

不动产市场调研

多用途商用楼

诚信 严谨 勤奋 创新



$$\text{Values} = (\textit{People} + \textit{Knowledge}) \text{ sharing}$$

Values
Sharing
People
Knowledge

社会价值
分享
人
知识



求同存异
合作共赢
携手同行
共创辉煌



内容概要



東京・銀座・新橋



秋葉原・御徒町・神田・上野



新宿・池袋・渋谷・原宿



品川

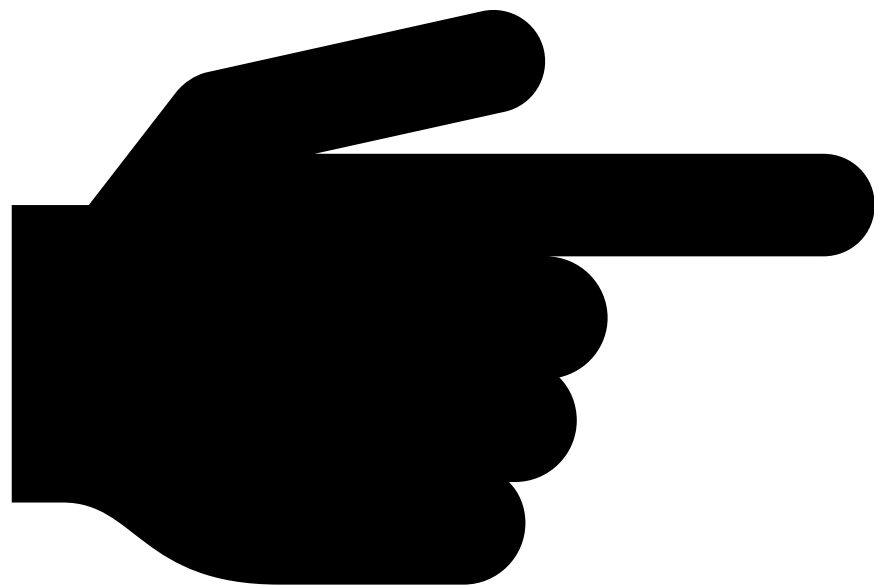


川崎・蒲田



横浜





敬请关注微信公众号
JapanGuides



Wechat & QQ: 15848047

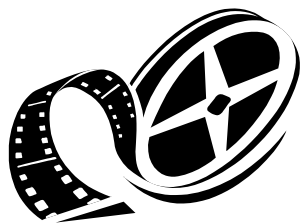
MOMO: 267623876

Mail: sunshubin@outlook.jp



仅仅参与还不够，要为在决策中赢得一席之地而奋斗。能为坐上首席而奋斗就更好了。

（奥巴马2012年在Barnard College的演讲摘录）

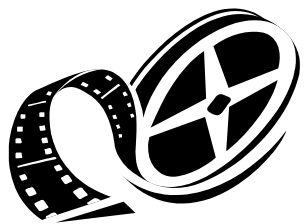


内容概要



内容概要

- ▶ 本文档主要用于介绍东京都内多用途商用楼的投资分析
- ▶ 楼宇优选标准
 - ▶ 自用为主，部分出租
 - ▶ 距离JR电车站步行10分钟以内
 - ▶ 钢结构钢筋混凝土、箱型基础（地下室）、电梯、自动门
 - ▶ 1F可用于开设店铺
 - ▶ 事务所面积60平方米以上
 - ▶ 空间布局可以灵活分割，顶层可商住两用



