

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション） 物件名：NOVEL WORK AKIHABARA				
所在地	住居表示	東京都千代田区神田佐久間町3-37			
	地番	東京都千代田区神田佐久間町3-37-4			
交通	東京メトロ日比谷線 秋葉原駅 徒歩4分 / 山手線・京浜東北線・総武線 秋葉原駅 徒歩4分				
地積	154.48 m ² (46.73 坪) 公簿				
価格	12億1000万円（税別）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		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	無	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	神田佐久間地区地区計画、駐車場整備地区				
道路	東側約6.52m（区道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和60年 8月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階			
	延床面積	566.61 m ² (171.39 坪)			
引渡し	相談		施工会社	大木建設株式会社	
備考 年額収入54,201,360円 月額収入4,516,780円 表面 利回り 4.47% 満室想定					
・ 令和7年11月、大規模リニューアル工事竣工 エントランス、各階内装デザイン改修、外壁改修、エレベーター改修					
※経済的耐用年数レポート取得済（残存期間25年）					
・ 1-6階：事務所×6室（3室稼働中）					
令和7年固定資産評価額：土地96,395,520円 建物41,156,300円					
令和7年度路線価評価額：850,000円×154.48m ² =131,308,000円					
約@2,809,929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。



①秋葉原クロスフィールド



②JEBL 秋葉原スクエア



③住友不動産秋葉原駅前ビル



④YKK(株)



⑫JR 東日本ホテル
メッツ秋葉原



⑪アルファグランデ
千桜タワー



⑩山崎製パン(株)



⑨貝印(株)



⑧(株)龍角散

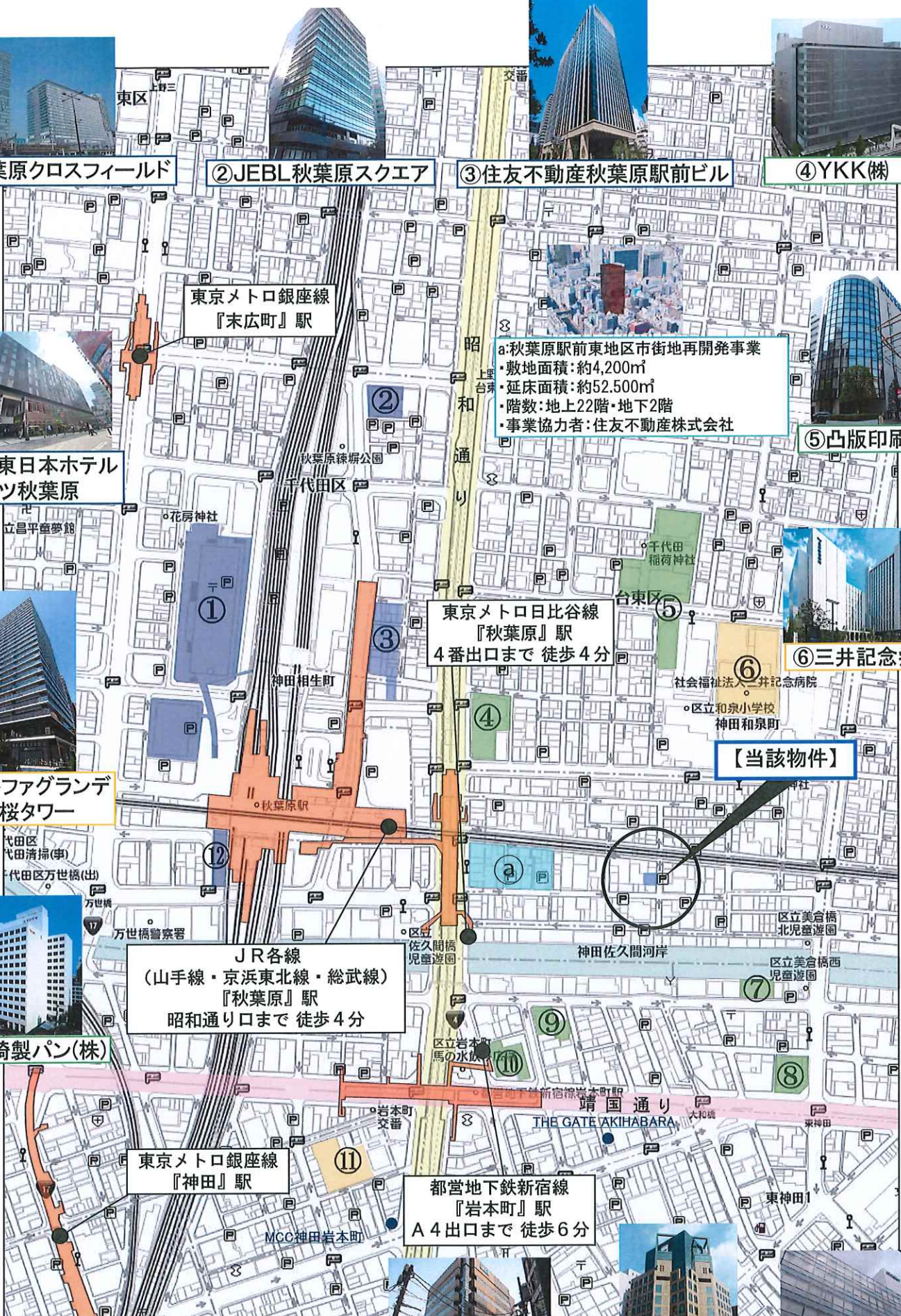


⑦(株)リョーサン

⑤凸版印刷(株)



