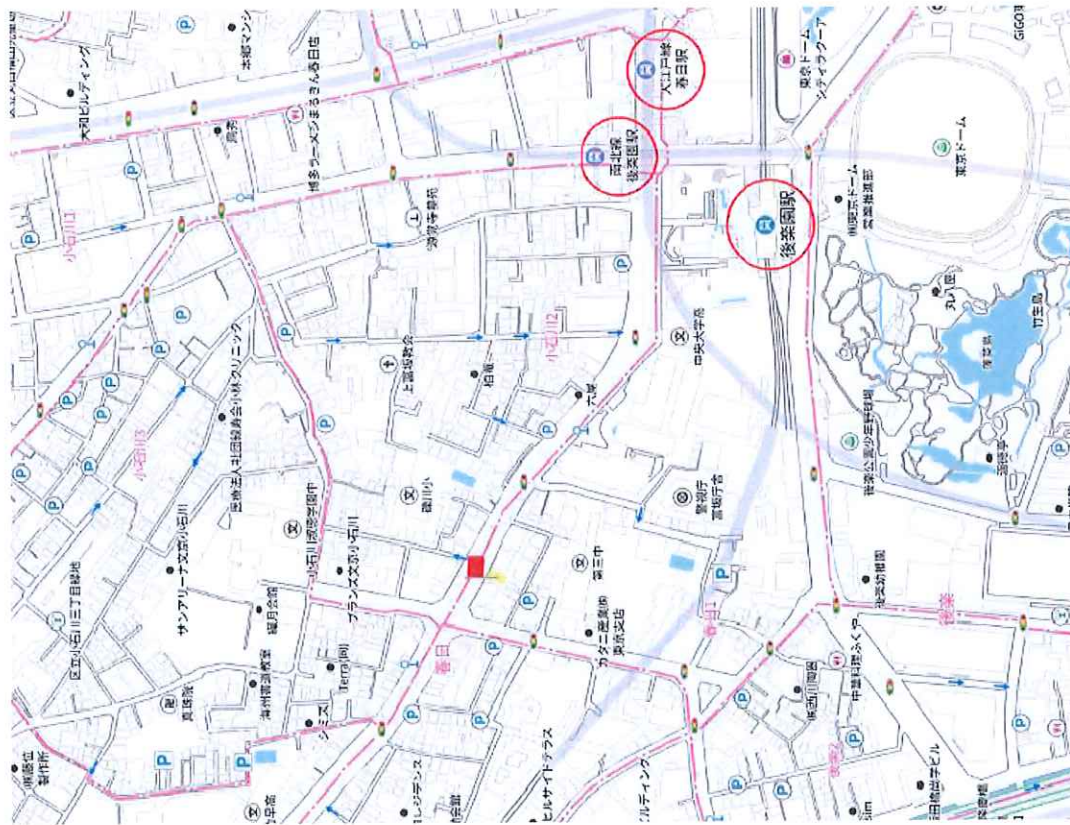


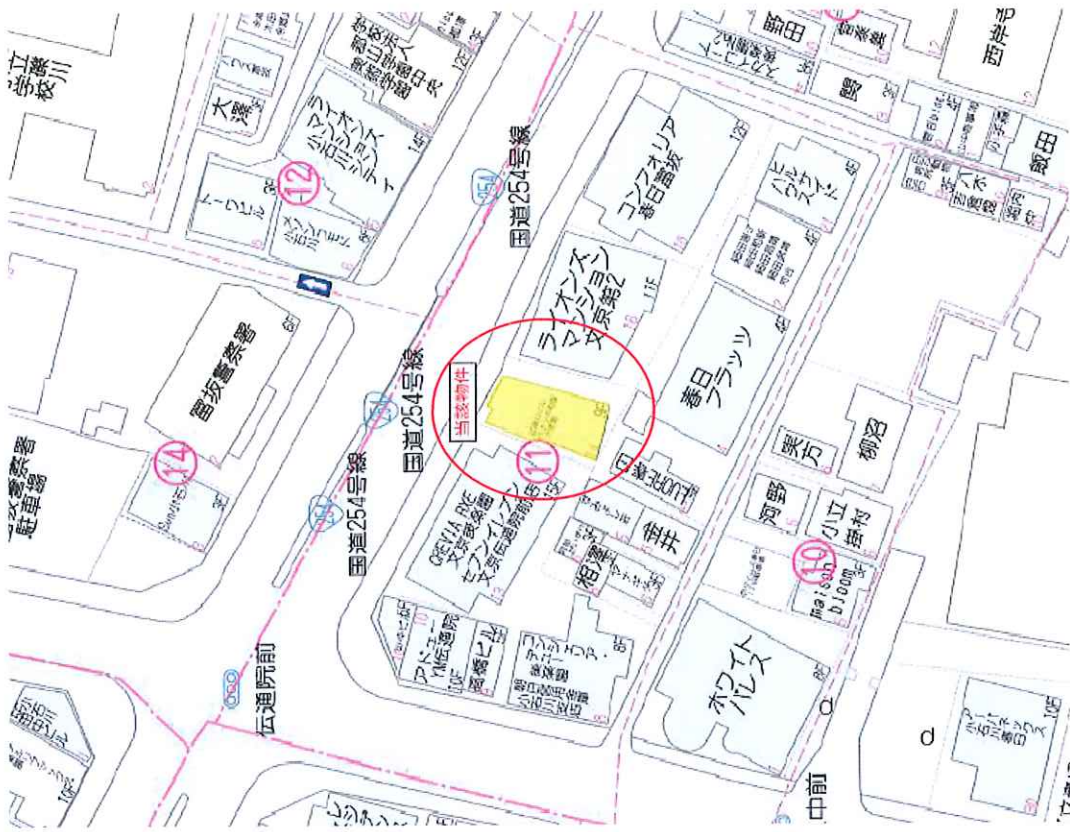
用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション）物件名：春日ビル				
所在地	住居表示	東京都文京区春日1-11-14			
	地番	東京都文京区春日1-48-2、8			
交通	東京メトロ南北線、丸の内線 後楽園駅 徒歩7分 / 都営三田線、大江戸線 春日駅 徒歩9分				
地積	265 m ² (80.16 坪) 公簿				
価格	15億9000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①商業地域 / ②第2種住居地域		
容積率	600% / 300%		建蔽率	80% / 50%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①防火地域 ②準防火地域		高度指定	①46m ②31m第3種高度地区	
日影規制	有		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北東側約29.9m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和63年3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 地下1階			
	延床面積	1650.19 m ² (499.18 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入70,624,680円 月額収入5,885,390円 表面 利回り 4.44% 満室想定 <ul style="list-style-type: none"> ・総戸数10戸（満室稼働中） ・2026年2月、エントランス、ファサード改修済 物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

春日ビル 地図



広域



狭域

所在	住居表示	文京区春日一丁目11番14号	種類	店舗・事務所・共同住宅
交通	東京メトロ南北線・東京メトロ丸の内線(後楽園1駅 徒歩7分)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付附建
土地	地目	宅地	築年数	37年
	公簿面積	265.00㎡ (80.16坪)	延床面積	1,650.19㎡ (499.18坪)

