

用途	空物件（一棟）・ビル（事務所）				
所在地	住居表示	東京都文京区本郷2-12-10			
	地番	東京都文京区本郷2-211-11、13			
交通	東京メトロ丸の内線、都営地下鉄大江戸線 本郷三丁目駅 徒歩5分 / 東京メトロ丸の内線 御茶ノ水駅 徒歩7分				
地積	238.64 m ² (72.18 坪) 公簿				
価格	14億5924万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	400%		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	46m 高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	第2種文教地区				
道路	東側約6m（公道） / 北側約6m（公道）				
道路負担					
現況	空	築年	昭和63年 10月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階			
	延床面積	895.2 m ² (270.79 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社間組	

備考

- ・ 令和8年8月、大規模リニューアル工事竣工予定
- ・ 1-5階：事務所×5室（全区画空室予定）
※車庫は1階事務所貸室として用途変更工事を実施しております
- ・ 令和8年度固定資産評価額：土地211,291,850円 建物80,689,500円

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。

⑩関電工湯島ビル跡地再開発事業(A敷地)
敷地面積: 1331.4㎡
延床面積: 7036.82㎡
用途: 事務所・店舗・変電所・駐車場
竣工: 2030年3月予定

①東洋学園大学

②東京大学
本郷キャンパス

③順天堂大学

④順天堂大学医学部
附属順天堂医院

⑤東京医科歯科大学病院

⑨(仮称)文京区本郷三丁目計画
敷地面積: 2901.37㎡
延床面積: 32070.07㎡
用途: 共同住宅
竣工: 2028年4月

都営大江戸線
『本郷三丁目』駅
5番出口まで 徒歩6分

東京メトロ丸ノ内線
『本郷三丁目』駅
2番出口まで 徒歩5分

⑧東京ドーム

御茶ノ水ソラシティ

文京ガーデン

都営地下鉄三田線
『水道橋』駅
A1出口まで 徒歩8分

【当該物件】

WATERRAS

JR中央・総武線
『水道橋』駅
東口まで 徒歩10分

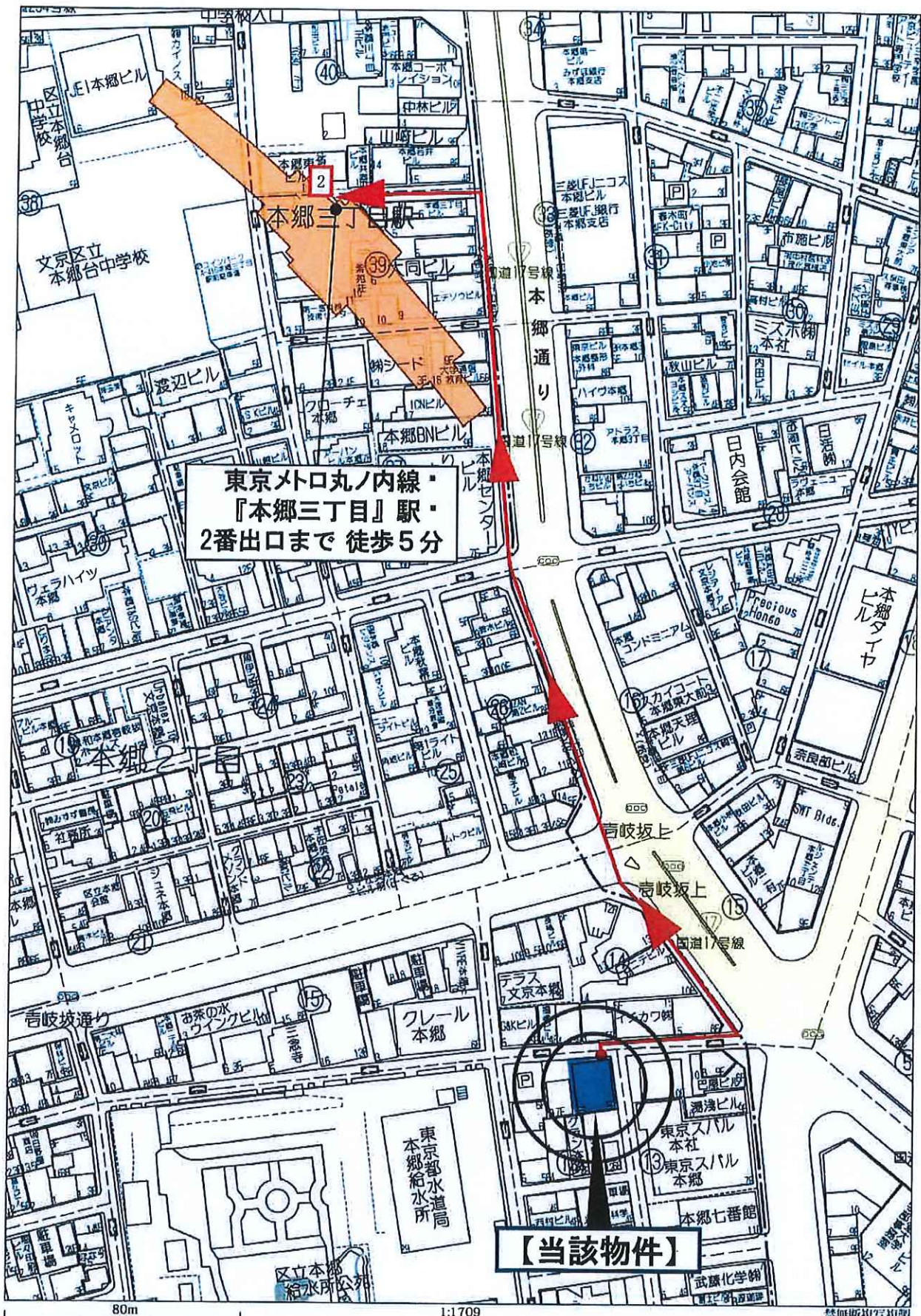
