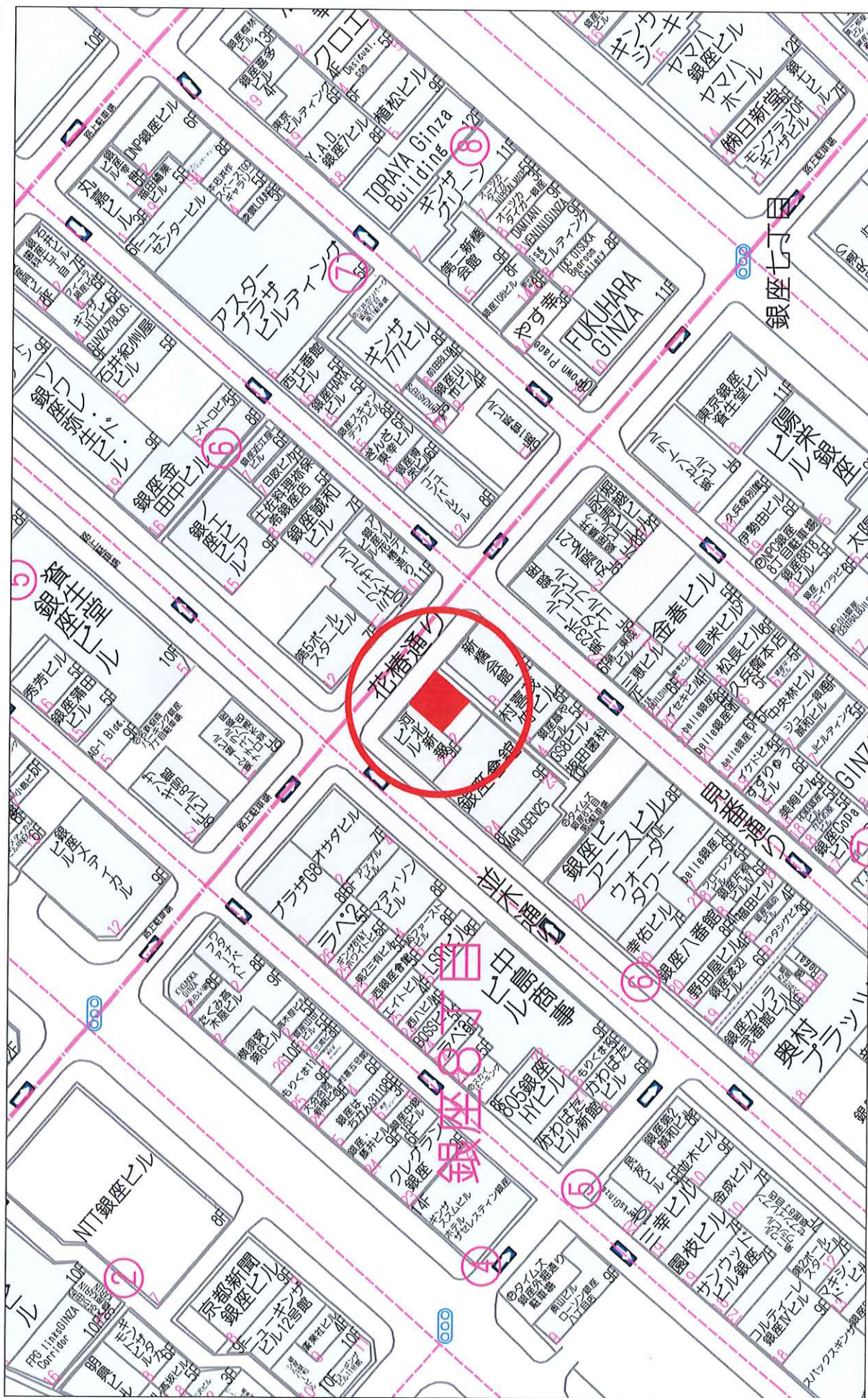
用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗）物件名：THE V-CITY銀座BLOOM				
所在地	住居表示	東京都中央区銀座8-6 以下未定			
	地番	東京都中央区銀座8-109-32、33			
交通	東京メトロ銀座線 銀座駅 徒歩5分 / 東京メトロ丸の内線 銀座駅 徒歩5分				
地積	97.35 m ² (29.44 坪) 公簿				
価格	57億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	700%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	48m	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	都心部駐車場整備地区、銀座地区地区計画				
道路	北側約14.55m / 東側約4m				
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 11階			
	延床面積	678.84 m ² (205.34 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入165,960,000円 月額収入13,830,000円 表面 利回り 2.91% 満室想定					
・エレベーター					
・総戸数：11戸（1階：56.05m ² 2階～11階：56.83m ² ）					
1階、2階は屋内階段含む 7階面積は誰でもトイレとEVホールを含む					
・検査済証取得予定					
・R8年度路線価：14,170,000円/m ²					
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。



