

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）				
所在地	住居表示	東京都文京区小石川1-21-14			
	地番	東京都文京区小石川1-29-9			
交通	都営大江戸線・三田線 春日駅 徒歩6分				
地積	404.89 m ² (122.47 坪) 公簿				
価格	23億1500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①商業地域 / ②準工業地域		
容積率	600% / 300%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①防火地域		高度指定	①46m高度地区 ②31m第3種高度地区	
日影規制	②5h-3h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	②特別工業地区				
道路	東側約39.7m（公道） / 南側約6m（公道）（私道）敷民道路				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成04年 10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	1866.58 m ² (564.64 坪)			
引渡し	相談		施工会社	大木建設株式会社東京建築支店	
備考 年額収入88,553,760円 月額収入7,379,480円 表面 利回り 3.82% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・2025年9月バリューアップ工事実施中 ・事業用資産買替特例の対象 ・鑑定評価額 2,310,000,000円（税抜） 					
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。

レントロール

■貸室

(税抜)

区画	用途	賃貸面積		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
		m ²	坪						開始	終了		
1F	事務所	231.33	69.97	法人	979,720	210,000	1,189,720	17,003	2026/4/1	~ 2028/3/31	7,837,760	普通借
2F	事務所	1,411.22	426.89	法人	4,909,120	1,280,640	6,189,760	14,500	2025/12/1	~ 2027/11/30	38,782,048	普通借
3F												
4F												
5F												
6F												
7F												
8F												
9F												
9区画		1,642.55	496.87		5,888,840	1,490,640	7,379,480	14,852			46,619,808	

※その他、自動販売機収入(1台)あり

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
賃室	88,553,760円
合計	88,553,760円

7,379,480 円/月

(税抜)

【表面利回り】※満室想定	
88,553,760円	= 3.93%
2,250,000,000円	

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費 ※	4,567,200円
レンタル契約(マット)	49,320円
固定資産税・都市計画税	7,055,284円
合計	11,671,804円

