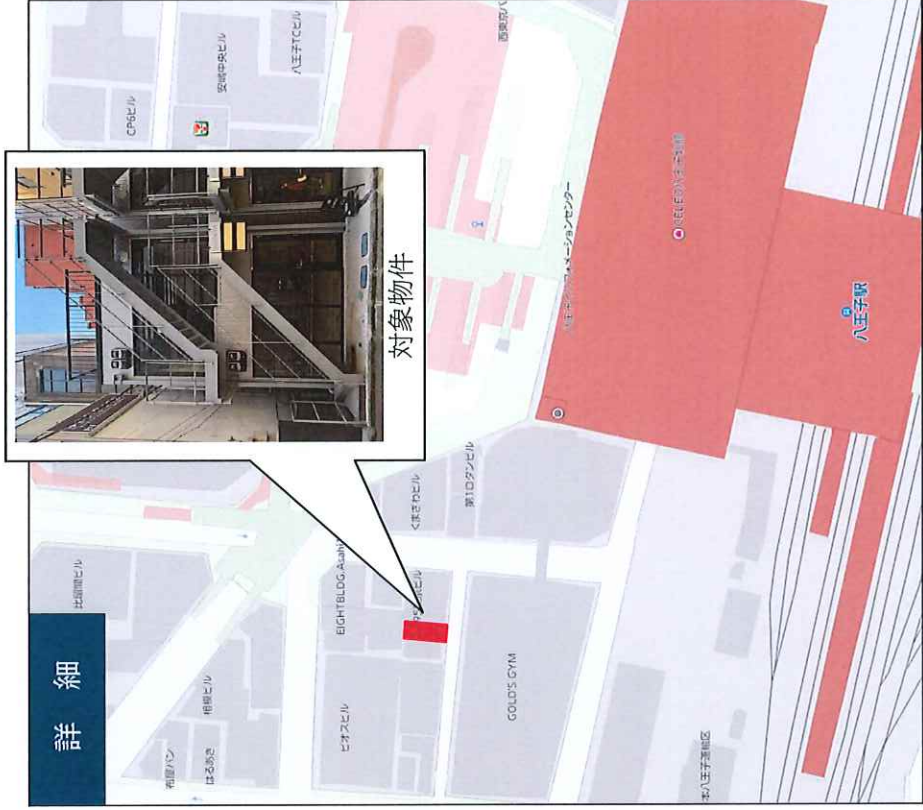
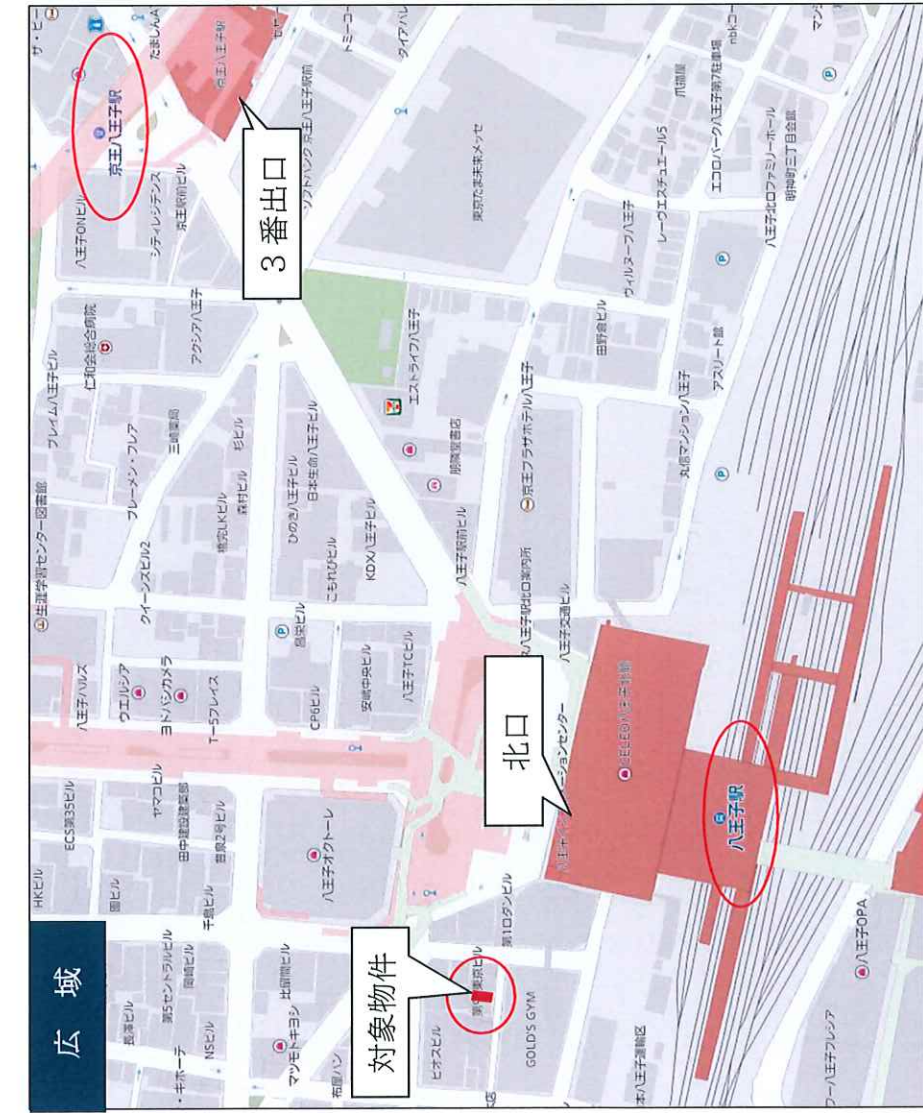