280m

1:4841



60m

1:1129

無断転写複製

THE V-CITY 銀座 BLOOM 想定レントロール表

作成日 2026年10月20日

フロア			借主	用途	業種	契約締結日	契約期間		契約形態	契約面積		賃料				申込・成約賃料		坪単価		預託金（保証金） 償却1か月
							開始日	終了日		m	坪	賃料（税別）	消費税	賃料（税込）	賃料（税込）	賃料（税込）	値上がり幅	賃料（税別）	賃料（税込）	
	1階		契約	物販 店舗	ブランド 買取・再販	2026/09/25	2027/05/01	2032/04/30	定借 5年	169.71	51.33	5,300,000	530,000	5,830,000		7,000,000	+1,170,000	123,975	136,372	70,000,000
	2階																			
	3階																			
	4階			サービス 店舗					定借	56.83	17.19	709,091		780,000		780,000		41,250	45,375	
	5階			サービス 店舗					定借	56.83	17.19	754,545	75,455	830,000		830,000		43,894	48,283	
	6階			サービス 店舗					定借	56.83	17.19	754,545	75,455	830,000		830,000		43,894	48,283	
	7階			飲食店					定借	56.83	17.19	790,910	79,090	870,000		870,000		46,009	50,610	
	8階			飲食店					定借	56.83	17.19	790,910	79,090	870,000		870,000		46,009	50,610	
	9階			飲食店					定借	56.83	17.19	790,910	79,090	870,000		870,000		46,009	50,610	
	10階			飲食店					定借	56.83	17.19	800,000	80,000	880,000		880,000		46,538	51,192	
	11階			飲食店					定借	56.83	17.19	818,182	81,818	900,000		900,000		47,596	52,356	
合計										624.35	188.87	11,509,090	1,150,907	12,660,000		13,830,000	1,170,000	※60,937	※67,031	