⑥三井記念病院



東京メトロ銀座線
『末広町』駅

a秋葉原駅前東地区市街地再開発事業
・敷地面積: 約4,200㎡
・延床面積: 約52,500㎡
・階数: 地上22階・地下2階
・事業協力者: 住友不動産株式会社

東京メトロ日比谷線
『秋葉原』駅
4番出口まで 徒歩4分

JR各線
(山手線・京浜東北線・総武線)
『秋葉原』駅
昭和通り口まで 徒歩4分

東京メトロ銀座線
『神田』駅

都営地下鉄新宿線
『岩本町』駅
A4出口まで 徒歩6分

【当該物件】

秋葉原駅(東側交通広場/ヨドバシカメラ前)より
羽田空港行、リムジンバス運行
■羽田空港(国内線ターミナル) 40分
■羽田空港(国際線ターミナル) 55分

賃貸収支一覧表

NOVEL WORK AKIHABARA (一概収益ビル※一部自社利用可能)

◆賃貸面積及び賃貸条件
事務所

2026/1/6

フロア等	テナント名	契約面積		月額賃料		月額共通費		賃料＋共通費		敷金(保証金)	敷金月数	賃貸借期間		更新 (年)	更新料 (月)	備考
												原契約締結日	契約開始日			
1F	事務所 (内委託交付)	94.07㎡	28.46坪	796,880	28,000	0	0	796,880	28,000	0	0.0ヶ月	-	-	-	-	
2F	事務所 (内委託交付)	110.87㎡	33.53坪	938,840	28,000	0	0	938,840	28,000	0	0.0ヶ月	-	-	-	-	
3F	事務所 (内委託交付)	110.87㎡	33.53坪	938,840	28,000	0	0	938,840	28,000	0	0.0ヶ月	-	-	-	-	
4F	事務所 (内委託交付)	89.16㎡	26.97坪	809,100	30,000	0	0	809,100	30,000	0	0.0ヶ月	2025/9/19	2025/10/1	2027/12/31	2年	2025年12月31日まで専有分益 SFビルサポート株式会社との保証委託契約あり
5F	事務所 (内委託交付)	74.73㎡	22.60坪	632,800	28,000	0	0	632,800	28,000	0	0.0ヶ月	2025/5/30	2025/7/1	2027/8/31	2年	SFビルサポート株式会社との保証委託契約あり
6F	事務所	55.16㎡	16.68坪	400,320	24,000	0	0	400,320	24,000	1,601,280	4.0ヶ月	2025/3/31	2025/9/1	2027/11/30	2年	SFビルサポート株式会社との保証委託契約あり
稼働面積		計	219.05㎡ (86.26坪)	4,516,780	27,687	0	0	4,516,780	27,687	1,601,280						
貸室面積		計	534.86㎡ (161.79坪)	4,516,780	27,917	0	0	4,516,780	27,917	1,601,280						

◆不動産稼働想定＞年間収入

項目	金額
賃室賃料	54,201,360
賃室共通費	0
駐車場	0
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	54,201,360

◆年間支出

項目	金額
※1 ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,382,000
※1 ビル運営管理費用(PM)	1,626,041
※1 固定資産税・都市計画税等	1,692,888
※2 火災保険料・損害保険料	105,953
※3 レンツプレ月額利用料	110,400
NURO月額利用料	308,400
月額収入 ↓	4,516,780
支出計 b	8,215,682

月額管理費／坪 ⇒ 1158

◆不動産稼働想定＞敷金	
項目	金額
賃室敷金	1,601,280
計	1,601,280

◆租税関係(R7)

項目	建物
賃税額	96,395,520
課税後賃税標準額	57,637,312
課税後賃税標準額	57,637,312
固定資産税	809,722
都市計画税	173,511
課税合計	983,233

◆課税価額(R8)	
課税価額	(㎡＝850,000円) ↓坪単価
課税価額	131,308,000円 2,809,929

《NOVEL WORK AKIHABARAが内包する付加価値について》

NOVEL WORK AKIHABARAの賃料水準について、現在の募集は30,000円/坪で募集をしています。
賃貸状況一覧表に於いて現時点で申込を受領していない区画は条件交渉を鑑み28,000円/坪としておりますが、
最大で30,000円/坪で成約する可能性があります。
その場合、本建物に於ける収入は、54,201,360 円 ⇒ 55,081,480 円 となる可能性がございます。

これを、現在の販売価格で割り戻した場合・・・

表面利回り： 4.64%
NO利回り： 4.12%

となります。

※1 弊社管理条件とさせていただきます。

※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、地方税法他の関連法規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ご相談下さい。

