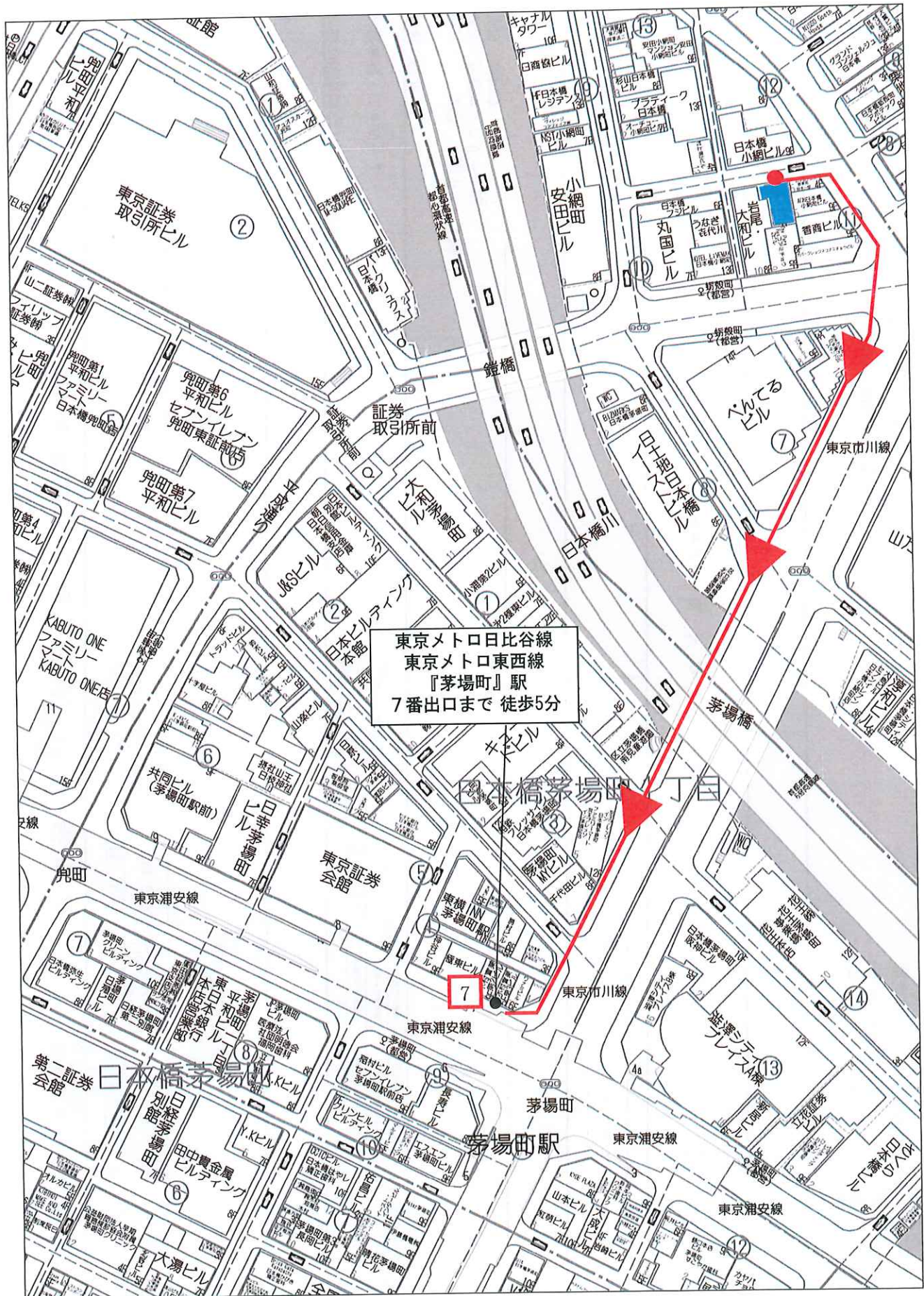


用途	収益物件（一棟）・ビル(事務所) 物件名：Biz Feel茅場町				
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋小網町11-4			
	地番	東京都中央区日本橋小網町11-3			
交通	東京メトロ日比谷線・東西線 茅場町駅 徒歩5分 / 東京半蔵門線 水天宮前駅 徒歩5分				
地積	138.5 m ² (41.89 坪) 公簿				
価格	22億円（税別）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	700%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	30m	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	都心部駐車場整備地区、人形町・浜町河岸地区地区計画				
道路	北側約8m（区道）				
道路負担					
現況		築年	令和06年 1月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階			
	延床面積	885.8 m ² (267.95 坪)			
引渡し	相談		施工会社	薩摩建設株式会社	
備考 年額収入85,448,760円 月額収入7,120,730円 表面 利回り 3.88% 満室想定 ※令和6年12月 外壁意匠変更、貸室セットアップ化工事実施（総工費：約2億円） ・エントランス・各階内装デザイン改修・給湯室・男女トイレ ・1階：入居者様専用ラウンジ 2階-10階：事務所×9室 R7年度固定資産評価額：土地125,481,479円 建物164,334,000円 R6年度路線価評価額：1,090,000円×138.50m ² =150,965,000円 ・建物消費税額：125,175,567円（R7年度固定資産評価額より按分して計算） 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。



80m

1:1800

禁無断複写複製

EXTERIOR





⑪東京ミッドタウン八重洲



⑩日本銀行



③東京証券取引所

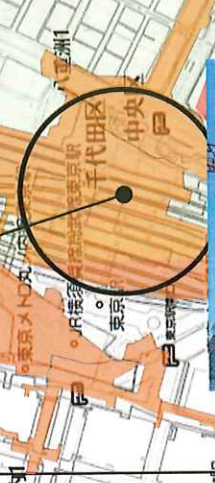
東京メトロ銀座線
東京メトロ東西線
都営地下鉄浅草線
『日本橋』駅
D2出口 徒歩8分

東京メトロ日比谷線
『人形町』駅A2出口 徒歩6分

都営地下鉄浅草線
『人形町』駅A6出口 徒歩7分

JR各線
(山手線・京浜東北線・中央線・
東海道線・横須賀線・総武線・
京葉線・上野東京ライン・武蔵野線・
東海道新幹線・東北北陸新幹線)
東京メトロ丸ノ内線
『東京』駅

【当該物件】



- ①日本橋一丁目中地区市街地再開発事業
- ・開発区域面積：約3.0ha
 - ・延床面積：約380,300㎡
 - ・階数：A街区-地上4階、地下1階
B街区-地上7階、地下2階
C街区-地上52階、地下5階、塔屋3階
 - ・竣工予定：2026年3月末予定

