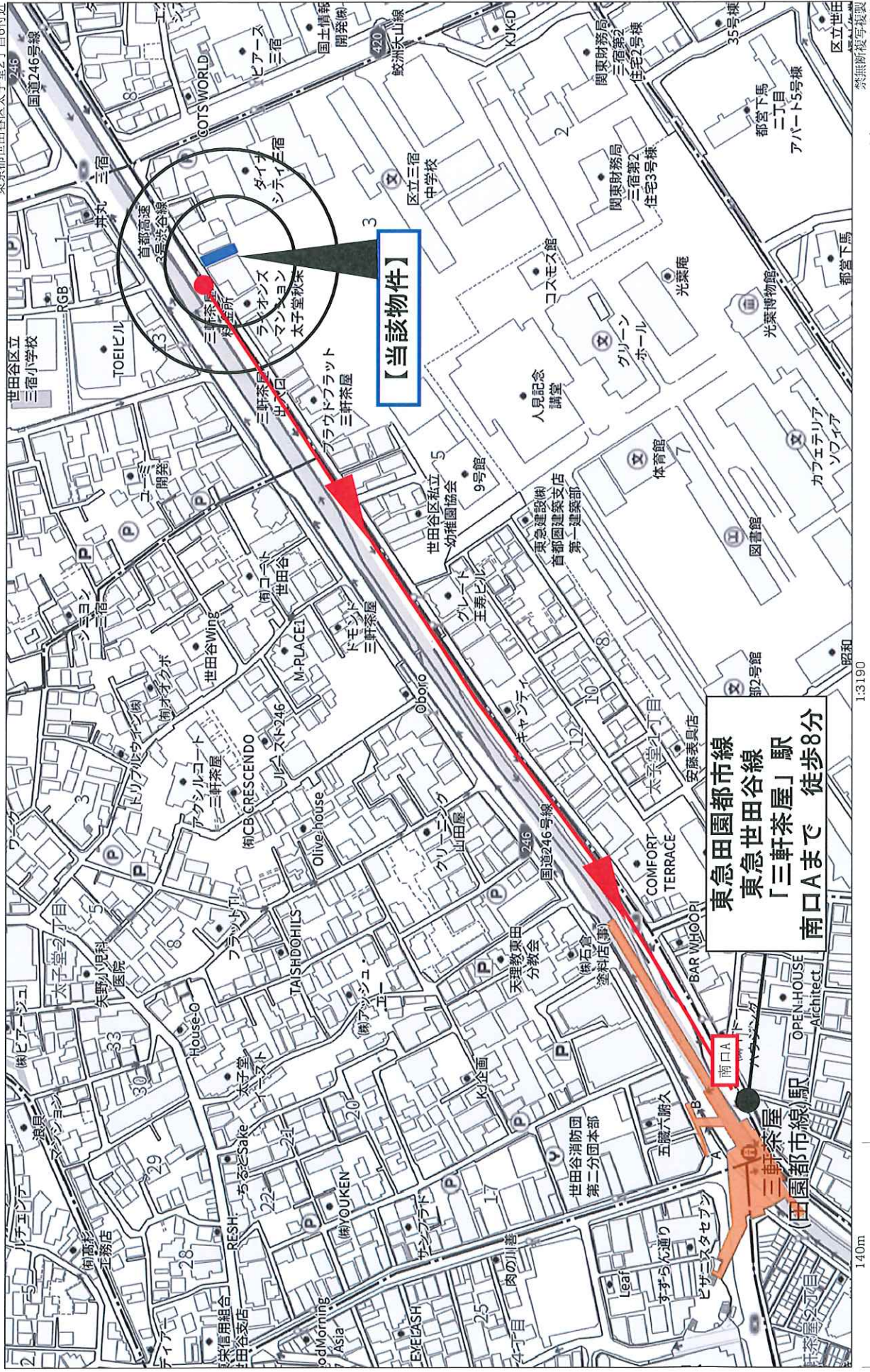


用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所）物件名：NOVEL WORK Sangenjaya				
所在地	住居表示	東京都世田谷区太子堂1-4-33			
	地番	東京都世田谷区太子堂1-20-1、5			
交通	東急田園都市線 三軒茶屋駅 徒歩8分 / 東急田園都市線 池尻大橋駅 徒歩10分				
地積	140.38 m ² (42.46 坪) 公簿				
価格	12億円（税別）				
地目	宅地	用途地域	①商業地域 / ②第1種中高層住居専用地域		
容積率	500% / 200%		建蔽率	80% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①防火地域 ②準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	都営下馬アパート周辺地区地区計画				
道路	西北側約40m（公道）玉川通り				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成04年 4月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 8階			
	延床面積	660.68 m ² (199.85 坪)			
引渡し	相談		施工会社	大和建設株式会社	
備考 年額収入59,208,960円 月額収入4,934,080円 表面 利回り 4.93% 満室想定					
・総戸数：8室（4室空室）					
・境界確定済					
・2025年5月 大規模リニューアル工事完了（総工事費約3億円）					
外壁改修、屋上防水、エントランス、ファサード改修、空調換気設備（1-8階）					
電気設備、※バルコニーの貸室工事、給排水設備、セキュリティー更新、					
1-8F貸室セットアップオフィス工事					
2025年度固定資産評価額：土地150,206,600円 建物78,826,800円					
2025年度路線価評価額：1,320,000円×140.38m ² =185,301,600					
約@4,364,145円/坪					
物件ルート：売主⇒当社					

