

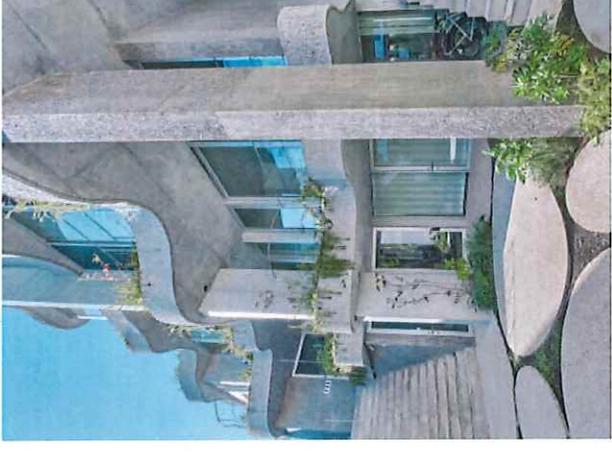
用途	収益物件（一棟）・マンション				
所在地	住居表示	東京都新宿区西新宿4-8-11			
	地番	東京都新宿区西新宿4-419-2			
交通	都営大江戸線 西新宿五丁目駅 徒歩5分 / 京王線 初台駅 徒歩10分				
地積	273.59 m ² (82.76 坪) 実測				
価格	9億3600万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2種中高層住居専用地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	20m 第2種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約4m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和06年2月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階			
	延床面積	378.31 m ² (114.43 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入34,558,800円 月額収入2,879,900円 表面 利回り 3.69% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・総戸数：9戸（オフィス×7、SOHO×2） ・管理条件付 					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



SHINJUKU NEW VILLA

2024年度グッドデザイン賞受賞
建築専門誌「新建築」の表紙を飾った希少物件
スタートアップ企業・SOHO利用が入居ターゲット



所在 住居表示：新宿区西新宿4-8-11
地番：新宿区西新宿4丁目419番2
交通 都営大江戸線「西新宿五丁目駅」徒歩5分
京王線「初台駅」徒歩10分
JR各線他「新宿駅」徒歩18分

土地 権利：所有権 地目：宅地
敷地面積：273.59㎡ (82.76坪) (実測)
道路：南側公道幅員約4.0m

建物 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
種類：事務所・共同住宅
延床面積：378.31㎡ (114.44坪)
築年数：令和6年2月築
戸数：オフィス7戸、SOHO2戸 全9戸
検査済証：取得済み