東京メトロ東西線
東京メトロ日比谷線
『茅場町』駅
7番出口 徒歩5分

東京メトロ半蔵門線
『水天宮前』駅
6番出口 徒歩5分

都営地下鉄浅草線
『人形町』駅A6出口 徒歩7分

⑧水天宮

東京メトロ日比谷線
『人形町』駅A2出口 徒歩6分

都営地下鉄浅草線
『人形町』駅A6出口 徒歩7分



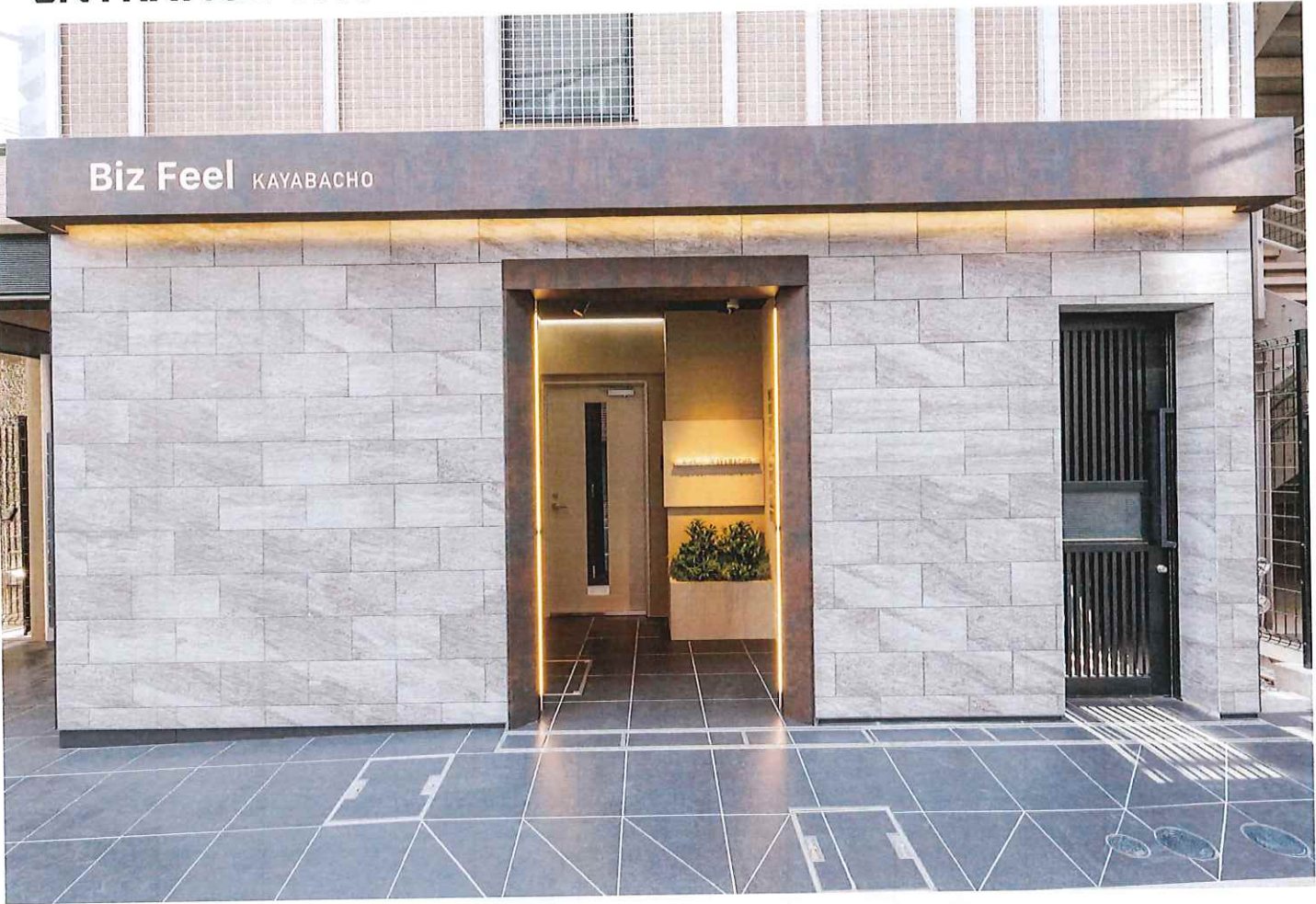
⑥東京スカイツリー
(T-CAT)



