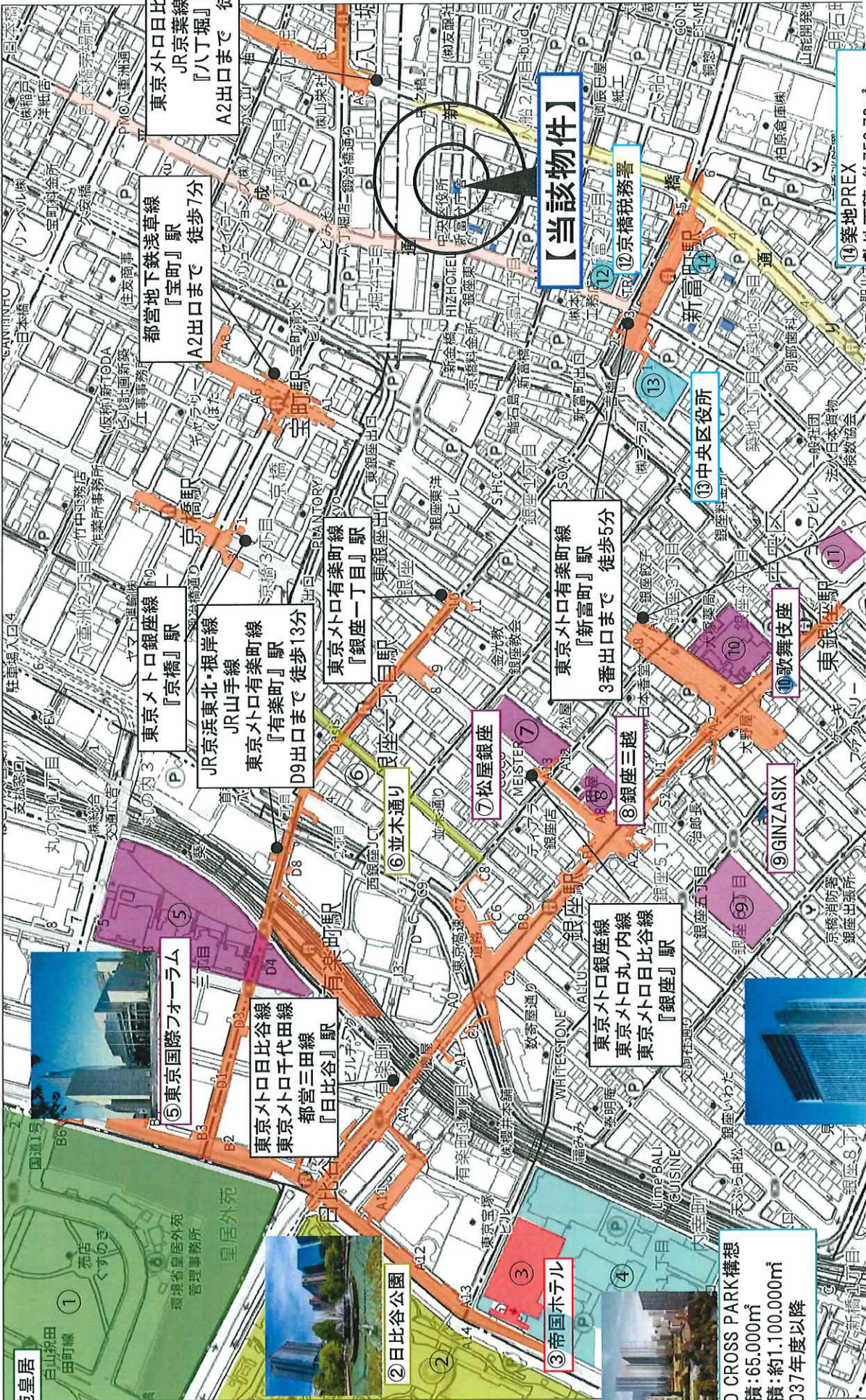


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）物件名：Biz Feel Ginza East				
所在地	住居表示	東京都中央区新富14-10			
	地番	東京都中央区新富107-6、4、5、7、8、10			
交通	東京メトロ日比谷線 八丁堀駅 徒歩3分 / 東京メトロ有楽町線 新富町駅 徒歩5分				
地積	158.62 m ² (47.98 坪) 公簿				
価格	16億8000万円（税別）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	600%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	京橋地区地区計画、都心部駐車場整備地区				
道路	南側約15m（公道） / 西側約5.95m（公道） / 北側約2.97m（区道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成07年 1月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7階 地下1階			
	延床面積	911.83 m ² (275.82 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社熊谷組	
備考 年額収入64,931,169円 月額収入5,410,930円 表面 利回り 3.86% 満室想定					
・ 令和6年10月、大規模リニューアル工事竣工済み ※総工費約3億円 外壁改修、屋上防水、エントランス、エレベーター更新、各階内装セットアップ					
・ 地下1階、1階：店舗、2階～7階：事務所 ※自己利用可能面積194坪					
・ 令和7年度固定資産評価額：土地183,874,090円 建物121,344,400円					
・ 令和6年度路線価：1,510,000円×158.64㎡＝239,546,400円					
・ 建物消費税額：67,398,785円					
・ 耐用年数レポート取得済：経済耐用年数は43年と推定					
※上記土地面積にはセットバック部分（0.2664㎡）を含みます					
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。



①外苑皇居



⑤東京国際フォーラム



東京メトロ日比谷線
東京メトロ千代田線
都営三田線
『日比谷』駅



②日比谷公園

③帝国ホテル



④TOKYO CROSS PARK構想
敷地面積:65,000㎡
延床面積:約1,100,000㎡
竣工:2037年度以降



⑪銀座松竹スクエアビル

東京メトロ有楽町線
『新富町』駅
3番出口まで 徒歩5分

東京メトロ有楽町線
『銀座一丁目』駅
