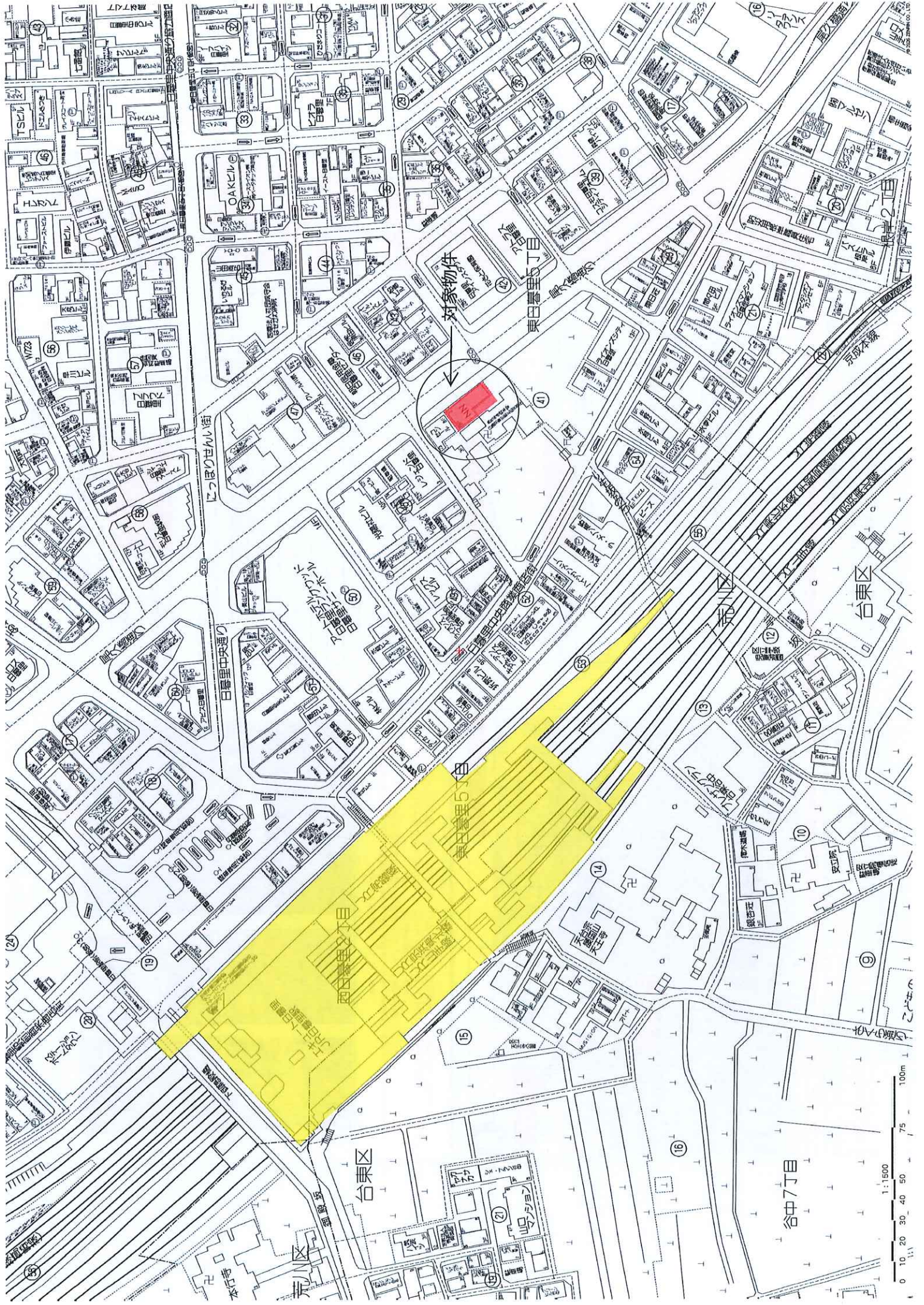


用途	借地権あり（新法）・収益物件（一棟）・ビル（事務所）物件名：NNビル				
所在地	住居表示	東京都荒川区東日暮里5-41-2			
	地番	東京都荒川区東日暮里5-41-10、16、17			
交通	JR山手線、京浜東北線、他線 日暮里駅 徒歩4分				
地積	253.09 m ² (76.55 坪) 公簿				
価格	13億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	700%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北東側約24.97m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成02年 12月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9階			
	延床面積	1867.68 m ² (564.97 坪)			
引渡し	2026年12月1日以降		施工会社	共立工業株式会社	
備考 年額収入75,579,600円 月額収入6,298,300円 表面 利回り 5.81% 満室想定					
・総戸数：8区画 ・借地契約期間：2008年2月29日～2038年2月28日（30年間） 地代：252,453円/月 （3,029,436円/年）					
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。