※合計坪数の平均単価

想定			申込・成約賃料	
年額賃料(税抜)		年額賃料(税込)	年額賃料 (税込)	
138,109,074	151,920,000	165,960,000		

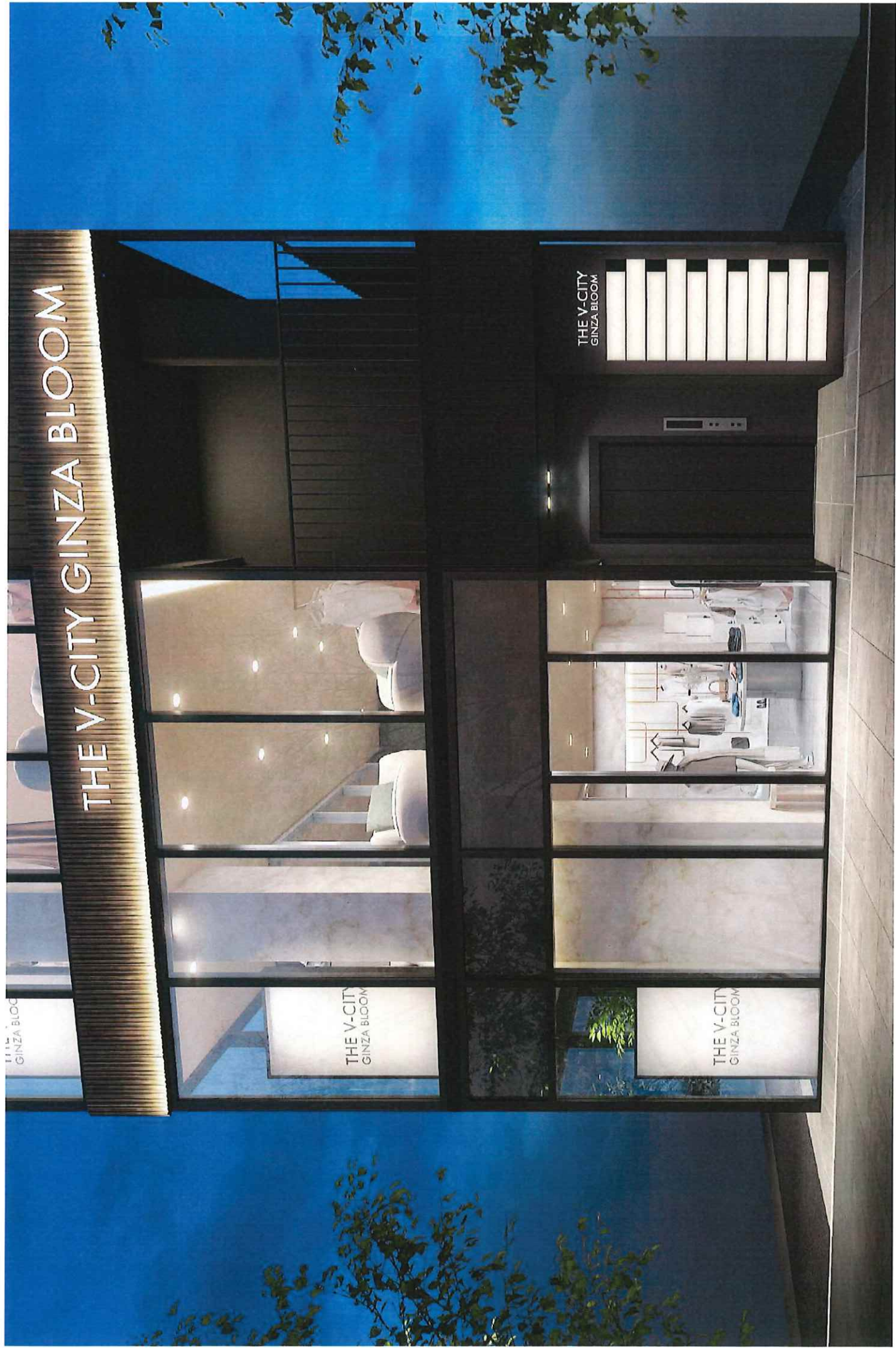










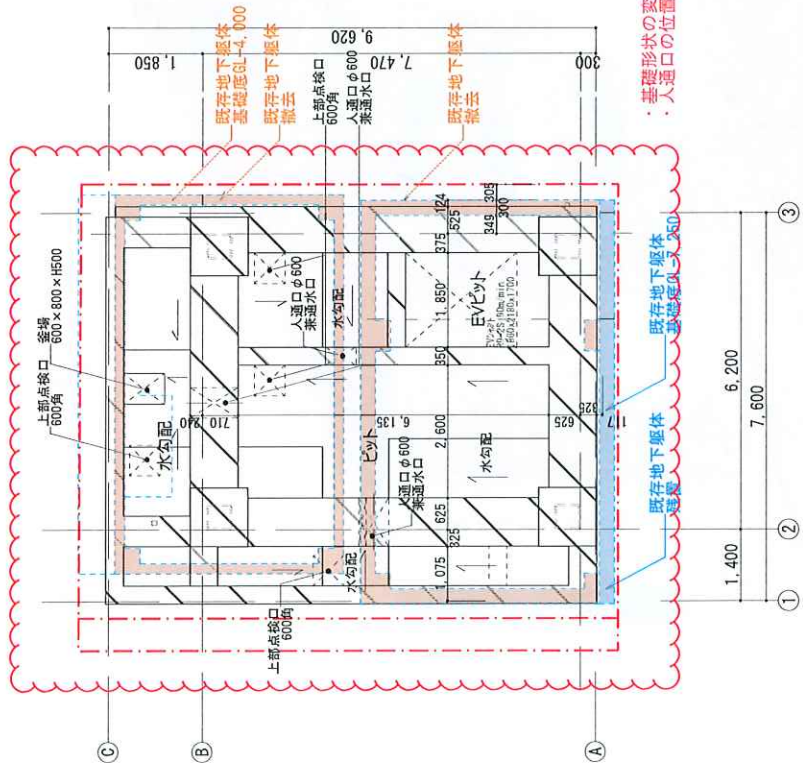


THE V-CITY GINZA BLOOM

THE V-CITY
GINZA BLOOM

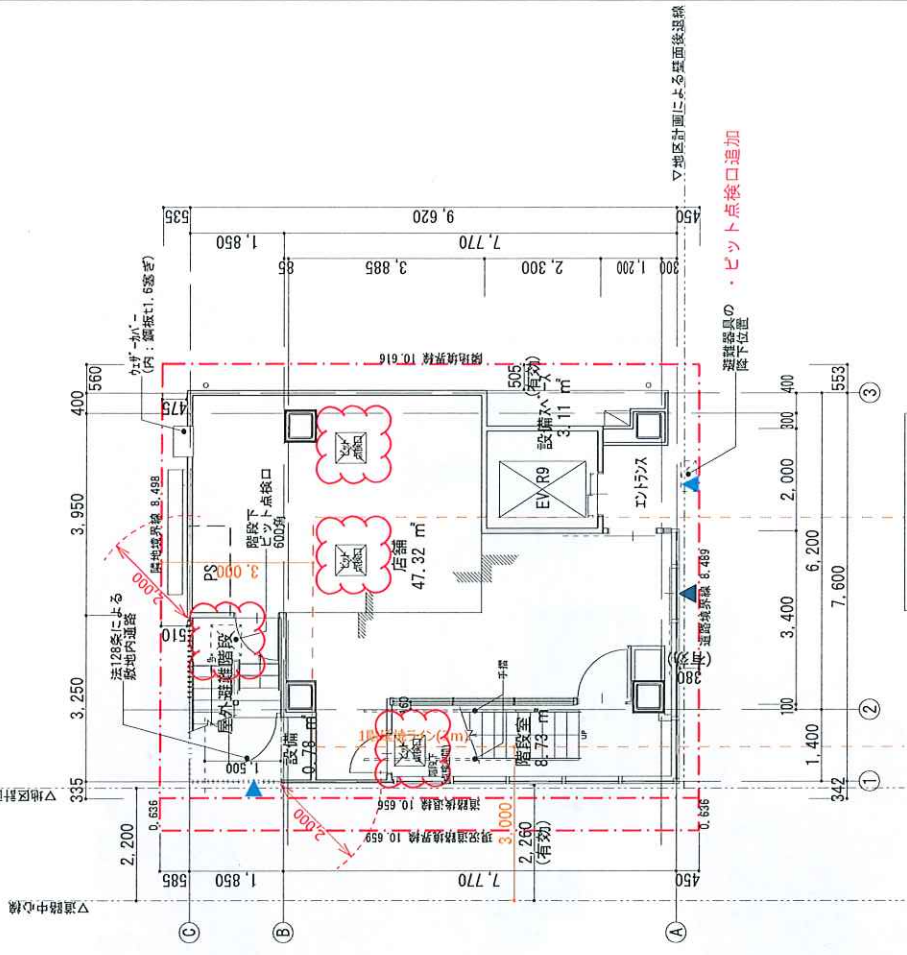
THE V-CITY
GINZA BLOOM

THE V-CITY
GINZA BLOOM



1階平面図 1:100

・基礎形状の変更
・入通口の位置移動、ビット点検口追加

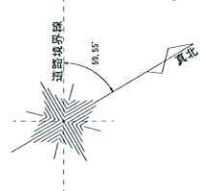


1階平面図 1:100

屋内階段	18段	屋外階段	17段	凡 例