公法制限 用途地域：第二種中高層住居専用地域
建ぺい率：60%
容積率：300 (160) %
高度指定：20m第二種高度地区
防火指定：準防火地域

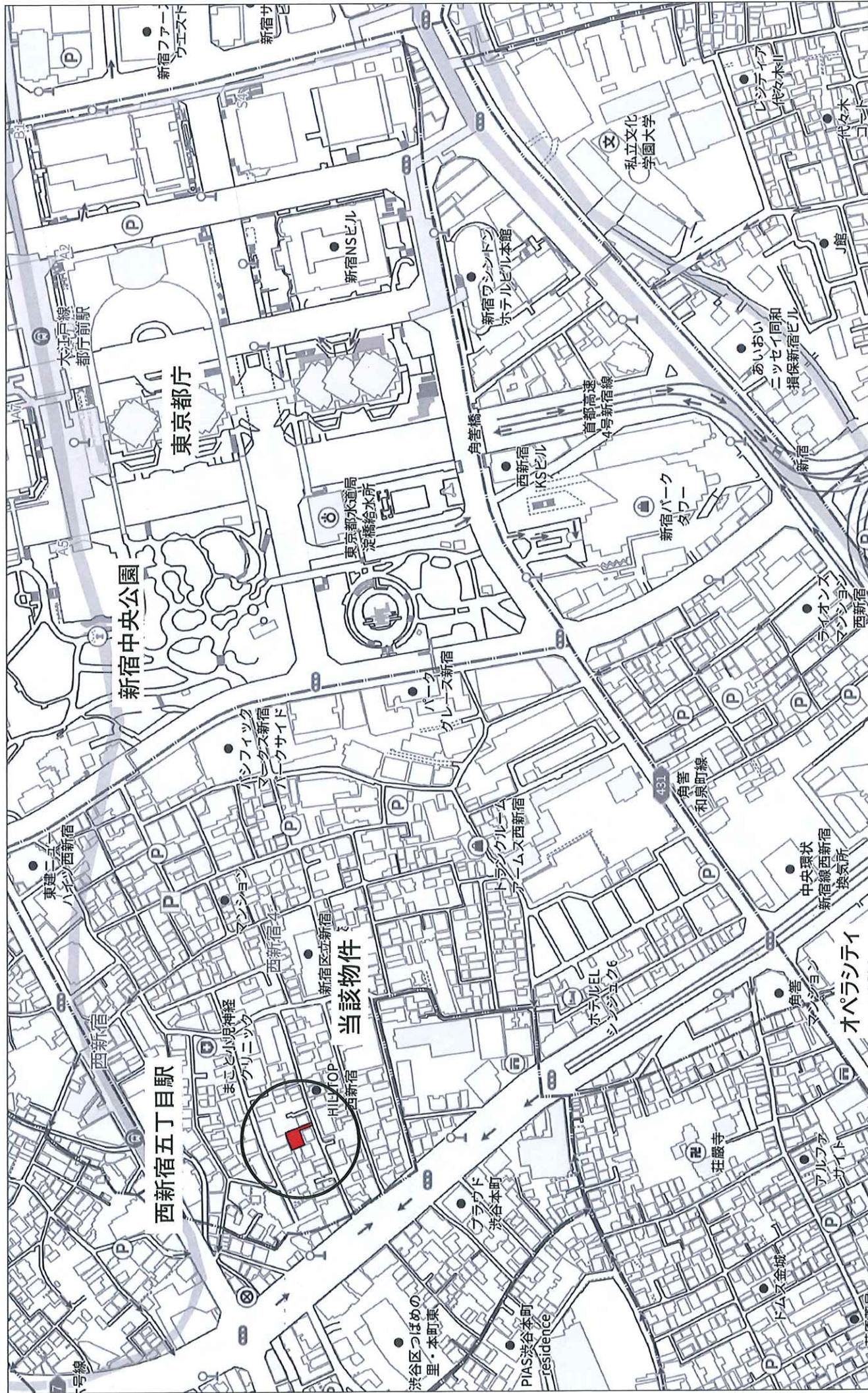
備考 シマダハウス株式会社による管理条件付
PM月額：(稼働賃料+共益費) x 5.5% (税込)
BM月額：99,220円 (税込) ※ごみ処分費用を含む
無料インターネット利用月額：26,400円 (税込)