東京メトロ丸ノ内線
『御茶ノ水』駅
2番出口まで 徒歩7分

JR中央・総武線
『御茶ノ水』駅
お茶の水橋口まで 徒歩8分

東京ドームシティラクーア

⑦日本大学

⑥明治大学



貸 貸 状 況 一 覧 表

文京区本郷二丁目一棟オフィスビル（一棟自己利用可能）

※賃貸借関係及び賃貸条件

2026/7/15

稼働率 0.00%

フロア等	テナント名	契約面積	月間賃料 坪単価	月間賃料 坪単価	賃料平準率 坪単価	敷金(保証 金)	敷金月数	契約締結日	契約満期日	契約終了日	更新 (年) (月)	備考
1F	事務所 (内訳:事務+営業)	160.51㎡	48.55坪	0	0	0	0.0ヶ月	-	(2025年8月上旬 入居可能)	-	-	-現在、1Fはユー・アップ工事を実施しております。竣工予定日は2026年7月24日です。 ※3
2F	事務所 (内訳:事務+営業)	188.77㎡	57.10坪	0	0	0	0.0ヶ月	-	(即日入居可能)	-	-	-1Fはユー・アップ工事が完了しております。竣工日は2025年4月26日です。 ※3
3F	事務所	184.76㎡	55.89坪	0	0	0	0.0ヶ月	-	(2026年11月以降 入居可能)	-	-	-既存テナントとの2026年6月25日締約合意書を締結しております。 既存テナント退去日:2026年10月31日です。
4F	事務所	148.52㎡	44.93坪	0	0	0	0.0ヶ月	-	(2026年11月以降 入居可能)	-	-	-既存テナントとの2026年6月25日締約合意書を締結しております。 既存テナント退去日:2026年10月31日です。
5F	事務所	98.40㎡	30.07坪	0	0	0	0.0ヶ月	-	(2026年11月以降 入居可能)	-	-	-既存テナントとの2026年6月25日締約合意書を締結しております。 既存テナント退去日:2026年10月31日です。
稼働面積		計	0.00㎡ (0.00坪)	0	0	0	0	-	-	-	-	-
賃金面積		計	781.96㎡ (238.54坪)	0	0	0	0	-	-	-	-	-

＜＜重要情報＞＞新増収入

項目	金額
貸賃料	0
管理費	0
修繕費	0
駐車場	0
その他(管理・テナント等)	0
水電光熱費	0
収入計 a	0

＜＜重要情報＞＞年間支出

項目	金額
管理費等(滞滞・設備等)	3,356,000円
PMさん(運営管理)	0円
※1 固定資産税等	3,526,891円
※2 火災保険料・損害保険料	153,543円
その他(日常消耗品)	0円
水電光熱費	0円
支出計 b	6,836,441円

