

## 売り物件情報一覧

NO	物件情報	所在地	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	区域区分	用途地域	建蔽率・容積率(%)	建物用途	価格(億円)	備考
301	1棟ビル	東京都台東区浅草4丁目	205.68	62.21		商業地域	80/400	事務所・作業所・居宅	5	権利:所有権、現況:自己使用※一部賃貸中ですが、空渡し予定、残置物あり、現況有姿 建物:RC造陸屋根地上5階建(1984年1月築)、建物面積:724.26m <sup>2</sup> (219.08坪)、1階167.58m <sup>2</sup> 、2階179.02m <sup>2</sup> 、3階174.21m <sup>2</sup> 、4階116.96m <sup>2</sup> 、5階86.49m <sup>2</sup> 、1階:売主事務所、2階:売主作業場、3階:知り合いの同業に賃貸中、4・5階:売主居宅 道路:北側公道約4m、西側公道約6m、制限:防火地域
302	土地	大阪府大阪市中央区日本橋1丁目	172.84	52.28		商業地域	80/800		15.6	現況更地渡し、道路:前面道路公道25m(塀筋)、制限:防火地域
303	土地	東京都港区西麻布1丁目	361.51	109.35		近隣商業地域	80(100)/400 (防火地域内耐火建築物)			シュミレーションあり 想定建物用途:1階店舗、2~11階サービスアパートメント、想定建物規模:RC造11階建 延床面積:1,601.32m <sup>2</sup> (約484.39坪) 想定価格帯等:①土地・建物想定価格帯(総額目線)7,000百万円(税別) 内訳:土地代4,500百万円、建物代2,500百万円 ②想定賃料 237,840,000円/年(月額19,820,000円) ③想定表面利回り 約3.40% 想定開発時期:2025年10月頃 建築条件付土地売買契約 2026年4月 土地決済引渡 2026年4月1日~2027年8月31日 新築工事(予定)

304	土地	東京都品川区荏原4丁目	272.49	82.43	市街化区域	準工業地地域	60/300	共同住宅	5.9	<p>権利:所有権、引渡時期:3月末まで 境界確認書については、私道に接する一部区画(地番:231-58)のみ未取得となっています。 ただし、確定測量図はすでに取得済で、未取得部分についても境界立会は実施済です。 さらに、地積測量図の備付けがあり、確定測量図の交付も受けています。 建物:鉄筋コンクリート造5階建、延床面積:584.30㎡、専有面積:479.19㎡、道路:北側公道約6.13m、東側私道約4m、制限:準防火地域、高度地区:第三種高度、日影:4h-2.5h/4m。 仮測量図面積:有効面積約238.94㎡、道路・SB面積約37.4㎡。 私道の通行掘削も一部未取得(地番:231-58)になります。 既存建物有(現況空渡し) 道路持ち分あり 契約不適合免責。 現在賃借人が居住しております。退去合意書は全件取得済で、退去予定は4月末となっておりますが、決済は3月末までといたします。 なお、現地確認の際は居住者が在室しておりますので、十分ご配慮のうえご確認ください。</p>
305	土地	東京都江東区牡丹3丁目	197.6	59.77	市街化区域	近隣商業地域	80(90)/300	居宅	4	<p>権利:所有権、引渡時期:相談 建物:軽量鉄骨造陸屋根3階建・鉄骨造4階建(2008年3月、1987年2月築)、床面積:419.65㎡、99.26㎡、道路:北側公道約10.98m、制限:高度地区第三種高度、準防火地域。 参考プラン2案あり(ラーメン構造案・壁式構造案)、契約不適合免責、現況引渡し 当該不動産の取得にあたり売主を貸主、元売主を借主とする使用貸借契約の内容(リースバック)を継承し、新所有者はこれを引き継ぐことに同意するものとします。 本使用貸借契約は元売主の住み替え先が決定するまでの一時使用を目的とするものであり、使用貸借期間は令和9年8月28日までとします。</p>