東銀座出口

JR京浜東北・根岸線
『京橋』駅
東京メトロ有楽町線
『有楽町』駅
D9出口まで 徒歩13分

都営地下鉄浅草線
『宝町』駅
A2出口まで 徒歩7分

東京メトロ日比谷線
JR京葉線
『八丁堀』駅
A2出口まで 徒歩3分

【当該物件】

⑭築地PREX
敷地面積:約752.78㎡
延床面積:約5,050.05㎡
階数:地上10階
完了予定:2024年8月31日

都営浅草線
東京メトロ日比谷線
『東銀座』駅
A7番出口まで徒歩10分

賃貸収支一覧表

Biz Feel Ginza East (一部自己使用可能)

2025/6/5

◆賃貸面積及び賃貸条件

店舗・事務所

稼働率

23.19% ※契約ベース

フロア等	テナント名	契約面積	月額賃料		月額共益費		賃料＋共益費※4		敷金(保証金)	敷金月数	賃貸借期間		更新 (年)	更新料 (月)	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			
B1F	店舗	99.28㎡	30.03坪	750,750	0	0	750,750	25,000	3,003,000	4.0ヶ月			2年	-	
1F	店舗	84.86㎡	25.80坪	685,600	0	0	685,600	26,000	3,993,600	6.0ヶ月	2024/10/22	2024/10/24	2030/4/23	-	普通賃貸借契約 ※5 ※6
2F	事務所 (一部自己使用可能)	109.92㎡	33.25坪	798,000	0	0	798,000	24,000	0	0.0ヶ月			2年	-	※6
3F	事務所 (一部自己使用可能)	109.92㎡	33.25坪	798,000	0	0	798,000	24,000	0	0.0ヶ月			2年	-	※6
4F	事務所 (一部自己使用可能)	109.92㎡	33.25坪	798,000	0	0	798,000	24,000	0	0.0ヶ月			2年	-	※6
5F	事務所 (一部自己使用可能)	109.92㎡	33.25坪	831,250	0	0	831,250	25,000	0	0.0ヶ月	2025/4/28	2025/5/1	2027/7/31	-	普通賃貸借契約、FRD7ヶ月 賃料発生日2025/8/1 ※5 ※6
6F	事務所 (一部自己使用可能)	107.73㎡	32.58坪	781,920	0	0	781,920	24,000	0	0.0ヶ月			2年	-	※6
7F	事務所 (一部自己使用可能)	107.73㎡	32.58坪	781,920	0	0	781,920	24,000	0	0.0ヶ月			2年	-	※6
稼働面積		194.58㎡ (58.86坪)		6,205,440	0	0	6,205,440	25,500	6,996,600						
賃空面積		839.08㎡ (253.82坪)		6,205,440	0	0	6,205,440	24,448	6,996,600						