380,600 円/月

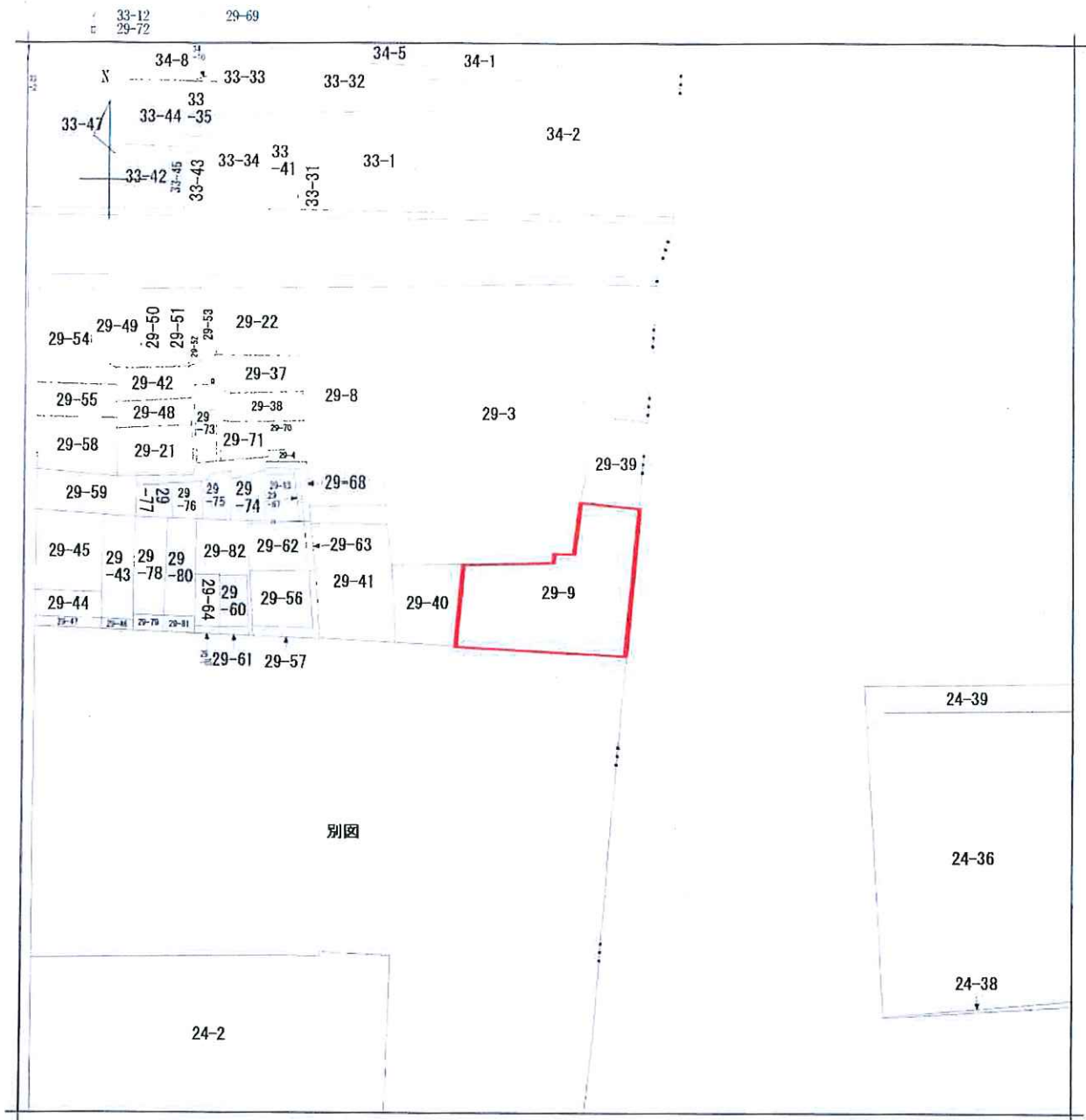
4,110 円/月

※その他、別途PM業務報酬が発生しております(変動費)。

令和7年度固都税額内訳