306	収益ビル	東京都世田谷区太子堂4丁目	166.89	50.48	市街化区域	近隣商業地域第一種住居地域	80/300	事務所・店舗	16.5	<p>権利:所有権、建物:鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建(2024年4月築)、延床面積:439.28㎡(132.88坪)、現況:全8戸満室稼働中(飲食店×6戸・事務所×2戸)</p> <p>制限:第三種高度地区、準防火地域。道路:東側約4.53m公道。</p> <p>境界あつくて泉(民民・官民境界確認書有り)</p> <p>検査済証:あり、確認済証:あり(建築物)</p> <p>固定資産評価額等(令和7年度):評価額土地(112,150,080円)建物(54,190,600円)</p> <p>固都税額:固定資産税(1,504,748円)都市計画税(322,444円)税額(1,827,192円)</p> <p>設計監理:株式会社筈設計室・施行会社:株式会社エム・ケー・ケー</p> <p>本物件は世田谷区ユニバーサルデザイン推奨条例の適合証の交付を受けておりません。</p> <p>買主が宅建業者の場合、売主の契約不適合責任は免責です。</p> <p>引渡:相談</p>
307		千葉県千葉市緑区高田町1647番	3229	976.77	市街化調整区域		60/200			<p>千葉東金道路高田ICの目の前に位置し、近隣にはクロネコヤマトや嵯峨急便、近鉄物流棟の営業所や配送センター、老人ホーム、霊園などが多数見受けられる環境です。</p> <p>鉄骨造平屋建て、床面積:276.69㎡</p>
308		千葉県成田市堀之内30	25193.1	7620	市街化調整区域		60/200		8	<p>東関東自動車成田料金所から3.1Km、国道51号線から100m、野毛平工業団地から2.1Km</p> <p>成田市都市計画にて市街化調整区域地区計画運用基準による手続きによります。</p> <p>工場建築できます。貸し倉庫はダメです。自営倉庫はOKです。仕分作業する倉庫</p> <p>芝造成済み、一部砕石を敷いてます。</p> <p>前面市道の側溝へ雨水排水OKです。</p> <p>道路西側市道十余三小菅線幅員10~11m、国道51号線より90m、</p>

309		千葉県八街市八街ほ728番	11530.6	3488	非線引区域	無指定	60/200		<p>用途地域別規制一覧表の項目の内「用途地域の指定のない地域」が適用されます。即ち、道路斜線・隣地斜線・日影規制が該当します。</p> <p>都市医計画法第29条(開発行為の許可)八街市宅地開発事業指導要綱</p> <p>指定民有林ではありません。農振法の適用はありません。農地大腸には掲載されておりません。</p> <p>上下水道関係:公営水道 配管無し、公共下水道配管無し浄化槽設置必要</p> <p>市街化区域以外の都市計画区域内 10000㎡以上、公拓法の届出必要</p> <p>土地利用計画法の事後提出(500㎡以上)必要・購入者</p> <p>全部事項証明書・要約書・住宅地図・公図・地積測量図・道路協会確定図・都市計画概要図・用途地域別規制一覧表・財務事務所の資料 添付9点</p> <p>本件土地の北側に隣接して、土の通りの細長い2筆の土地があります。</p> <p>地番:ほ728番290、地積1080㎡、地目雑種地</p> <p>地番:ほ728番294、地積669㎡、地目雑種地</p> <p>この2筆の土地は、大蔵省及び財務省の所有地です。平成31年1月31日現在、千葉財務事務所により売却公告されています。</p> <p>1080㎡+669㎡=1749㎡(1749.76㎡)財務事務所の表示</p> <p>最低売却価格9,330,000円、入札受付期間:2月6日(水)まで</p> <p>道路西側が幅員6mの八街市道に接道。</p>
310		千葉県匝瑳市上谷中2282	6723	2033.7	都市計画区域内	準工業地域	60/200	0.65	<p>給水:前面道路100V、排水:道路側溝</p> <p>現在中学校が道路の向こう側にありますが、4~5年後に統合で中学校は無くなります。</p> <p>道路西側旭市道・南側 国道126号線</p>

311		神奈川県横浜市中区福富町東通5	629.29	190.36		商業地域	80/600		<p>条件付、伊勢佐木モール至近、ホテル・商業・マンションいずれも成立可能な立地、対象4棟のうち3棟は取得済</p> <p>対象物件一覧①平安ビル(所有)、②DVDビル(所有)、③桃山ビル(所有)、④前門ビル(未所有)</p> <p>所有物件(①②③)548.3㎡(165.86坪)、未所有物件(④)80.99㎡(24.5坪)、対象地積合計629.29㎡(190.36坪)</p> <p>開発ポテンシャル</p> <p>延床面積:1,100~1,200坪(容積率600%ベース)</p> <p>ホテル:150~190室</p> <p>マンション:90~120戸</p> <p>商業:1~6階、約900坪のテナント構成が可能。</p> <p>本プロジェクトは横浜中心部における希少な一体開発案件であり、地上げ完了時点での価値上昇が明確な、極めて再現性の高い投資機会である。</p> <p>立地の優位性、用途の柔軟性、スキームの合理性、そしてすでに3棟取得済という進捗状況が強みとなる。制限:防火地域</p>
312	土地	埼玉県朝霞市栄町三丁目	3029.3	916.36		準工業地域	60/200	相談	<p>権利:所有権、現況:古屋有、引渡:時期相談</p> <p>更地渡し、建築条件付、道路:東側接道あり</p>
313	土地	神奈川県川崎市宮前区神木本町1丁目	1253.97	379.33		第一種中高層住居専用地域	60/200	相談	<p>権利:所有権、現況:古屋有、引渡:時期相談</p> <p>更地渡し、建築条件付、制限:第二種高度地区 最高高さ15m、準防火地域、道路:東側接道あり</p>