

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所） 物件名：浅草橋三丁目ビル				
所在地	住居表示	東京都台東区浅草橋3-1-1			
	地番	東京都台東区浅草橋3-16-4			
交通	都営地下鉄浅草線 浅草橋駅 徒歩3分 / JR総武線 浅草橋駅 徒歩5分				
地積	176.97 ㎡ (53.53 坪) 公簿				
価格	11億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	700%		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	駐車場整備地区				
道路	南西側約11m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成04年 9月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造陸屋根 9階			
	延床面積	1095.98 ㎡ (331.53 坪)			
引渡し	2026年12月1日以降		施工会社	株式会社中野組	
備考 年額収入45,465,960円 月額収入3,788,830円 表面 利回り 4.13% 満室想定					
・ 2026年7月 バリ्यूアップ工事済					
・ 賃貸状況：4、5、6、8階を定借にて賃貸中 ※9階解約予定あり					
・ 官民、民民境界確定済					
・ 不動産鑑定評価額：1,130,000,000円					
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。



(浅草橋) レントロール

■ 貸室

(税抜)

区画	用途	賃貸面積 ㎡	賃坪	契約者	契約 種別	賃料	共益費	共益費+ 賃料	坪単価 (賃・共)	期間 開始 終了	稼働率・ 保証率	備考
1F	店舗	63.13	19.09	法人	普通	444,445	0	444,445	23,282	2023/11/1 ~ 2026/10/31	2,880,000	
2F	事務所	116.10	35.12	法人	普通	491,680	0	491,680	14,000	2026/3/1 ~ 2028/2/29	4,916,800	
3F	事務所	116.10	35.12	法人	普通	351,200	105,360	456,560	13,000	2025/8/1 ~ 2027/7/31	2,809,600	
4F	事務所	116.10	35.12	法人	定借	456,560	0	456,560	13,000	2024/10/1 ~ 2027/9/30	3,652,480	
5F	事務所	116.10	35.12	法人	定借	439,000	0	439,000	12,500	2026/2/1 ~ 2029/1/31	2,634,000	
6F	事務所	110.88	33.54	法人	定借	402,480	117,390	519,870	15,500	2026/9/1 ~ 2028/8/31	2,414,880	※2027/8/31まで月額賃料385,710円(※11,500円)
7F	事務所	97.72	29.56	法人	普通	354,720	0	354,720	12,000	2025/3/1 ~ 2027/2/28	2,128,320	
8F	学習塾	84.55	25.57	法人	定借	345,195	0	345,195	13,500	2025/9/1 ~ 2027/8/31	2,071,170	
9F	事務所	71.40	21.59	法人	定借	280,800	0	280,800	13,006	2025/4/21 ~ 2027/4/20	2,808,000	2027/4/20解約予定
9区画		892.08	269.85			3,566,080	222,750	3,788,830	14,041		26,315,250	

(税抜)

【年間 概算収入】※満室想定	
貸 室	45,465,960円
合 計	45,465,960円

3,788,830 円/月

【表面利回り】※満室想定

45,465,960円	=	4.19%
1,085,000,000円		

(税抜)

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	3,408,000円
固定資産税・都市計画税	2,873,726円
合 計	6,281,726円