秋葉原・御徒町・神田・上野



精选物件



物件2: 台東区上野 3-5-6
1991年3月
地下1階付地上8階建9室
2.498億円

物件3: 台東区台東2丁目 2-6-6
1989年7月
RC5階建5室 3.29億円

物件5: 台東区鳥越1丁目 1-4-2
2018年8月
RC4階建8室 2.298億円

物件4: 千代田区神田和泉町 1-3-6
1999年10月
SRC4階建 3.68億円

物件6: 千代田区神田佐久間町4丁目 9
1979年10月
地下1階地上6階18室 3.4億円



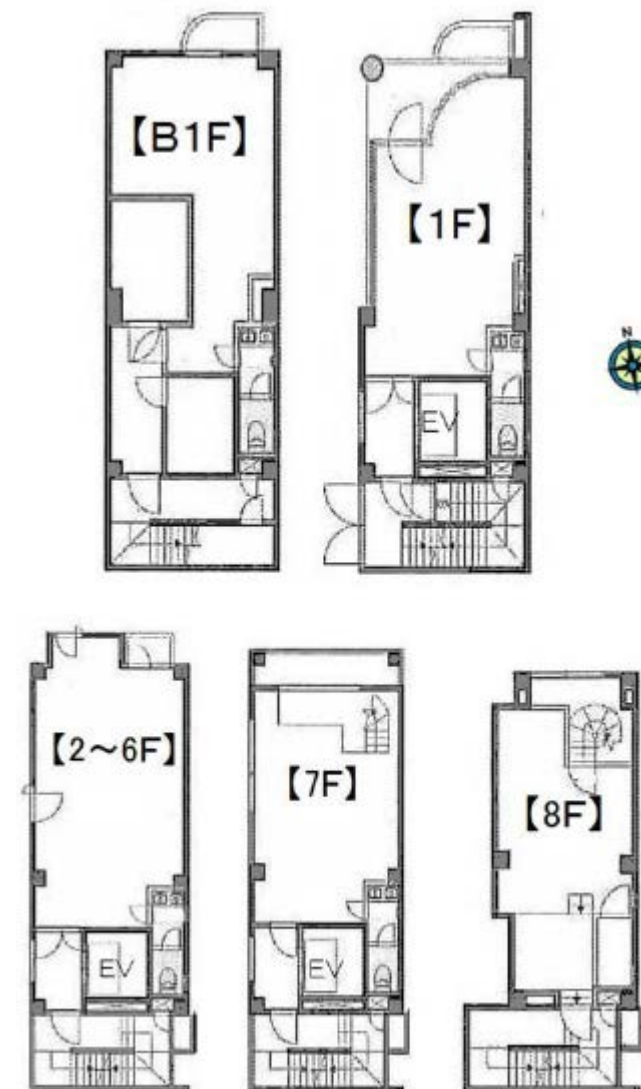
基本信息

	物件1	物件2	物件3	物件4	物件5	物件6
価格	8480	24980	32900	36800	22980	34000
住所	元浅草1丁目	上野 3 丁目	台東2丁目	和泉町1丁目	鳥越1丁目	神田佐久間町4丁目
権利	所有権	所有権	借地权	所有権	所有権	所有権
土地面積	39.17	61.14	173.99	58.3	79.98	142.97
延床面積	182.6	317.92	652.56	195.9	232.97	501.91
構造	鉄骨地下1階地上5階	鉄骨地下1階地上8階	RC地上5階	鉄骨地上4階	RC地上4階	RC地下1階地上6階
築年数	1991年12月	1991年3月	1989年7月	1999年10月	2018年8月	1981年1月
エレベーター	1	1		無	無	1
大江戸線新御徒町	3				5	
日比谷線仲御徒町	8		3			
山手線御徒町	13	5	5			
山手線秋葉原		8	10	6		6
総武線浅草橋						5
日比谷線秋葉原	8		3	3		
銀座線末広町		4				
現状	空室	賃貸中	賃貸中	賃貸中	新築	賃貸中
表面利回		4.43%	6.38	6.68%		