＜＜重要情報＞＞現状把握

項目	金額
管理費	211,231,859円
PMさん(運営管理)	126,775,110円
※1 固定資産税等	126,775,110円
※2 火災保険料・損害保険料	1,774,852円
その他(日常消耗品)	380,325円
水電光熱費	242,659円
現状把握計	2,155,177円

月間管理費/坪 → 1003

＜＜重要情報＞＞敷金

項目	金額
貸賃料	0
管理費	0
修繕費	0
駐車場	0
その他(管理・テナント等)	0
水電光熱費	0
収入計 a	0

＜＜重要情報＞＞現状把握

項目	金額
管理費	211,231,859円
PMさん(運営管理)	126,775,110円
※1 固定資産税等	126,775,110円
※2 火災保険料・損害保険料	1,774,852円
その他(日常消耗品)	380,325円
水電光熱費	242,659円
現状把握計	2,155,177円

※1 敷金は既の固定資産税等は、地方税法他の関連法規に基づき算出された標準的な試算です。具体的な税額計算につきましては、税理士等の専門家に相談下さい。

※2 火災保険料は、火災保険料額236,000円、施設設備責任保険300円(1事故あたり上限)を付した場合は、一括支払保険料を年々減額した1年分の保険料を記載しております。

※3 賃貸募集活動中ですが、募集賃料は賃料坪単価25,000円ですが、今後の市場動向によっては変わる可能性がありますので、あらかじめご了承ください。

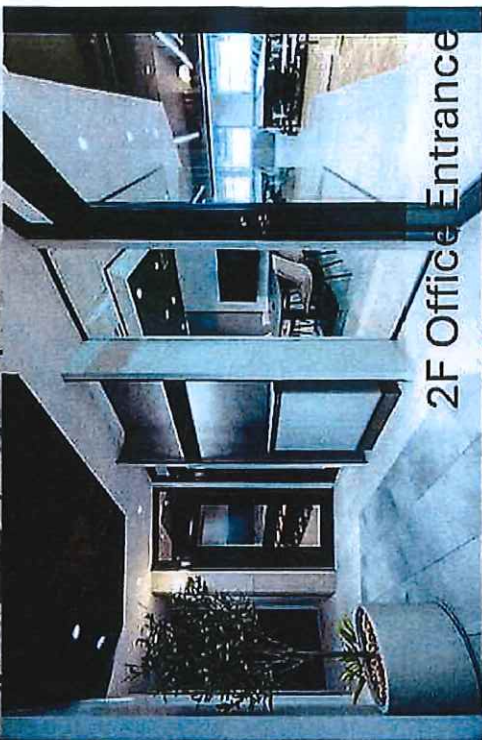
※4 収入及び支出については全て税抜き金額で表記しております。



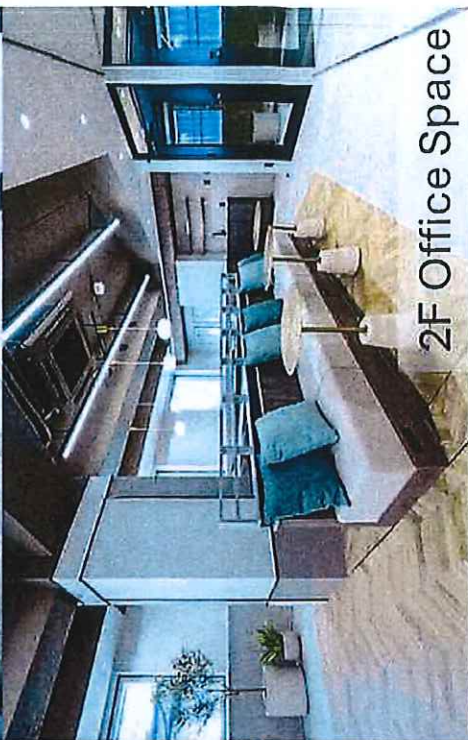
「1」 日本橋ビル 旧名称 THE CROSS HONGKONG



1F Entrance



2F Office Entrance



2F Office Space

NO.	DATE	REVISION
1	2025.11.05	実設計図

PROJECT

UT本館ビル

PLACE

東京都文京区本郷2-12-10

COMPLETE

MEND.