284,000 円/月

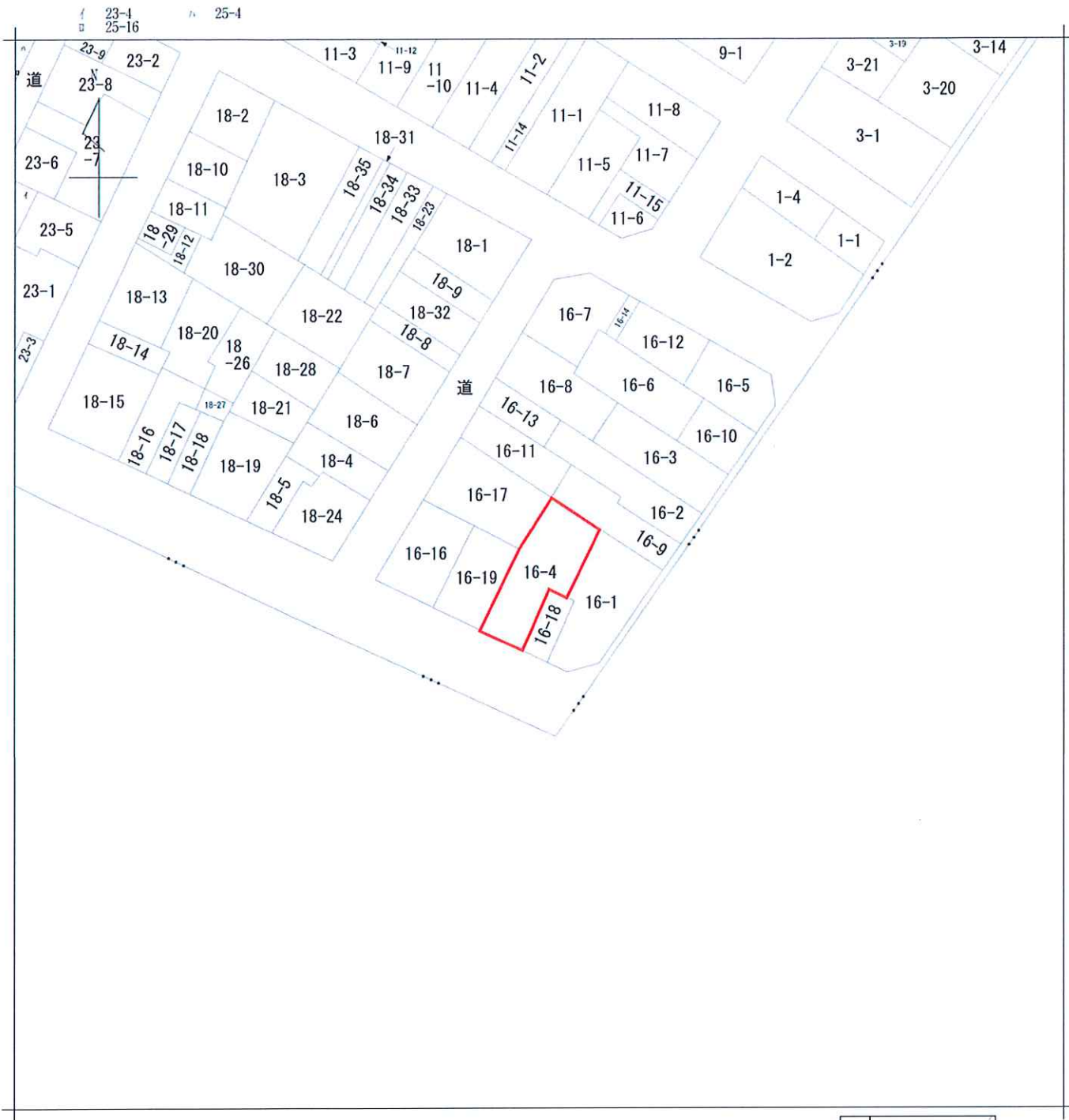
※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。

令和8年度固都税額内訳

	固定資産税	都市計画税
土 地	1,046,406円	224,229円
建 物	1,320,193円	282,698円

・建物管理業務委託契約は、原則承認させて頂きたくお願い致します。
・当資料に記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不利の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。
当資料に提示した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではありません。また、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性があります。
また、この検討資料には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。



