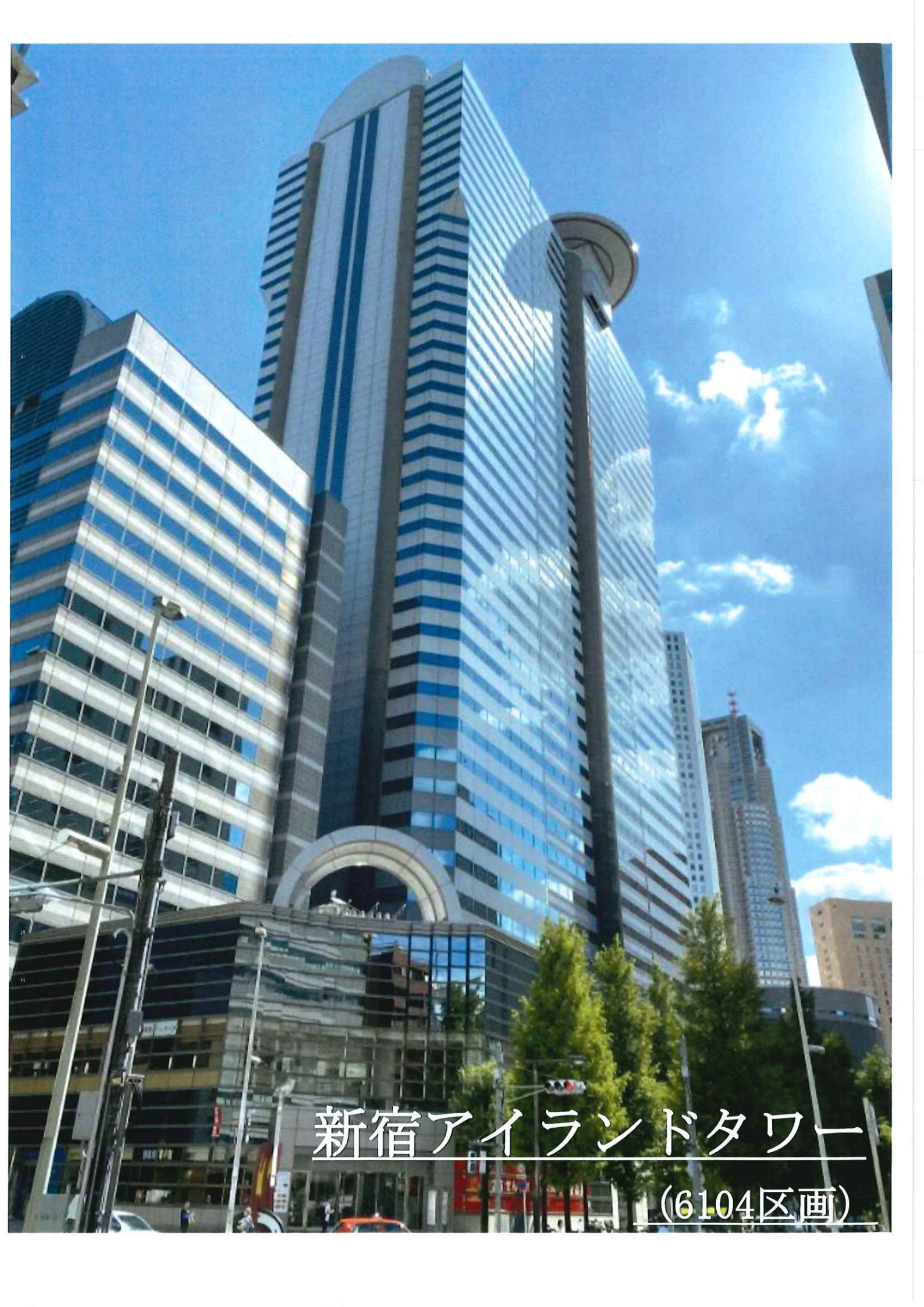


用途	収益物件（区分）・ビル（事務所）物件名：新宿アイランドタワー06104区画				
所在地	住居表示	東京都新宿区西新宿6-5-1			
	地番	東京都新宿区西新宿6-1-3			
交通	東京メトロ丸の内線 西新宿駅 直結				
地積					
価格	4億8000万円（税別）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	800%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	西新宿六丁目東地区高度利用地区、新宿駅周辺地区駐車場整備地区、他				
道路	北側約22.97m（公道） / 南側約30m（公道） / 西側約12m / 東側約30m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成07年 1月築	検済	
建物	構造	鉄骨造			
	延床面積	155.98 ㎡ (47.18 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入20,679,840円 月額収入1,723,320円 表面 利回り 4.30% 満室想定 ※建物詳細の構造、面積は対象部分 管理会社：新宿アイランド 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 銭高組、清水建設、前田建設工業、浅沼組 JV 令和7年1月、リニューアル工事済（総工費：約3400万円） 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。



新宿アイランドタワー

(6104区画)