DRAWN

CHECKED

FINAL CHECKED

TITLE

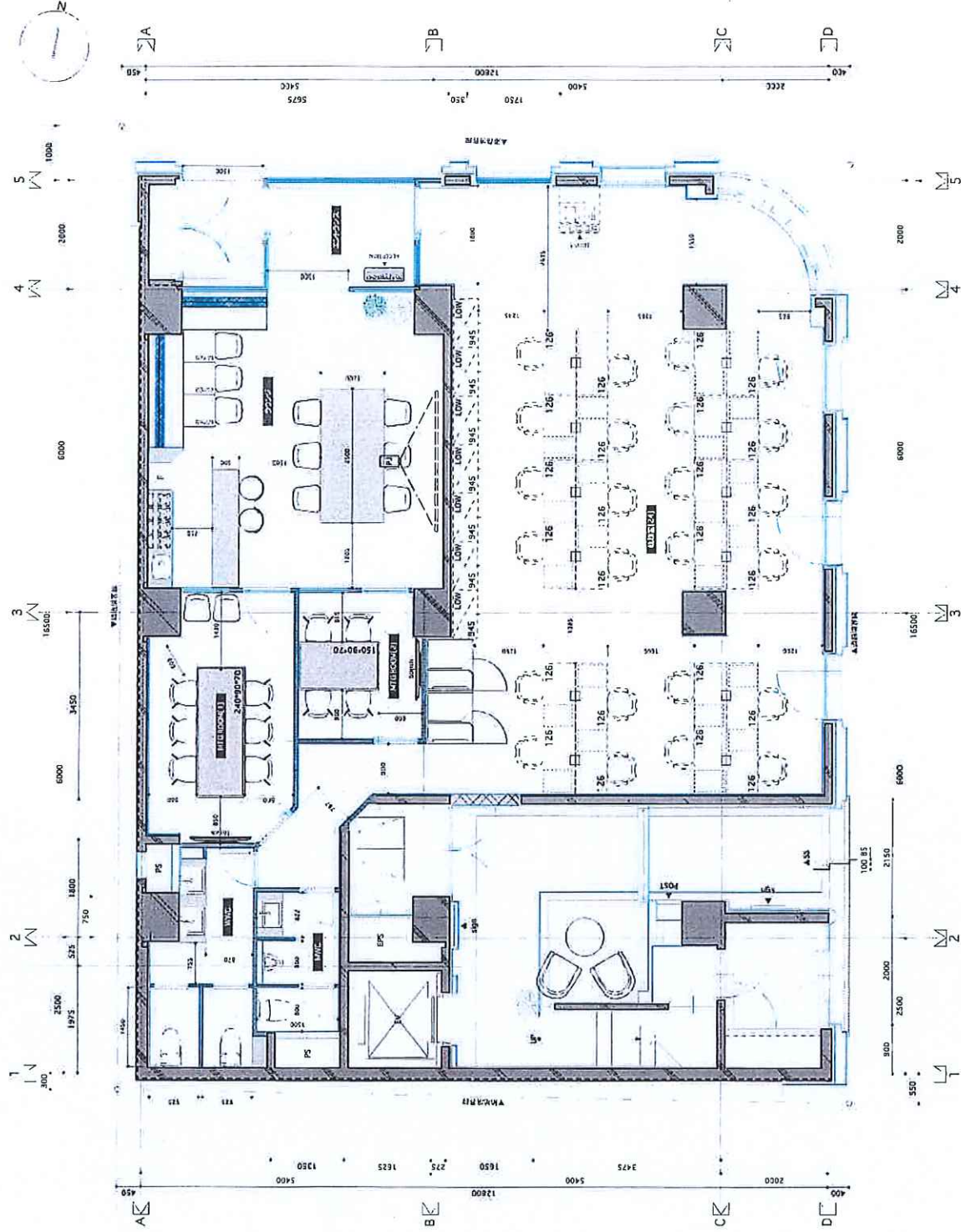
1F 平面図

SCALE

1/75

SHEET NO.

02.



NO.	DATE	REVISION
1	2025 05 20	第一次設計

PROJECT.

UT本型ビル

PLACE

東京都文京区本郷2-12-10

COMPLETE

MEMO.

■ DRAWN

CHECKED

FINAL CHECKED

TITLE	DATE	BY	NO.	PRICE	REMARKS
...	...	...	...	...	...