用途	収益物件（区分）・ビル 物件名：八王子アバックビル1号棟				
所在地	住居表示	東京都八王子市旭町6-1			
	地番	東京都八王子市旭町24-15			
交通	JR各線 八王子駅 徒歩2分 / 京王電鉄京王線 京王八王子駅 徒歩7分				
地積	59.81 m ² (18.09 坪) 公簿				
価格	2億1500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	600%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約4m（公道）接道約4.7m				
道路負担					
現況		築年	令和08年 1月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造陸屋根 2階			
	延床面積	88 m ² (26.62 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入9,000,000円 月額収入750,000円 表面 利回り 4.18% 満室想定 固都税額相当額（概算）：302,291円 ※居酒屋オープン予定 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。

地図

駅		駅徒歩		2024年度 利用者数		備考
JR 各線 「八王子」駅	北口まで 徒歩 2分	乗車人員 77,401 人/日		※ JR 東日本公表データ		
京王電鉄 京王線 「京王八王子」駅	3 番出口まで 徒歩 7分	乗降人員 47,824 人/日		※ 京王電鉄公表データ		



■ レントロール

区画	テナント	賃貸面積 (㎡)	面積 (坪)	月額賃料 (円)	消費税 (10%)	月額共益費 (円)	消費税 (10%)	合計 (円)	単価 (円/坪)	引継保証金 (円)
一棟	居酒屋	88.00	26.62	681,819	68,181	(賃料に含む)	68,181	750,000	28,174	3,750,000
	合計	88.00	26.62	681,819	68,181	-	68,181	750,000	28,174	3,750,000

一棟	<p>契約始期:2026年6月1日 契約期間:2026年6月1日～2028年5月31日(普通借2年) 賃料免責期間:2026年6月1日～2026年9月30日 解約予告:6ヶ月前 更新料:新総賃料の1ヶ月分(税込) 保証会社:レスト・ソリューション株式会社 連帯保証人:あり ※保証金償却済み</p>
----	--

月額総収入	750,000円
-------	----------

収支表

物件名	築年月	賃貸面積		取得費用	
		m	坪	販売価格(税抜) A	販売価格(税込) B
八王子アバックビル1号棟	2026年1月	88.00	26.62	201,141,360	215,000,000