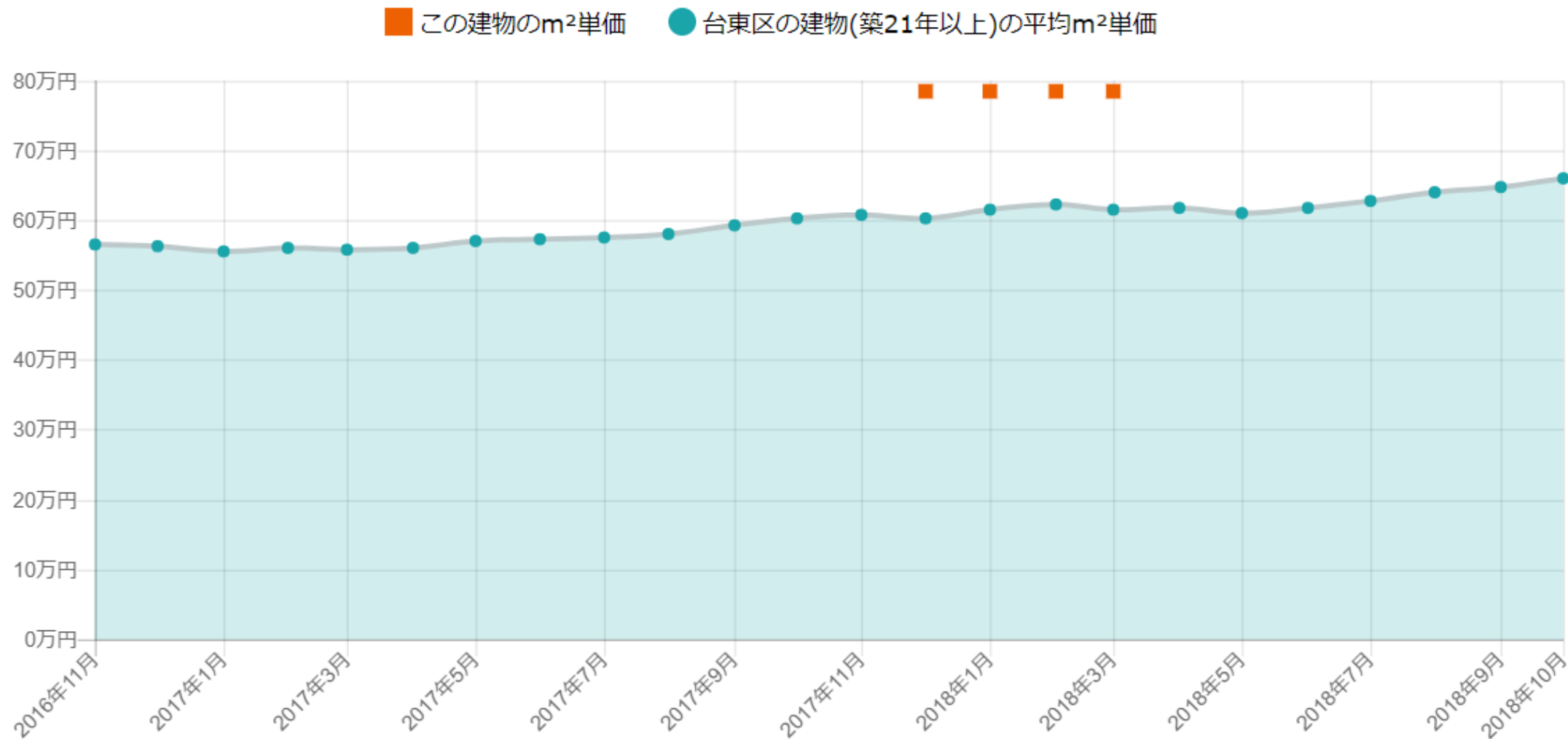
物件 1



物件 2



物件2 每平方メートル単価



物件2価格評価

▶ 市价评估

- ▶ 该楼报价2.498億円
- ▶ 该地域每平方单价约65万円、建筑面积317.92平方米，预想市价2.066億円

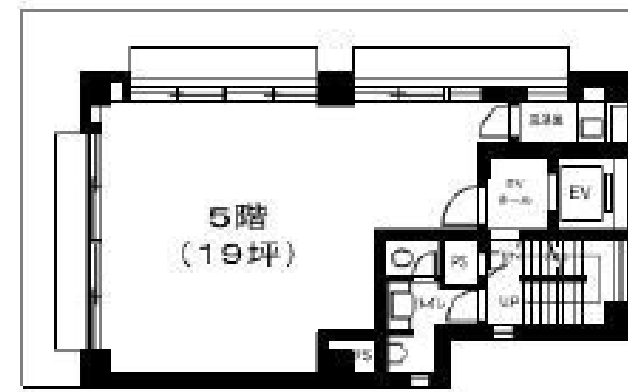
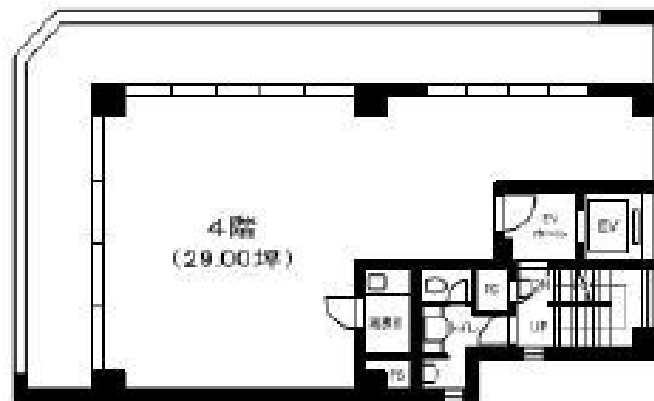
	公寓	事务所	店铺
每10平方米月租（万円）	3	4	5