◆＜減価償却想定＞年間収入

項目	金額
賃室賃料	74,461,280
賃室共益費	0
駐車場	0
自動販売機	0
その他(情報端末等設置料)	6,000
水道光熱費	-
収入計 a	74,471,280

◆年間支出

項目	金額
ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,694,000
ビル運営管理費用(PM)	2,234,138
固定資産税・都市計画税等	3,938,383 ※2
火災保険料・賠償保険料	277,010 ※3
その他(ネットワーク費用)	386,600
水道光熱費	-
月額収入 ↓	6,205,940
支出計 b	9,540,111

◆粗利額係 (R7)

項目	金額	建物
原価額	183,874,090	121,344,400
原価総額係原価率	110,324,454	121,344,400
総計総額係原価率	110,324,454	121,344,400
固定資産税	1,544,542	1,698,821
都市計画税	330,973	364,033
面総額合計	1,875,516	2,062,854

◆＜減価償却想定＞敷金

項目	金額
賃室敷金	6,996,600
駐車場敷金	0
計	6,996,600

月額管理費/坪 ⇒ 814

NOI	a-b	84,931,169	月額NOI ↓
経費率	b/a	12.81%	5,410,931

◆総額係原価率 (R6)

原価額	(㎡=1,510,000円) ↓ 坪単価
総額係原価率	239,144,136円

※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410,678円(税抜)】

※2 上記管理費用内容には、ネットワーク費用、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 登記記載の固定資産税等は、租税事務所発行の固定資産関係証明書に基づき記載しております。