(1F~2F 階高: 3.540mm)		(屋外1~2F 階高: 3.370mm)		避難ハッチ
階段幅: 750 mm		階段幅: 770 mm		避難はしこ
蹴上: 196.6 mm		蹴上: 198.2 mm		
踏面: 240.0 mm		踏面: 230.0 mm		
手 摺: 両側 H1,100		手 摺: 両側 H1,100		

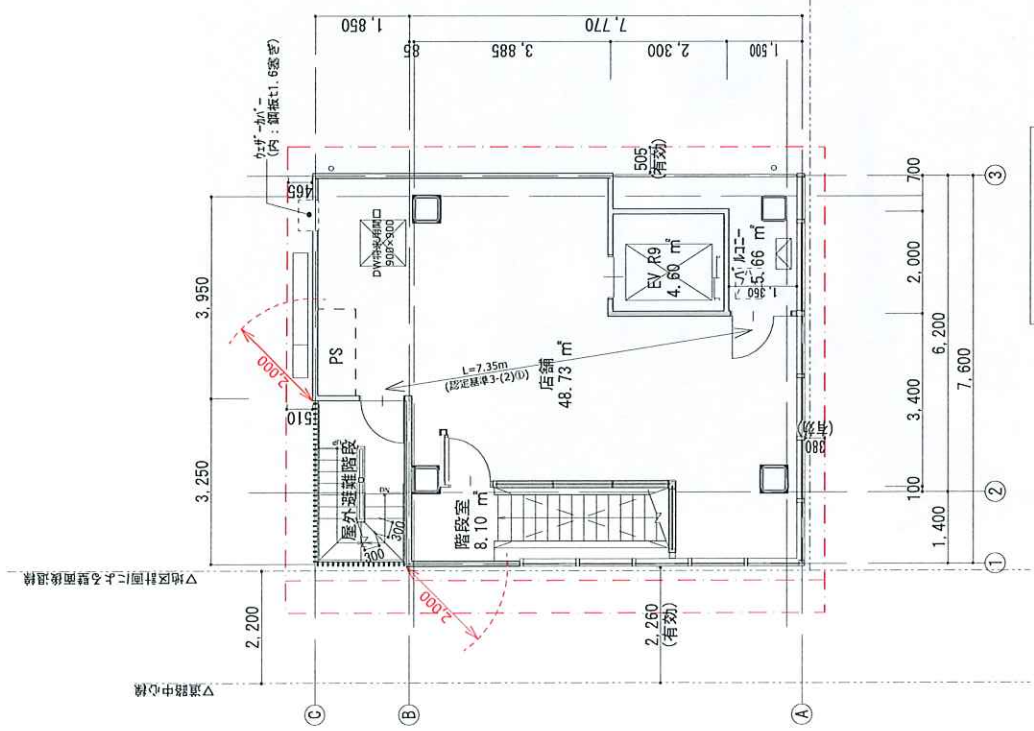
工事名称 (仮称)中央区銀座ビル目計画
図面名称 ビット階・1階平面図
設計者 三橋設計
MITSUBISHI DESIGN
〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
TEL.03-6256-1111 FAX.03-6256-1112
E-MAIL: info@mitsubishidesign.co.jp
2024/05/12
図尺 (A3) 1:100
A-18
申請図