物件2 想定満室賃貸収益

	面積	想定賃金1	想定賃金2	想定賃金3
地下1階		4	4	6
地上1階		20	20	24
地上2階		12	16	16
地上3階		10	12	16
地上4階		10	12	16
地上5階		10	12	16
地上6階		10	12	16
地上7階		6	8	12
地上8階		6	8	12
毎月総額		88	104	134
表面利回り		4. 2%	5%	6. 43%

仮定価格24980万円

物件 3

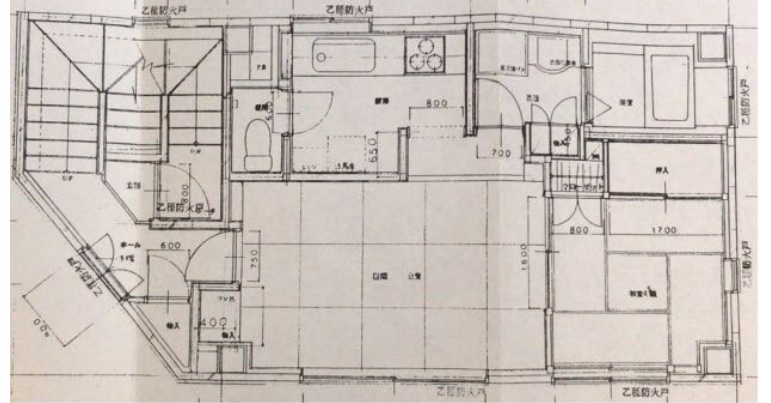
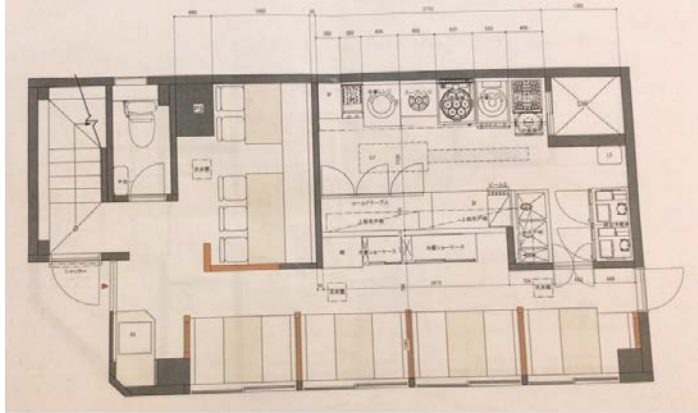


物件3

▶ 市价评估

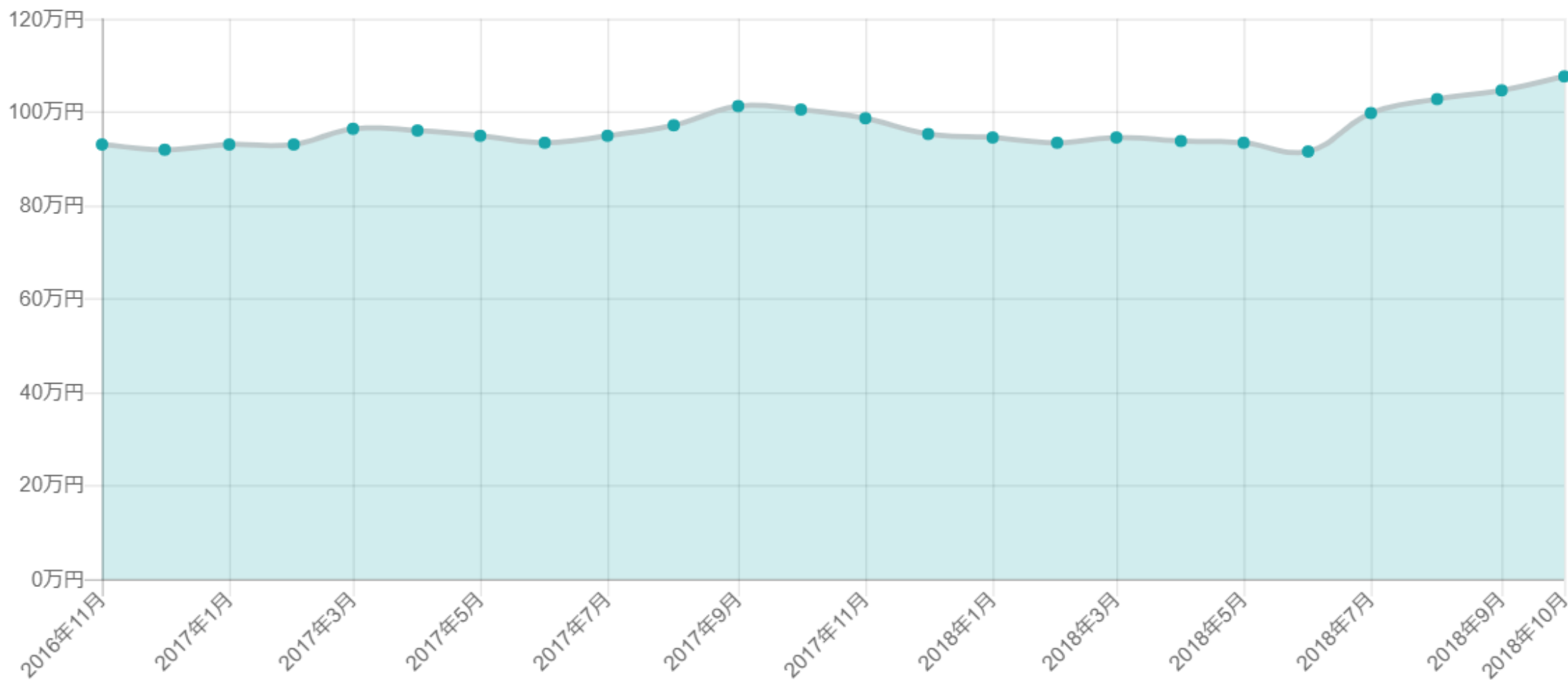
- ▶ 该楼报价3.29亿円
- ▶ 该地域每平方单价约60万円、建筑面积652.56平方米，预想市价3.915亿円