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



⑩損害保険ジャパン(株) 本社

JR中央・総武線
「大久保」駅

JR山手線
「新大久保」駅

西武新宿線
「西武新宿」駅

①東急歌舞伎町タワー

②新宿区役所



③新宿御苑

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

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

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

JR山手線
JR中央・総武線
「代々木」駅

都営地下鉄大江戸線
「代々木」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



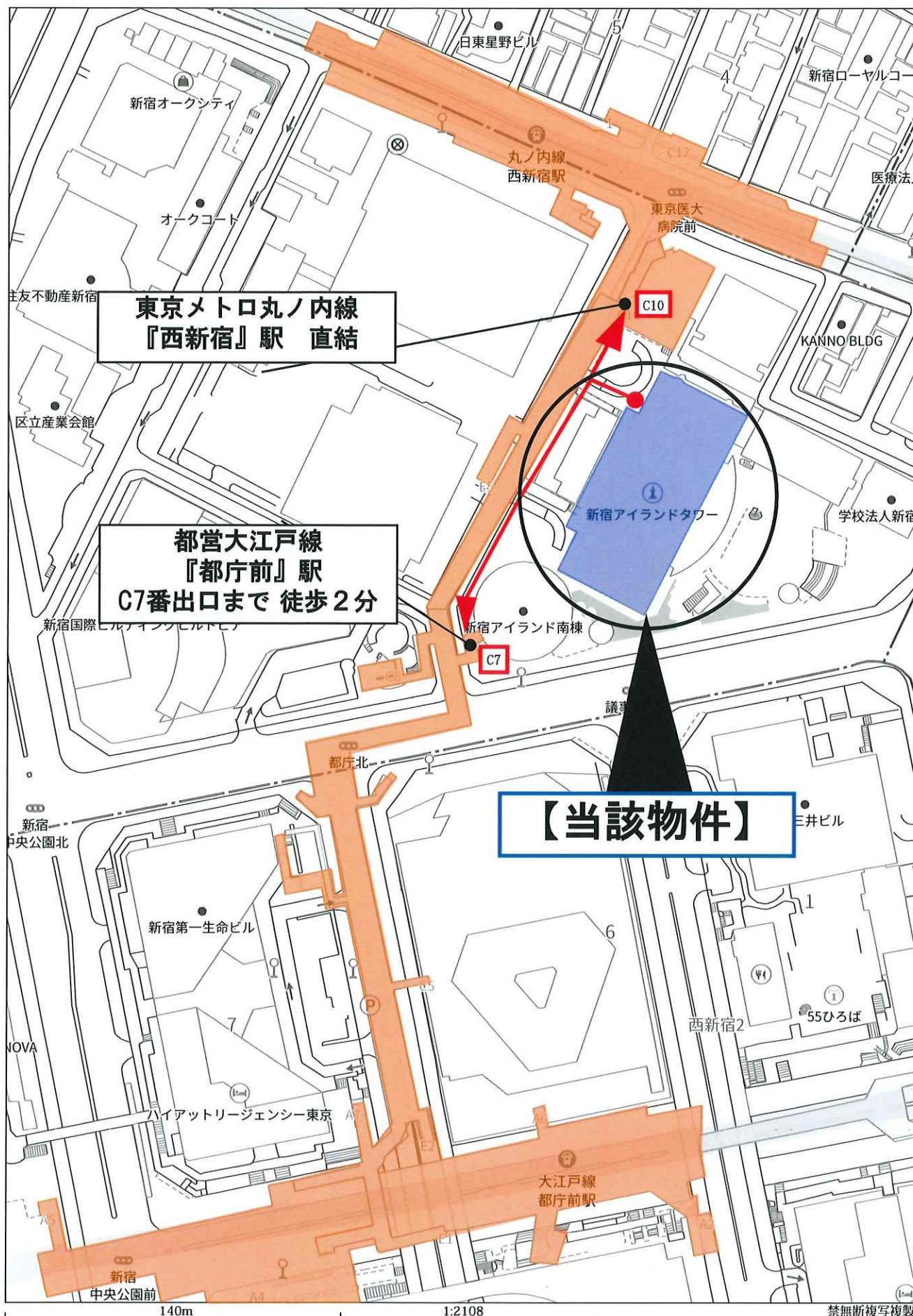
⑤ミライナタワー



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



Entrance



Elevator