建物対価割合: 68.90% ※「不動産調査報告書」の調査価格割合を反映しております。

現況賃料 [月額] ①	管理費等 [月額] ②	現況賃料 [年額] ③ (①×12)	管理費等 [年額] ④ (②×12)	固定税 [年額] ⑤	純収入 [年額] ⑥ (③-④-⑤)	現況賃料 [グロス利回り] ③÷B	現況賃料 [ネット利回り] ⑥÷B
750,000	0	9,000,000	0	302,291	8,697,709	4.19%	4.05%

※テナントによっては管理費等が発生する可能性があります。

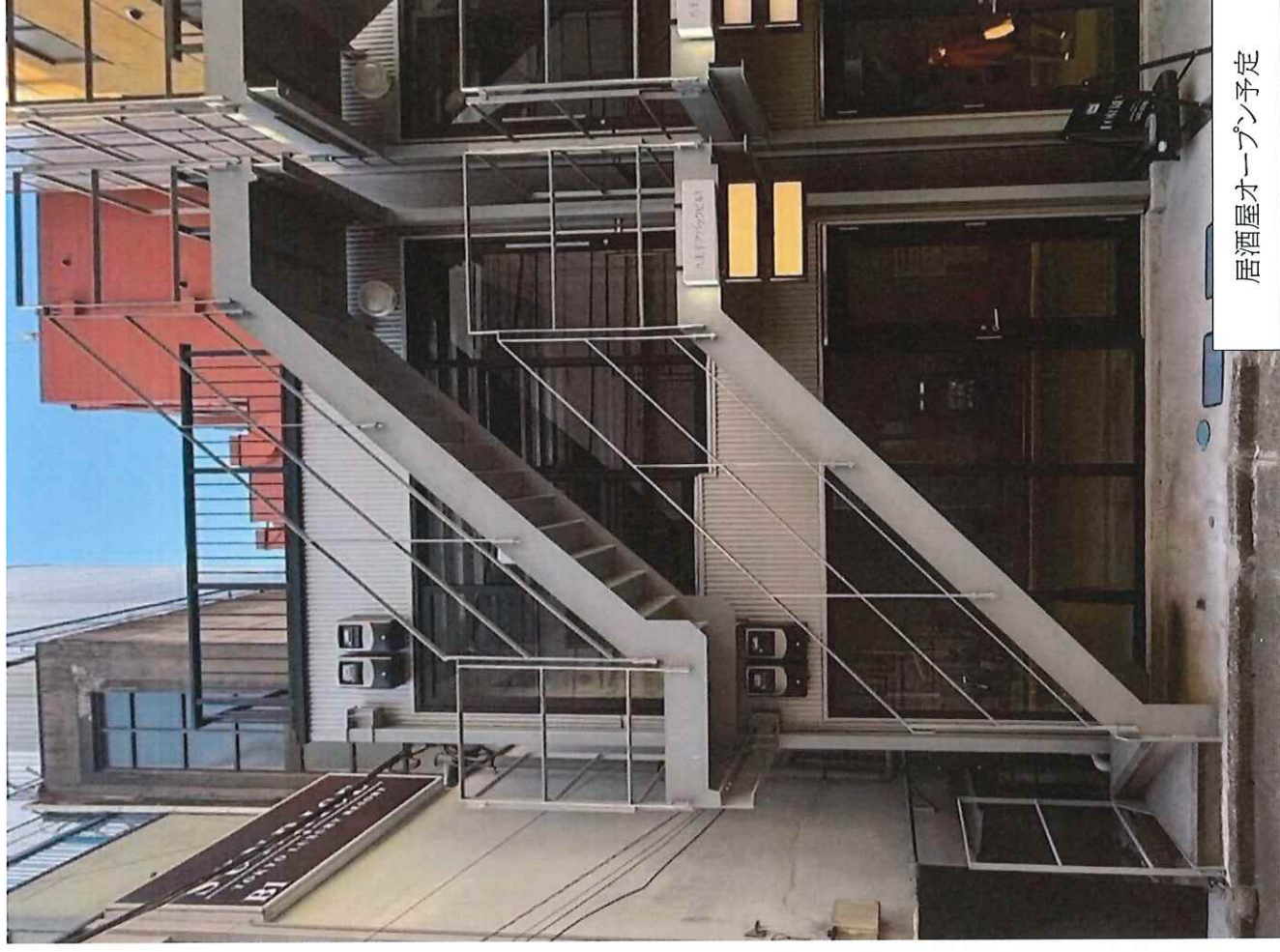
※建物にかかる評価額および固定税は別添「東京法務局新築建物課税原簿価格認定基準書(令和6年度)」より概算で算出しております。実際の評価額、税額とは異なる可能性があります。

