

用途	空物件（区分）・ビル（事務所）物件名：新宿アイランドタワー06104区画				
所在地	住居表示	東京都新宿区西新宿6-1-3			
	地番	東京都新宿区西新宿6-5-1			
交通	東京メトロ丸の内線 西新宿駅直結 / JR山手線、他各線 新宿駅 徒歩10分				
地積	19511.37 ㎡ (5902.18 坪) 公簿				
価格	相談 ※下記参考				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	800%		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					
道路	北側約22.97m青梅街道 / 南側約30m（都道） / 西側約12m / 東側約30m（都道）				
道路負担					
現況	空	築年	平成07年 1月築	検済	有
建物	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根・ガラス板葺 44階 地下4階			
	延床面積	211861.11 ㎡ (64087.98 坪)			
引渡し	相談		施工会社	三平建設、大成建設、三井建設、鹿島建設、竹中工務店、他	

備考 年額収入21,828,720円 月額収入1,819,060円 満室想定

※販売価格：目安価格6億円（税抜）上記想定賃料にて表面利回り3.64%

<対象部分>

家屋番号：西新宿六丁目1番3の6104

構造：鉄骨造1階建 延床面積：公簿155.98㎡（47.18坪）

種類：事務所 対象区画：中央棟6階 06104

- ・令和7年1月リニューアル工事竣工済
- ・管理費など負担月額：管理費235,981円 修繕積立金139,594円
- ・管理会社：新宿アイランド
- ・敷地権割合：431,987/32,529,674 ※25.91㎡（7.84坪）

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。



⑪東京医科大学病院



⑨東京都庁



⑧(仮称)西新宿一丁目地区プロジェクト
敷地面積：約6,294.00㎡
延床面積：約96,901.00㎡
階数：地上23階、地下4階
竣工予定：2025年

【当該物件】

東京メトロ丸ノ内線
「西新宿」駅直結

都営地下鉄大江戸線
「新宿西口」駅
D5出口まで 徒歩9分

都営地下鉄大江戸線
「都庁前」駅
C7出口まで 徒歩2分

JR各線(山手線・中央線・総武線
埼京線・湘南新宿ライン・成田Ex)
小田急小田原線
京王線・京王新線
東京メトロ丸ノ内線
都営地下鉄大江戸線・新宿線
「新宿」駅
西口まで 徒歩10分