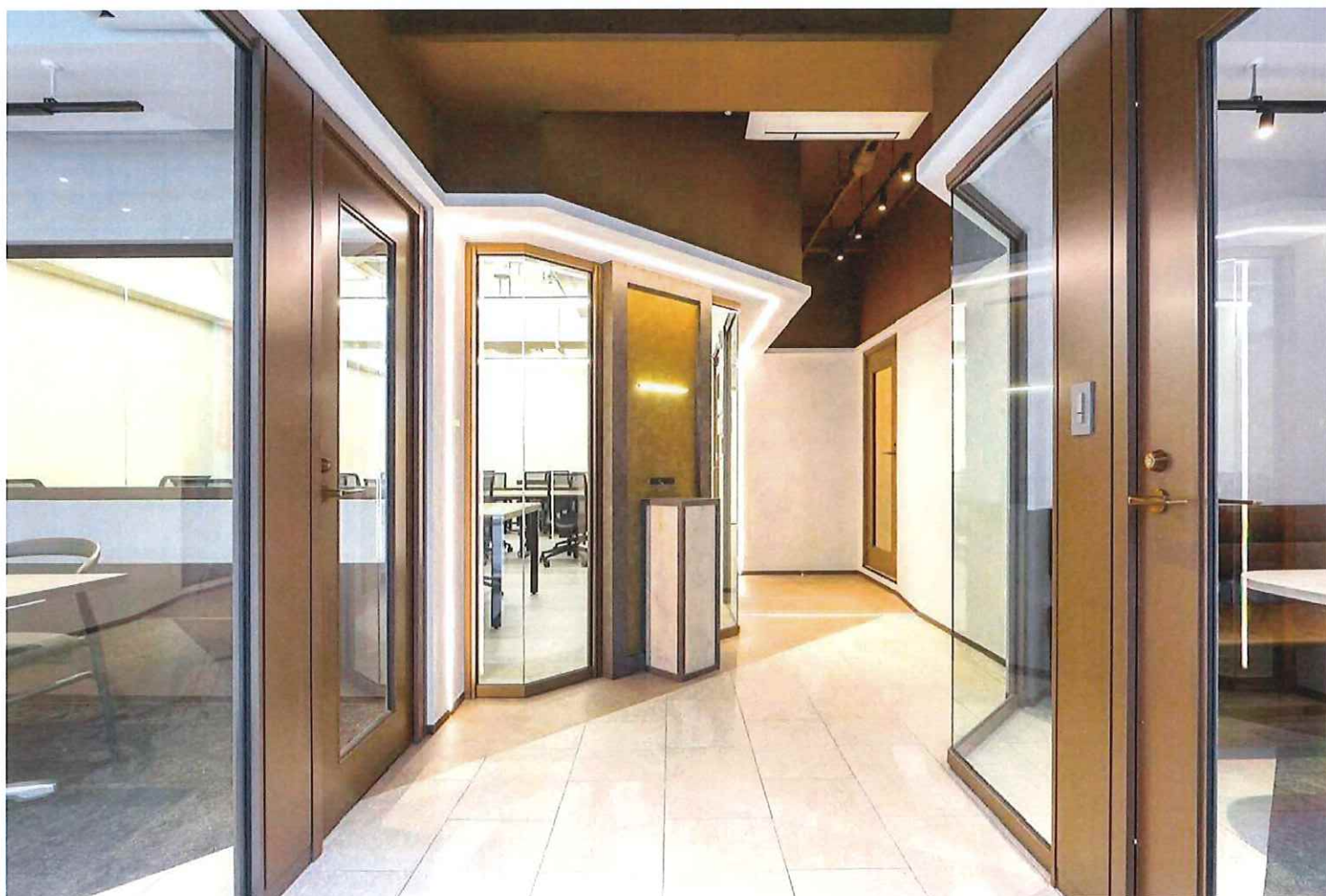
※4 収入及び支出については全て指抜き金額で表記しております。



Facade



Approach

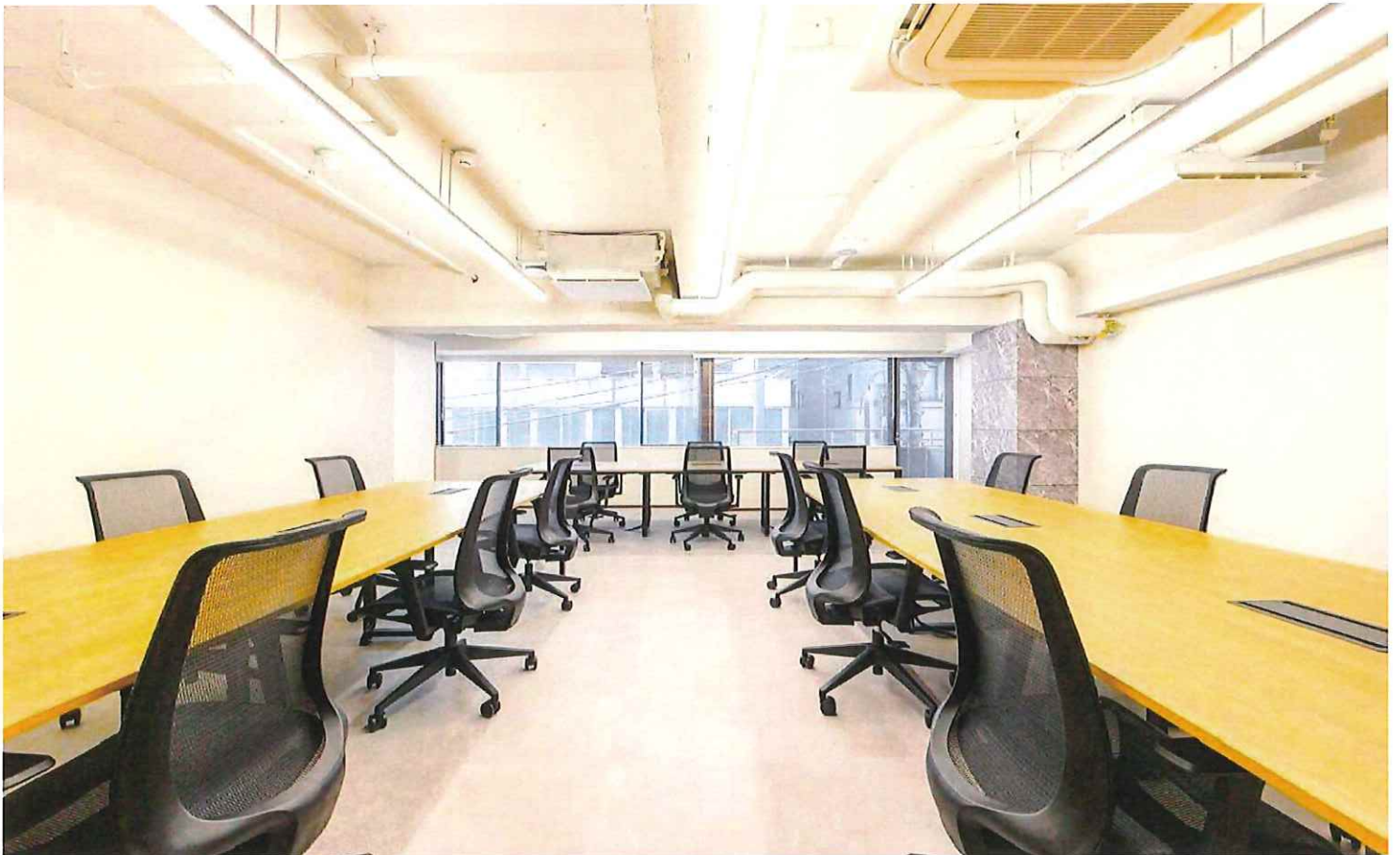