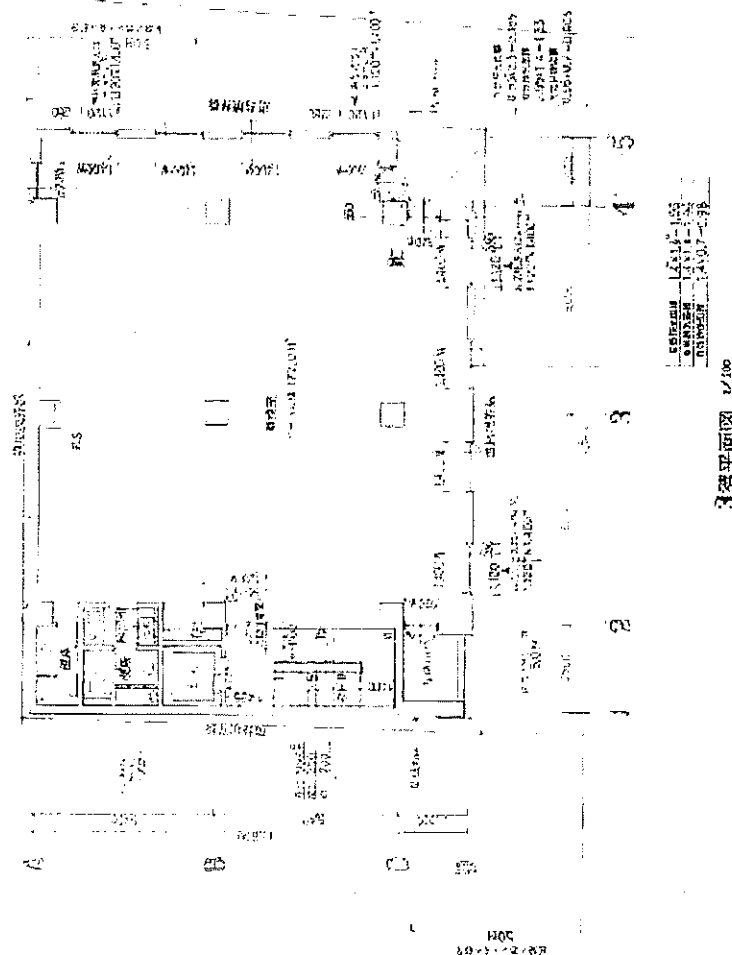
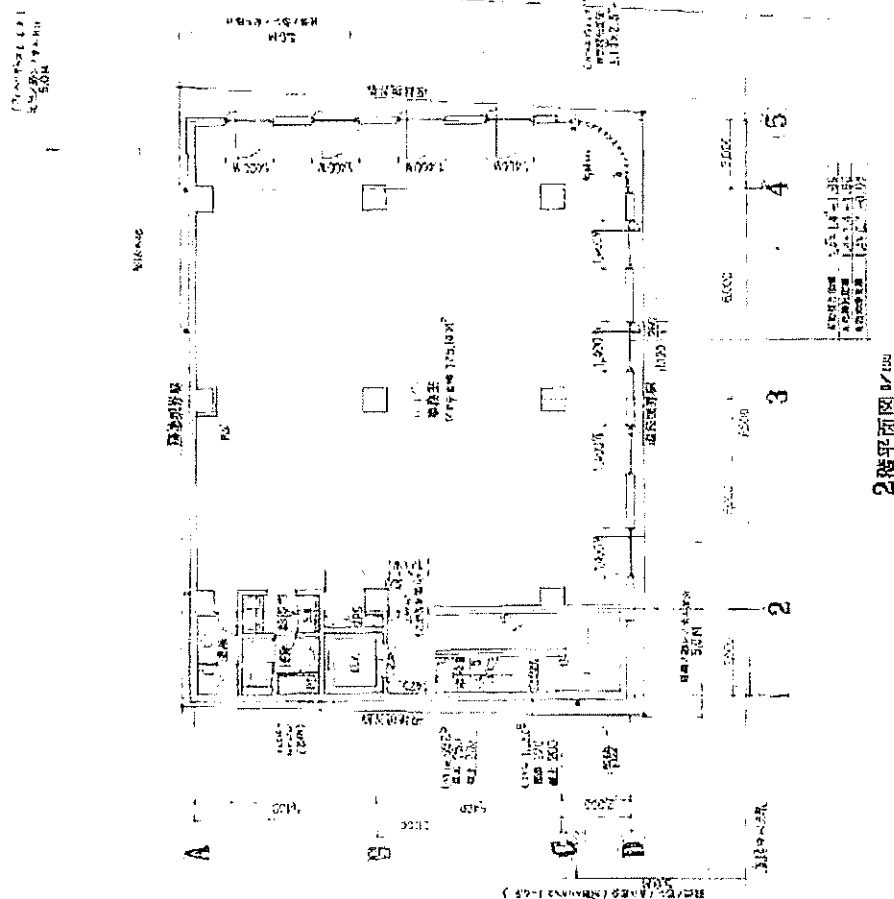
2F 平面图

SCALE

1175

SHEET NO.