ARCHITECTURE
INSPECTION
CENTER
A0016460

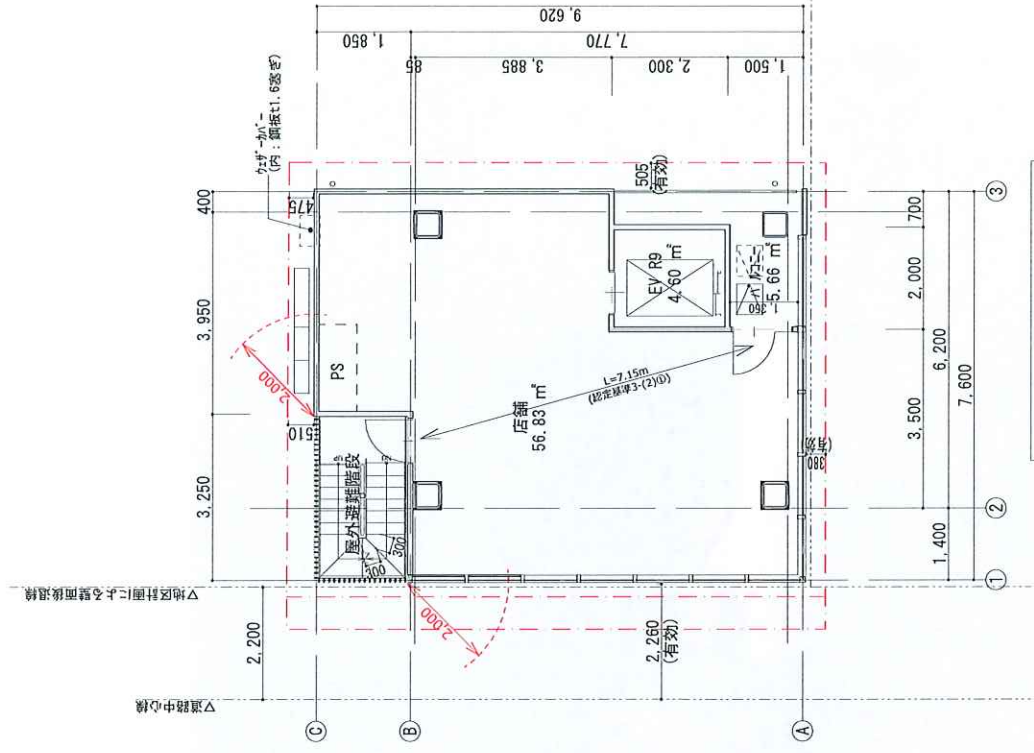


特記事項
・屋外階段に設置する出入口扉は耐火性のある構造のものとする。
・厨下設備を設ける際に東部火防対策第3の2の規定を遵守すること。

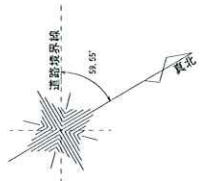
変更箇所説明図 変更後



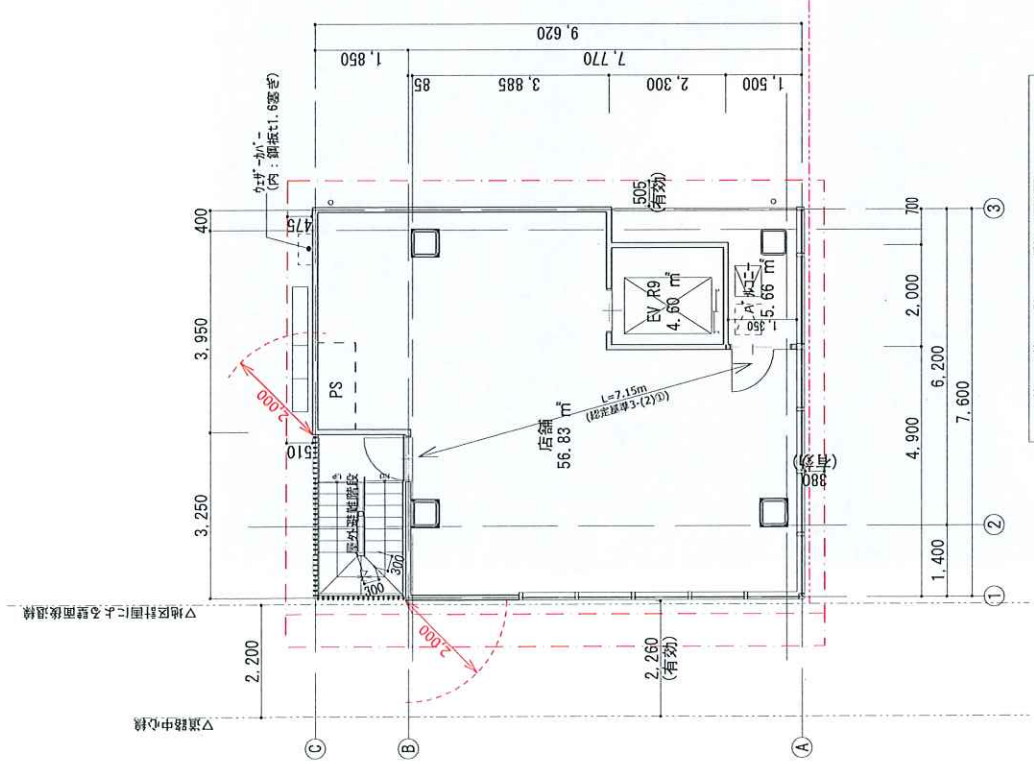
2階平面図 1:100



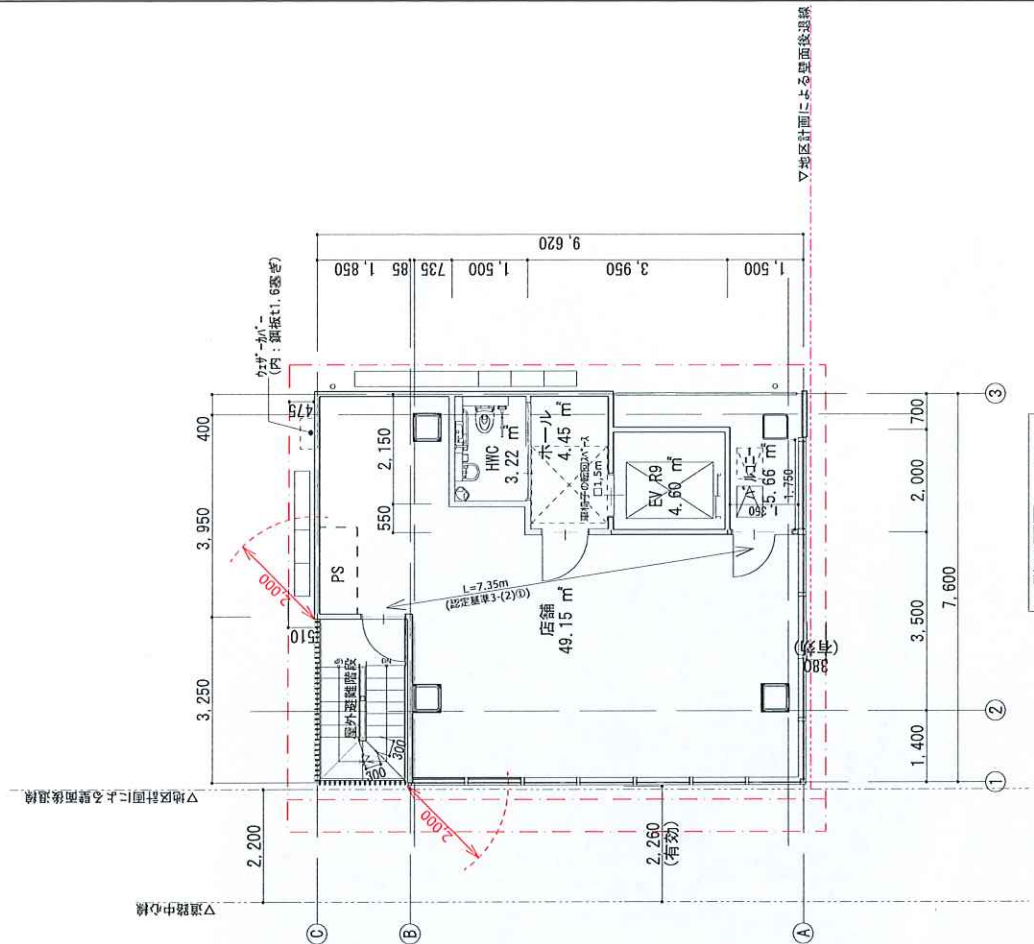
3階・5階・9階平面図 1:100



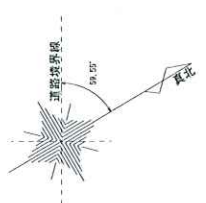
特記事項 ・図面記載の設置する出入口扉は耐火性のある格子状のものとする。 ・厨房設備を設ける際に東部火災予防条例第32の2の規定を遵守すること。 ・図が階段の平面寸法は狭い方の値を記載。(台幅252mm)	58.55° 北東 市道第5号線	屋外階段	17段	凡 例	基準階バルコニー有効面積	※地区計画 認定基準3-②⑦	2階バルコニー有効面積	INSPECTION ARCHITECTURE	※2階以上は計画地内がすべて延焼ラインにかかる。				
		(2F~9F 階高: 3,300mm)		▽ 避難ハッチ	バルコニー面積			バルコニー面積					
		階段幅: 770 mm		▽ 避難はしこ	1.70 × 1.35 = 2.295㎡			1.70 × 1.35 = 2.295㎡					
		蹴上: 194.1 mm			必要面積: 56.83 (居室面積) × 3/100 = 1.7049㎡			必要面積: 48.75 (居室面積) × 3/100 = 1.463㎡		CENTER A0014770			
		蹴面: 230.0 mm											
		手 摺: 両側 H1,100											
				三橋設計 MITSUBASHI SEKKI		代筆となる設計者 一般建築士 第34461号 伏見 歩 東京都建設局登録第34461号 一級建築士 三橋 幸雄		工事名称 (仮称)中央区銀座8丁目計画 図面名称 2階・3階・5階・9階平面図		日付 2026/01/27 図尺 (A3) 1:100		A-19 申請図	