新宿駅直近地区
土地区画整理事業
「新宿グランドターミナル」
区域面積：10.1ha
全竣工予定：2046年

東京メトロ丸ノ内線
東京メトロ副都心線
都営地下鉄新宿線
「新宿三丁目」駅



⑦(仮称)新宿駅西口地区再開発事業
敷地面積：約15,720㎡
延床面積：約281,700㎡
階数：地上48階、地下5階
着工：2022年
竣工予定：2029年



⑥JR東日本 本社ビル



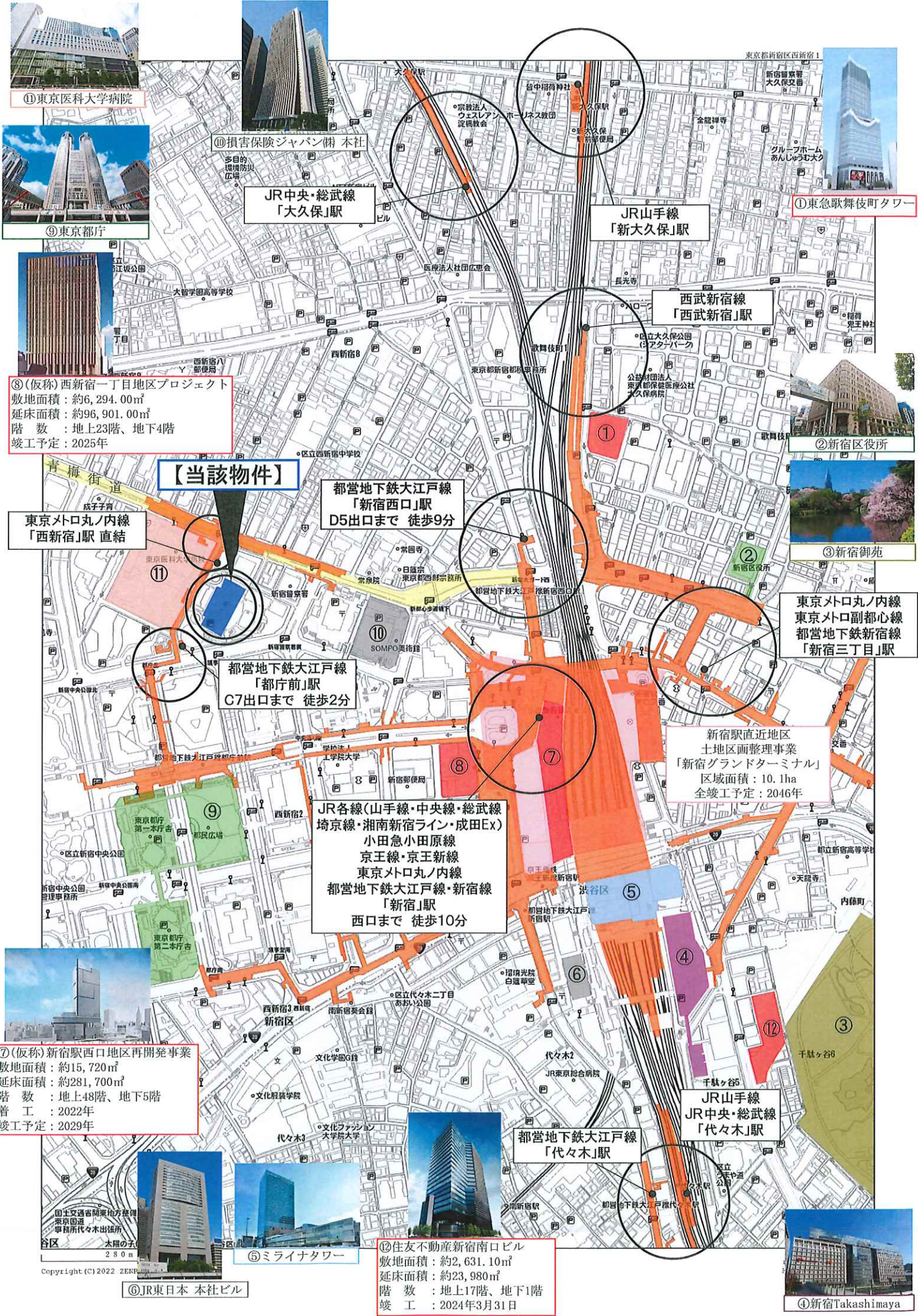
⑤ミライナタワー

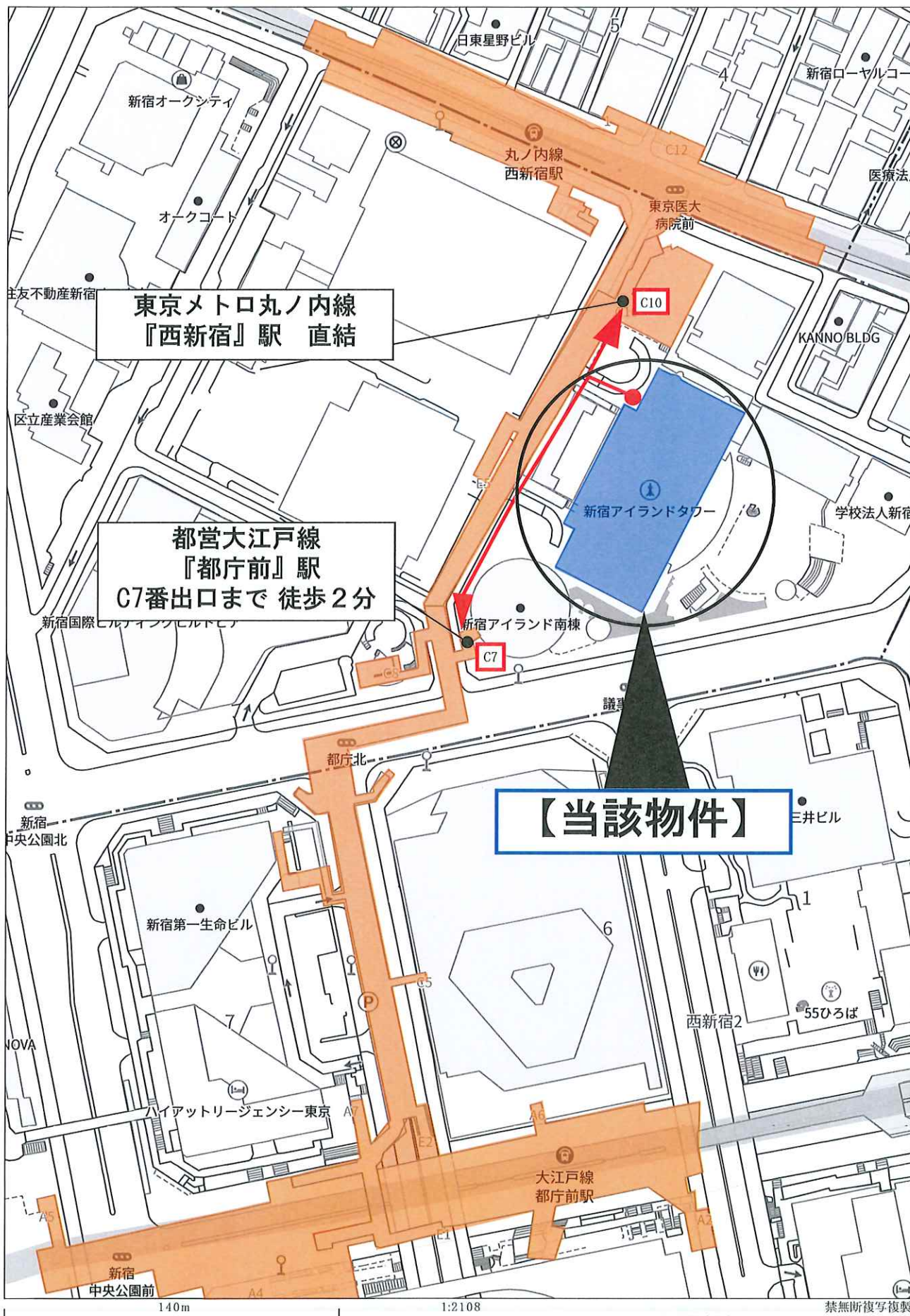


⑫住友不動産新宿南口ビル
敷地面積：約2,631.10㎡
延床面積：約23,980㎡
階数：地上17階、地下1階
竣工：2024年3月31日



④新宿Takashimaya





賃貸収支一覧表 (想定)

新宿アイランドタワー 06104区画 (区分所有オフィスビル)

2025/1/21

◆貸貸面積及び賃貸条件

稼働率 100.00% 延床面積

フロア等	テナント名	契約面積	月額賃料		月額発生費		賃料＋共益費		敷金 (保証金) ※償還期	敷金月数	貸借期間			備考
			坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価			契約締結日	契約開始日	契約終了日	
6階 (06104)	事務所 (外資企業・税務案件)	158.27㎡	47.87円/坪	1,819,060	38,000	0	0	1,819,060	38,000	6.0ヶ月	-	-	-	-
総面積			計	1,819,060	38,000	0	0	1,819,060	38,000	10,914,360				
貸借面積			計	1,819,060	38,000	0	0	1,819,060	38,000	10,914,360				

◆＜減価償却超過＞年間収入

項目	金額
貸賃料	21,828,720
貸賃共益費	0
駐車場	0台
自動販売機	0
その他 (看板・アンテナ等)	0
水道光熱費	-
収入計 a	21,828,720

◆年間支出

項目	金額
管理費等 (清掃・設備等)	2,831,772
PMフィー (運営管理)	2,055,824
固定資産税等	55,564
火災保険料・賠償保険料	1,675,128
その他 (修繕積立金)	226,200
通信費 (NURO)	6,842,488
月額収入 1	1,819,060
支出計 b	6,842,488

◆租税関係 (R6)

評価額	土地	建物
114,220,917	100,163,850	41,230,000
100,163,850	100,163,850	41,230,000
1,114,160	1,114,160	577,226
238,748	238,748	123,690
1,352,908	1,352,908	700,916