④花王㈱

⑤日本IBM㈱

ENTRANCE FACADE



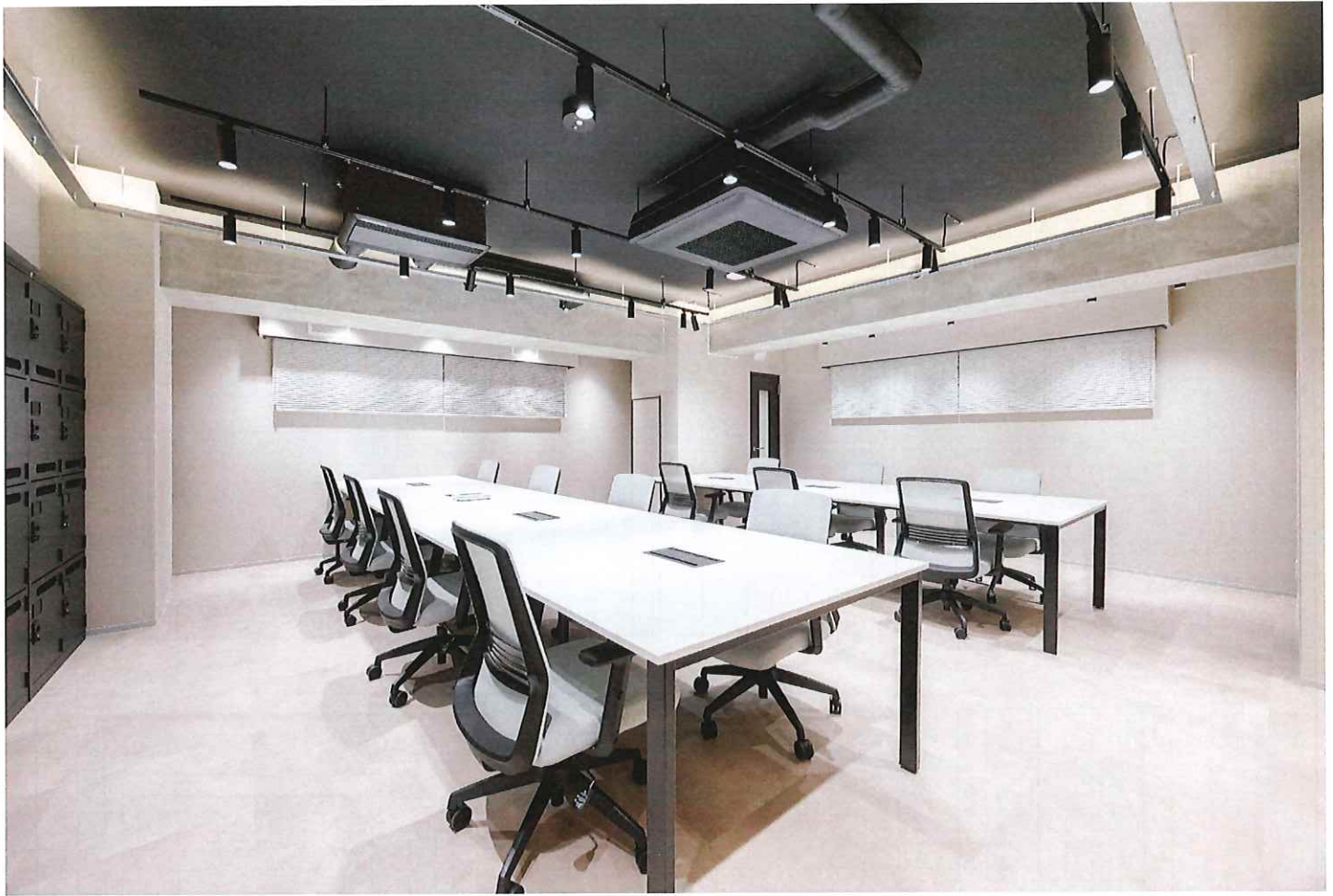
1F LOUNGE



OFFICE FLOOR (2F)



OFFICE FLOOR (3F)



賃貸収支一覧表

2025/4/16

◆賃貸面積及び賃金条件

事務所	フロア等	テナント名	稼働率	82.50%	契約面積	月額賃料		月額管理費		賃料＋共通費		敷金(保証金)	敷金月数	賃貸期間			更新	更新料	備考
						坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価			原契約締結日	契約開始日	契約終了日	(年)	(月)	
◆賃貸面積及び賃金条件	1F	入居者様専用 共用ラウンジ			0.00㎡		0		0	0	0	0	0.0ヶ月				-	-	※7
	2F	事務所 (応接用客付)	-		94.35㎡	784,950	27,500	784,950	0	0	784,950	27,500					2年	-	※5
	3F	事務所 (応接用客付)	法人 (IT)		94.35㎡	784,950	27,500	784,950	0	0	784,950	27,500	0	0.0ヶ月	2024/12/25	2027/1/24	2年	-	※4
	4F	事務所 (応接用客付)	契約予定 (旅行業)		94.35㎡	784,950	27,500	784,950	0	0	784,950	27,500					2年	-	※4
	5F	事務所 (応接用客付)	法人 (IT)		94.35㎡	742,040	26,000	742,040	0	0	742,040	26,000					2年	-	※4
	6F	事務所 (応接用客付)	-		94.35㎡	742,040	26,000	742,040	0	0	742,040	26,000	0	0.0ヶ月	2025/4/7	2025/4/7	2年	-	※4