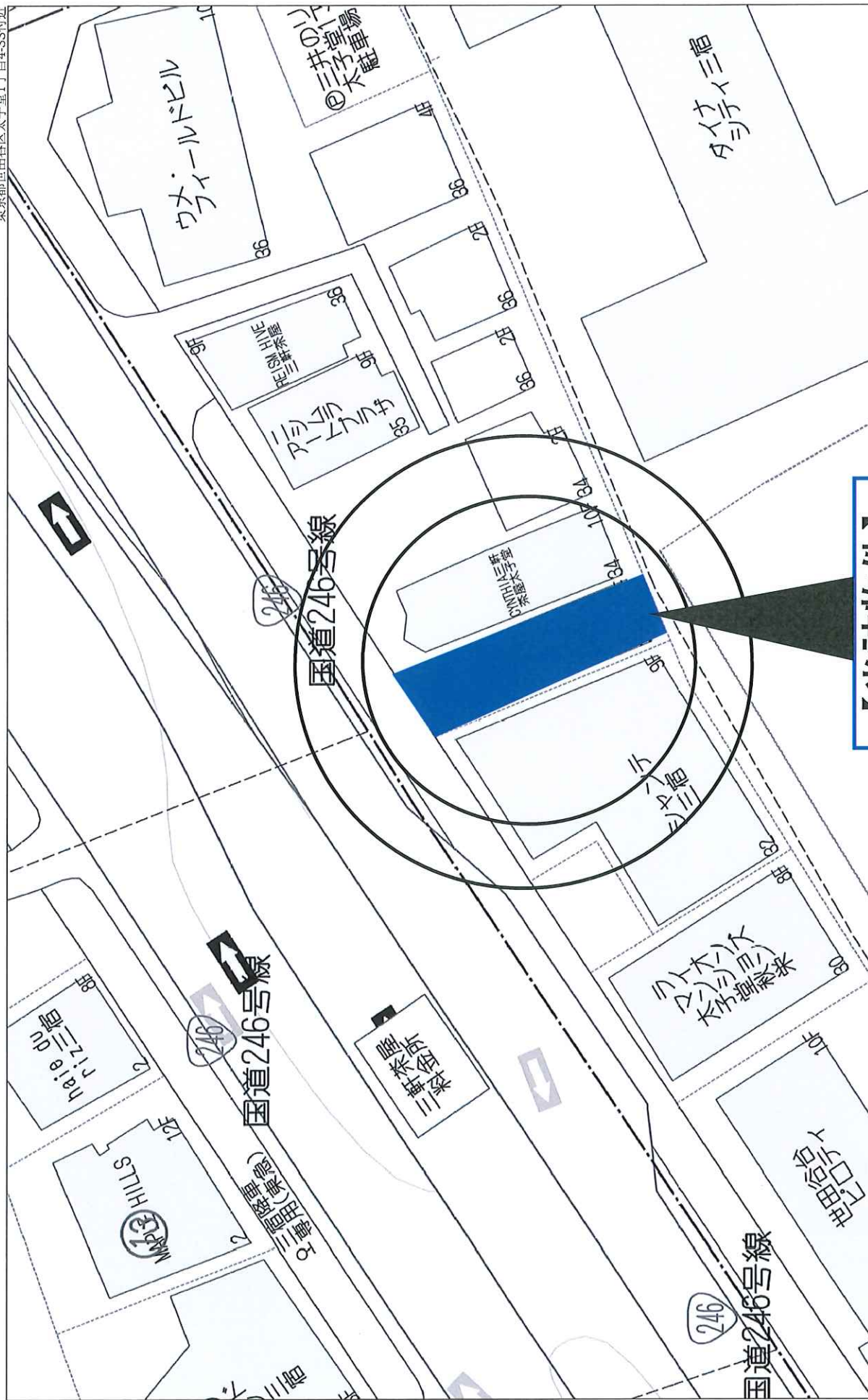
万一、売却済みの場合はご容赦ください。





【当該物件】

東急田園都市線
東急世田谷線
「三軒茶屋」駅
南口Aまで 徒歩8分



賃貸収支一覧表

NOVEL WORK Sangen.java (一棟収益オフィスビル)

◆賃貸面積及び賃貸条件

稼働率 48.23% ※貸室面積に対する稼働面積(申込ベース)

2025/11/25

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		敷金(保証金) ※賃部屋	入金月数	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				
1F	事務所 (応接内装付)	法人 (管業編纂)	55.27㎡	16.71坪	467,880	28,000	0	467,880	28,000	0	0.0ヶ月	2025/3/27	2025/4/1	2027/5/31	2年	内装完成 ※5、※7
2F	事務所 (応接内装付)	法人 (イベント、映像制作)	80.66㎡	24.39坪	682,920	28,000	0	682,920	28,000	0	0.0ヶ月	2025/3/28	2025/4/1	2027/5/31	2年	内装完成 ※5、※7
3F	事務所 (応接内装付)	法人 (運搬事務所)	78.72㎡	23.81坪	666,680	28,000	0	666,680	28,000	0	0.0ヶ月	2025/12/26 予定	2026/1/17	2028/4/16	2年	内装完成 ※6、※7