●賃貸面積及び賃貸条件
稼働率 100.0% ※契約面積で計算

フロア等	現況	用途	契約面積	月額賃料		月額非収益		賃料＋非収益(税込)		敷金等(保証金)償却前		賃貸借期間		備考
				坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	賃料＋非収益(税込)	賃料＋非収益(税込)	契約開始日	契約終了日	契約開始日	契約終了日	
1階	賃貸中	店舗	125.40㎡ (37.93坪)	568,950	15,000	0	568,950	15,000	625,845	16,500	2,700,000	2022/07/25	2026/07/24	
2階	賃貸中	店舗	193.79㎡ (58.62坪)	644,820	11,000	3,000	820,860	14,000	905,748	15,400	2,344,800	2025/04/01	2027/03/31	
3階	賃貸中	事務所	194.84㎡ (58.93坪)	736,625	12,500	0	736,625	12,500	810,287	13,750	2,475,060	2018/01/01	2028/01/09	
4階	賃貸中	事務所	196.15㎡ (59.34坪)	623,070	10,500	0	623,070	10,500	665,377	11,550	1,770,000	2015/11/01	2027/10/31	
5階	賃貸中	事務所	177.47㎡ (53.68坪)	697,840	13,000	0	697,840	13,000	767,624	14,300	2,469,280	2018/04/01	2026/03/31	
6階	賃貸中	事務所	157.83㎡ (47.74坪)	477,740	10,007	0	477,740	10,007	525,514	11,008	1,550,000	2016/07/01	2026/06/30	
7階														
8階	賃貸中	SOHO	345.15㎡ (104.40坪)	1,096,200	10,500	0	1,096,200	10,500	1,096,200	10,500	3,644,000	2024/03/16	2026/03/15	
9階														
地下1階	賃貸中	店舗	102.60㎡ (31.03坪)	418,905	13,500	0	418,905	13,500	460,795	14,850	1,675,620	2018/12/01	2026/11/30	
計			1,493.23㎡ (451.67坪)	5,264,150	12,001	175,860	5,440,010	12,376	5,874,390	13,482	18,628,760			
			空室	0.00㎡ (0.00坪)										
			現状賃貸借	1,493.23㎡ (451.67坪)										

その他	現況	賃料	消費税	賃料＋消費税	賃貸借期間		備考
					契約開始日	契約終了日	
看板1	賃貸中	10,000	1,000	11,000			
計		10,000	1,000	11,000			

項目	費用/年間	消費税/年間	合計	備考
PM費用	2,118,740	211,873	2,330,613	
BM費用	2,688,000	268,800	2,956,800	※弊社管理の場合 3%(税込)
土地固都税	2,776,763	-	2,776,763	※弊社管理の場合 令和7年度
建物固都税	1,791,859	-	1,791,859	令和7年度
合計	9,375,362	480,673	9,856,035	