	7F	事務所 (応接用客付)	法人 (IT)		94.35㎡	813,390	28,500	813,390	0	0	813,390	28,500					2年	-	※6
	8F	事務所 (応接用客付)	-		94.35㎡	813,390	28,500	813,390	0	0	813,390	28,500	0	0.0ヶ月	2025/3/12	2027/5/31	2年	-	※6
	9F	事務所 (応接用客付)	契約予定 (医薬品関連)		94.35㎡	813,390	28,500	813,390	0	0	813,390	28,500	0	0.0ヶ月			2年	-	※4
	10F	事務所 (応接用客付)	契約予定 (医薬品関連)		94.35㎡	813,390	28,500	813,390	0	0	813,390	28,500	0	0.0ヶ月			2年	-	※4
		移動面積			471.75㎡ (142.70坪)	3,967,060	24,556	3,967,060	0	0	3,967,060	24,556	0						
		賃金面積			754.80㎡ (228.33坪)	7,120,730	27,721	7,120,730	0	0	7,120,730	27,721	0						

◆＜減価償却＞年別収入

項目	金額
賃金収入	85,448,760
賃料管理費	0
その他(看板、エアコン等)	0
水道光熱費	-
収入計 a	85,448,760

◆＜減価償却＞年別支出

項目	金額
ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,780,000
ビル運営管理費用(PM)	2,563,463
固定資産税・都市計画税等	4,020,092
火災保険料・損害保険料	149,090
その他(WIFI等)	402,636
水道光熱費	-
支出計 b	9,895,281