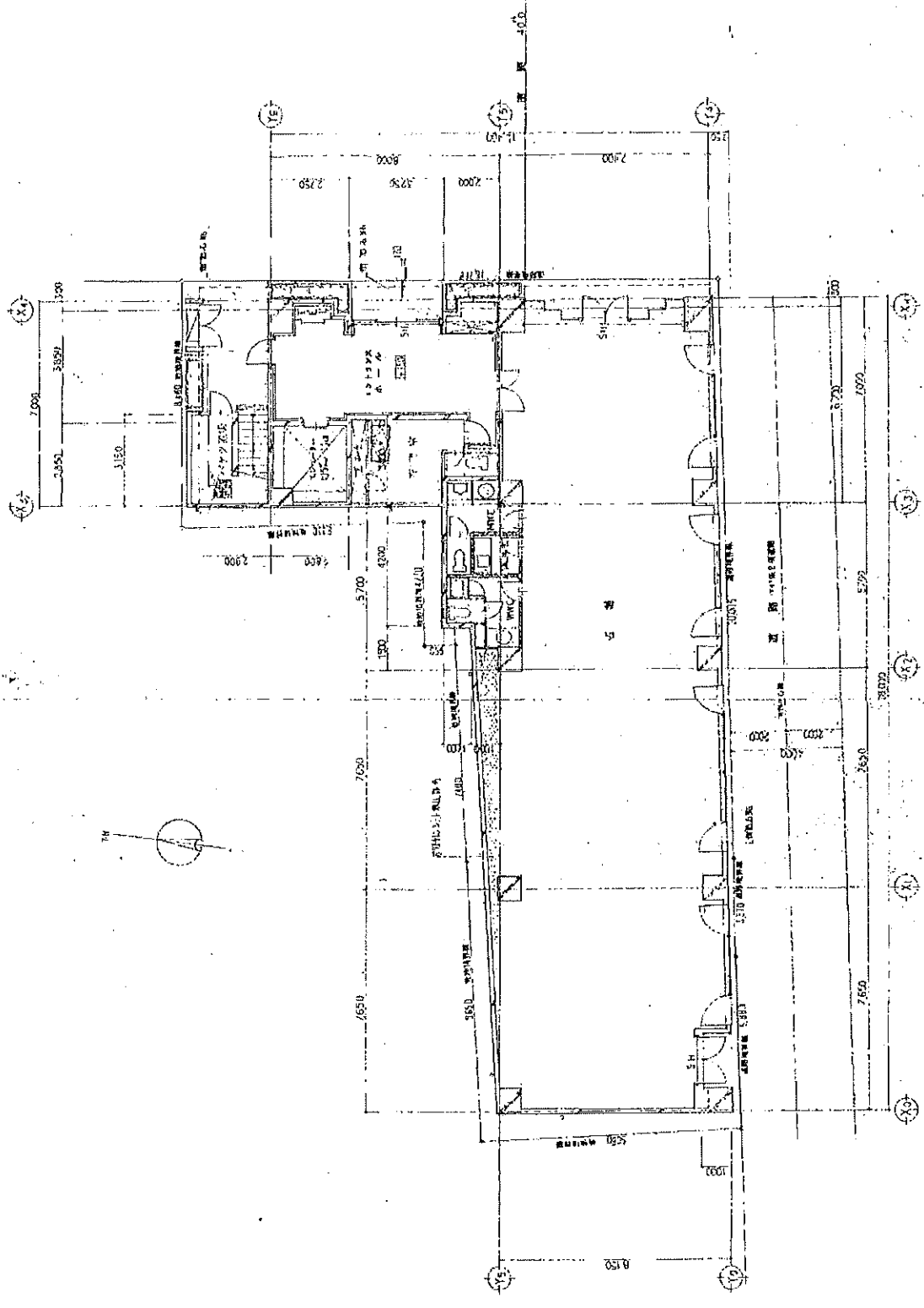
	固定資産税	都市計画税
土地	2,587,453円	554,454円
建物	3,222,781円	690,596円