◆＜減価償却超過＞敷金

項目	金額
貸賃敷金	10,914,360
駐車場敷金	0
計	10,914,360

月額管理費 / 坪 ⇒ 5002

NOI a - b	14,986,232
経費率 b / a	31.35%

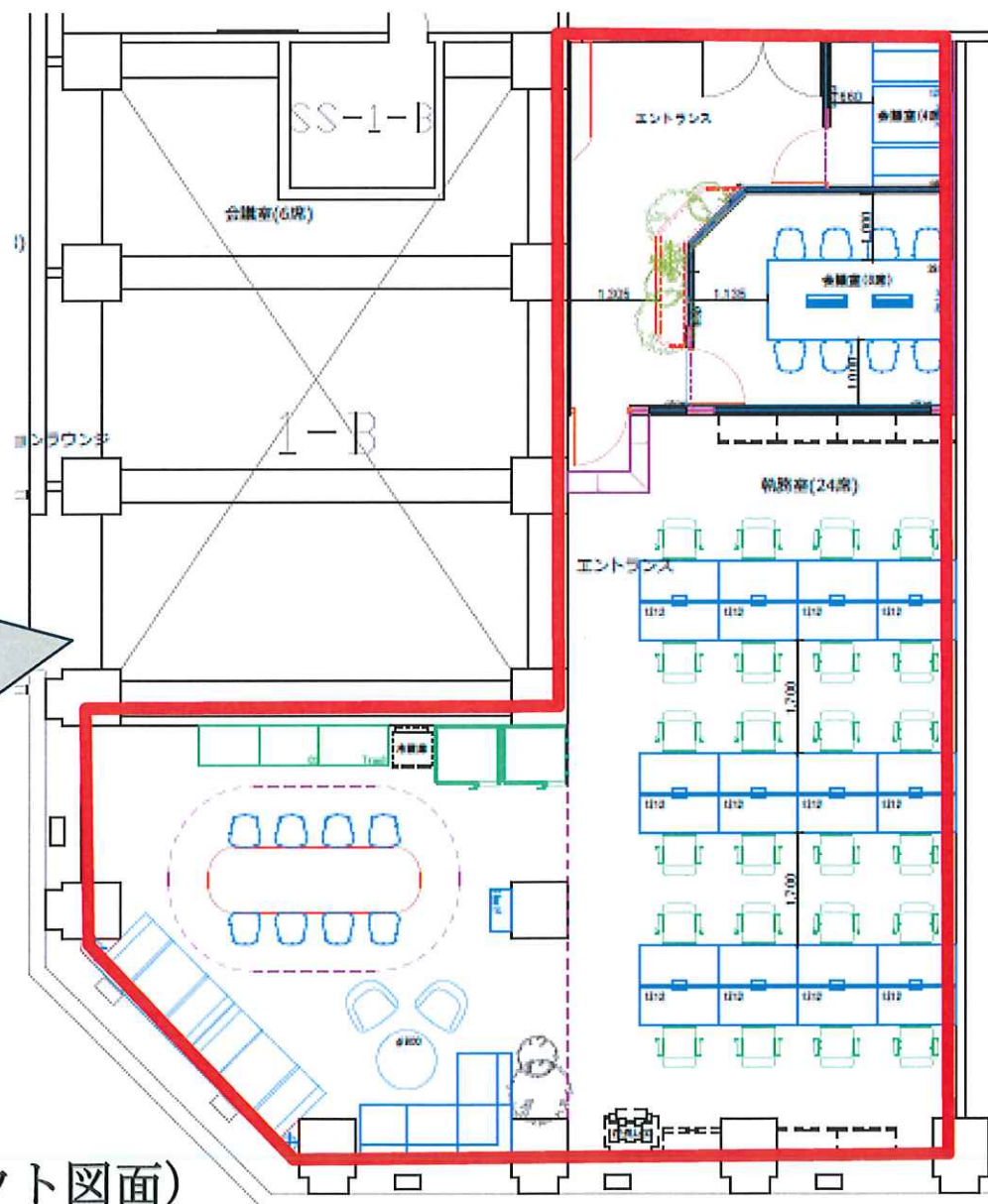
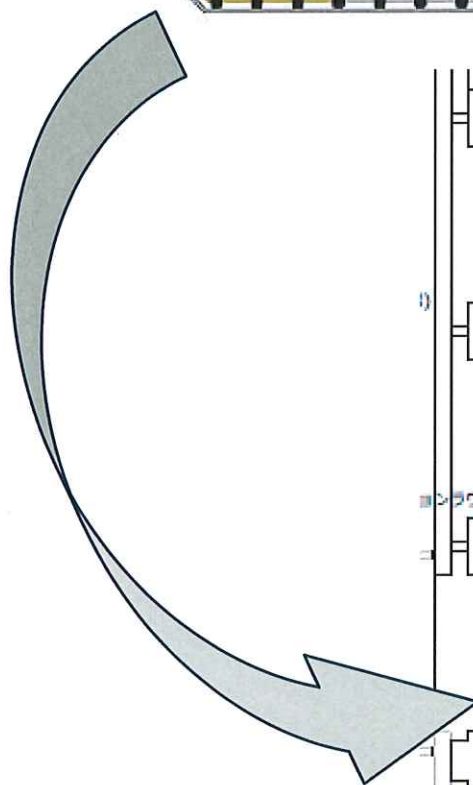
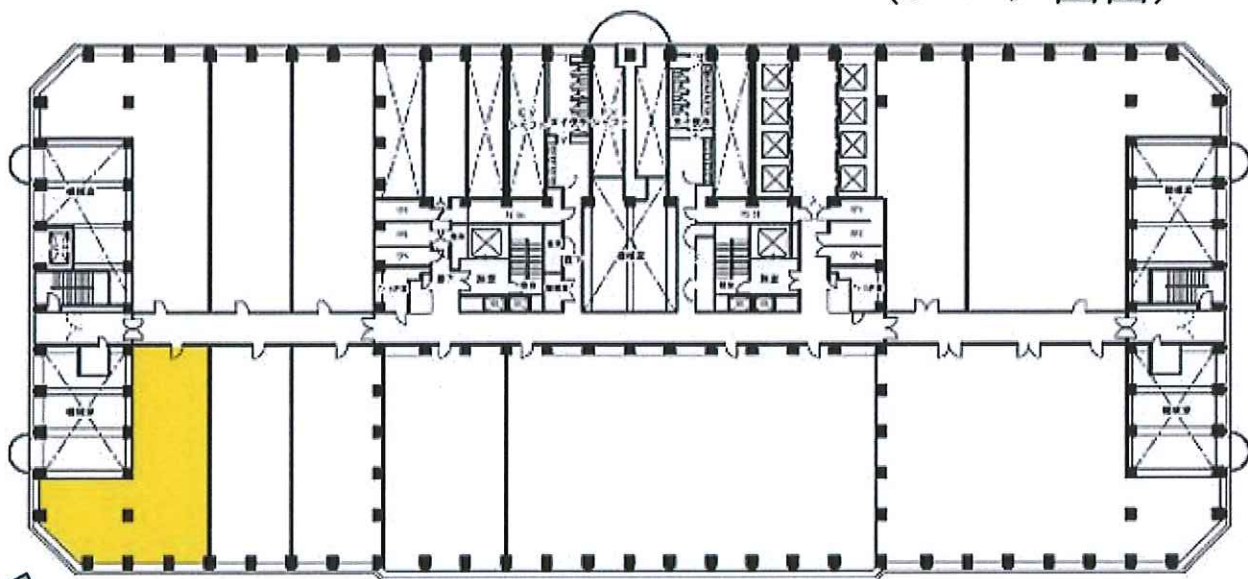
◆総繰価評価額 (R6)