物件 4



物件4

● 千代田区の建物(築10～15年)の平均m²単価

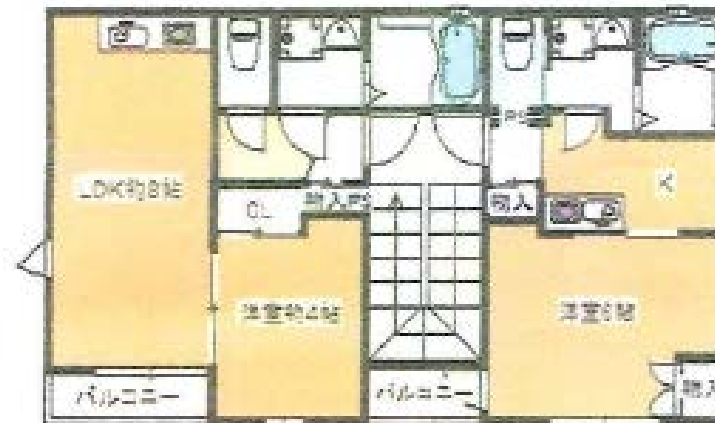


物件4

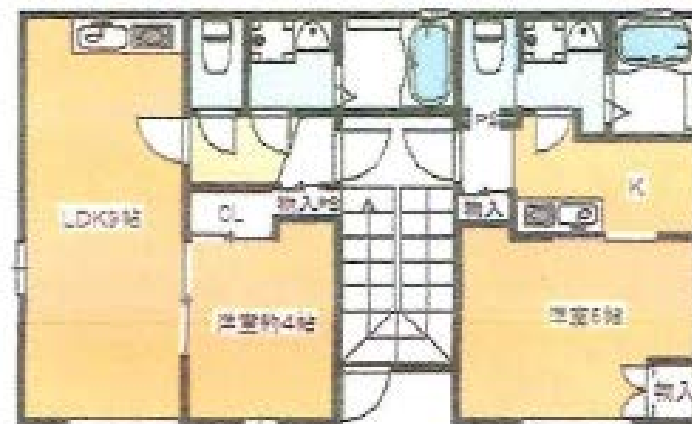
▶ 市价评估

- ▶ 该楼报价3.68亿円
- ▶ 该地域每平方单价约110万日元、建筑面积195.9平方米，预想市价2.155亿円

物件 5



2階～4階