4F	事務所 (応接内装付)	-	78.72㎡	23.81坪	619,060	26,000	0	619,060	26,000	0	0.0ヶ月	-	-	-	-	内装完成
5F	事務所 (応接内装付)	-	78.72㎡	23.81坪	619,060	26,000	0	619,060	26,000	0	0.0ヶ月	-	-	-	-	内装完成
6F	事務所 (応接内装付)	-	78.72㎡	23.81坪	619,060	26,000	0	619,060	26,000	0	0.0ヶ月	-	-	-	-	内装完成
7F	事務所 (応接内装付)	-	78.72㎡	23.81坪	619,060	26,000	0	619,060	26,000	0	0.0ヶ月	-	-	-	-	内装完成
8F	事務所 (応接内装付)	法人 (通信販売企画)	78.72㎡	23.81坪	619,060	26,000	0	619,060	26,000	0	0.0ヶ月	2025年12月上旬	2025年12月中旬	2028年4月中旬	-	内装完成、申込受領(契約予定) ※6、※7
稼働面積			293.37㎡ (86.74坪)		2,436,540	0	0	2,436,540	0	0						
賃室面積			608.25㎡ (183.99坪)		4,912,780	26,701	0	4,912,780	26,701	0						

◆＜運営稼働想定＞年間収入

項目	金額
賃室賃料	59,953,980
賃室共益費	0
駐車場	0
アンテナ設置賃料	151,800
アンテナ電気料	103,800
水道光熱費	-
収入計 a	59,208,980