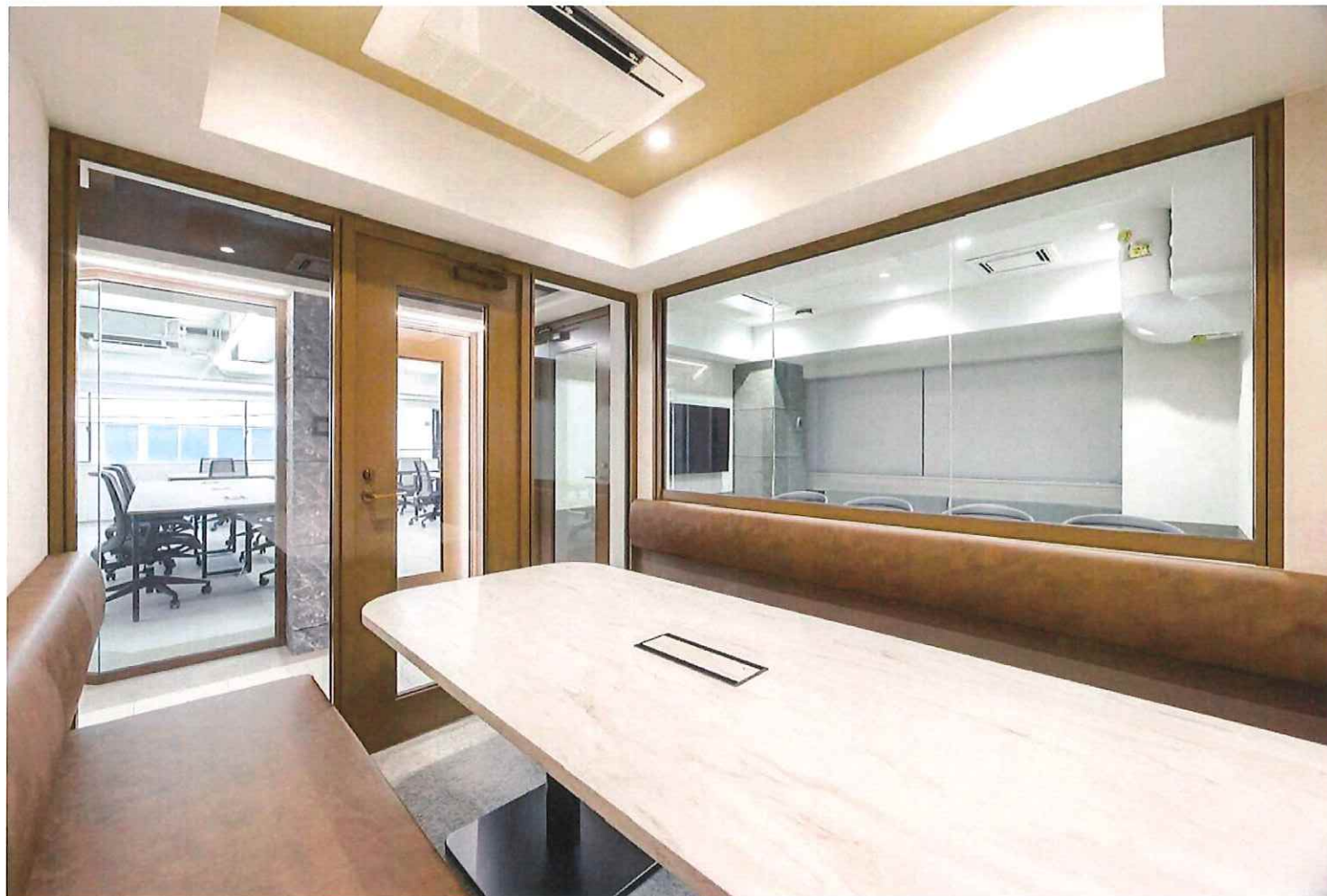
1st Floor

3rd Floor Entrance

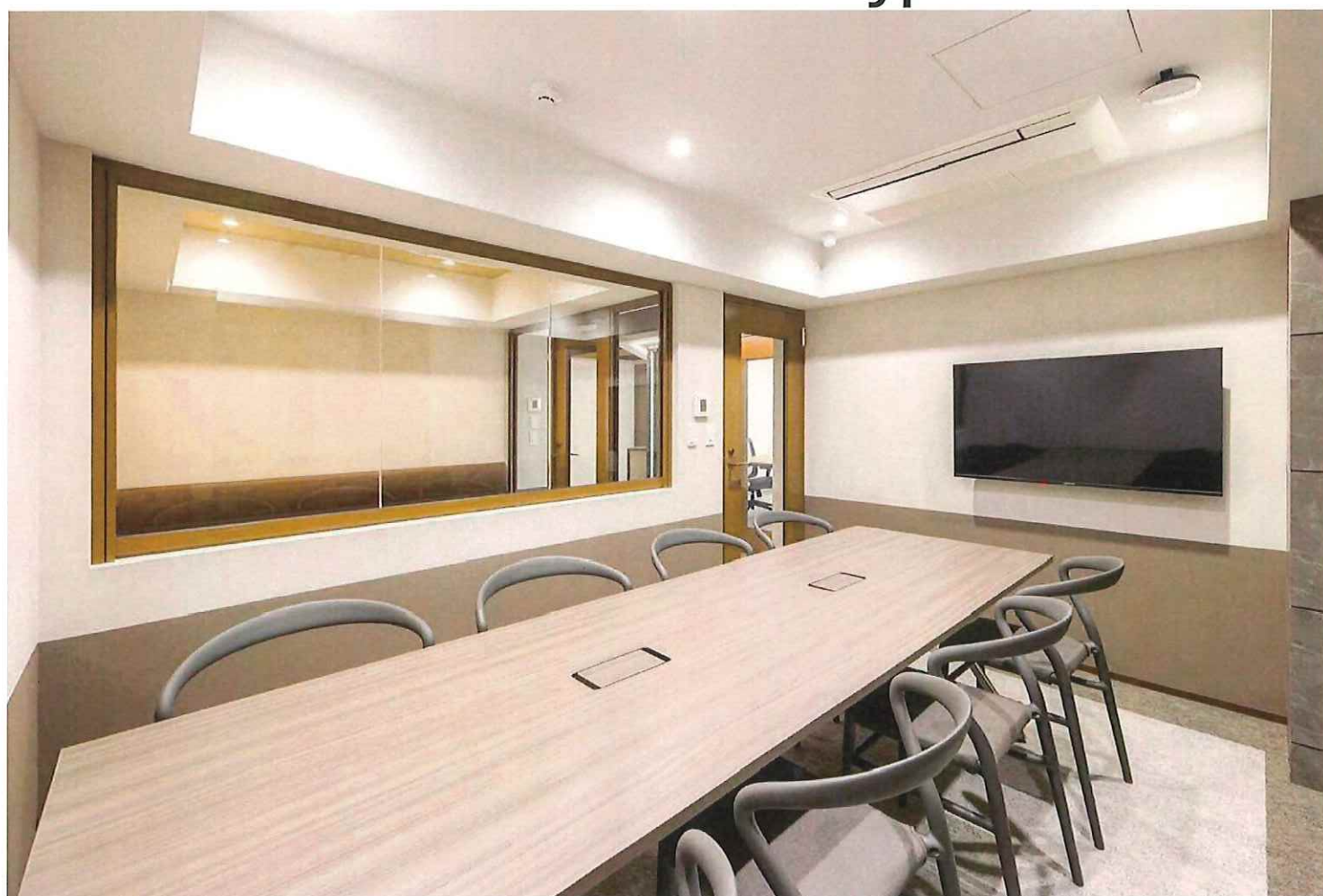


3rd Floor Work Space





3rd Floor MTG Room type A
type B



CLIENT.
サンフロンティア不動産株式会社様
TITLE.
オフィスリニューアル計画
CODE.
242004-01
Building Name &Area
コマツビル
SUB TITLE.