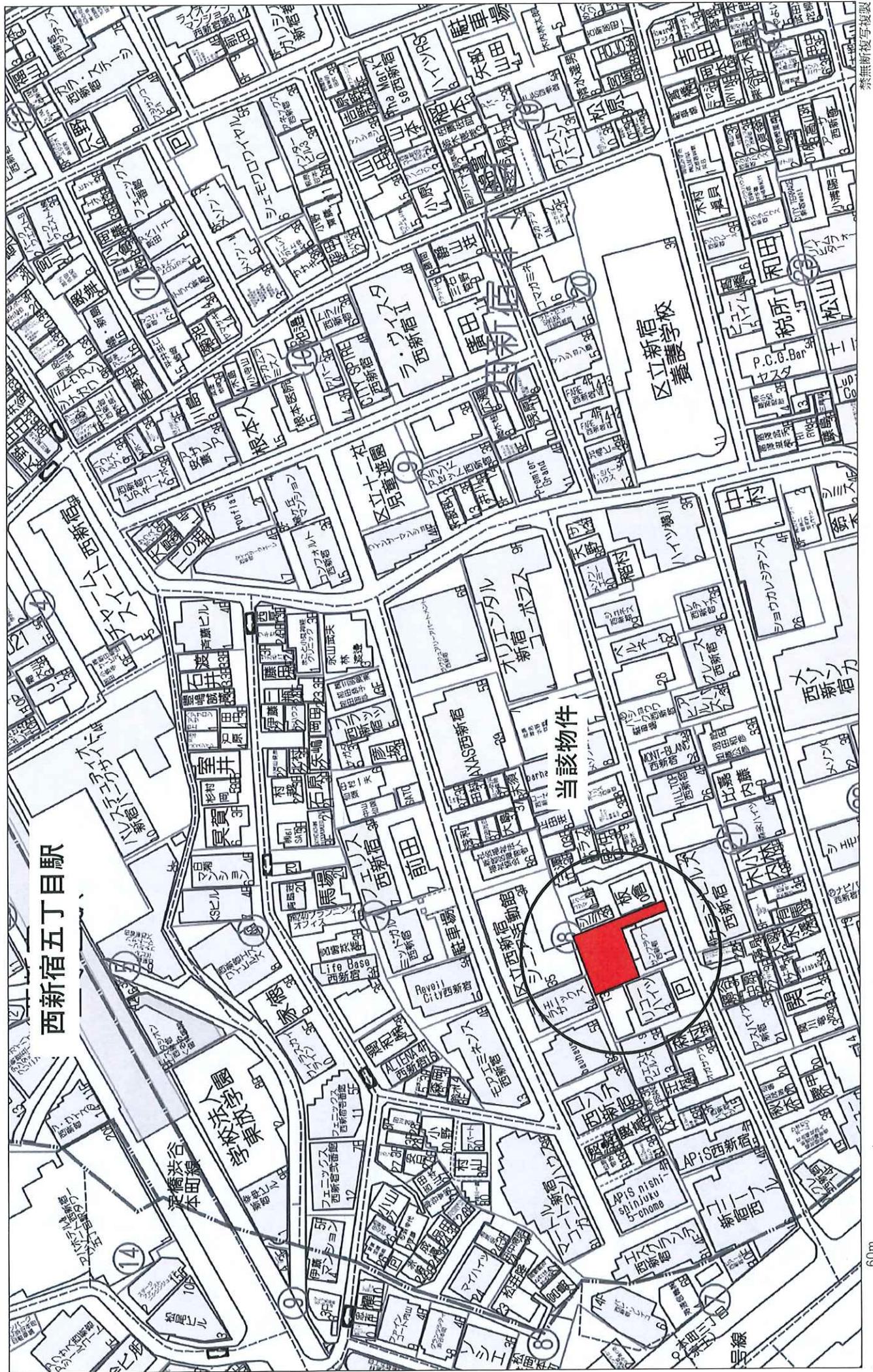
販売価格：9億3,600万円 (税込)

表面利回り：3.69% **【満室稼働中】**

月収：2,879,900円 (税込) 年収：34,558,800円 (税込)