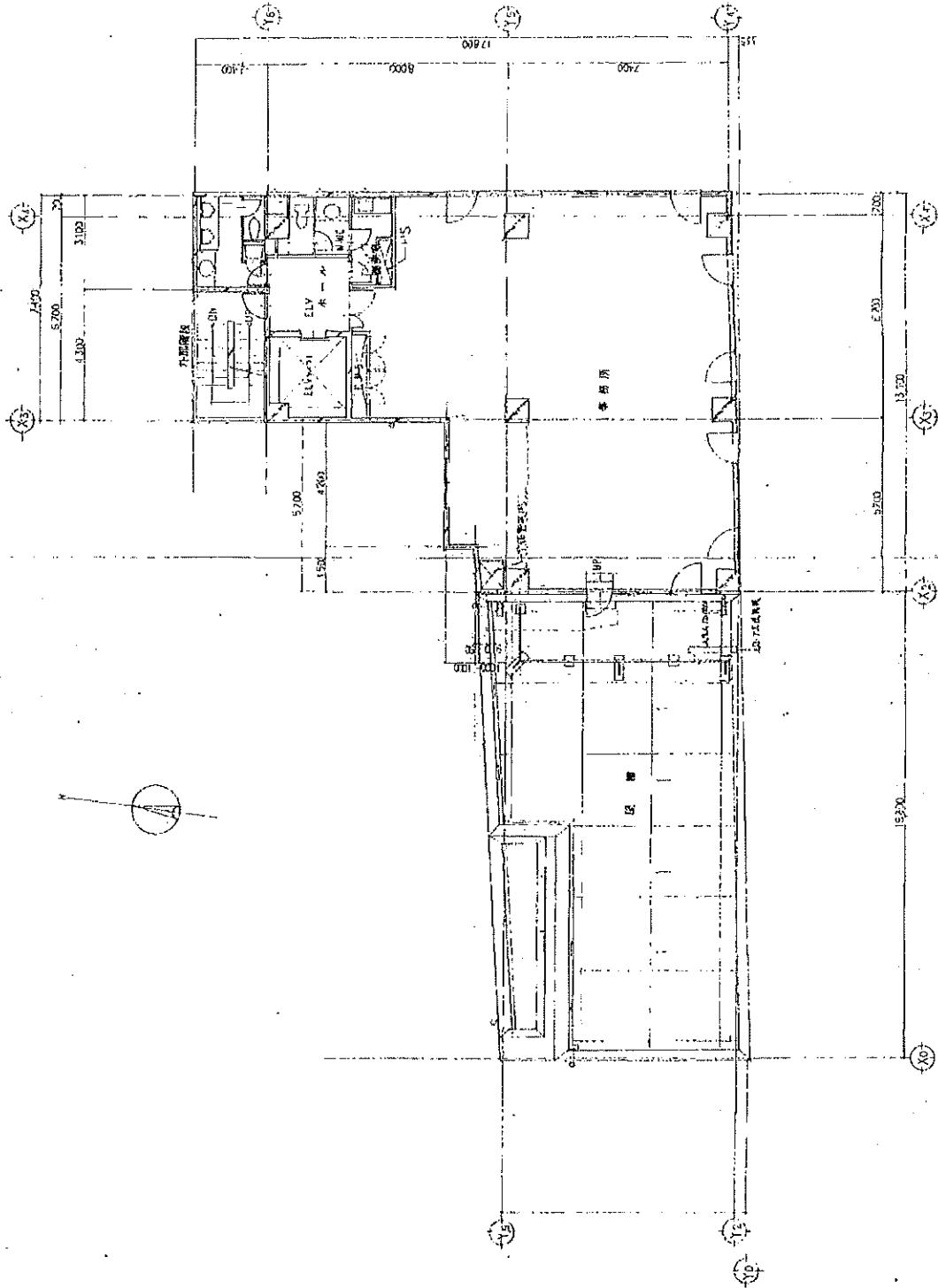
地番区域見出
小石川一丁目
小石川一丁目

請求部	所在	文京区小石川一丁目			地番	29番9		
出力縮尺	1/600	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3月1日			備付年月日(原図)			補記事項	



1 階 平面図 1/100.

図名	1階平面図	縮尺	1/100	図番	A-9
設計者	東京建設株式会社 建築士事務所				
施工者	(株)小石組 建設工事				
年月					
日					



3層 平面図 1/100

図名	3層 平面図	図番	1/100	縮尺	1/100	図号	A-11
設計者	東京建物株式会社 一級建築士事務所			設計者	東京建物株式会社 一級建築士事務所		
監理者	東京建物株式会社 一級建築士事務所			監理者	東京建物株式会社 一級建築士事務所		
作成者	東京建物株式会社 一級建築士事務所			作成者	東京建物株式会社 一級建築士事務所		
承認者	東京建物株式会社 一級建築士事務所			承認者	東京建物株式会社 一級建築士事務所		
作成日	東京建物株式会社 一級建築士事務所			作成日	東京建物株式会社 一級建築士事務所		
承認日	東京建物株式会社 一級建築士事務所			承認日	東京建物株式会社 一級建築士事務所		
図面内容	3層 平面図						

不動産鑑定評価基準各論第3章準用

鑑第25-291号

2025年9月26日

正本

不動産鑑定評価書

東京都千代田区九段北一丁目12番4号 徳海屋ビル3階
株式会社 エル・シエル 国土利用研究所
【東京都知事登録(3)第2370号】

代表取締役
不動産鑑定士

九本博



担当不動産鑑定士

松山丙虎

本件鑑定評価に当たっては、自己または関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

I. 諸元

(I) 鑑定評価額

鑑定評価額 (正常価格) **2,310,000,000円** 価格時点 2025年8月31日

- ① 鑑定評価額(正常価格)には、当該課税資産の譲渡につき課されるべき消費税を含まないものとする。
 ② 現在預り中の一時金の返還債務を新所有者に引き継ぐ場合の代金決済額は、本件鑑定評価額から当該一時金を控除した額とすることが妥当である。

(II) 鑑定評価手法の適用結果の概要

積算価格 **2,078,100,000円**

土地:	1,960,000,000円	94.32%	
	(採用数量:	404.89㎡)
	(更地価格単価:	4,850,000円/㎡)
	(規準価格単価 公示地・文京5-5:	2,180,000円/㎡	比率:222.5%
	(路線価等:	1,590,000円/㎡	比率:305.0%
	(土地減価率:	±0.0%	
建物:	63,000,000円	3.03%	
	(採用数量:	1,866.58㎡)
	(再調達原価単価:	423,050円/㎡	
	(経過年数:	33年	
	(建物減価率:	▲92.0%	
付帯費用:	55,100,000円	2.65%	
	(付帯費用率:	25.0%	
	(付帯費用減価率:	▲92.0%	
	(建物及びその敷地一体の減価率:	±0.0%	

収益価格 **2,310,000,000円**

直接還元法	2,400,000,000円		
	(運営収益:	106,305千円)
	(純収益 NCF:	76,939千円)
	(事務所賃料単価:	4,840円/㎡	16,000円/坪)
	(店舗・事務所平均賃料単価:	6,050円/㎡	20,000円/坪)
	(空室率:	3.0%)
	(運営費用/運営収益:	22.84%)
	(還元利回り:	3.20%)
D C F 法	2,310,000,000円		
	(割引率:	2.90%)
	(最終還元利回り:	3.30%)
	(分析期間:	10年)
	(純収益現価:	588,589千円	比率:25.5%)
	(復帰価格現価:	1,716,742千円	比率:74.5%)
	(緊急修繕費用:	該当無し)