1F 平面図

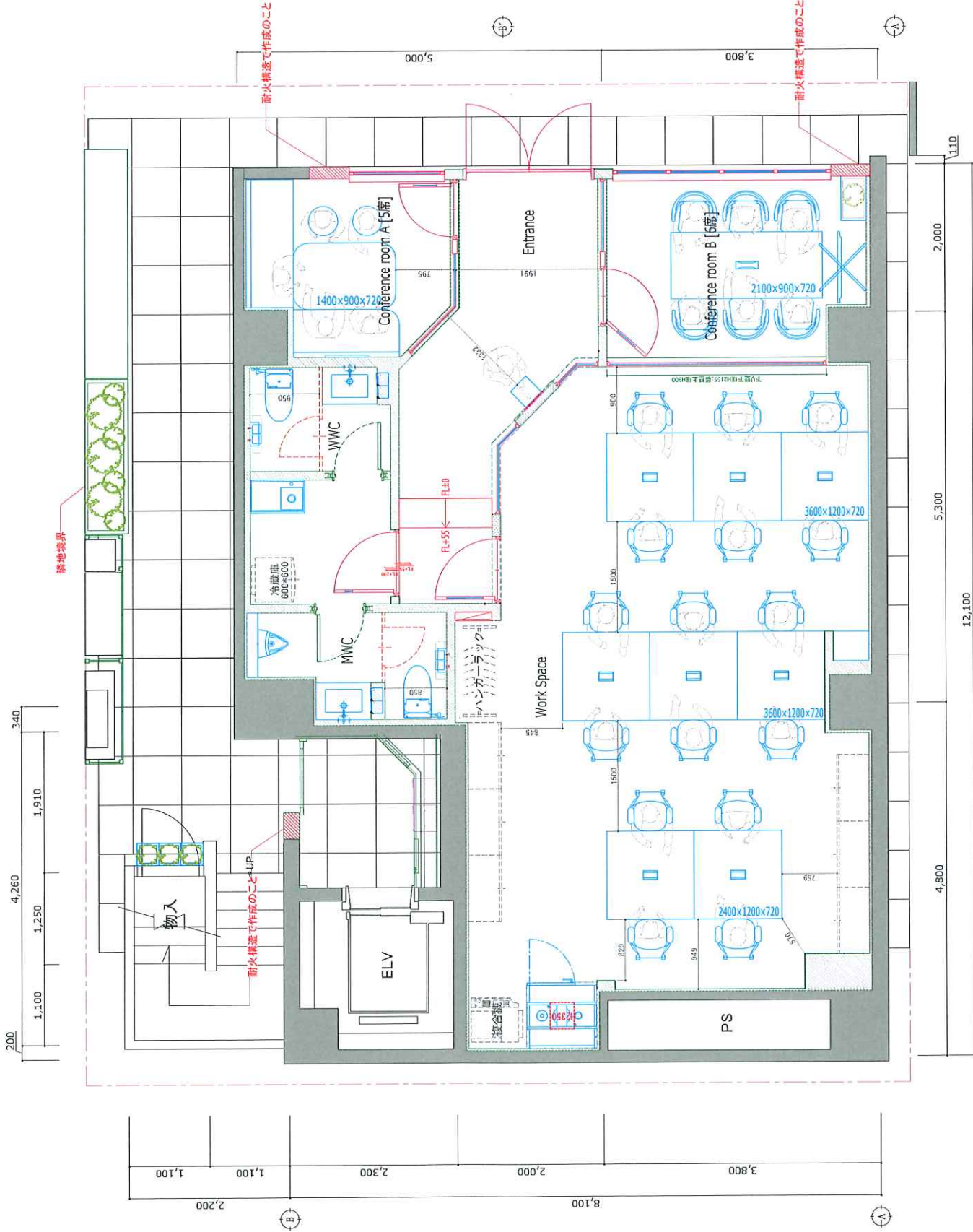
DATE.

2025/05/12
2025/05/21
2025/06/13
2025/06/24
2025/07/17
2025/07/24
2025/09/18
2025/10/03



本図は基本設計図であり、実際の設計は建築士による図面が必要となり、プランの変更の可能性があります。
図面と異なる場合は断りをお願いします。

SCALE.
1/50 A3
NO.
101



CLIENT.
サンフロンティア不動産株式会社様
TITLE.