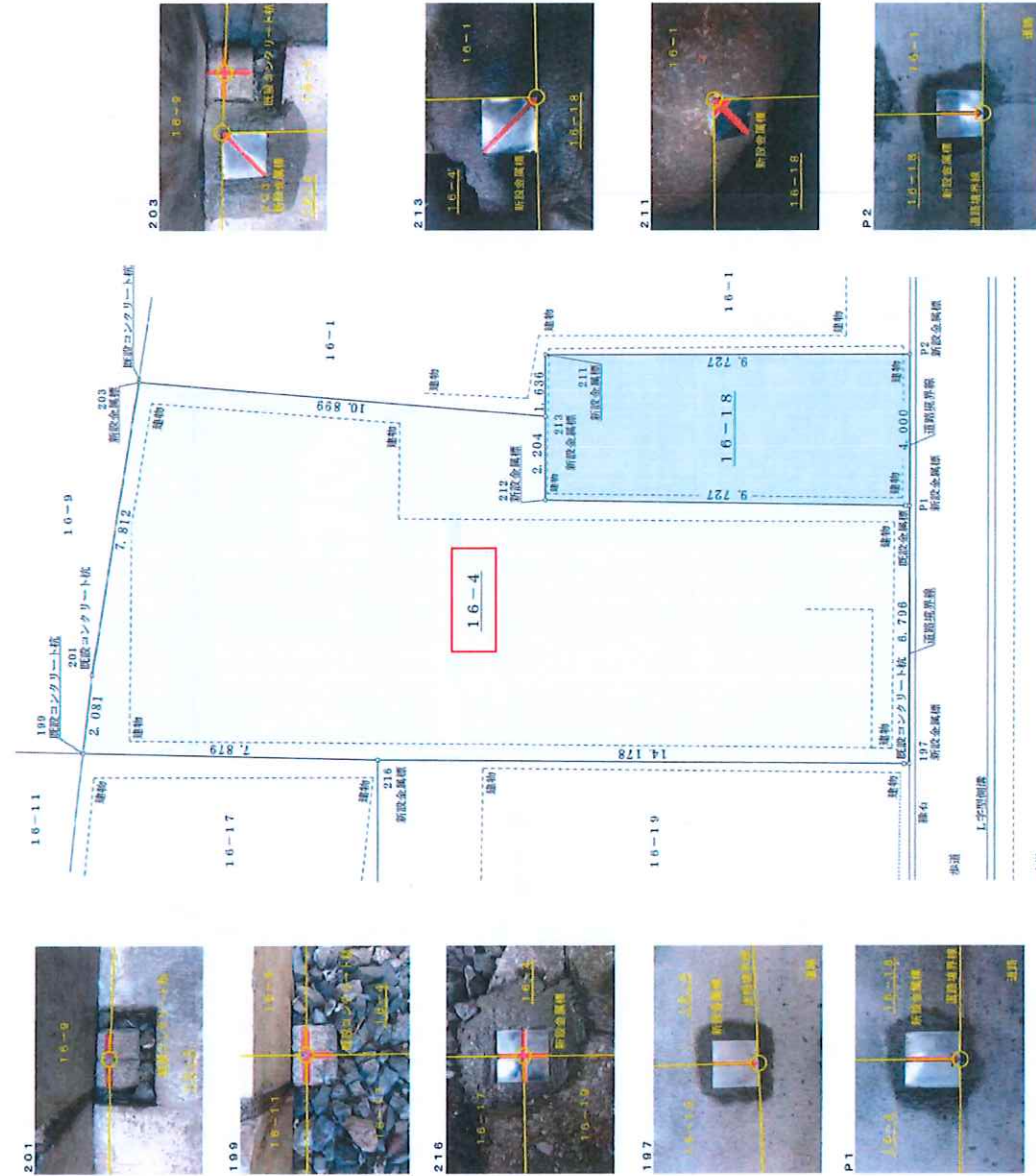


地番区域見出
浅草橋
3丁目

請求部	所在	台東区浅草橋三丁目				地番	16番4			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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					備付年月日(原図)	昭和51年10月1日		補記事項		