◆＜減価償却＞年別利益

項目	金額
ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,780,000
ビル運営管理費用(PM)	2,563,463
固定資産税・都市計画税等	4,020,092
火災保険料・損害保険料	149,090
その他(WIFI等)	402,636
水道光熱費	-
支出計 b	9,895,281

◆＜減価償却＞年別利益

項目	金額
ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,780,000
ビル運営管理費用(PM)	2,563,463
固定資産税・都市計画税等	4,020,092
火災保険料・損害保険料	149,090
その他(WIFI等)	402,636
水道光熱費	-
支出計 b	9,895,281

◆＜減価償却＞年別利益

項目	金額
ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,780,000
ビル運営管理費用(PM)	2,563,463
固定資産税・都市計画税等	4,020,092
火災保険料・損害保険料	149,090
その他(WIFI等)	402,636
水道光熱費	-
支出計 b	9,895,281

◆＜減価償却＞年別利益

項目	金額
ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,780,000
ビル運営管理費用(PM)	2,563,463
固定資産税・都市計画税等	4,020,092
火災保険料・損害保険料	149,090
その他(WIFI等)	402,636
水道光熱費	-
支出計 b	9,895,281

◆＜減価償却＞年別収入

項目	金額
賃金収入	0
賃料管理費	0
収入計 a	0

◆＜減価償却＞年別支出

項目	金額
ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,780,000
ビル運営管理費用(PM)	2,563,463
固定資産税・都市計画税等	4,020,092
火災保険料・損害保険料	149,090
その他(WIFI等)	402,636
水道光熱費	-
支出計 b	9,895,281

◆＜減価償却＞年別利益

項目	金額
ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,780,000
ビル運営管理費用(PM)	2,563,463
固定資産税・都市計画税等	4,020,092
火災保険料・損害保険料	149,090
その他(WIFI等)	402,636
水道光熱費	-
支出計 b	9,895,281

◆＜減価償却＞年別利益

項目	金額
ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,780,000
ビル運営管理費用(PM)	2,563,463
固定資産税・都市計画税等	4,020,092
火災保険料・損害保険料	149,090
その他(WIFI等)	402,636
水道光熱費	-
支出計 b	9,895,281

◆＜減価償却＞年別利益

項目	金額
ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,780,000
ビル運営管理費用(PM)	2,563,463
固定資産税・都市計画税等	4,020,092
火災保険料・損害保険料	149,090
その他(WIFI等)	402,636
水道光熱費	-
支出計 b	9,895,281

◆＜減価償却＞年別利益

項目	金額
ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,780,000
ビル運営管理費用(PM)	2,563,463
固定資産税・都市計画税等	4,020,092
火災保険料・損害保険料	149,090
その他(WIFI等)	402,636
水道光熱費	-
支出計 b	9,895,281

※1 弊社管理条件とさせていただきます。【※PM:BM費用合計:月額443,621(税抜)】

※2 上記管理費用内容には、建物運営管理(テナント対応・入金管理等)及び建物設備管理(各種点検)が含まれております。

※3 表記記載の固定資産税等は、地方税他の課税方法に基づき算出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相談ください。

※4 火災保険料は、火災保険料208,000円・施設修繕費10,000円(1事故あたり1000円)を付保した場合は、火災保険料を3年で除いた1年分の保険料を記載しております。

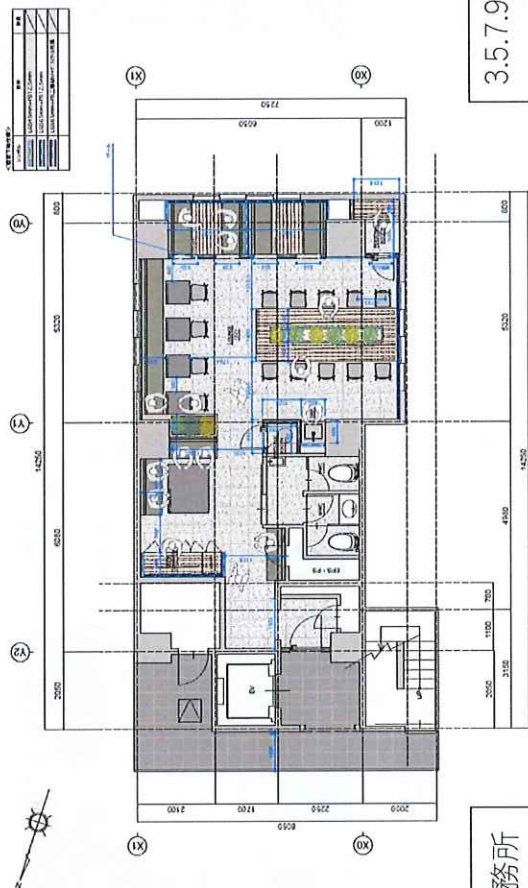
※5 弊社とSFCビルポート株式会社との間にて、滞納保証契約が締結されております。