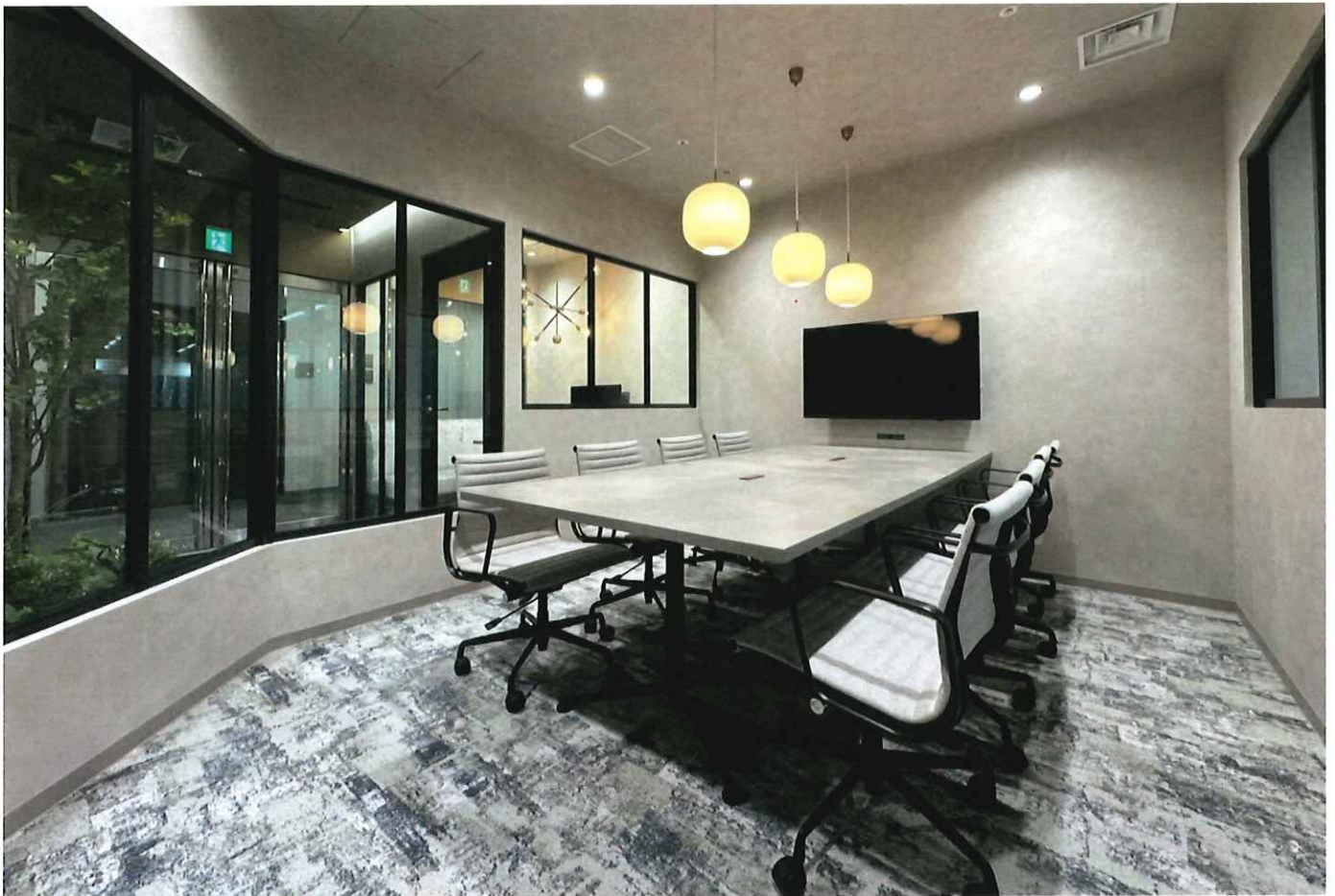
Private entrance



Lounge

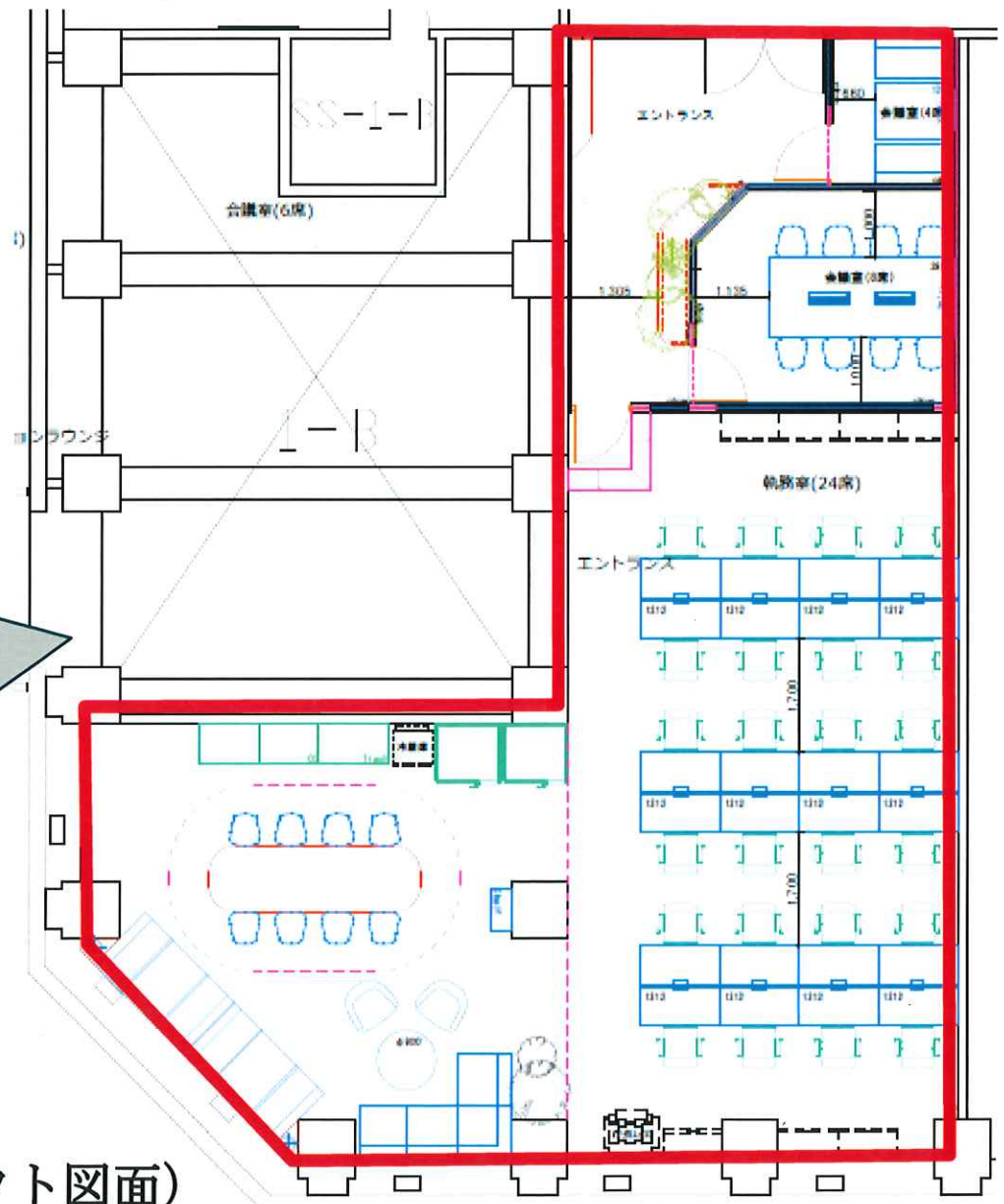
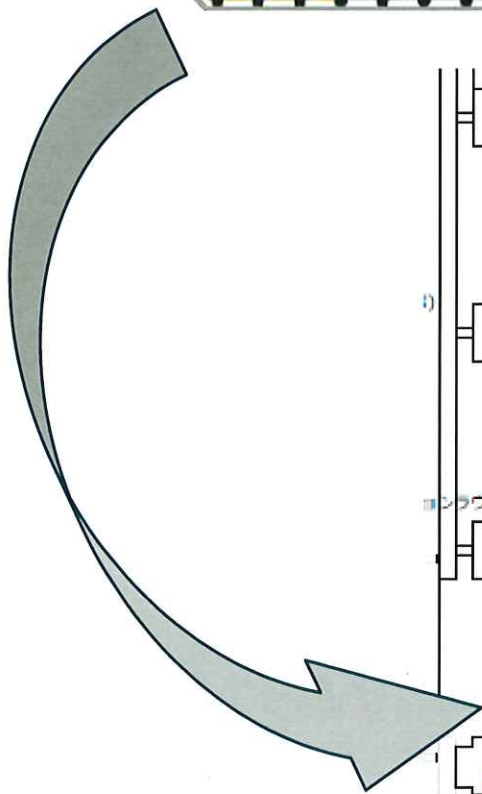
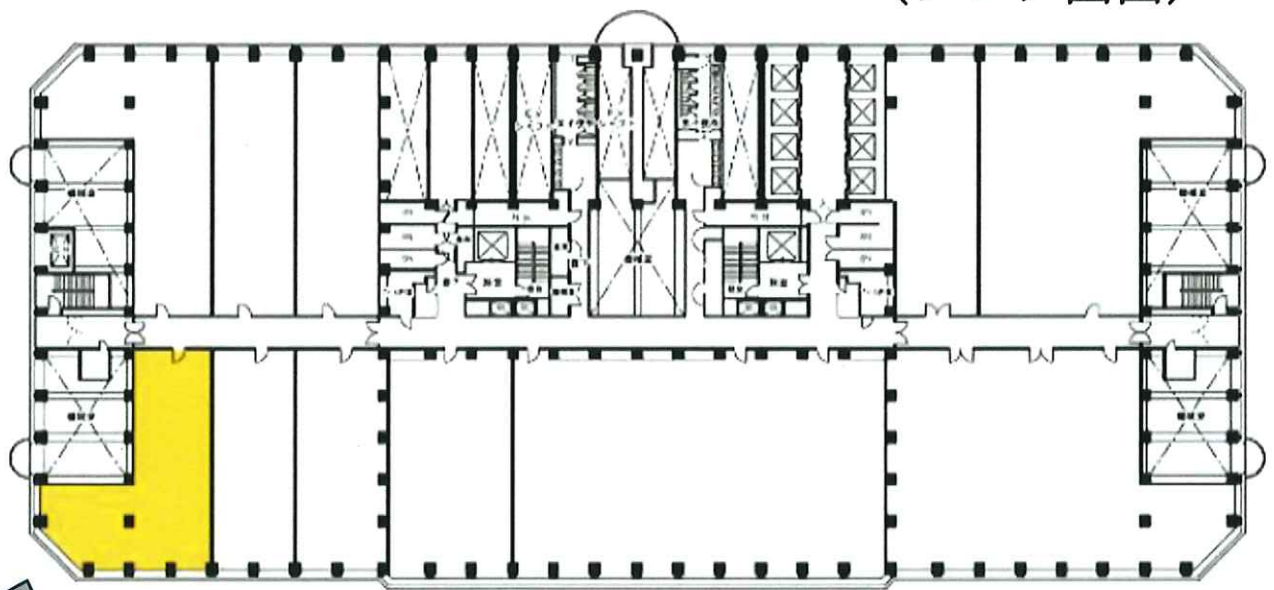