※4 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。

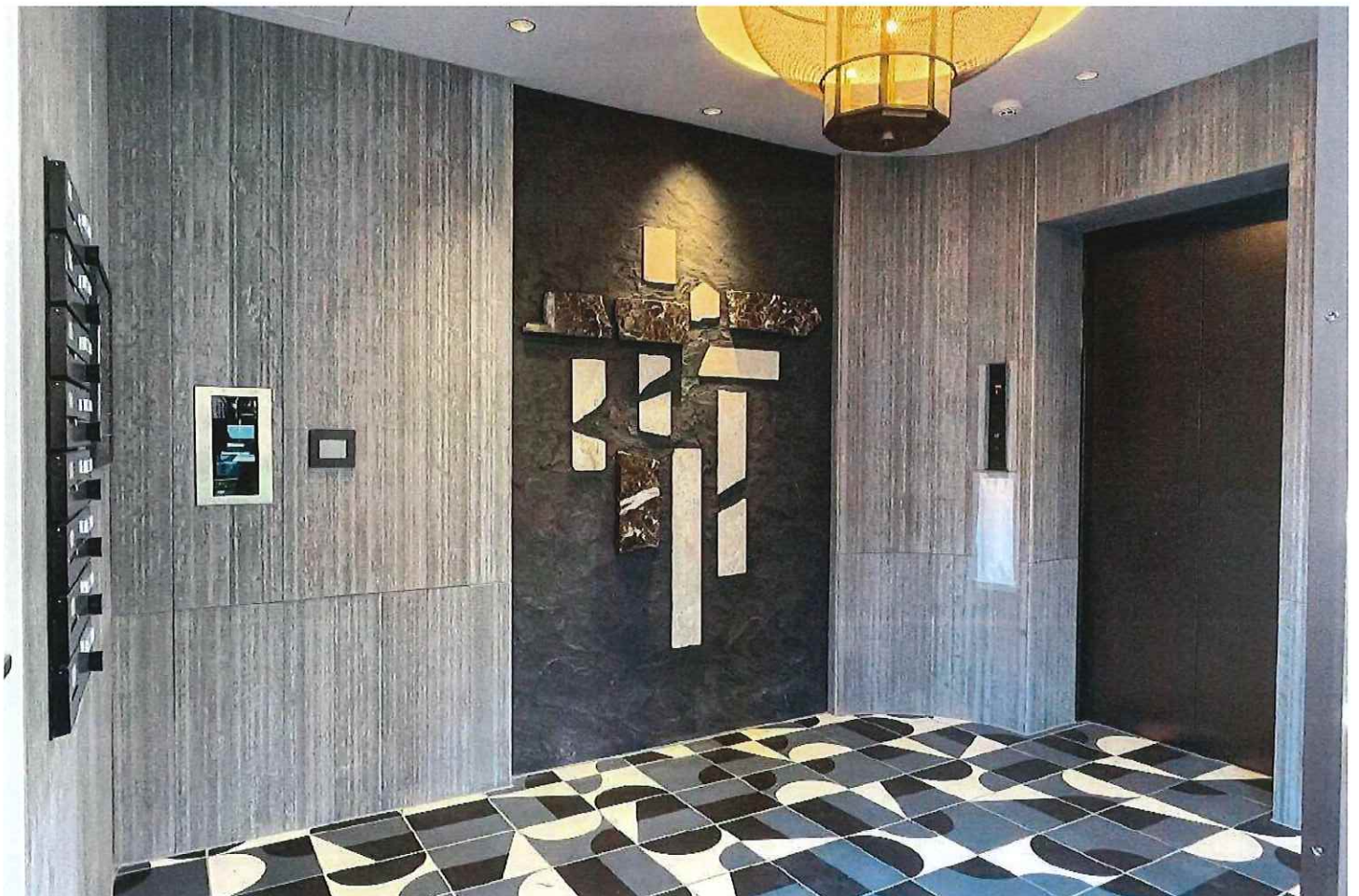
※5 弊社とSFCリポート株式会社との間に、滞納賃料保証契約が締結されております。

※6 テナント負担の現状回復義務がく退去時リノークを行います。詳細については、別途添付「現状回復なし&敷金ゼロ(滞納保証サービス付)」についての資料をご確認ください。



Biz Feel Ginza East

Entrance



Living Plan



Normal Plan



Plan

Normal Plan

6F面積 :107.73㎡(32.58坪)
2F-4F面積:109.92㎡(33.25坪)



Living Plan

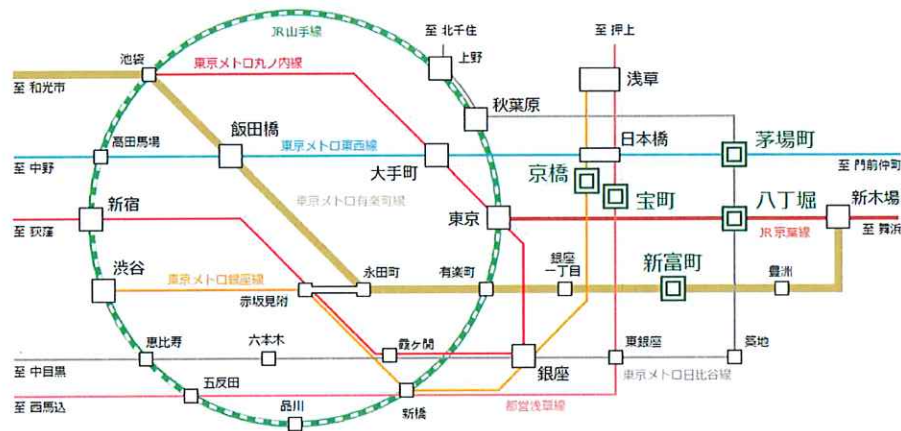
7F面積 :107.73㎡(32.58坪)