東京都台東区浅草橋3丁目16番4、16番18 確定実測図

縮尺 100分の1 単位 メートル



地図訂正前の公図写し 縮尺 1:600 東京法務局台東区事務所備付 平成30年10月11日等

地図訂正後の公図写し 縮尺 1:600

地番	16-4
面積	176.97㎡
公簿面積	176.95㎡
地籍更正後の公簿面積	176.97㎡

地番	16-18
面積	38.13㎡
公簿面積	38.12㎡

地番	16-19
面積	11.53㎡
公簿面積	11.53㎡

実測面積 176.97㎡ 53.53坪
公簿面積 176.95㎡ 53.53坪
地籍更正後の公簿面積 176.97㎡ 53.53坪

実測面積 38.13㎡ 11.53坪
公簿面積 38.12㎡ 11.53坪

実測面積 11.53㎡ 3.45坪
公簿面積 11.53㎡ 3.45坪

実測面積 176.97㎡ 53.53坪
公簿面積 176.95㎡ 53.53坪
地籍更正後の公簿面積 176.97㎡ 53.53坪

実測面積 38.13㎡ 11.53坪
公簿面積 38.12㎡ 11.53坪

実測面積 11.53㎡ 3.45坪
公簿面積 11.53㎡ 3.45坪

実測面積 176.97㎡ 53.53坪
公簿面積 176.95㎡ 53.53坪
地籍更正後の公簿面積 176.97㎡ 53.53坪

実測面積 38.13㎡ 11.53坪
公簿面積 38.12㎡ 11.53坪

実測面積 11.53㎡ 3.45坪
公簿面積 11.53㎡ 3.45坪

実測面積 176.97㎡ 53.53坪
公簿面積 176.95㎡ 53.53坪
地籍更正後の公簿面積 176.97㎡ 53.53坪

実測面積 38.13㎡ 11.53坪
公簿面積 38.12㎡ 11.53坪

実測面積 11.53㎡ 3.45坪
公簿面積 11.53㎡ 3.45坪

実測面積 176.97㎡ 53.53坪
公簿面積 176.95㎡ 53.53坪
地籍更正後の公簿面積 176.97㎡ 53.53坪

実測面積 38.13㎡ 11.53坪
公簿面積 38.12㎡ 11.53坪

実測面積 11.53㎡ 3.45坪
公簿面積 11.53㎡ 3.45坪

実測面積 176.97㎡ 53.53坪
公簿面積 176.95㎡ 53.53坪
地籍更正後の公簿面積 176.97㎡ 53.53坪

実測面積 38.13㎡ 11.53坪
公簿面積 38.12㎡ 11.53坪

実測面積 11.53㎡ 3.45坪
公簿面積 11.53㎡ 3.45坪

実測面積 176.97㎡ 53.53坪
公簿面積 176.95㎡ 53.53坪
地籍更正後の公簿面積 176.97㎡ 53.53坪

実測面積 38.13㎡ 11.53坪
公簿面積 38.12㎡ 11.53坪

実測面積 11.53㎡ 3.45坪
公簿面積 11.53㎡ 3.45坪

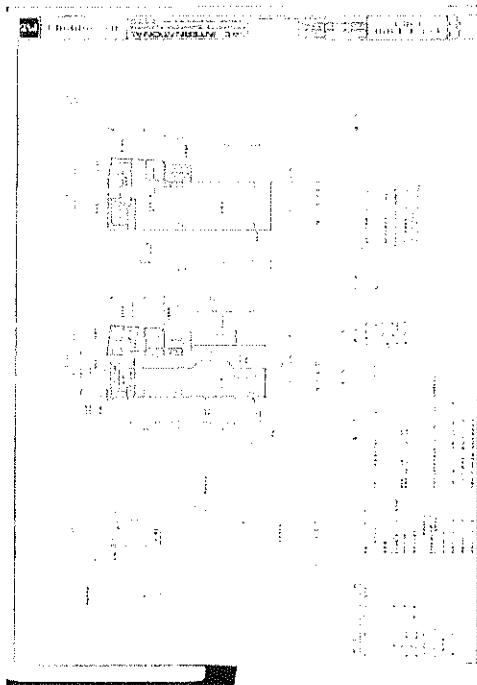
実測面積 176.97㎡ 53.53坪
公簿面積 176.95㎡ 53.53坪
地籍更正後の公簿面積 176.97㎡ 53.53坪