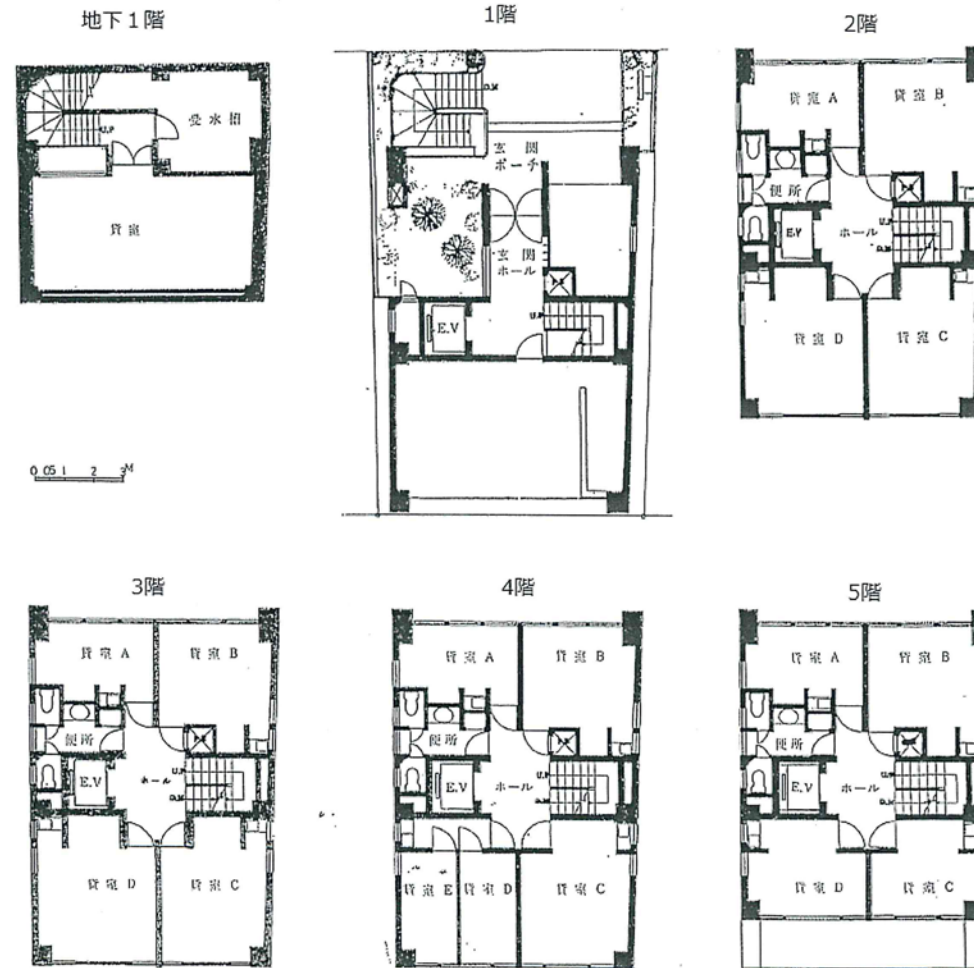


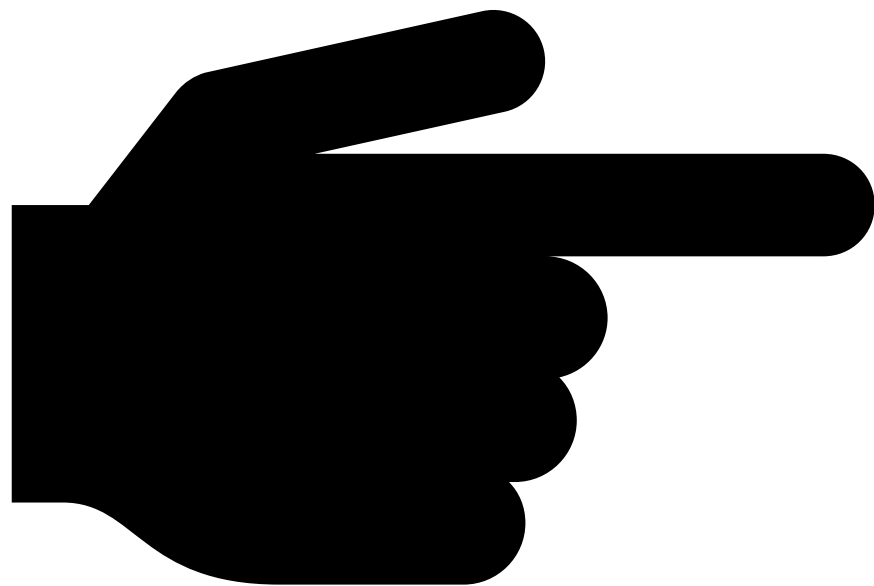
1階

☆図面と現況が異なる場合は現況を優先致します。



物件 6





敬请关注公众号
大连智桥科技有限公司



Wechat & QQ: 15848047

MOMO: 267623876

Mail: sunshubin@outlook.jp

Thank you!