『Biz Feel Ginza East（一棟収益ビル）』ご説明

～交通利便性の高い立地が実現する多様なニーズ～

本物件は、東京メトロ日比谷線・JR 京葉線「八丁堀」駅徒歩3分という駅近物件です。更に東京メトロ有楽町線「新富町」駅、都営地下鉄浅草線「宝町」、東京メトロ銀座線「京橋」駅など徒歩圏内に6路線利用可能な交通利便性の高さが特徴です。「東京」駅までも徒歩圏内（徒歩16分）で、新幹線により、東海、関西、北陸、東北各方面へもアクセス可能です。また都営地下鉄「宝町」駅から羽田空港までも29分でアクセス可能であり、東京圏内だけでなく日本全国へのビジネス展開の拠点としても、アクセス良く、どのようなビジネスシーンにおいても効率よく活動できるエリアです。



～利便性と静けさが交わり、再開発で生まれ変わる街並みを身近に感じる新富町～

本物件が所在する「新富町」は明治時代には「新富座」という劇場を中心に栄えた歴史があり、周辺は「新富稲荷神社」や「安平神社」なども点在し、今もその歴史の名残を感じさせる静かな地域です。そして銀座・築地・八丁堀といった都心の人気エリアにも囲まれており、利便性と落ち着きが共存した街並みです。更に周辺では八重洲エリア、日本橋エリア、築地市場跡地など、多くの再開発事業が進んでいます。これらの再開発により本物件は将来性豊かなエリアへと日々変化していく「東京」を身近で感じることができる物件となっております。



築地市場跡地イメージパース



八重洲二丁目中地区再開発パース

「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て選ばれる、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、

競合優位性を維持・向上させること、賃貸収益力を高める

（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

上記の2項目により、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。

『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。

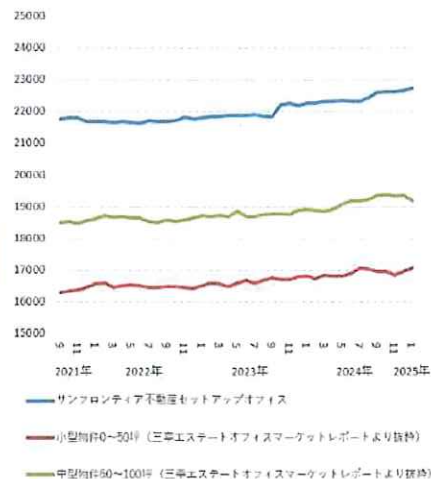


■ 高い賃料の維持

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。



～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。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。

《リニューアル工事内容（総工費税込 3.0 億円）》

■内装工事	2, 3, 4, 5, 6, 7 階内装改修工事（応接、執務室什器付） ※地下 1 階、1 階はスケルトン。 エントランス・ファサード改修工事（自動ドア新設含む）
■外壁・屋上工事	外壁修繕工事、屋上防水工事 外階段補修及び鉄部塗装
■設備工事	エレベーターリニューアル工事（電動巻上機、制御盤取替等） 機械警備新設工事 電気、水道メーター更新工事 キュービクル更新工事・高圧ケーブル更新 B1F 機械排煙用自家用発電機更新 全室空調換気設備更新工事 各種ポンプ更新工事・B1F、1F 厨房ダクト工事 各階ネットワーク構築工事 自動火災報知機移設工事

=====

長文にもかかわらず、ご高覧頂き、誠にありがとうございました。
良いご縁を賜れば幸甚です。ご検討の程、お願い申し上げます。

以 上