Office



Plan

(フロア図面)



(レイアウト図面)

賃貸収支一覧表

新宿アイランドタワー6104区画(区分収益オフィスビル)

◆賃貸面積及び賃貸条件

稼働率 100.00% ※申込ベース

※事務所

2025/9/5

フロア等	テナント名	契約面積	月額賃料		月額半減費		賃料＋半減費 坪単価	敷金(保証金) ※償却済	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				契約締結日	契約開始日	契約終了日			
6階 (06104)	※事務所 (内装設備・事務器具備付)	158.27㎡	47.87坪	1,723,320	36,000	0	0	1,723,320	36,000	2025/5/9	2025/5/12	2027/8/11	-	-	・賃料発生日: 2025.8.12 ~ 更新後の契約期間: 2年間 ※4 ※6
稼働面積		計	158.27㎡ (47.87坪)	1,723,320	36,000	0	0	1,723,320	36,000						
貸室面積		計	158.27㎡ (47.87坪)	1,723,320	36,000	0	0	1,723,320	36,000						

◆＜構造躯体想定＞年間収入

項目	金額
貸室賃料	20,679,840
貸室半減費	0
駐車場	0台
自動車売価	0
その他(看板・アンテナ等)	0
水道光熱費	-
収入計 a	20,679,840

◆年間支出

項目	金額
※1 管理費等(清掃・設備等)	2,831,772
※1 PMフィー(運営管理)	ご相談
固定資産税等	2,548,136 ※2
火災保険料・賠償保険料	55,564 ※3
その他(修繕積立金)	1,675,128 ※4
通信費(NUKO)	243,600
月額収入 ↓	1,723,320
支出計 b	7,354,200

◆租税関係 (R7)

項目	土地	建物
評価額	181,100,037	41,230,500
固定資産税評価額	108,660,021	41,230,500
都市計画税評価額	108,660,021	41,230,500
固定資産税	1,521,240	577,226
都市計画税	325,980	123,690
固都税合計	1,847,220	700,916

◆＜構造躯体想定＞敷金

項目	金額
貸室敷金	10,339,920
駐車場敷金	0
計	10,339,920

月額管理費 / 坪 ⇒

5002

NOI a-b	13,325,640
経費率 b/a	35.56%

◆築後面評価額 (R7)

路線価	(㎡=8,500,000円)
路線価額	220,235,000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、管理組合から毎年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 弊社とSFビルサポート株式会社との間に、滞納保証契約が締結されており、滞納保証料は、滞納保証料として請求されます。

※5 修繕積立金総額15,612,480,984円(令和7年3月31日時点)