オフィスリニューアル計画
CODE.
242004-01
Building Name & Area
SUB TITLE.
コマツビル

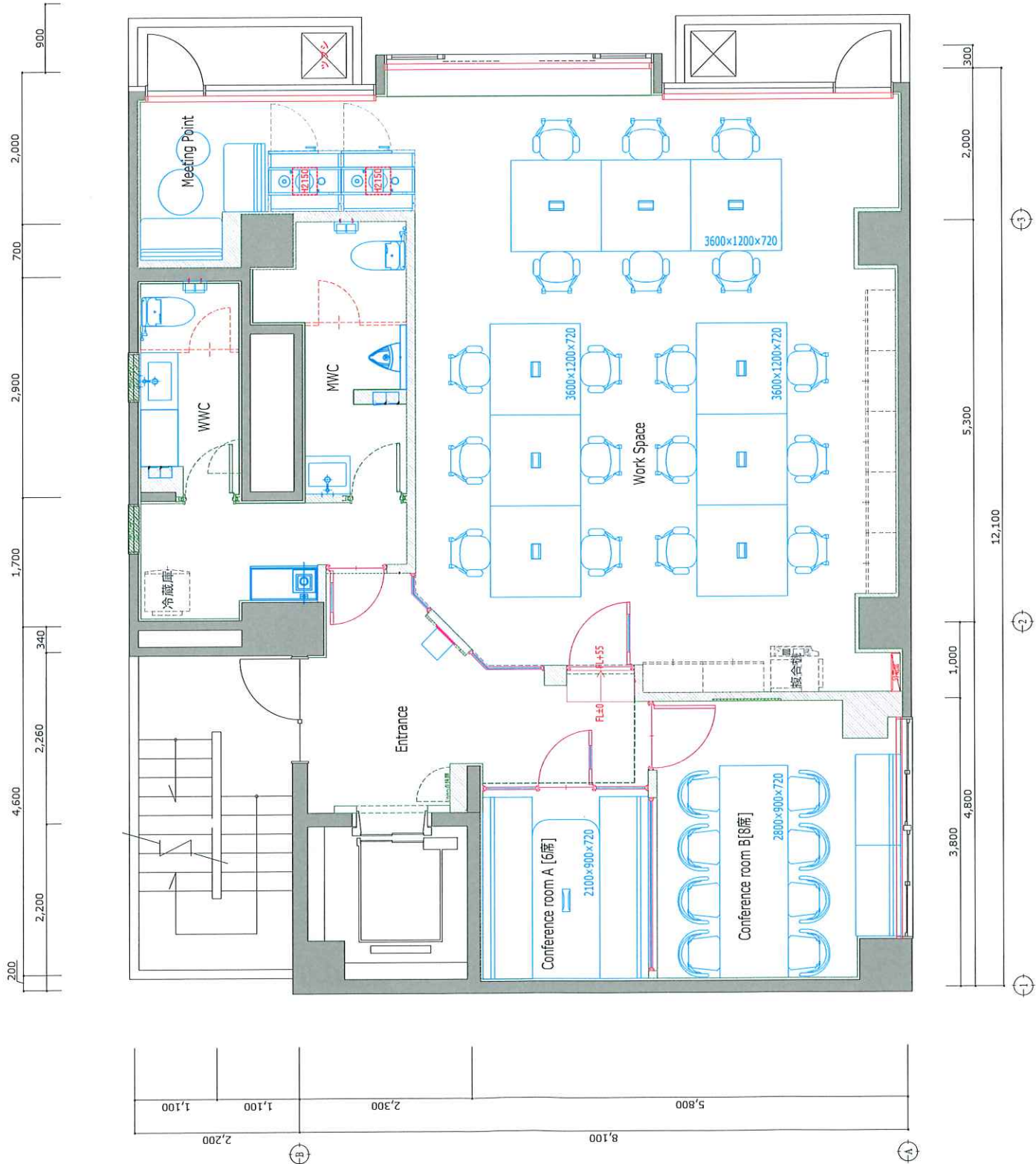
2F 平面図

DATE.
2025/10/17



本図は本設計の図面であり、変更は設計者の責任で実施されるものとします。
図面と異なる場合は図面を優先とします。

SCALE.
1/50 A3
NO.
201



CLIENT.

サンフロンティア不動産株式会社様

TITLE.

オフィスリニューアル計画

CODE.

242004-01

Building Name & Area

コマツビル

SUB TITLE.

3F 平面图

DATE.

2025/10/17



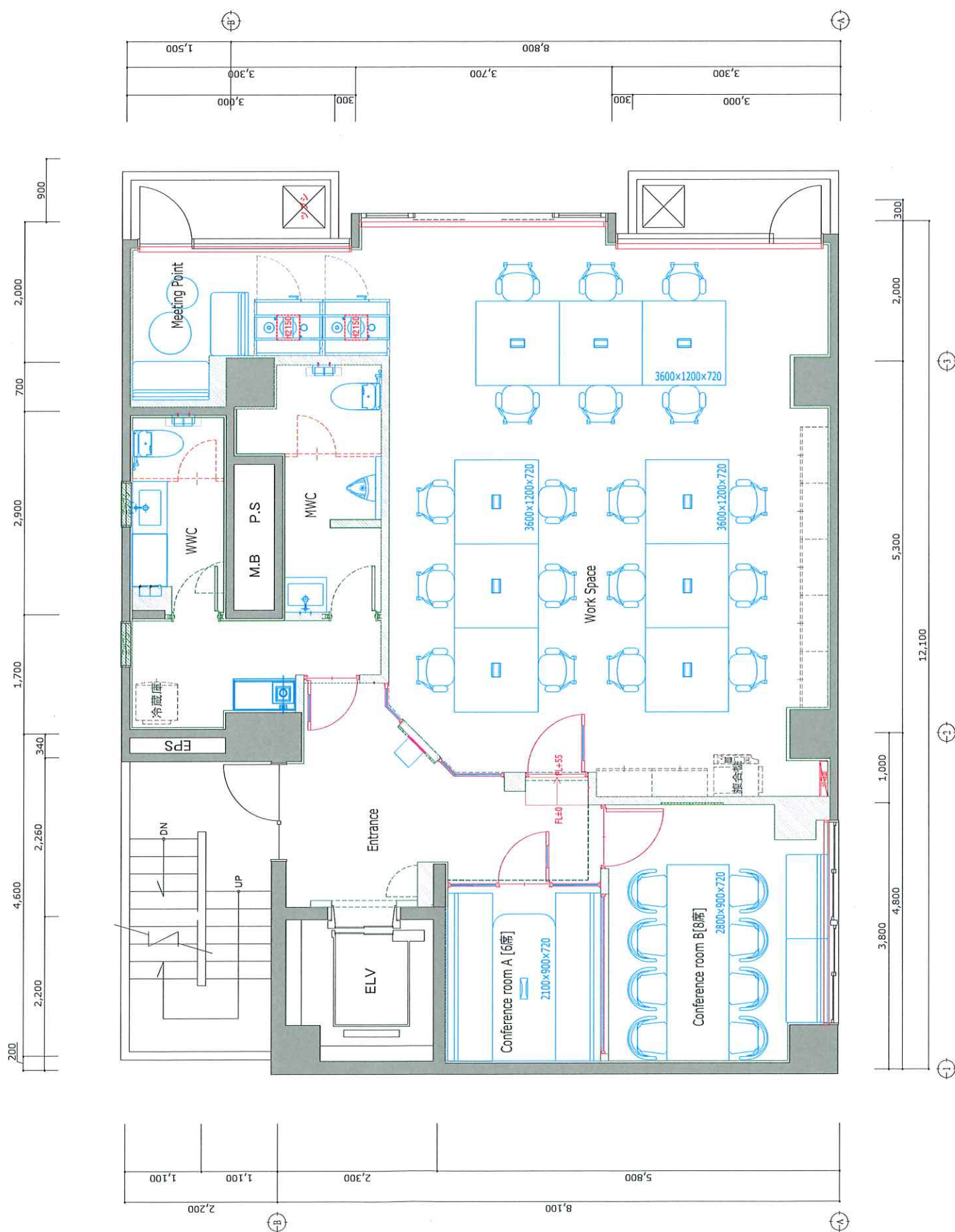
原稿を提出するに際しては、次の事項に注意すること。

SCALE.