◆＜年間支出

項目	金額
※1 管理費等(清掃・設備等)	1,962,000
※1 PMフィー(運営管理)	1,776,269
固定資産税等	2,746,790
※2 火災保険料・賠償保険料	130,000
※3 その他(WIFI)	418,800
水道光熱費	-
支出計 b	7,033,859

◆＜管理関係(R7)

項目	金額
※1 管理費等(清掃・設備等)	1,962,000
※1 PMフィー(運営管理)	1,776,269
固定資産税等	2,746,790
※2 火災保険料・賠償保険料	130,000
※3 その他(WIFI)	418,800
水道光熱費	-
管理費合計	7,033,859

◆＜運営稼働想定＞敷金

項目	金額
賃室敷金	0
駐車場敷金	0
計	0

月額管理費/坪 ⇒ 818

NOI a-b	52,175,101
NOI	52,175,101
NOI	52,175,101

月額NOI	4,347,925
月額NOI	4,347,925
月額NOI	4,347,925

◆＜最終評価価額(R7)

最終評価価額	185,301,800円
最終評価価額	185,301,800円
最終評価価額	185,301,800円

※1 弊社での管理継続を売上希望条件とさせていただきます。上記記載の金額には、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。

※2 表記記載の固定資産税等は、地方税法他の関連法規に基づき推定された標準的な試算です。

建物増築申請等に準い、固定資産税等の金額が変動する場合がございます。具体的な税額計算につきましては、税理士等に相談下さい。

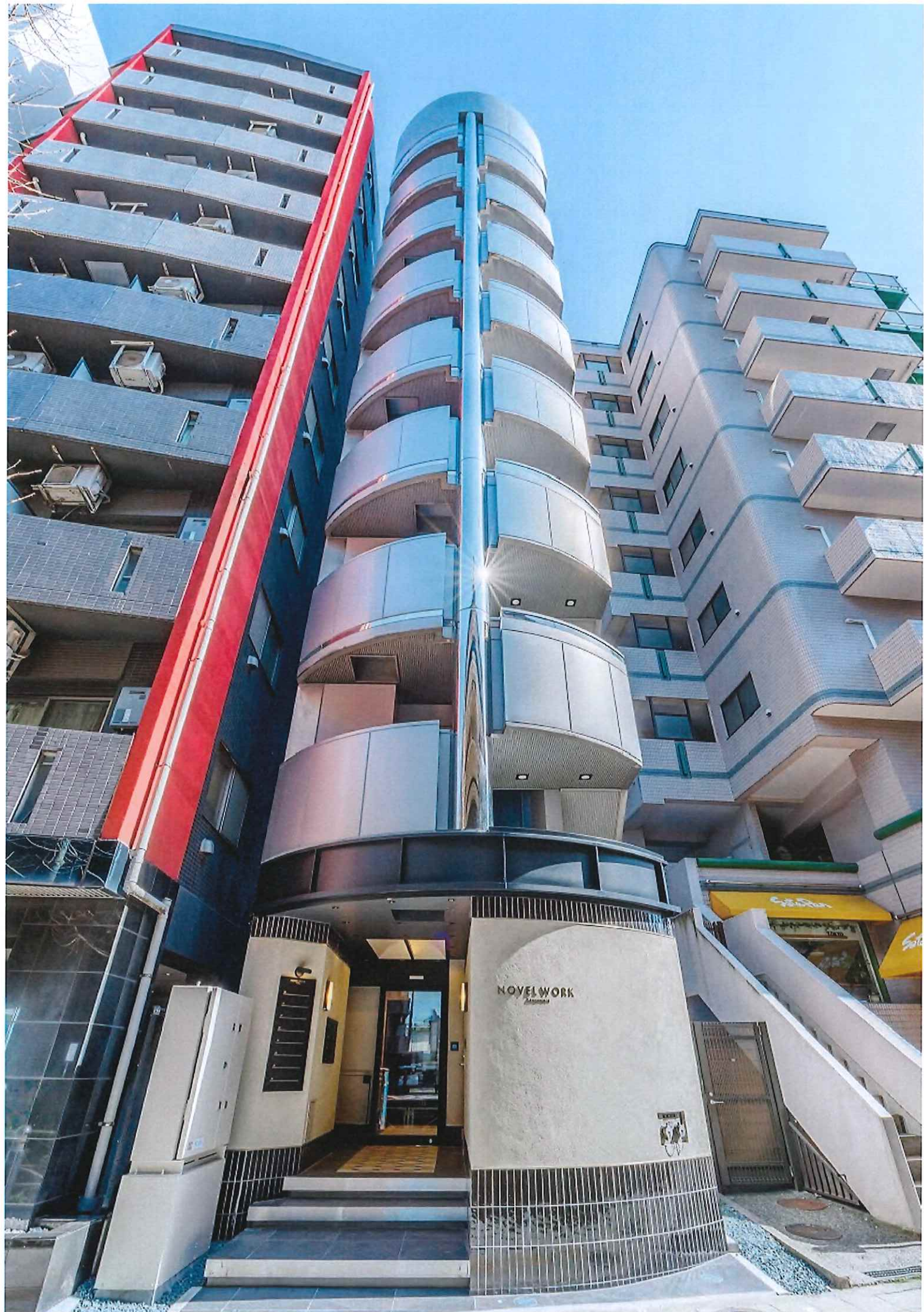
※3 火災保険料は、火災保険金額202,000千円、施設賠償責任保険3億円(1事故あたり上限)を付保した場合の5年一括私保険料を5年で除した1年分の保険料を記載しております。