※参考 令和8年度固定資産評価額

土地評価額(概算)	27,855,150 円
建物評価額(概算)	6,744,760 円

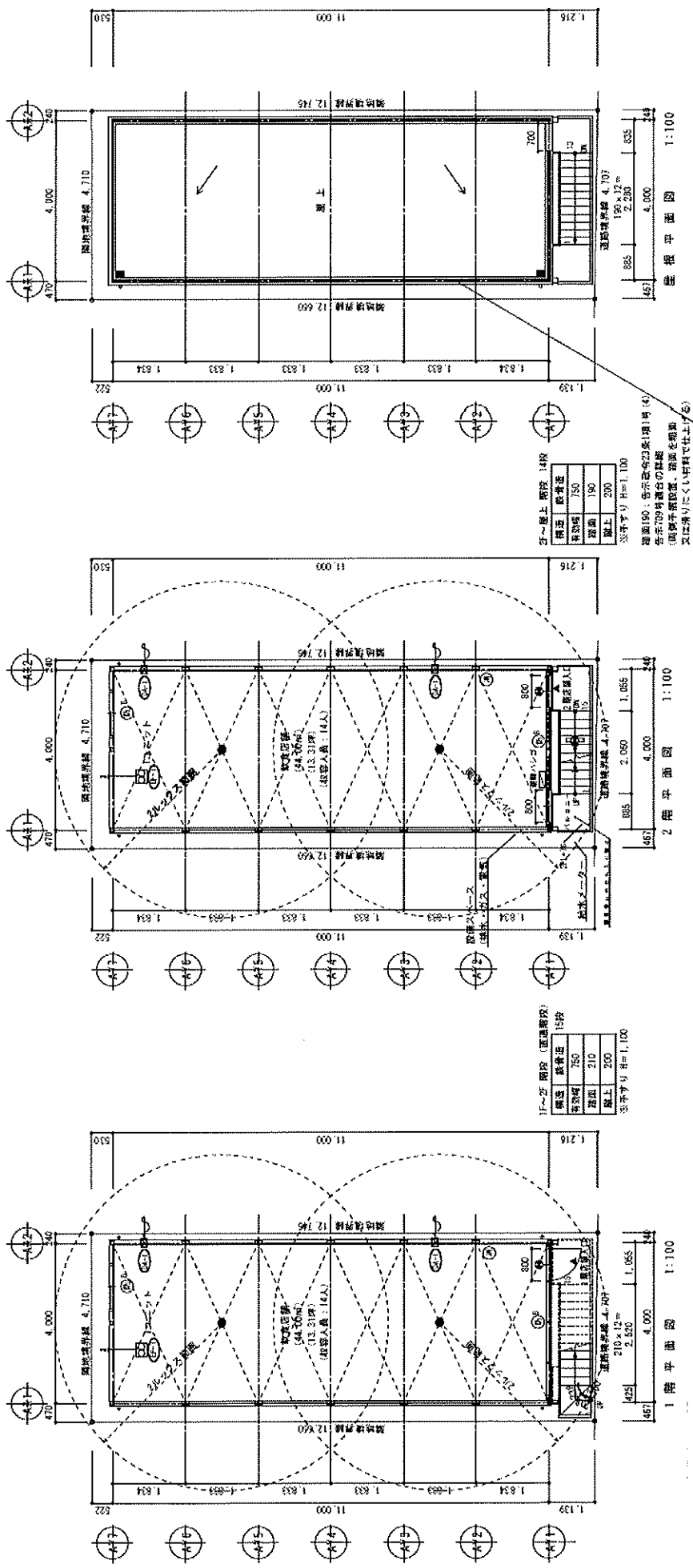
八王子アバックビル1号棟 物件概要

JR 各線 「八王子」駅 徒歩 2 分
京王電鉄 京王線 「京王八王子」駅 徒歩 7 分



居酒屋オープン予定

■ 図面水



3階上階 階高 14階

構造	鉄骨造
床面積	750
階高	200
階上	200

※床下り高=1.100
 階高190：各示窓等の設置位置(4) 各示窓700号建物の設置 (国産半鋼製窓、設置を要加 又は劣りにくい材料で仕上げ)