1/50 A3

No.

301



『NOVEL WORK AKIHABARA』 に関するご説明

現代カルチャーの発信地でありながら下町風情を残す街、秋葉原

秋葉原は、戦後の電気街としての発展を背景に、現在では世界的に知られるアニメ・ゲーム文化の発信地としての顔も持つ、東京の中でも特異な魅力を放つ街です。かつてはラジオ部品や家電を扱う専門店が軒を連ね、職人や商人が集う技術と商業の町として栄えてきました。今もなお、老舗の電気店やパーツショップが点在し、ものづくりの精神が息づいています。

一方で、アニメ・マンガ・アイドル文化の聖地として、国内外から多くのファンが訪れる観光地でもあり、伝統と革新が交錯する独特の空気感が街全体に漂っています。周辺には個性的なカフェや専門店が立ち並び、日々新しいカルチャーが生まれています。

地域行事としては、神田祭をはじめとする伝統的なイベントも盛んで、地元コミュニティとの繋がりも深く、都市の中心にありながらも人との距離が近い暮らしが実現できる点も魅力です。秋葉原の歴史と文化の蓄積は、単なる利便性や設備では語りきれない「街の価値」を形成しており、この地で生活することの豊かさを物語っています。



2 駅 6 路線利用可能 都心エリアへのアクセス良好

都心の主要駅である秋葉原駅から徒歩圏内に位置し、JR・東京メトロ・つくばエクスプレスの3路線が利用可能です。これにより、東京・新宿・品川など、首都圏の主要エリアへのアクセスが非常に優れています。加えて、周辺には神田駅・岩本町駅もあり、ビジネス・通勤・観光のすべてにおいて高い利便性を誇ります。

《徒歩圏内》

東京メトロ日比谷線・JR 各線・つくばエクスプレス	【秋葉原】駅	徒歩 4 分
都営新宿線	【岩本町】駅	徒歩 6 分

《秋葉原駅から電車で主要駅へ》

【東京】駅まで 4 分	※山手線、京浜東北線利用
【新橋】駅まで 9 分	※山手線、京浜東北線利用
【日比谷】駅まで 15 分	※東京メトロ日比谷線利用

再開発で高まる安全性と地域の活性化

神田佐久間町では、千代田区による（仮称）秋葉原駅前東地区の再開発により、大規模複合ビルの建設が予定されています。都心の好立地に加え、商業・オフィス・住居が融合した都市機能の集約により、賑わいの連携による秋葉原駅前拠点の強化を目的としています。また、駅前広場のエレベーター・エスカレーターによるバリアフリー動線の整備により、安全で快適な歩行者ネットワークの構築・地域コミュニティ強化・環境美化・治安対策の向上が期待されます。



■総額約 2 億円超の大規模修繕、リニューアル工事を実施済み

本物件は、約 2 億円の大規模修繕、リニューアル工事を実施しております。従いまして、近々にて大掛かりな設備改修の必要はなく、安心・安全・手間要らずの物件です。

【工事内容】

エントランス・ファサード工事、セキュリティ更新工事、外壁タイル補修・外壁シーリング打替え工事、防水工事（屋上・各階バルコニー）、外鉄部塗装工事、水道メーター交換工事、空調更新工事、各階内装及び水回りリノベーション工事（男女別トイレ）

■高い賃貸競争力

本件は、基準階 33.53 坪に執務座席 18 席と一人あたり 1.86 坪としながら、テレカンブース×2、会議室×2 を確保できている高い効率性が入居者から高く評価をいただけています。結果として、4 階（9 月完成予定に対して 9 月契約）、5 階（8 月完成予定に対して 5 月契約）はリニューアル工事完成後すぐ、或いは完成前の成約としています。

また、賃料はリニューアルに伴い、**成約賃料単価は 28,000～30,000 円/坪**と、賃料評価周辺相場に比して高い賃料で成約出来ています。

■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の滞納賃料保証を付保させていただいております。SF ビルサポート株式会社が、テナント様の保証会社として、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。

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 3-4 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」という目的で、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。2025 年 6 月時点で 896 区画の実績があり、都心でのシェアが不動産業界 1 位の 36.9%（業界 2 位 M 社:8.3%）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、テナント様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、テナント様から愛され選ばれて続けております。

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。



■ 相場に比して高い賃料の維持

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ておりますが、この 1 年強の期間では工事費用の高騰を背景に、セットアップオフィスと一般のオフィスとの価格差が大きくなってきております。

■ ビルオーナー様にとっての付加価値

原状回復工事において廃材が少ないことは、コスト削減と環境負荷低減につながります。また、賃料の高さは物件の競争力を示し、安定した収益確保を可能にします。加えて、テナント様の成長を支援するという観点で、環境保護・収益性・地域経済への貢献となり、ビルオーナー様にとって資産価値を高めます。



「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。