

平成21年10月23日

〇〇〇〇〇 殿

東京都中央区日本橋小伝馬町16番8号
オフィスナビゲーション株式会社

オフィス賃料水準査定

物件名	〇〇〇〇ビル					
物件所在地	東京都千代田区〇〇〇〇					
交通	JR中央線「水道橋駅」徒歩2分					
構造・規模	S造 地下1階地上8階建			竣工年	1992年	
延床面積	857.51坪	賃貸面積	579.13坪	基準階床面積		
設備等	EV	11人乗り2基		駐車場	機械式	
	空調設備	個別		使用時間		
	床仕様			その他設備		
対象物件評価	立地	A-		外観グレード	B	
	部屋の形状	B+		エントランス	B+	
	設備等	B		総合評価	B+	
検索条件	募集面積	105.54坪				
	検索面積	60坪以上				
	検索地域	三崎町1～3、西神田1～3、飯田橋2・3、猿樂町2				
平均・最高値・最低値	賃料坪単価	共益費坪単価	賃料+共益費	敷金坪単価	最高値	最低値
直近2年募集条件	16,848円/坪	1,250円/坪	18,098円/坪	178,117円/坪	27,000円/坪	14,500円/坪
【対象物件及びマーケットに対するコメント】 対象物件のある地域は、オフィス及び店舗が混在している。対象物件は水道橋駅至近だが、歓楽街の中なのでオフィスとしてはやや難点である。ただ、JR貨物駅跡地の再開発が進んでオフィス街としての環境は良くなってきているが、対象物件の空室は半年以上成約していない。その点等を考慮し、下記のように査定した。						
賃料水準査定	17,000～19,000円/坪					
備考						

賃貸事例一覧

御中

住 所	最寄駅	階数	竣工年	募集日	階	面積(坪)	敷金・保証金	賃料	共益費	用途	済	情報確認日
1 千代田区猿楽町2-1-14 35220 A&X	御茶ノ水駅 EV	7F/B2	8分 1982年	08/11/27	6	64.93坪	@ ¥100,000	@ ¥12,500	@ ¥2,500	事務所	1	09/01/09
2 千代田区三崎町1-3-12 37943 水道橋	水道橋駅 9F/B1	1分 1975年	08/10/06	4	330.63坪	@ ¥200,000	@ ¥20,000	@ ¥3,000	@ ¥3,000	事務所	1	09/10/21
3 千代田区三崎町2-14-7 14253 2147ダイジョウプラネット	水道橋駅 EV	9F/ 3分 1991年	09/01/21	一括	256.74坪	@ ¥103,866	@ ¥12,983	@	@	事務所・店舗	1	09/01/21
4 千代田区三崎町2-20-7 20508 水道橋西口会館	水道橋駅 EV	9F/ 1分 1970年	08/12/01	2	96.81坪	@ ¥66,000	@ ¥11,000	@ ¥3,333	@ ¥3,333	事務所		10/01/12
5 千代田区三崎町2-22-18 21876 TK-WEST1号館	水道橋駅 EV	6F/B1 1分 1967年	09/09/18	4	63.60坪	@ ¥110,000	@ ¥11,000	@ ¥3,500	@ ¥3,500	事務所・店舗		09/11/24
6 千代田区三崎町2-22-18 36872 TK-WEST2号館	水道橋駅 7F/B1	1分 1971年	08/10/14	3	80.80坪	@ ¥120,000	@ ¥12,000	@ ¥3,500	@ ¥3,500	事務所	1	09/01/30
7 千代田区三崎町2-7-10 23603 帝都三崎町	水道橋駅 8F/B1	2分 1991年	08/12/01	7	66.75坪	@ ¥170,000	@ ¥17,000	@ ¥4,000	@ ¥4,000	事務所		09/12/15
8 千代田区三崎町3-2-14 1193 TC水道橋	水道橋駅 EV	8F/ 4分 1990年	08/01/21	3	65.50坪	@ ¥78,000	@ ¥13,000	@ ¥3,000	@ ¥3,000	事務所	1	08/01/25
9 千代田区三崎町3-8-5 52332 千代田CB	水道橋駅 EV	7F/B1 1分 1990年	08/08/19	4	67.39坪	@ ¥204,000	@ ¥17,000	@ ¥3,000	@ ¥3,000	事務所	1	09/11/24
10 千代田区西神田1-3-6 2121 UETAKE	水道橋駅 EV	9F/B1 4分 1991年	08/07/15	3	62.95坪	@ ¥104,000	@ ¥13,000	@ ¥3,000	@ ¥3,000	事務所	1	09/02/03
11 千代田区西神田2-1-2 54823 西神田センター	神保町駅 5F/ 4分 1996年	08/07/24	一括	66.12坪	@ ¥15,124	@ ¥15,124	@	@	@	事務所		09/09/28
12 千代田区飯田橋2-1-10 6148 TUG	飯田橋駅 EV	8F/B1 5分 1988年	08/08/26	4	64.82坪	@ ¥170,000	@ ¥17,000	@ ¥17,000	@ ¥17,000	事務所	1	08/08/26
		08/08/26	6	64.82坪	@ ¥170,000	@ ¥17,000	@ ¥17,000	@ ¥17,000	@ ¥17,000	事務所	1	08/08/26

住 所	最寄駅	階数	竣工年	募集日	階	面積(坪)	敷金・保証金	賃料	共益費	用途	済	情報確認日
13 千代田区飯田橋3-11-6 28751 清水書院サービス第2	飯田橋駅 EV	8F/B1	5分 1985年	08/08/01 09/07/17	5 3	65.80坪 65.80坪	@ ¥174,000 @ ¥174,000	@ ¥14,500 @ ¥14,500	@ ¥1,500 @ ¥1,500	事務所 事務所	1	08/08/29 09/12/15
14 千代田区飯田橋3-11-7 44223 清水書院サービス	水道橋駅 EV	8F/B1	3分 1980年	09/04/27	一括	1,311.80坪	@ ¥216,000	@ ¥18,000	@	事務所		09/11/24
15 千代田区飯田橋3-6-5 59010 元氣プラザ	飯田橋駅 EV	8F/	1分 1985年	08/08/19	8	218.70坪	@ ¥324,000	@ ¥27,000	@	事務所	1	08/08/19

平均水準 ¥180,429 ¥16,975 ¥1,199