※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。

『新宿アイランドタワー06104 区画』に関するご説明

サンフロンティア不動産株式会社
ビルディング事業部

■ 都会の洗練と自然のやすらぎが共存する街「西新宿」

西新宿は、東京の中心に位置しながら、都市の利便性と自然の豊かさを兼ね備えた魅力的な街です。高層ビルが立ち並ぶ近未来的な景観と、新宿中央公園の緑あふれる静けさが調和し、訪れる人々に多彩な表情を見せてくれます。新宿副都心の中心地として、小田急電鉄、SOMPO ホールディングス、オリンパス、住友不動産、大成建設、野村不動産ホールディングス、HOYA、三越伊勢丹ホールディングスなど、日本を代表する企業の本社が集まるビジネスエリアでもあります。また、西武百貨店、小田急百貨店、京王百貨店などの大型商業施設や多彩な飲食店が軒を連ね、商業とグルメの宝庫としても知られています。東京都庁や歌舞伎町にも近く、行政機関や繁華街が隣接する利便性の高いエリアです。さらに、SOMPO 美術館、新国立劇場、東京オペラシティなどの文化施設が徒歩圏内にあり、アートや音楽、演劇など感性を刺激する体験が日常に溶け込んでいます。



■ 新宿周辺の再開発について

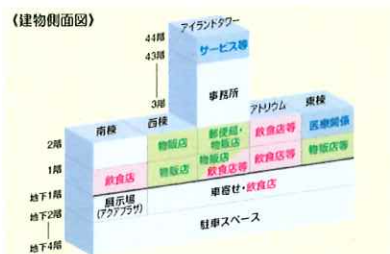
新宿駅周辺では、2046 年頃までを目途に、新宿駅の東西を中心とした大規模な再開発が進められています。一日あたり約 350 万人が利用する「世界一のターミナル」と称される新宿駅。この駅を中心に、「グランドターミナル構想」に基づいた都市再整備が進行中です。計画では、駅の東西にそれぞれ高さ約 260 メートルの超高層ビルが建設されるほか、駅の上空には広場が整備される予定です。これらの施設には、オフィスビルや商業施設、広場、通路などが含まれ、駅周辺の利便性と魅力が大幅に向上する見込みです。



新宿の将来像として、国内外の人・モノ・情報が集まり、交わり、刺激し合い、更なる魅力や新たな価値を持続的に創出し続ける「交流・連携・挑戦」が生まれる人中心のまちづくりを描いています。なかでも、新宿駅周辺は、業務・商業・観光の拠点として、多様な都市機能の集積という特性を生かした、東京の都市力向上への寄与が期待されているとし、新宿において、東京の成長や国際競争力強化を担う拠点形成に向けた街づくりが計画されています。



新宿アイランドタワーは、西新宿の超高層ビル街にそびえる地上 44 階・高さ約 189m のランドマーク的存在です。オフィス・住居・専門学校・商業施設が一体となった複合施設で、都市機能が集約された利便性の高い空間となっています。地下から上層階まで、レストランやカフェ・郵便局・店舗に加え、駐車場が充実しており、ビジネスから日常利用にも最適です。さらに、東京メトロ「西新宿」駅直結のアクセスの良さも大きな魅力です。



階数	用途
44階	レストラン
3階～43階	オフィスフロア
2階	サービス施設・郵便局
1階	ショッピング・カフェ
地下1階	飲食店・ショッピング
地下2～4階	駐車場

※定期駐車及び時間貸駐車の利用には、利用料金が別途発生します。



長さ	幅	高さ	最低地上高	重量
5.7m	2.1m以下	2.4m以下	13cm以上	4t以下



新宿アイランドでは、世界的に著名なアーティストによる現代アート作品が14点設置されており、誰でも自由に鑑賞できる都市型のアート空間が広がっています。このアートプロジェクトは、「人間の愛と未来」をテーマに、建築と調和するように設計されたもので、ビルの外構や広場、池の中など多様な場所に作品が点在しています。代表的な作品には、ロバート・インディアナの『LOVE』などがあり、それぞれが空間と対話するようなユニークな存在感を放っています。高層ビル群の中にありながら、自然と芸術が融合し、ビジネス街に彩りと心のゆとりをもたらす特別な場所です。



以上



SUN FRONTIER

サンフロンティア不動産株式会社
www.sunfrt.co.jp