対象物件

日暮里5丁目

台東区

谷中7丁目

0 10 20 30 40 50 75 100m
1:1500



NNビル レントロール

■貸室 (税抜)

区画	用途	賃貸面積		契約者	契約種別	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価(賃+共)	期間		承継敷金・保証金	備考
		m	坪							開始	終了		
2F	事務所	194.25	58.76	法人	普通	646,360	176,280	822,640	14,000	2025/4/1	2027/3/31	6,463,600	
3F	事務所	194.25	58.76	法人	普通	646,360	176,280	822,640	14,000	2025/5/1	2027/4/30	6,463,600	
4F	事務所	194.25	58.76	法人	普通	587,600	176,280	763,880	13,000	2025/12/1	2027/11/30	3,525,600	
5F	事務所	194.25	58.76	法人	普通	616,980	176,280	793,260	13,500	2026/2/15	2028/2/14	6,169,800	
6F	事務所	194.25	58.76	法人	普通	470,080	176,280	646,360	11,000	2025/1/1	2026/12/31	2,820,480	
7F	事務所	194.25	58.76	法人	普通	620,000	0	620,000	10,551	2024/11/7	2026/11/6	3,314,064	
8F	事務所	194.25	58.76	法人	普通	646,360	176,280	822,640	14,000	2026/4/1	2028/3/31	6,463,600	
9F	事務所	194.25	58.76	法人	普通	587,600	176,280	763,880	13,000	2026/1/1	2027/12/31	3,525,600	
8区画		1,554.00	470.08			4,821,340	1,233,960	6,055,300	12,881			38,746,344	

■駐車場

区画	種類	貸室	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
								開始	終了		
1	屋外平置	5階	法人	30,000				2026/3/1	2027/2/28	30,000	
2	屋外平置	5階	法人	30,000				2026/1/15	2027/1/14	30,000	
3	屋外平置	外部	法人	23,000				2026/6/1	2027/5/31	23,000	
4	屋外平置	4階	法人	30,000				2026/6/16	2027/6/15	33,000	
5	屋外平置	2階	法人	30,000				2026/4/1	2027/3/31	30,000	
5区画				143,000						146,000	

■アンテナ

区画	設備	種類	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価(賃+共)	期間		承継敷金	備考
							開始	終了		
1	アンテナ	賃料	100,000				2023/1/1	2027/12/31	0	
1区画			100,000						0	

【年間 概算収入】※満室想定		
賃 室	72,663,600円	6,055,300 円／月
駐車場	1,716,000円	143,000円 円／月
その他	1,200,000円	100,000円 円／月
合 計	75,579,600円	