※その他の設備メンテナンスが発生する場合は、別途費用がかかります。

※別途、水道光熱費・建物保険がかかります。

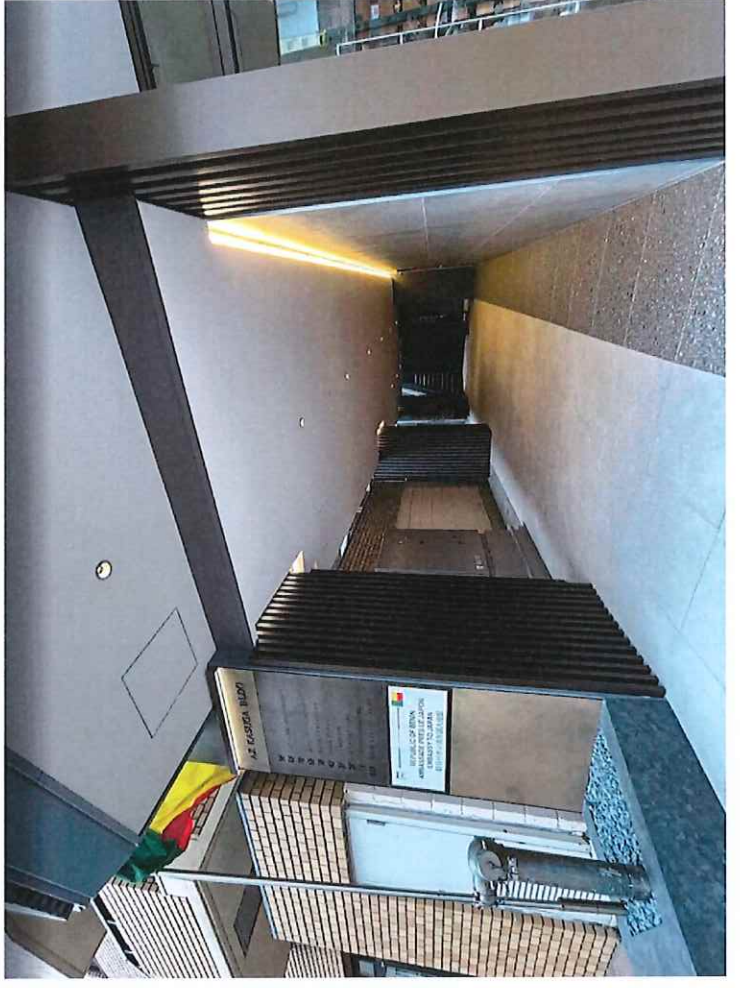
※別途、自動販売機収入有

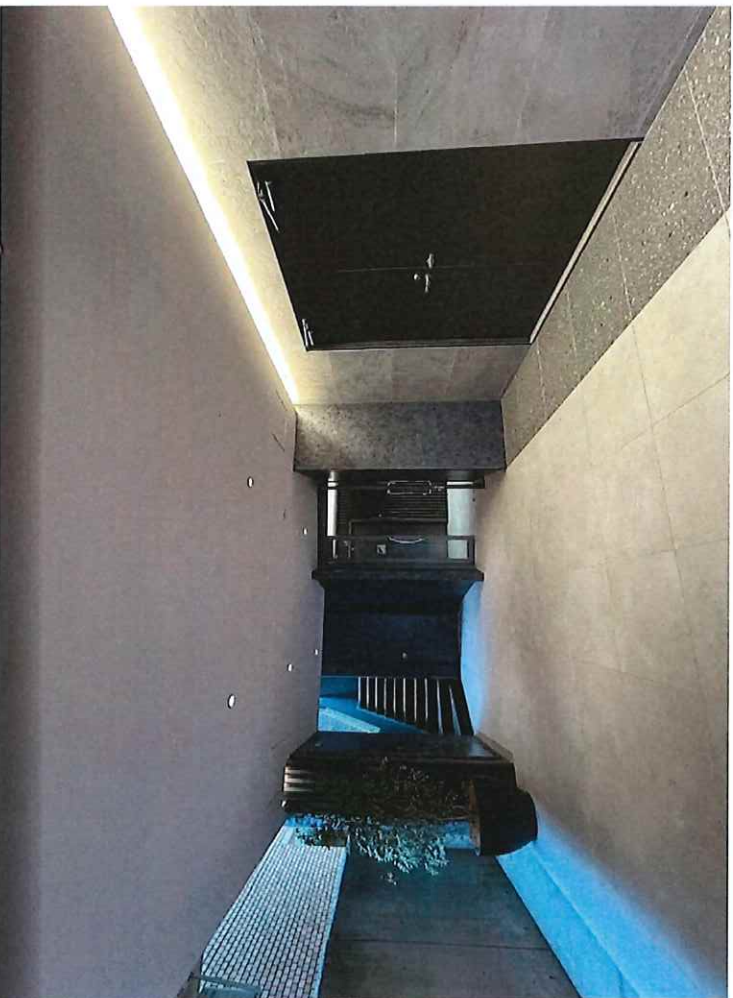