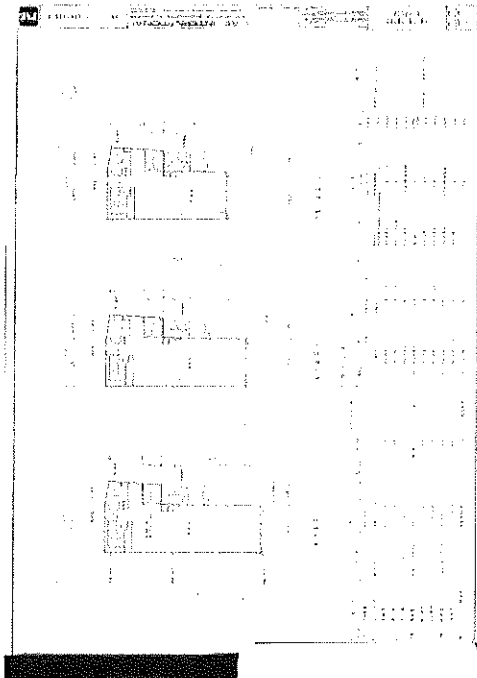
実測面積 38.13㎡ 11.53坪
公簿面積 38.12㎡ 11.53坪

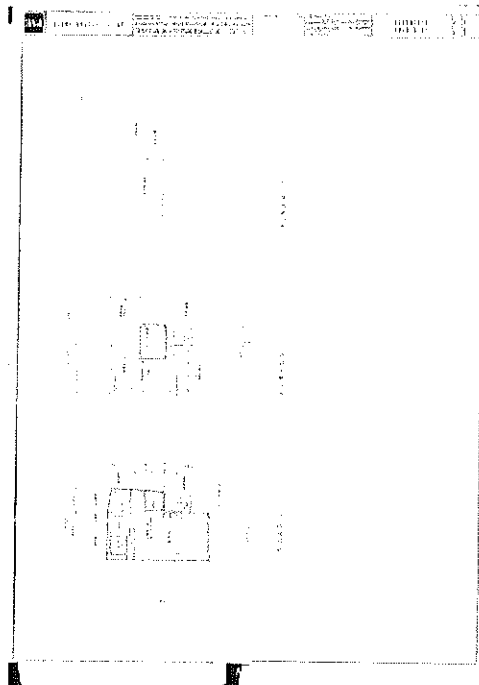
実測面積 11.53㎡ 3.45坪
公簿面積 11.53㎡ 3.45坪

皇野登記測量事務所
土地家屋調査士 星野 寛三
事務所 東京都台東区一丁目21番10号
TEL 03-3845-4067 (代)
FAX 03-3845-4661

平成30年 7月10日 測量
平成30年10月11日 作製







鑑定評価機関	株式会社エル・シー・アール(国土利用研究所)		
鑑定評価額の概要			
(I) 鑑定評価額			
鑑定評価額 (正常価格)	1,130,000,000円	評価時点	2016年6月15日
(II) 鑑定評価手法の適用結果の概要			
積算価格	1,056,300,000円		
土地比率:	95.3%		
建物比率:	4.7%		
収益価格	1,130,000,000円		
直接還元法	1,160,000,000円		
	(運営収益)	59,845千円	)
	(運営純収益 NCF)	29,638千円	)
	(純収益 NCF)	35,947千円	)
	(還元利率%)	3.10%	)
D C F 法	1,130,000,000円		
	(割引率)	3.80%	)
	(最終還元利率%)	3.20%	)
Land Coordinating Research Inc.			