

売却済み

# 八丁堀

日本東京中央区  
オフィス



## 物件の特徴

東京の繁華街に位置する8階建てのオフィスビル。東京駅・銀座・築地などの主要エリアに近接し、周辺にはオフィスビルが密集している。JR八丁堀駅から徒歩100メートル、交差点の2棟目で、正面玄関を出ると6車線の道路が広がる。

1階は店舗利用も可能。

## 投資戦略

東京中心部の商業地域に立地し、交通至便、オフィス需要が非常に高いエリア。入居率は長年100%を維持。

売主が急ぎで売却したため購入価格は良好。賃料に大幅な上昇余地があり、仲介手数料も不要。建物は最近内装工事済みで状態も良好。隣接ビルとの一体活用も可能で、周辺では再開発案件も多く、土地面積も大きい。そのため税務上の繰延効果も期待できる。

2021年に創業66年の不動産賃貸会社へ売却。キャピタルゲイン86%、保有期間中の賃料単価はJPY 3,057 → JPY 4,258 (上昇率39.3%)。

購入時	2015/3/27
土地/建物面積	368 sq.m. / 2,056 sq.m.
保有期間	6.3 年
融資比例	70%
資産収益率	5.51%
融資後収益率	14.2%
実現年利回り	23.7%
実現投資回収 倍数	3.6x



## 投資篩選標準

NOI

租金調漲

出租率改善

週遭行情

土地價值

都市更新

成本優化

租戶品質

出場方式

融資條件