※6 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。

※7 テナント負担の原状回復義務がなく退去時クリーニングを行います。詳細については、別途添付「原状回復なしと敷金ゼロ(滞納保証サービス)」についての資料をご確認ください。

※8 1階入居者様専用ラウンジ(23.22坪)は2階から10階へ密着して面積を参入しております。

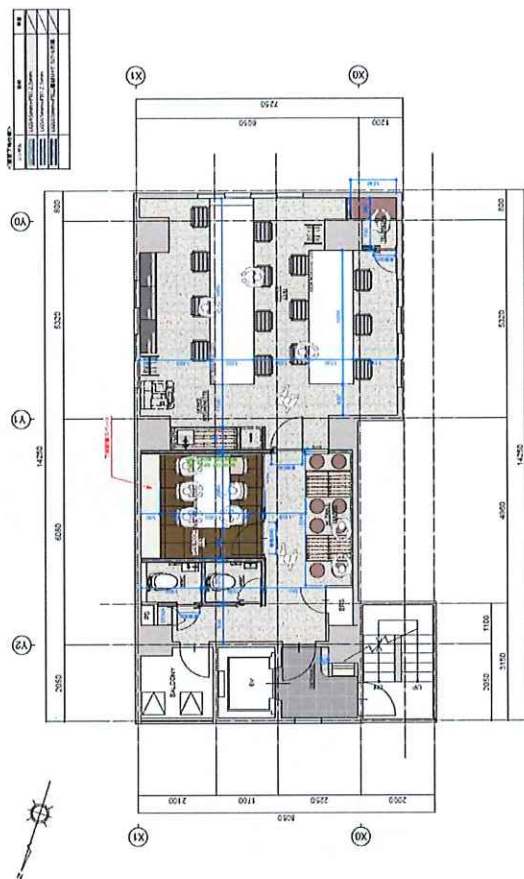
1階 入居者様専用ラウンジ



2.4.6.8.10階 事務所



3.5.7.9階 事務所



『Biz Feel 茅場町（一棟収益ビル）』ご説明

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

～6 駅 20 路線利用可能 都心エリアのみならず、羽田・成田空港へもアクセス良好～

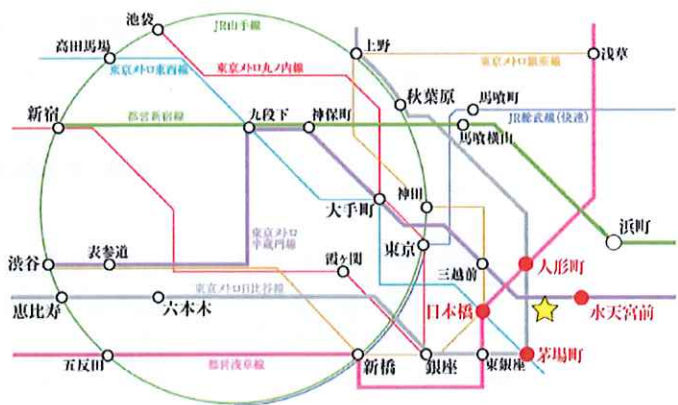
本物件は、新宿・渋谷・池袋・横浜などの関東圏の主要な駅へ直通可能な交通至便な立地です。また、羽田空港・成田空港行きのリムジンバスが発着している「東京シティエターミナル (T-CAT)」まで徒歩 7 分であり、国内外へのアクセスの中継拠点として交通至便な立地は、出張が多い企業からも引き合いのある地域です。多種多様なオフィスニーズの高まりを生み、ビジネス街として大変人気があります。

《徒歩圏内》 6 駅 20 路線利用可能

【水天宮前】駅まで：徒歩 5 分	東京メトロ半蔵門線	1 路線
【茅場町】駅まで：徒歩 5 分	東京メトロ日比谷線・東西線	2 路線
【人形町】駅まで：徒歩 7 分	東京メトロ日比谷線・都営地下鉄浅草線	2 路線
【東京シティエターミナル (T-CAT)】駅まで：徒歩 7 分		1 路線
【日本橋】駅まで：徒歩 8 分	東京メトロ銀座線・東西線・都営地下鉄浅草線	3 路線
【東京】駅まで：徒歩 18 分	JR 各線	14 路線