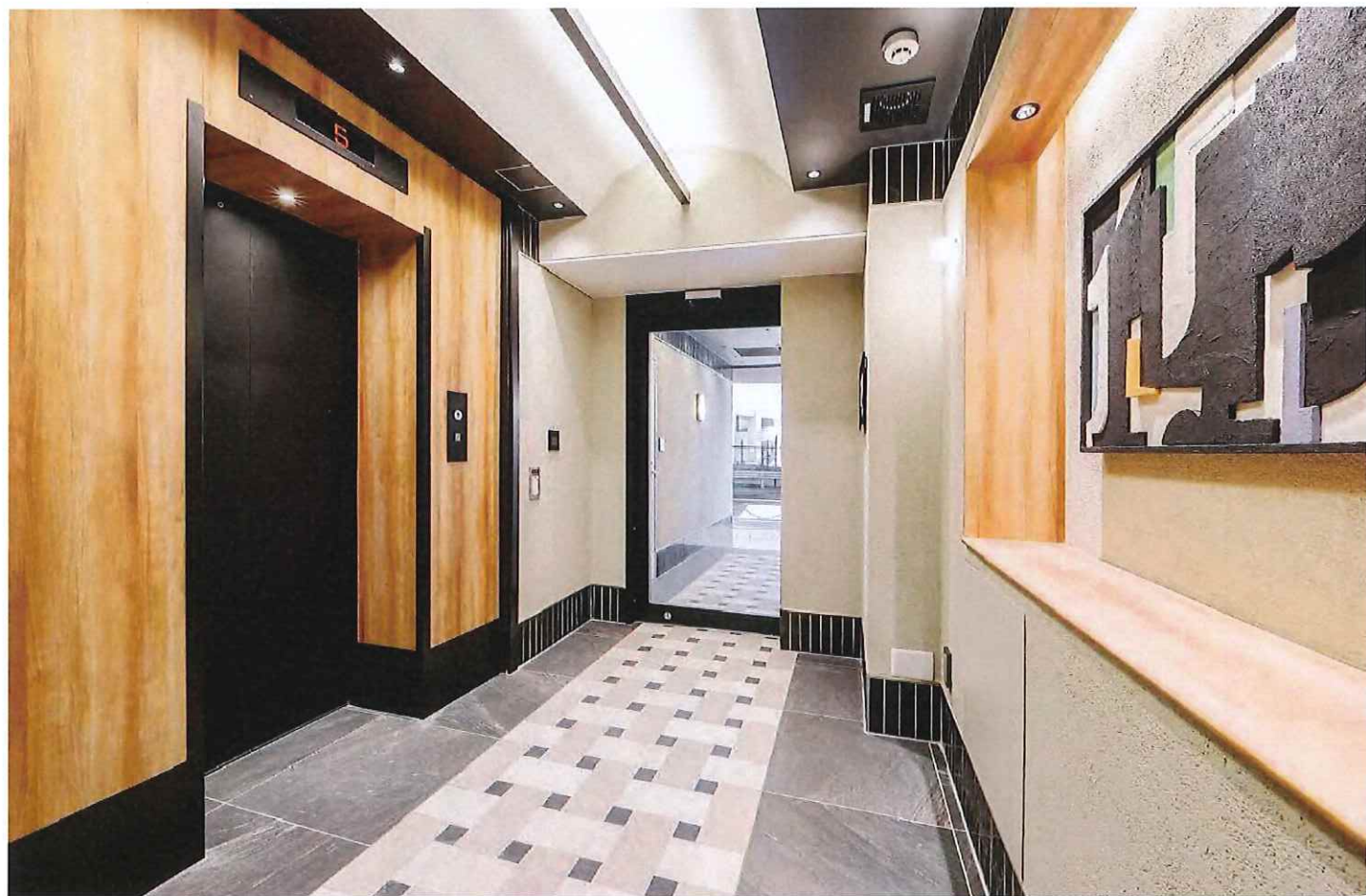
※4 収入及び支出については全て税抜き金額で表記しております。

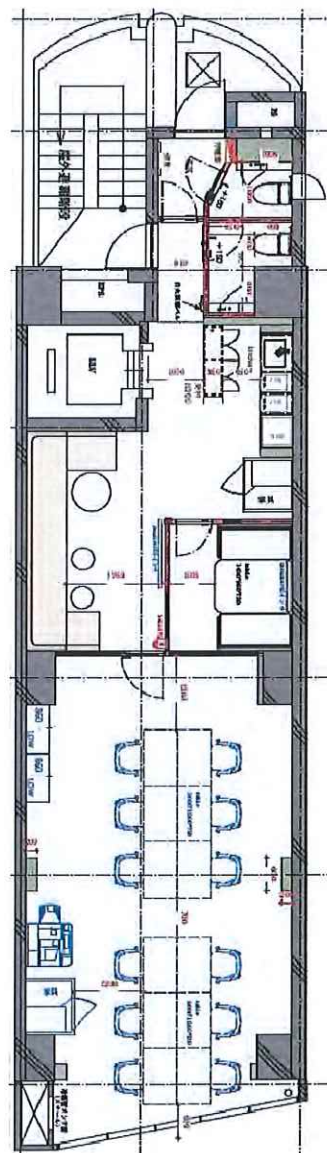
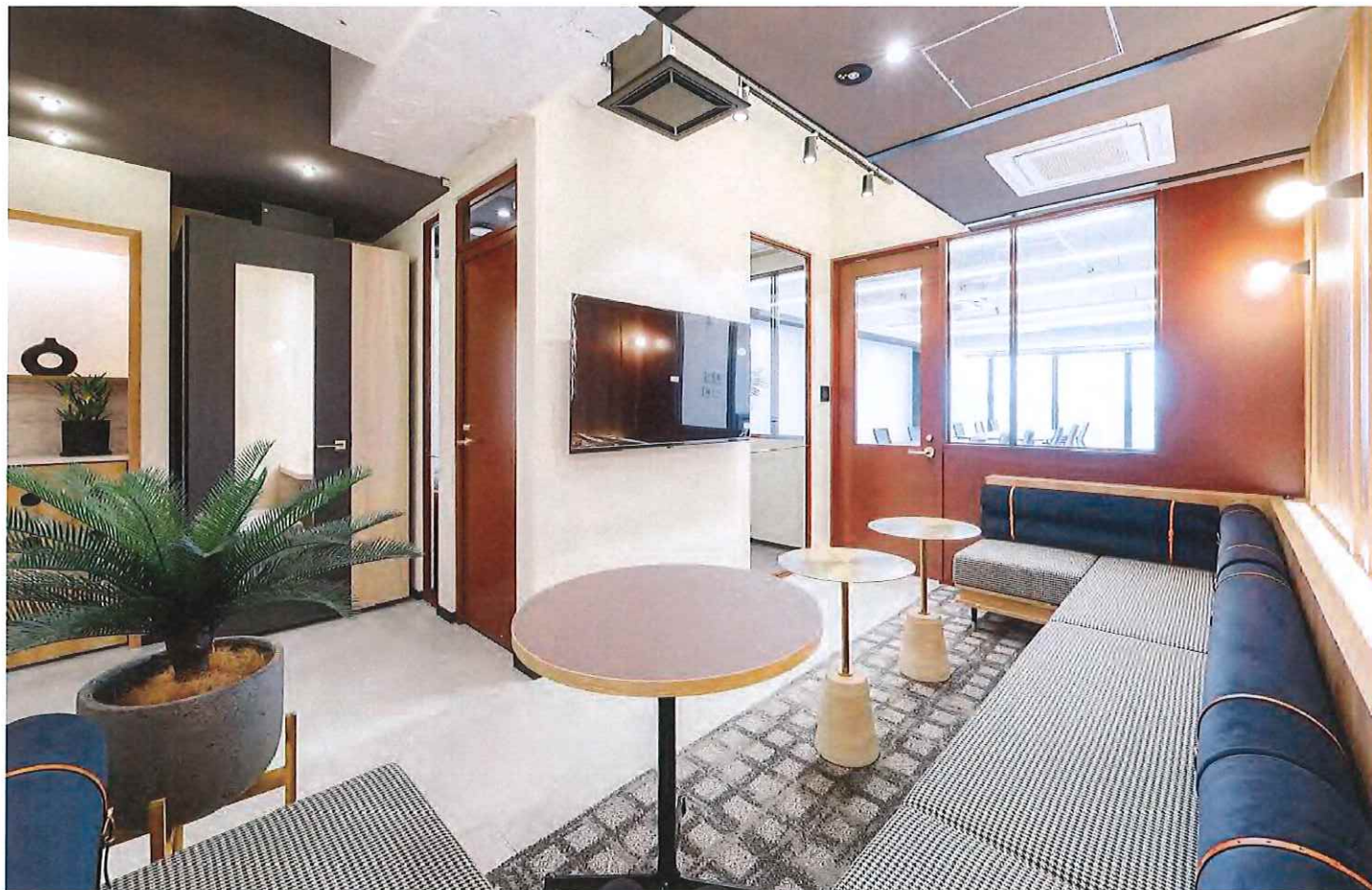
※5 弊社はSFCビルポート株式会社との間に、滞納保証契約が締結されております。

※6 弊社はエフエス株式会社にて、滞納保証契約が締結されております。

※7 テナント負担の原状回復義務がなく過去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&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。