02.

[illegible]

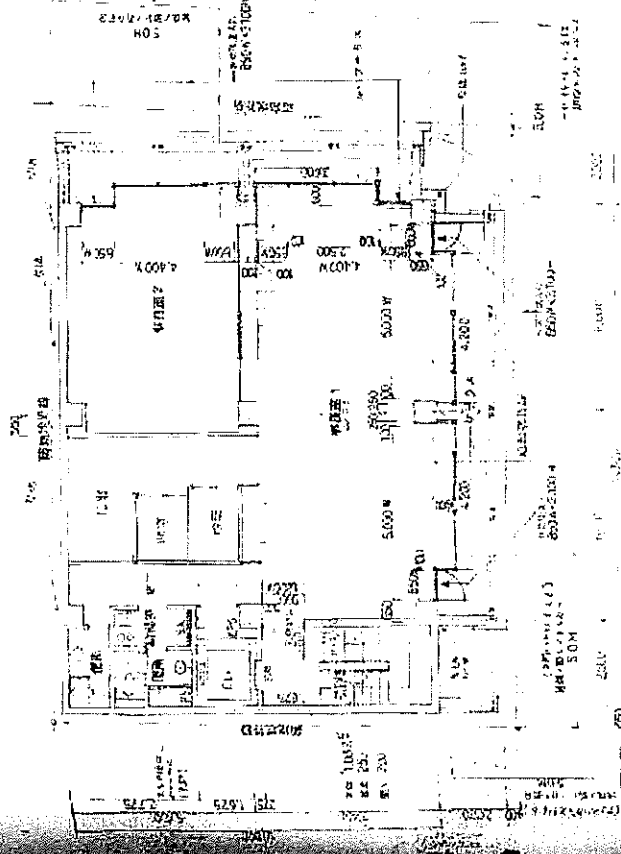
1. 1:100 0.07
2. 1:100 0.07
3. 1:100 0.07

1. 1:100 0.07
2. 1:100 0.07
3. 1:100 0.07

1. 1:100 0.07
2. 1:100 0.07
3. 1:100 0.07

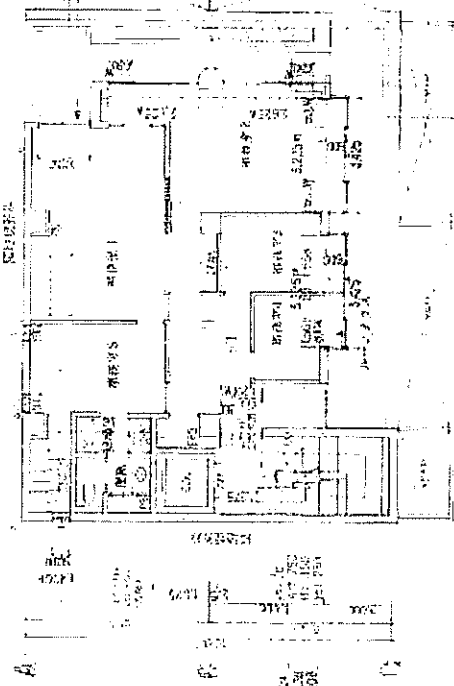
1. 1:100 0.07
2. 1:100 0.07
3. 1:100 0.07

1. 1:100 0.07
2. 1:100 0.07
3. 1:100 0.07



1 2 3 4 5

4楼平面图 1/100

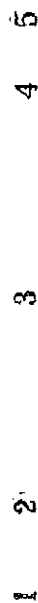


1 2

5楼平面图 1/100

楼号	层数	面积	体积	备注
1	1	4.117	1.776	1.776
2	2	4.117	1.776	1.776
3	3	4.117	1.776	1.776
4	4	4.117	1.776	1.776
5	5	4.117	1.776	1.776
6	6	4.117	1.776	1.776
7	7	4.117	1.776	1.776
8	8	4.117	1.776	1.776
9	9	4.117	1.776	1.776
10	10	4.117	1.776	1.776
11	11	4.117	1.776	1.776
12	12	4.117	1.776	1.776
13	13	4.117	1.776	1.776
14	14	4.117	1.776	1.776
15	15	4.117	1.776	1.776
16	16	4.117	1.776	1.776
17	17	4.117	1.776	1.776
18	18	4.117	1.776	1.776
19	19	4.117	1.776	1.776
20	20	4.117	1.776	1.776