総繰価	212,202,900円
総繰価	212,202,900円

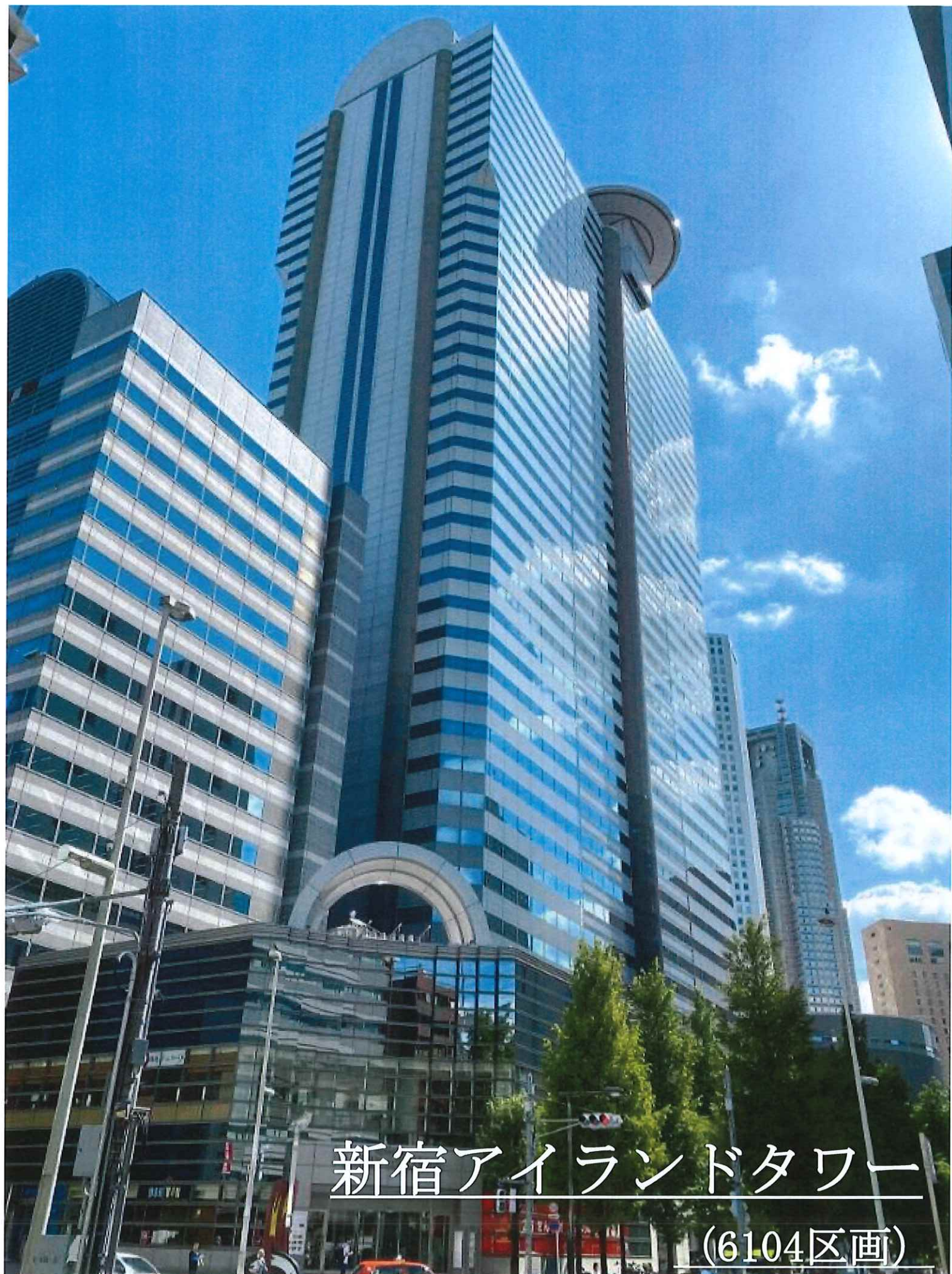
- ※1 管理組合は、新宿アイランド管理組合です。
※2 表記載の固定資産税等は、地方税法他の関連法規に基づきなされた標準的な試算です。具体的な税額計算につきましては、税理士等の専門家にご相談下さい。
※3 火災保険料は、毎年1月に請求されます。また負担額は年度毎に変動します。
※4 修繕積立金総額 14,701,346,659円 (令和5年3月31日時点) ※決算口未到来の為、直近の更新記録となります。
※5 収入及び支出については全て税抜き金額で表記しております。

Plan

(フロア図面)



(レイアウト図面)



新宿アイランドタワー

(6104区画)