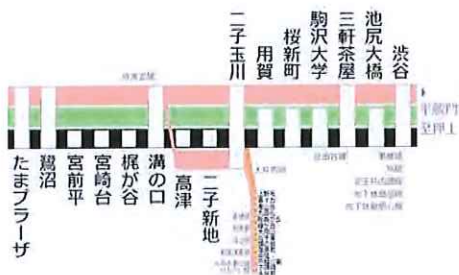




『NOVEL WORK Sangenjaya』に関するご説明

渋谷まで1駅、若者文化とビジネスが交差し、創造力が広がる町 ～三軒茶屋・池尻大橋～

三軒茶屋・池尻大橋エリアは、都心へのアクセスが非常に良好です。三軒茶屋駅は渋谷駅から急行電車で1駅、池尻大橋駅は、各駅停車で1駅と、通勤や移動に便利な立地です。周辺には目黒川や世田谷公園、目黒天空庭園など、自然や緑を感じられるスポットも多く、若者向けのファッションや飲食店が豊富で、下町的な情緒と温かみが残る街並みが特徴です。また、渋谷を中心に活動する文化人・音楽関係者・IT 企業家などからも人気が高く、ベンチャー系 IT・通信企業、音楽・芸能プロモーション、メディア関連企業などから高い支持を集めているエリアです。渋谷に比べて賃料のコストパフォーマンスが高く、先進的な内外装デザインや割安な賃料設定も魅力となっています。三軒茶屋は若者のみならず、根強い三軒茶屋のファンによって独自のカルチャーとコミュニティが形成されています。カフェやギャラリー、ライブハウスなど、クリエイティブな発信拠点が点在し、街全体が新しいアイデアを生み出す土壌となっています。こうした環境は、IT・メディア関連企業やスタートアップにとって、ビジネスと文化が融合する理想的なロケーションです。渋谷に比べて賃料は抑えられながらも、デザイン性の高いオフィス空間を確保できるため、コストパフォーマンスとブランド価値の両立が可能です。



三軒茶屋の地名は、江戸時代に大山道（現在の国道 246 号線）と世田谷通り（現在の世田谷通り）の分岐点に、「角屋」「信楽」「田中屋」という 3 軒の茶屋が並んでいたことに由来します。古くから交通の要衝としても知られており、戦後間もなく闇市がつけられた「三角地帯」と呼ばれる一角には、今もお飲食店をはじめとした商店が軒を連ね、昭和レトロな面影を多く残しています。三軒茶屋のシンボルタワー・キャロットタワー26 階の展望ロビーからの眺望は絶景です。駅を起点に、いくつもの活気ある商店街が放射線状に延びる三軒茶屋。今も続いている再開発によって、洗練されたハイセンスな都市に生まれ変わりつつあります。一方で、昭和のディープな雰囲気や漂う路地裏や商店がそこかしこに混在しており、一種独特の街並みを形成しています。



～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、総額約3億円の大規模改修工事を実施しており、主な工事内容と費用内訳は以下表のとおりです。また、本物件をご購入いただいた後も、弊社にて引続き管理をさせていただきますので、万が一施工不良等があった場合にも、迅速に対応をさせていただきます。近々にて大掛かりな設備改修の必要はなく、安心・安全・手間要らずの物件となっております。

≪工事内容（総工費約3億円）≫

			税抜
項目	金額	備考	
1 外壁修繕工事	1,700万	シーリング、塗装、外部階段照明交換、屋上階段壁補修工事等	
2 屋上防水工事	200万		
3 エントランス改修工事	2,200万	エントランスアプローチ・ファサード改修工事	
4 各階内装工事（設計費含む）	13,850万	内装解体、設計、1～8階貸室セットアップオフィス化工事	
5 家具・什器・備品代	3,500万	1～8階貸室設置什器	
6 バルコニーの貸室化工事	2,500万	サッシ工事、構造検証、設計、防煙スクリーン設置工事等	
7 エレベーター工事	70万	ハンガーローラー交換、照明カバー交換・LED化	
8 空調換気設備工事	3,300万	1-8F ロスナイ換気工事、空調機新設工事、既存空調撤去	
9 電気設備工事	900万	電灯動力盤更新、キュービクル機器更新、PCB検査	
10 給排水設備工事	450万	ポンプ制御盤更新、縦配管更新、スコープ調査、給水バルブ交換	
11 セキュリティ工事	450万	セキュリティ機器の更新工事、非常階段のリーダー設置工事	
12 防災工事	50万	非常警報盤更新	
13 その他工事	1,750万	構造計算書復元、1階排水管工事、鉄板補強工事、ネットワーク工事	
合計	30,920万		

■安心と信頼、手間いらずの管理体制

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。オーナー様をはじめ、テナント様にご満足を感じていただき、長くビルにご入居いただ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。

■万一に備えて安心、テナント滞納保証契約付保

弊社が新規に誘致させていただいたテナント様については、弊社の100%子会社であるSFビルサポート株式会社とエボス株式会社の滞納賃料保証を付保させていただいております。保証会社が、テナント様の与信補完として、万一の滞納発生時の未回収リスクをお引受けいたしますので、テナント様のご退去時まで安心をご提供させていただきます。上記により、ビルスペックの向上と共に、高い賃貸競争力と高収益性を実現しております。

「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。

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。