楼号	层数	面积	体积	备注
1	1	4.117	1.776	1.776
2	2	4.117	1.776	1.776
3	3	4.117	1.776	1.776
4	4	4.117	1.776	1.776
5	5	4.117	1.776	1.776
6	6	4.117	1.776	1.776
7	7	4.117	1.776	1.776
8	8	4.117	1.776	1.776
9	9	4.117	1.776	1.776
10	10	4.117	1.776	1.776
11	11	4.117	1.776	1.776
12	12	4.117	1.776	1.776
13	13	4.117	1.776	1.776
14	14	4.117	1.776	1.776
15	15	4.117	1.776	1.776
16	16	4.117	1.776	1.776
17	17	4.117	1.776	1.776
18	18	4.117	1.776	1.776
19	19	4.117	1.776	1.776
20	20	4.117	1.776	1.776



尾根式图 1100



尾根式图 1100

[illegible]

■ 新興企業が集まる世界の最先端をいくエリア『本郷バレー』

本郷バレー：約100社のベンチャー集積

東京大学

デパートビル

キャンパス内 34社

linkc

東大VVC

東京大学ID

FOUND X

(2019.4)

アントレプレナー・プラザ
アントレプレナー・ラボ

(2012.1, 2019.2)

ベンチャー企業

導入促進施設

VC/投資家等

その他企業
(コワーキング等)

DEEP(ORE)

東大start-up Studio

(2019.10)

本物件は、都心5区に隣接しつつ、歴史が今も色濃く残る「本郷」エリアに位置するオフィスビルです。近隣には多くの大学が集まります。大学と産業連携及び大学発のベンチャー企業のニーズが見込めるエリアとなります。

東京大学…国内第2位、東京科学大学…国内第17位、順天堂大学…国内第88位



【順天堂大学】
世界で800・1,000位

■ 東京の東西南北への行き来が可能に、3駅5路線利用可能でアクセス良好

東京は、85 路線、655 の駅数を有し、世界一の交通網が発達しております。その中でも、当該物件は、東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅徒歩 5 分、都営大江戸線「本郷三丁目」駅徒歩 6 分、中央線・総武線「御茶ノ水」駅徒歩 8 分、都営三田線「水道橋」駅徒歩 8 分と、東京を東西南北行き来が可能な路線が徒歩圏内に位置し、交通の利便性の高いエリアとなっております。

・東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅より

「東京」駅へ……………7 分

「大手町」駅へ……………6 分

「銀座」駅へ……………10 分

「池袋」駅へ……………10 分

「霞ヶ関」駅へ……………12 分

「荻窪」駅へ……………40 分

・都営地下鉄三田線「水道橋」駅より

「日比谷」駅へ……………7 分

「三田」駅へ……………14 分

「目黒」駅へ……………22 分

「武蔵小杉」へ……………43 分

・都営大江戸線「本郷三丁目」駅より

「新宿西口」駅へ……………15 分

「都庁前」駅へ……………18 分

「練馬」駅へ……………26 分

・JR 中央・総武線「御茶ノ水」駅より

「秋葉原」駅へ……………3 分

「東京」駅へ……………4 分

「新宿」駅へ……………9 分

「吉祥寺」駅へ……………25 分

「船橋」駅へ……………33 分

「立川」駅へ……………38 分

「千葉」駅へ……………55 分

■手厚い修繕を実施済～当社にて大規模修繕・リニューアル工事を実施したオフィスビル～

【修繕・改修履歴】※予定も含む

- ・2025 年 5 月～10 月 外壁改修工事（塗装、シーリング打ち換え工事）
- ・2025 年 9 月～12 月 エントランス共用部改修工事
- ・2025 年 9 月～2026 年 1 月 電気設備改修工事（変圧器更新、高圧ケーブル、ブレーカー更新）
- ・2025 年 12 月～2026 年 2 月 防水工事（屋上、4・5 階バルコニー）
- ・2025 年 12 月～2026 年 3 月 2 階内装リニューアル工事
- ・2026 年 4 月～2026 年 8 月 1 階内装リニューアル工事

工事費用総額 1.7 億円相当

=====