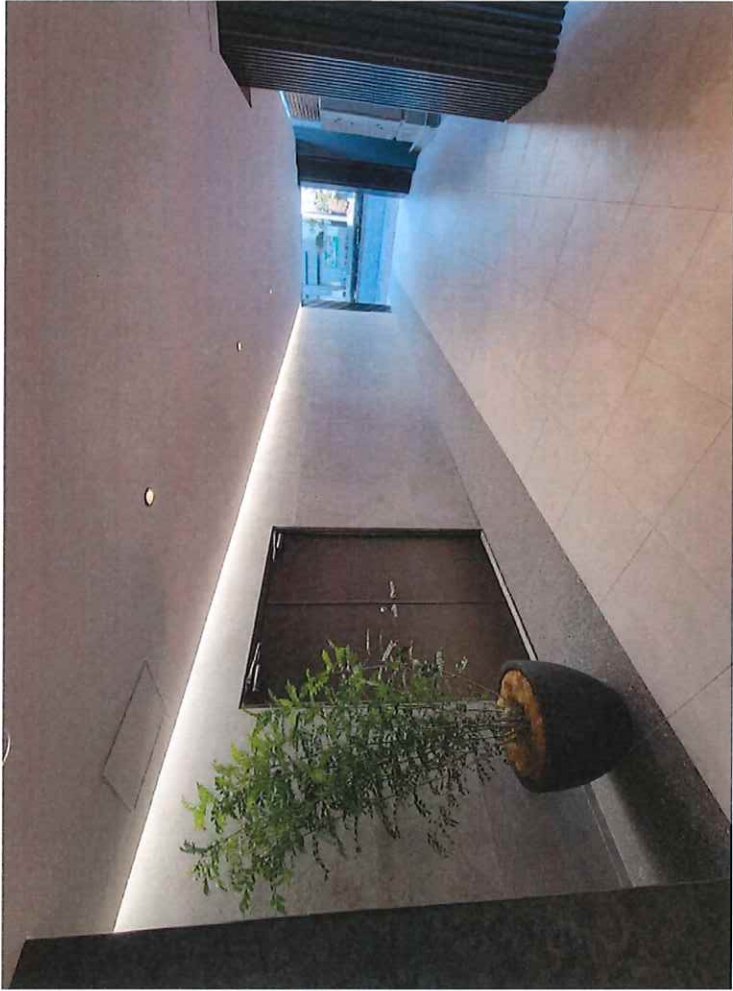
項目	金額(税抜)	金額(税込)	単位:円
貸室賃料	65,280,120	70,492,680	
看板	120,000	132,000	
収入計	65,400,120	70,624,680	