《主要駅へ電車で行く場合》

- 【大手町】駅まで：4 分 ※水天宮前駅
- 【秋葉原】駅まで：5 分 ※茅場町駅
- 【銀座】駅まで：6 分 ※茅場町駅
- 【新宿】駅まで：15 分 ※茅場町駅
- 【品川】駅まで：15 分 ※人形町駅
- 【羽田空港国際線ビル】駅まで：35 分
※人形町駅 都営浅草線利用（京急線直通）
- 【成田空港国際線ビル】駅まで：60 分
※人形町駅 都営浅草線利用



《リムジンバスを利用する場合》

- 羽田空港国際線第 2 旅客ターミナルまで：20 分
- 成田空港国際線第 2 ターミナルまで：60 分



SUN FRONTIER

サンフロンティア不動産株式会社
www.sunfrt.co.jp

～水上交通の要所として栄えた街「日本橋小網町」～

日本橋は江戸開府以来、商業の中心地として発展してきた歴史と伝統のある街です。人形師たちが住んでいた人形町、公用旅行者のための人馬の手配などを行う道中伝馬役を務めた馬込氏の屋敷があった大伝馬町、米や穀物を売る者が多く居住していた本石町など、由緒のある町名がたくさん残っています。

1975年から87年にかけて、町をブロックで分け、街区の符号と住居番号で住所を表す住居表示制度が全国で順次導入され、それに伴い多くの古い町名が消えることになりました。70年代半ばに日本橋にも町名変更の動きがありましたが、「名前を残したい」と反対の声があがり、委員会が設けられ住民へのアンケート調査が行われました。結果として日本橋小網町のように日本橋の名前と昔からの町名の多くが残ることになりました。日本橋の住民が日本橋という地名にいかに誇りと愛情をもっているかを物語っています。

小網町という町名は、「網を引いて将軍の観覧に供した漁師たちが、御着御用を命ぜられ、白魚献上の特権を得て、この漁師たちが、一丁目の町角に網を一張干しておく風習から生じた」といわれています。その後、この界隈は、日本橋川に面した土地柄から、水上交通の要所として発展しました。日本橋小網町と日本橋小伝馬町は、江戸のなかでも地価が高かった地域だと言われています。そのため酒問屋や醤油問屋、回船問屋などの大店が多く、川の両側には白壁の土蔵が立ち並んでいた地域です。

～信頼と安心が広がる、手間いらずの徹底された管理体制と当社基準による手厚い修繕工事～

本物件は、弊社にて自主管理を行っており、売却後も弊社にて管理を継続させていただきます。オーナー様は元より、テナント様にもご満足を感じて頂き長くビルにご入居頂くという信念に基づき、管理責任者がテナント様を一社一社必ず毎月訪問する他社にはないサービスを提供させていただきます。オーナー様の資産を守り、テナント様の負を見逃さない、信頼の管理サービスを提供してまいります。

また本物件は、大規模修繕工事含む以下の工事を実施しております（一部実施予定含む）。充実した改修内容となっており、お客様が安心して保有できる資産となっております。

《工事内容（総工費税込約2億円）》

■内装工事	各階内装改修工事 (1階:入居者様専用ラウンジ、2～10階:応接、執務室什器付)
■外壁・屋上工事	外壁塗装工事、エントランス・ファサード改修工事
■設備工事	ネットワーク工事 機械警備新規設置工事



SUN FRONTIER

サンフロンティア不動産株式会社
www.sunfrt.co.jp

「原状回復なし」 & 「敷金ゼロ（滞納保証サービス付）」による賃貸運用により、
テナント様に愛され選ばれる、差別化されたセットアップオフィス
購入後も、セットアップ内装資産の修繕・改修（アップデート）計画策定・サポート

本物件は、テナント様のオフィス移転に関するニーズ・課題に合わせ、入退去時に発生する敷金や原状回復工事費等の一時費用を大幅に削減した、「原状回復義務なし（退去時クリーニングのみ）※1」 & 「敷金ゼロ（滞納保証サービス付）※2」での賃貸運用を取り入れております。セットアップオフィスだからこそ可能となる、この新しい賃貸運用方法は、競合物件との差別化を図ることでテナント誘致の競争力を高めることができ、テナント様から愛されて選ばれる、高収益な賃貸運用に貢献します。