1F~2F 階高 (標準階高) 15階

構造	鉄骨造
床面積	250
階高	210
階上	200

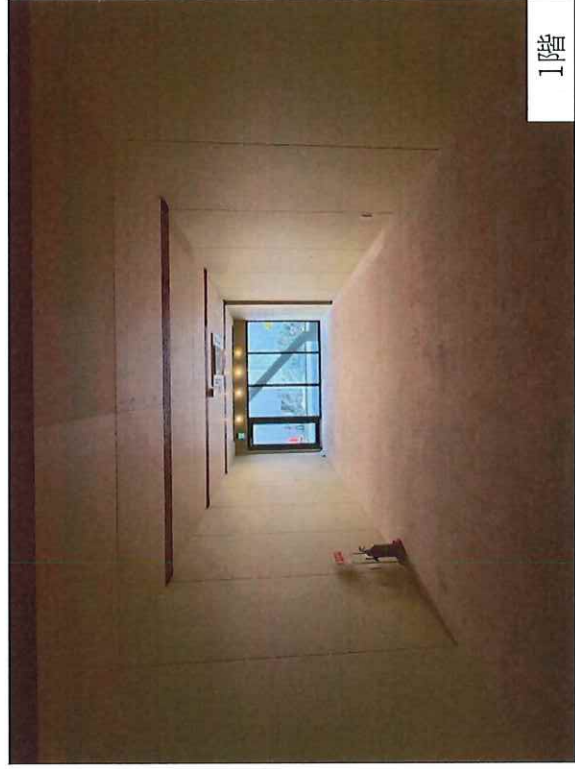
※床下り高=1.100

※図面と現況が異なる場合は現況を優先します

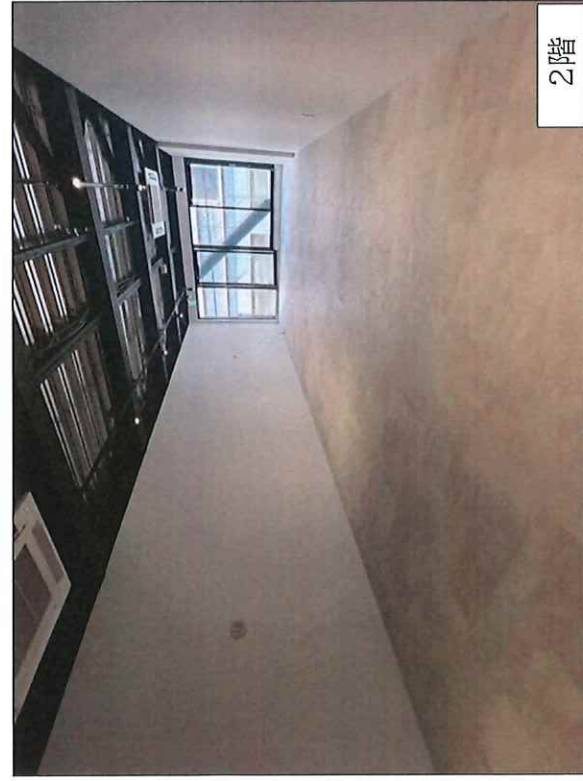
■写真



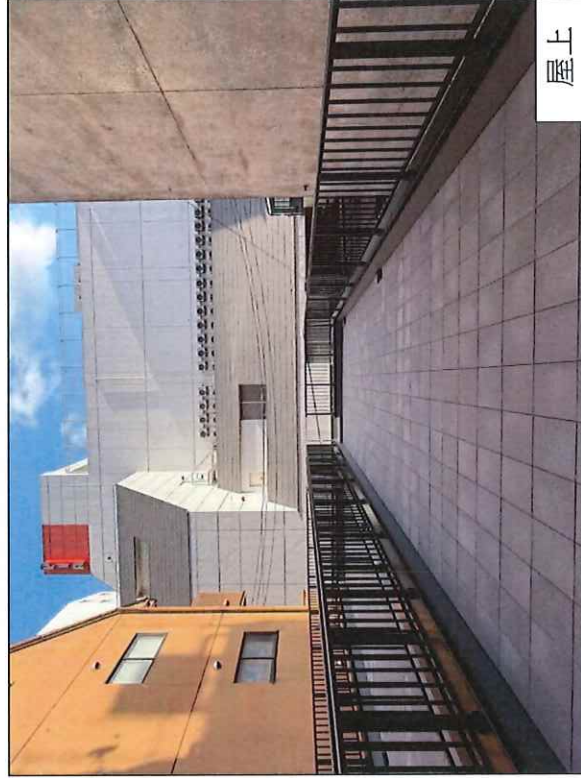
外観



1階



2階



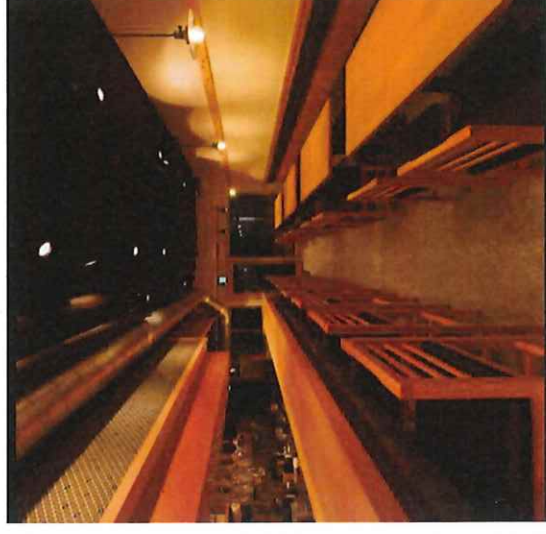
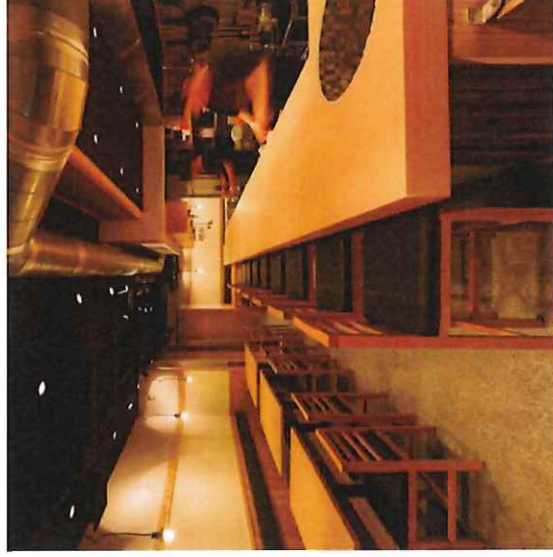
屋上

※写真と現況が異なる場合は現況を優先します

■テナント紹介

株式会社 LIBERTAD

飲食事業だけでなく、セキュリティやアウトドア用品等幅広く事業展開をしている企業より一棟で居酒屋をオープン予定です。



1, 2 階、屋上に客席を構え、夏には屋上でビアガーデン等を運営する予定です。

立川に既存店がありますが、八王子市の特性や客層に合わせ、営業時間やお店の雰囲気柔軟に考えていきます。

※上記写真は、既存店(立川店)です。

出典元:<https://tabelog.com/tokyo/A1329/A132901/13297336/>