項目	金額(税抜)	金額(税込)	単位:円
●固定資産税評価額 令和7年度	426,054,000円		
土地固定資産税評価額	320,650,000円	320,650,000円	75.26%
建物固定資産税評価額	105,404,000円	105,404,000円	24.74%

項目	金額(税抜)	金額(税込)	単位:円
●購入金額			
1,680,000,000円	1,680,000,000円	1,642,215,904円	税抜

項目	金額(税抜)	金額(税込)	単位:円
●洲登地定利回り			
グロス利回り(税込)	4.20%	NOI(税込)	3.61%
グロス利回り(税抜)	3.98%	NOI(税抜)	3.41%





8.建築物全体の耐用年数

各項の検討結果をまとめると、以下の通りとなる。

No.	項目	① 標準耐用年数	② 更新等を考慮した残存耐用年数	③ 補正率	④ 実質残存耐用年数 (②×③)	⑤ 構成比率
1	躯体工事	85年	48年	1.0	48年	40%
2	仕上工事	30年	20年	1.1	22年	38%
3	電気設備工事	30年	12年	1.1	13.2年	7%
4	空調設備工事	20年	10年	1.1	11年	5%
5	給排水衛生設備工事	30年	12年	1.1	13.2年	6%
6	搬送設備等工事	30年	15年	1.0	15年	4%

よって建築物全体の実質残存耐用年数は、各構成部材の実質残存耐用年数に構成比率を乗じたもの(④×⑤)の総和とし、以下の通りとなる。

$$\begin{array}{l}
 \text{No.1} \\
 \boxed{48 \text{ 年}} \times \boxed{40\%} + \text{No.2} \\
 \boxed{22 \text{ 年}} \times \boxed{38\%} + \text{No.3} \\
 \boxed{13.2 \text{ 年}} \times \boxed{7\%} \\
 \text{No.4} \\
 + \boxed{11 \text{ 年}} \times \boxed{5\%} + \text{No.5} \\
 \boxed{13.2 \text{ 年}} \times \boxed{6\%} + \text{No.6} \\
 \boxed{15 \text{ 年}} \times \boxed{4\%} \\
 \\
 \text{建築物全体} \\
 = \boxed{31 \text{ 年}}
 \end{array}$$