※別途、自動販売機の売上げによる変動収入有。

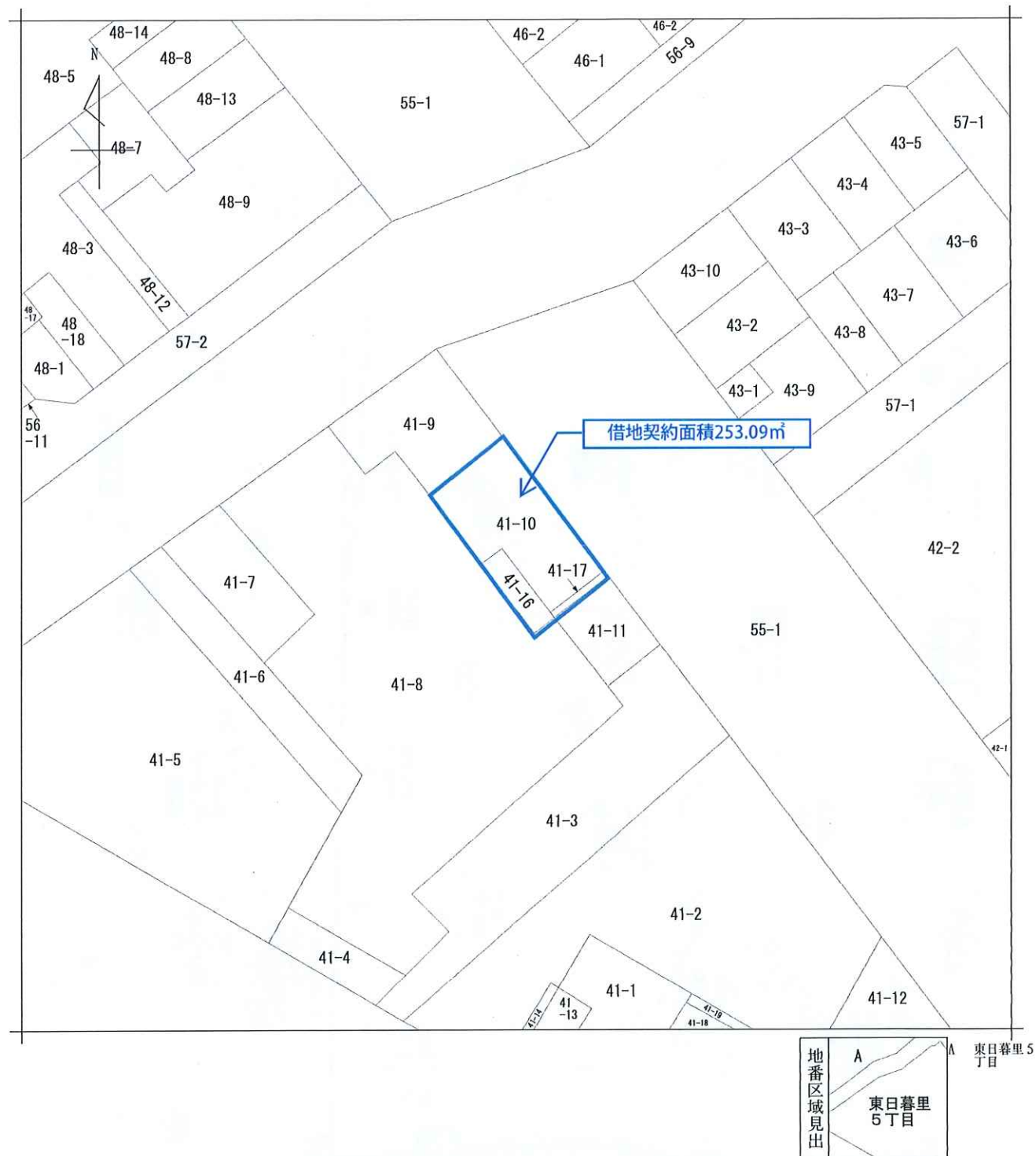
【表面利回り】※満室想定		
75,579,600円	=	5.95%
1,270,000,000円		

【年間 概算支出】※固定費のみ (税抜)		
地代	3,029,436円	252,453 円／月
建物管理費	3,408,000円	284,000 円／月
固定資産税・都市計画税	3,767,506円	
合 計	10,204,942円	

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。

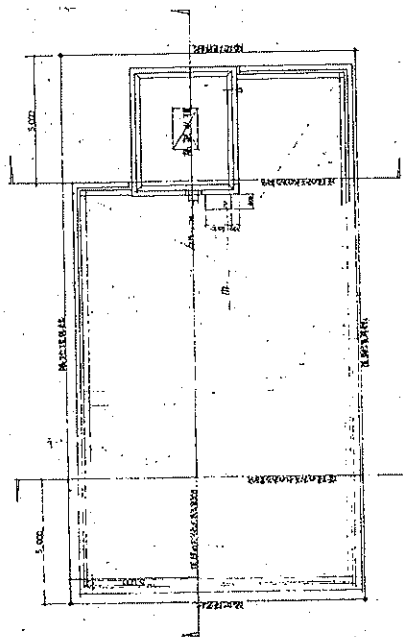
令和8年度固定都税額内訳		
固定資産税	都市計画税	
土 地	—	—
建 物	3,102,652円	664,854円

・建物管理業務委託契約及び賃貸運営管理業務委託契約(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。
募集資料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性があります。
また、ご検討皆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。

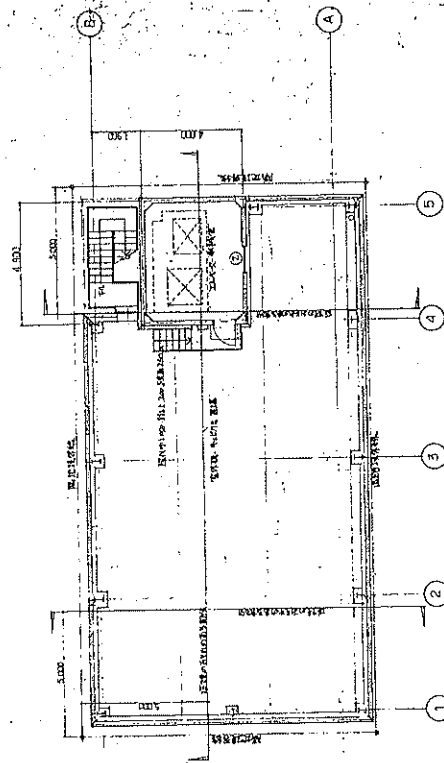


請求部	所在	荒川区東日暮里五丁目				地番	41番10			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年6月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