4階・6階・8階・10階平面図 1:100

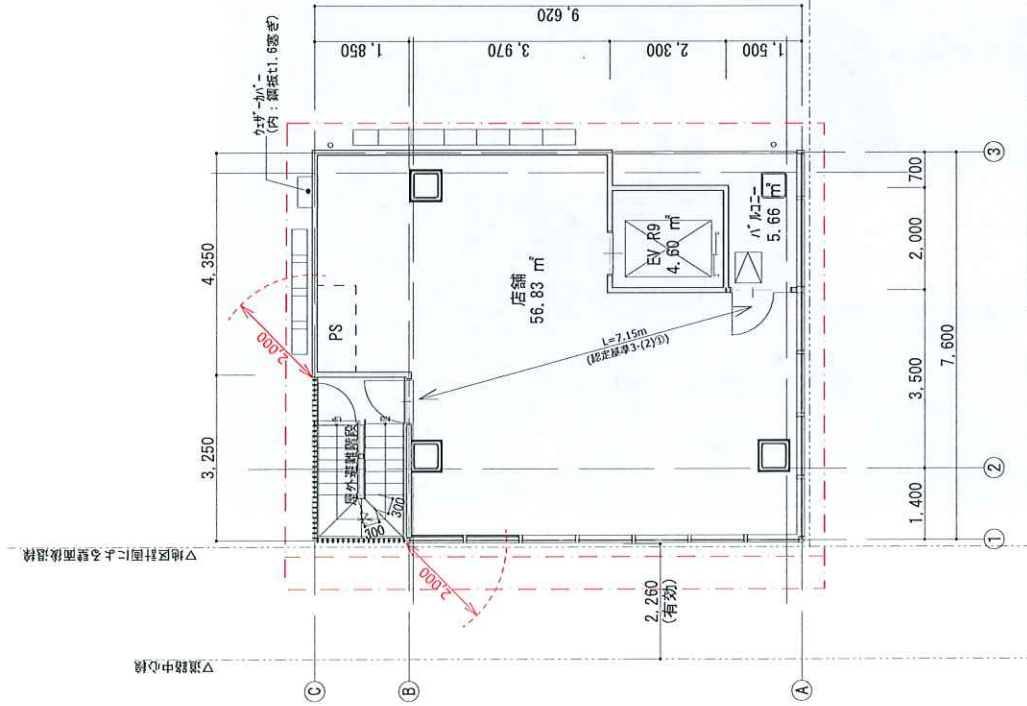


7階平面図 1:100

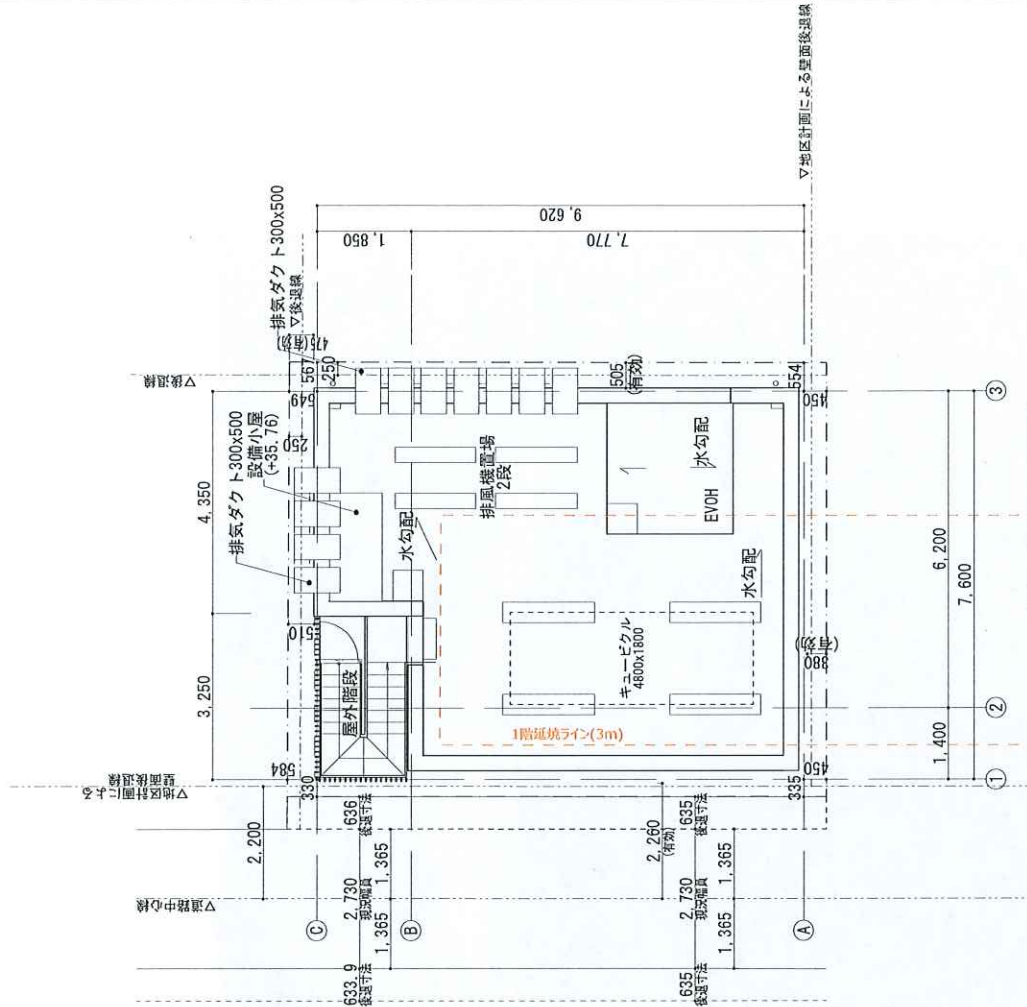


※2階以上は計画地内がすべて延焼ラインにかかる。

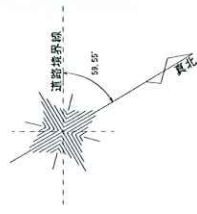
屋外階段	17段	凡 例	基礎階バルコニー有効面積	※地区計画 認定基準3-②①ア	7階バルコニー有効面積	INSPECTION CENTER A0014770
(4F~11F 階高: 3,100mm)	17段	避難ハッチ	バルコニー面積	1.70 x 1.35 = 2.295m²	バルコニー面積	1.70 x 1.35 = 2.295m²
階段幅: 770 mm		避難はしご	必要面積: 56.83 (居室面積) x 3/100 = 1.7049m²		必要面積: 49.15 (居室面積) x 3/100 = 1.475m²	
蹴上: 182.3 mm			設置する階の居室の床面積の合計の100分の3以上、かつ、2m以上		設置する階の居室の床面積の合計の100分の3以上、かつ、2m以上	
踏面: 230.0 mm						
手 摺: 両側 H1, 100						