セットアップオフィスの内装はオーナー資産となります。テナント様に原状回復義務がないことにより、オーナー様には、賃貸収益の中から、計画的に改修費用を捻出していただき、内装の修繕・改修（アップデート）を行っていただく必要がございます。一方、IT技術の進歩やライフスタイルの変化が早い昨今において、テナント様の退去時に、原状回復工事を行っているだけでは、競争力を維持することはできず、オーナー様は、いずれかのタイミングで、内装の改修工事を行っていただく必要性が生じます。

本運用は、①競合優位性を維持・向上させること、賃貸収益力を高める、②（高めた収益の中から）原状回復工事ではなく、必要な時に、必要な改修工事を行うことで、従来の運用方法では適わなかった、時代に合わせたセットアップオフィス内装の改修（アップデート）を可能とし、テナント様から愛されて選ばれるビル運用の実現と、スタートアップ企業を始めとするテナント様の成長・地域経済の発展に貢献することを可能にします。

また、原状回復工事により廃棄されるタイルカーペットや壁紙等の廃棄物や工事による使用不可期間（約2ヵ月）を大幅に削減することができ、昨今、SDGsやESGが重要視される時代において、時代にマッチした環境負荷・社会負荷低減型の新しいビル賃貸運用となります。

なお、セットアップオフィス内装の修繕・改修（アップデート）について、当社にて長期修繕計画を策定しております。購入後は、PM業務を通じて、高収益運用を目指したサポートを行わせていただきます。

※1 テナント様が故意または重過失により汚損・破損・摩耗した資産については、別途テナント様に請求を行います

※2 弊社グループであるSFビルサポート株式会社とテナント様の間で滞納保証契約を締結いただきます。保証会社の審査によっては、テナント様へ敷金の預託をお願いする場合もございます。



SUN FRONTIER

サフロンティア不動産株式会社
www.sunfrt.co.jp

サンフロンティア不動産の『セットアップオフィス（内装・会議室付オフィス）』について

■ セットアップオフィスのメリット

1. イニシャルコストの削減

工事単価は坪 40～45 万円（30～40 坪の場合）ですが、セットアップオフィスは内装工事費用を負担する必要がなくコスト削減に繋がります。建築費用の高騰に伴い今後需要は益々高まることが予想されます。

2. リクルートに強い

オシャレで居心地の良いオフィスは求職者に好印象を与え、企業の魅力を高め、採用活動を後押しします。

3. 機動力

通常、オフィスの内装は、打ち合わせや、見積、値段交渉、発注、納品、施工など全ての工程で2～3ヶ月ほど要しますが、内装工事が完了しているため、スピーディーな入居と業務時間を確保が可能です。退去時にはクリーニング作業のみで済み、内装造作や什器の原状回復工事が不要となります。

■ サンフロンティア不動産のセットアップオフィスがテナント様に選ばれる理由

1. セットアップオフィスのパイオニア

同業他社に先駆けて「テナント様の成長を加速させるオフィス」というコンセプトのもと、2013 年にセットアップオフィスの第一号を作り上げました。2024 年 5 月時点で 696 区画の実績があり、都心でのシェアが 46.6%と、最もノウハウが蓄積されております。

2. 利用者目線での機能設計

建設部門だけでなく、テナントの声を直接聞くことができる賃貸部門や運営部門と共にチームを結成し、レイアウト、テレカンブースの設置、照度や防音性などの機能面の設計を行っております。利用者の声が直接反映された快適なオフィス空間は、テナントから愛され選ばれております。

3. プロフェッショナルな内装デザインによる社員のモチベーションアップ

オフィスデザイナーが最新のトレンド調査や地域にマッチしたデザインによる洗練されたオフィス空間は、仕事に集中しやすくなり、業務効率が向上、社員のモチベーションを高めます。



■ 高い賃料の維持

前述の理由により、特に弊社のセットアップオフィスは、一般のオフィスに比べて高い賃料を維持することができます。また、賃貸市場の変動による賃料は、一般のオフィスと並行して推移し、高い賃料水準を維持し続けております。

■ オーナー様にとって

原状回復工事に於ける内装の廃材が少ないことも特徴です。また、賃料が高いということはすなわち賃貸競争力の強さを表していることから、空室期間が少なく、一時的な収益でなく、長期的に見て収益を得やすくなっております。テナント様の成長を加速させる、という観点で、地域社会・経済の発展に寄与することができます。