PH R . SCALE: 1/100



COPIES OF THE SCALE 1/100

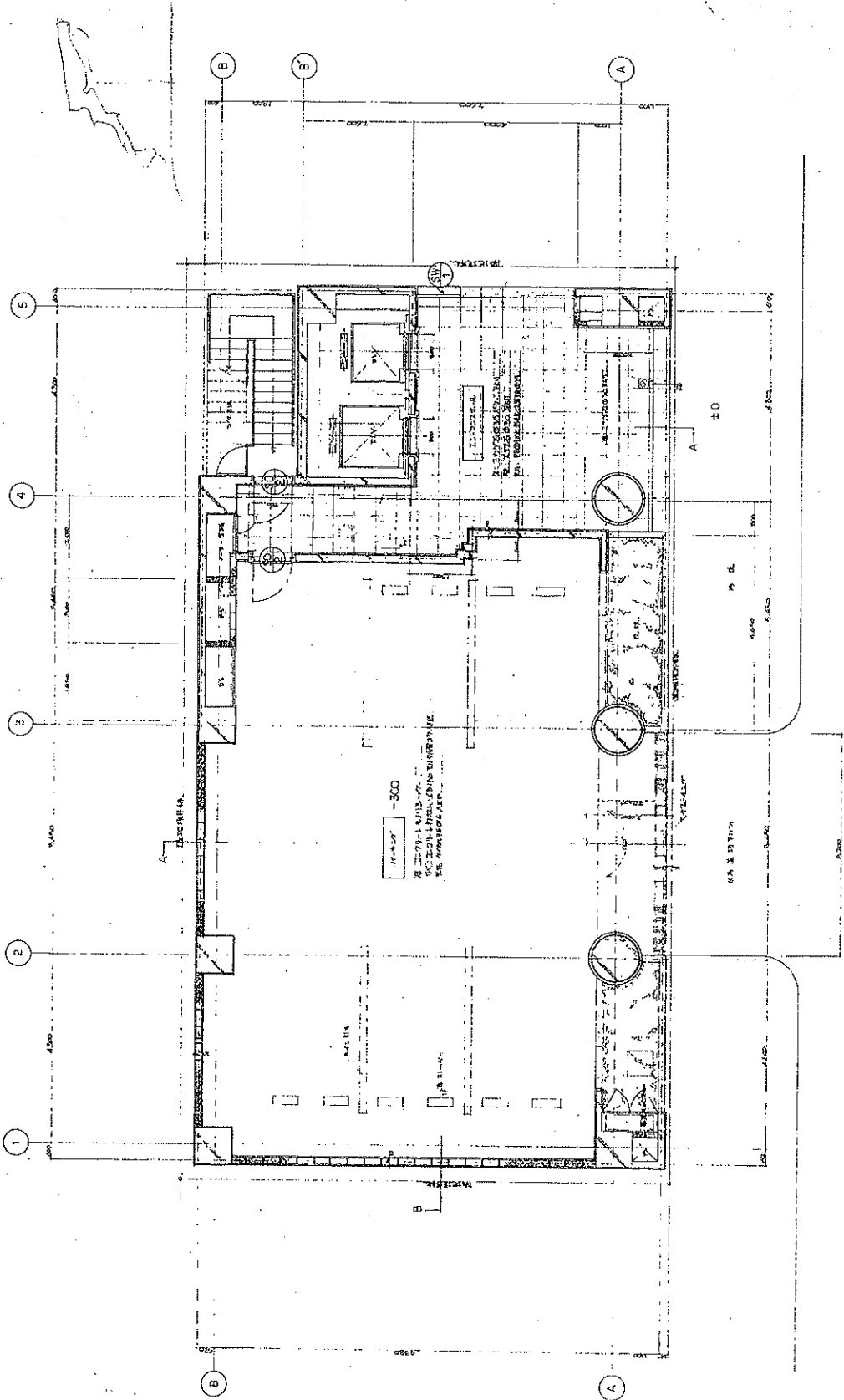


② ③

② 非常限の導入に代る感、

[illegible]

PROJECT	SHEET'S NAME	NO.	DATE	
			SCALE	850724
7-10 日本製鋼所 新機1号	平面図		1/100	A-4



1 F 1/50 平面図 SCALE: 1/50

 日清建設株式会社 建築設計部 東京都中央区新富町 TEL: 03-377-1111 FAX: 03-377-1112	
建築設計部 日清建設株式会社	
SHEET NO. SCALE 1/50	DATE A 10