11階平面図 1:100

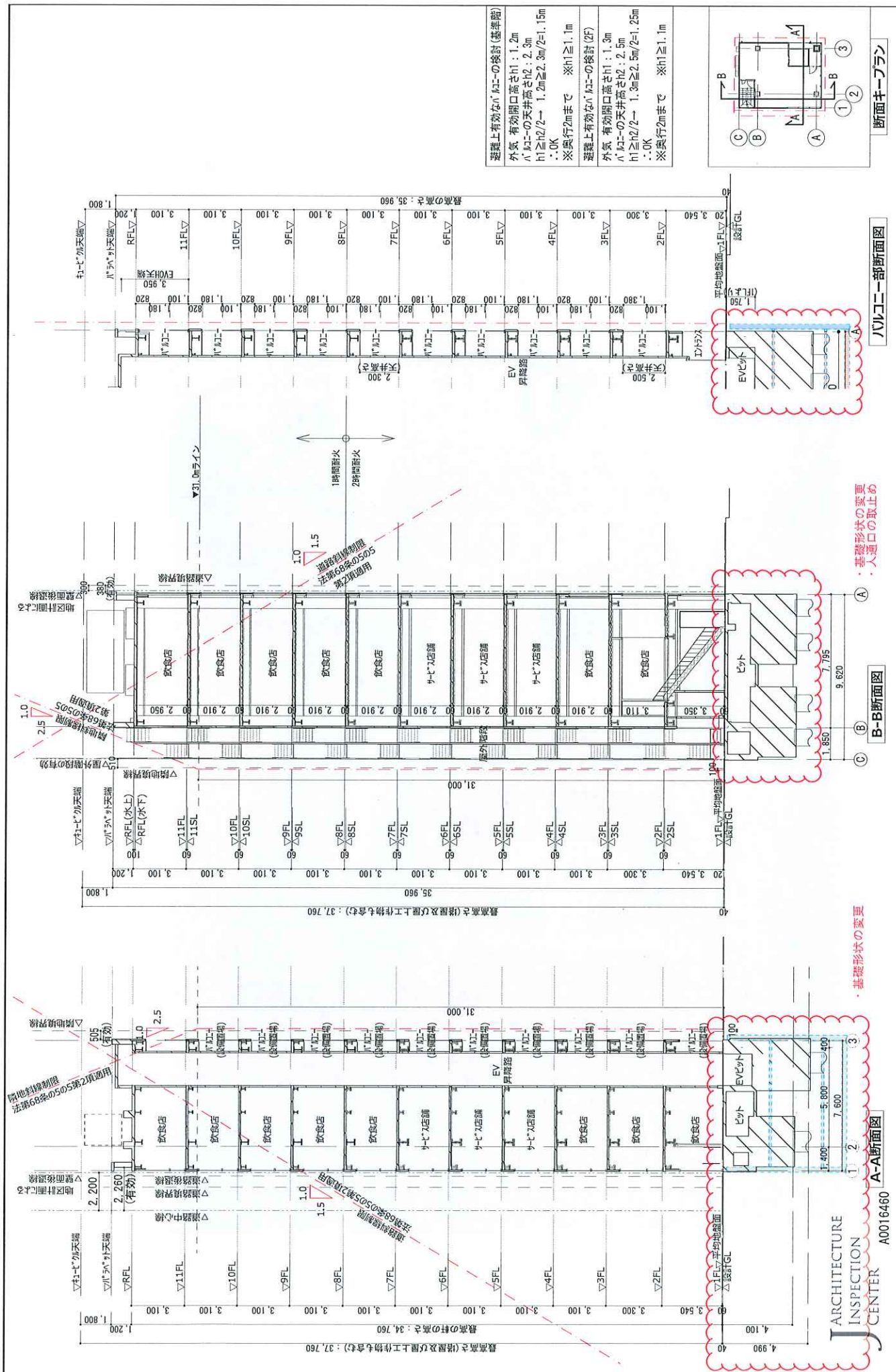


R階平面図 1:100



※2階以上は計画地内がすべて延焼ラインにかかる。

屋外階段	17段	凡例	基準階バルコニー有効面積
(4F~11F 階高: 3,100mm)	☒	避難ハッチ	バルコニー面積
階段幅: 770 mm	☒	避難はしご	1.70 x 1.35 = 2.295 m²
蹴上: 182.3 mm			CENTER A0014770
踏面: 230.0 mm			必要面積: 56.83 (居室面積) x 3/100 = 1.7049 m²
手摺: 両側 H1,100			∴設置する階の居室の床面積の合計の100分の3以上、かつ、2㎡以上



変更箇所説明図 変更後		三機設計 MITSUBISHI DESIGN		代議となる設計者 一級建築士 第748857号 佐野 歩 一級建築士事務所 東京都中央区銀座4-4-41号	工事名称 (仮称)中央区銀座通り目計画 図面名称 断面図	日付 2024/05/08 縮尺 (A3) 1:200	A-23 申請図
-------------	--	---------------------------	--	---	---------------------------------	--------------------------------	-------------