Entrance



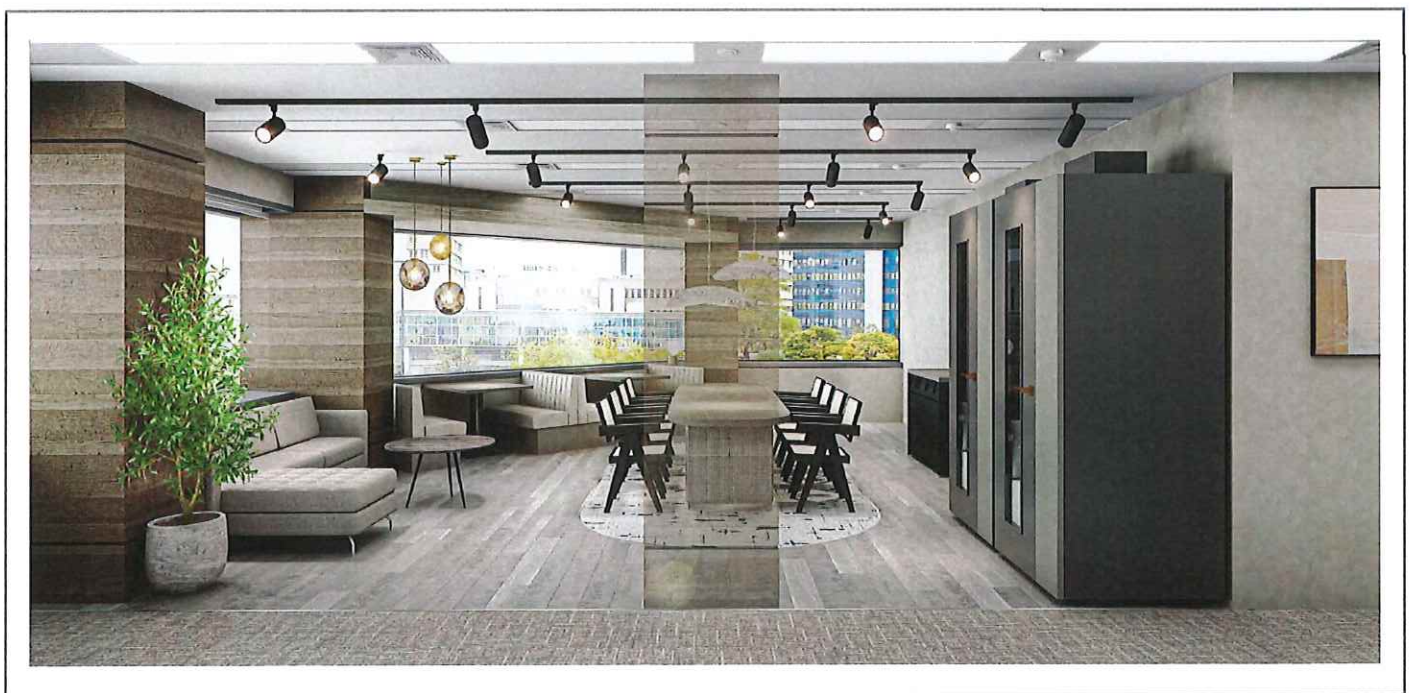
Elevator



Private entrance



Lounge



Office



構 造：鉄骨造 1 階建

対象区画：中央棟 6 階 06104

接 道：北側約 22.97m（青梅街道）、南側約 30.00m、東側約 30.00m、西側約 12.00m

■販売価格：ご相談 ※目安価格 6 億円（税抜）

現在は、自社ビルニーズでの販売となります。

想定賃料で成約した場合の表面利回り：3.64%（対税抜価格） 満室時想定 NET 利回り：2.50%（対税抜価格）

【ご紹介 POINT】

1. 東京メトロ丸ノ内線『西新宿駅』直結！
日本有数のターミナル駅『新宿駅』にも徒歩 10 分圏内
2. 圧倒的な存在感と賃貸競争力を兼ね備える高いポテンシャル
3. 知名度抜群。ランドマーク的存在の融合施設の区分所有オフィスビル

■物件資料ダウンロード

http://baibai.sunfrt.co.jp/docs/pdf_rp/shinjuku_island_tower6104_250120.pdf

ユーザー名：sunfrt

パスワード：sfrp

ご紹介の程よろしくお願いいたします。

▽▲▽不動産の買い取りを強化中▽▲▽

各事業の購入基準を纏めさせて頂きました。ご紹介お願いします！

http://baibai.sunfrt.co.jp/docs/rp_pdf/propertyinfo230530.pdf

大阪でも購入開始いたしました！ご紹介お願いします！

http://baibai.sunfrt.co.jp/docs/pdf_rp/propertyinfo_osaka_1211.pdf

サンフロンティア不動産株式会社

ビルディング事業部 リプランニング部 1 課

高橋 怜美（たかはし れいみ）

〒100-0006

東京都千代田区有楽町 1-2-2 東宝日比谷ビル 14 階

TEL：03-5521-1330 FAX：03-5521-1441

mobile：090-9838-8725

e-mail：takahashi-rm@sunfrt.co.jp

URL：<http://www.sunfrt.co.jp/>

【秘密保持のお願い】

送信したメールには、個人情報や機密情報が含まれている場合がございます。

もし、誤って受信された際には、このメールのコピー・使用・公開等をなさらず、速やかに送信元へご連絡いただくとともにこのメールをシステム上から削除いただきますよう、お願い申し上げます。