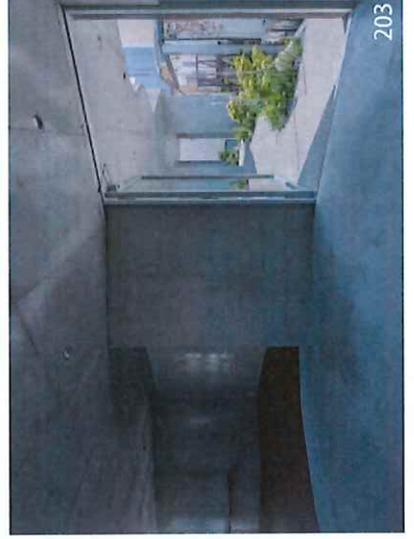
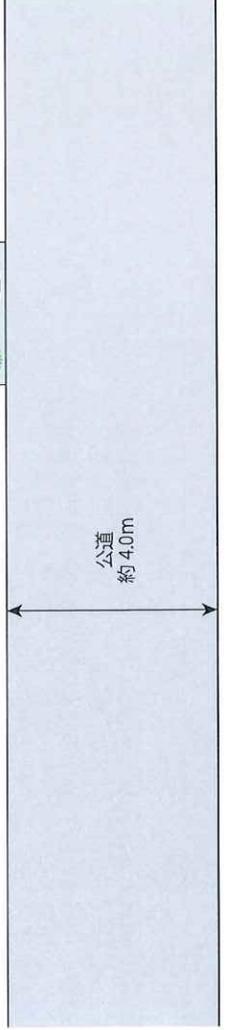
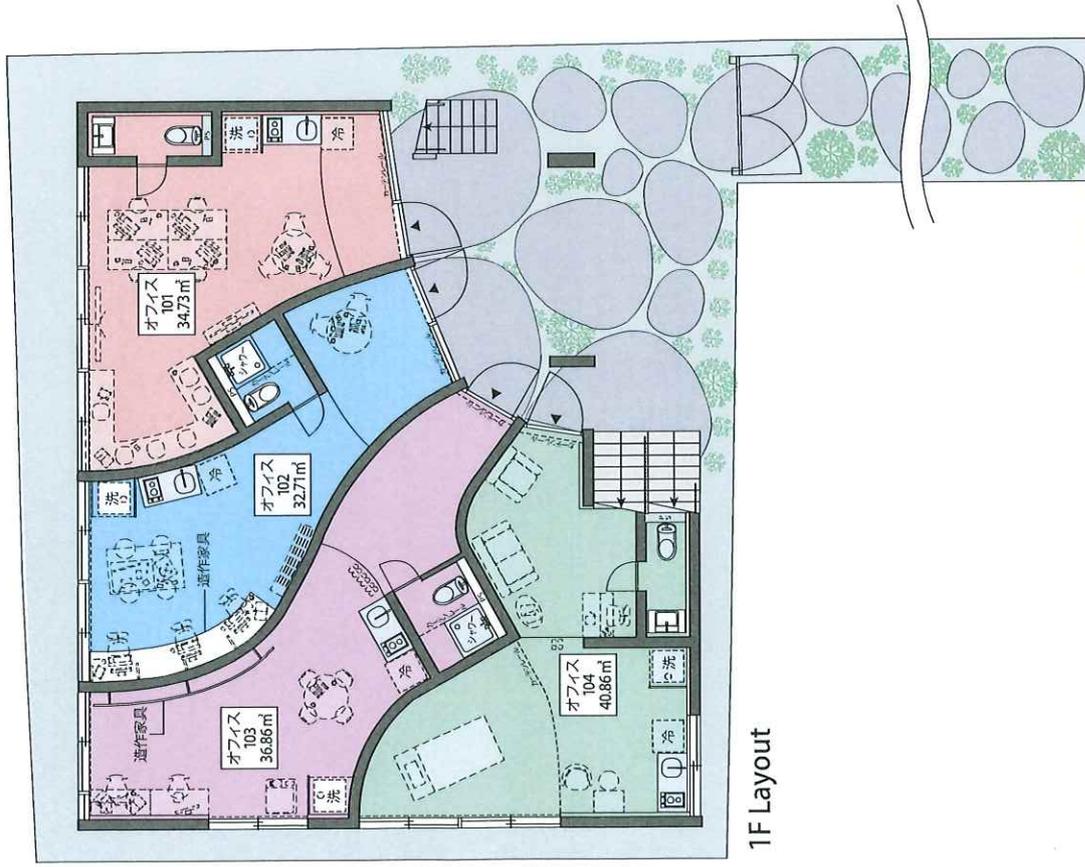




西新宿五丁目駅

当該物件

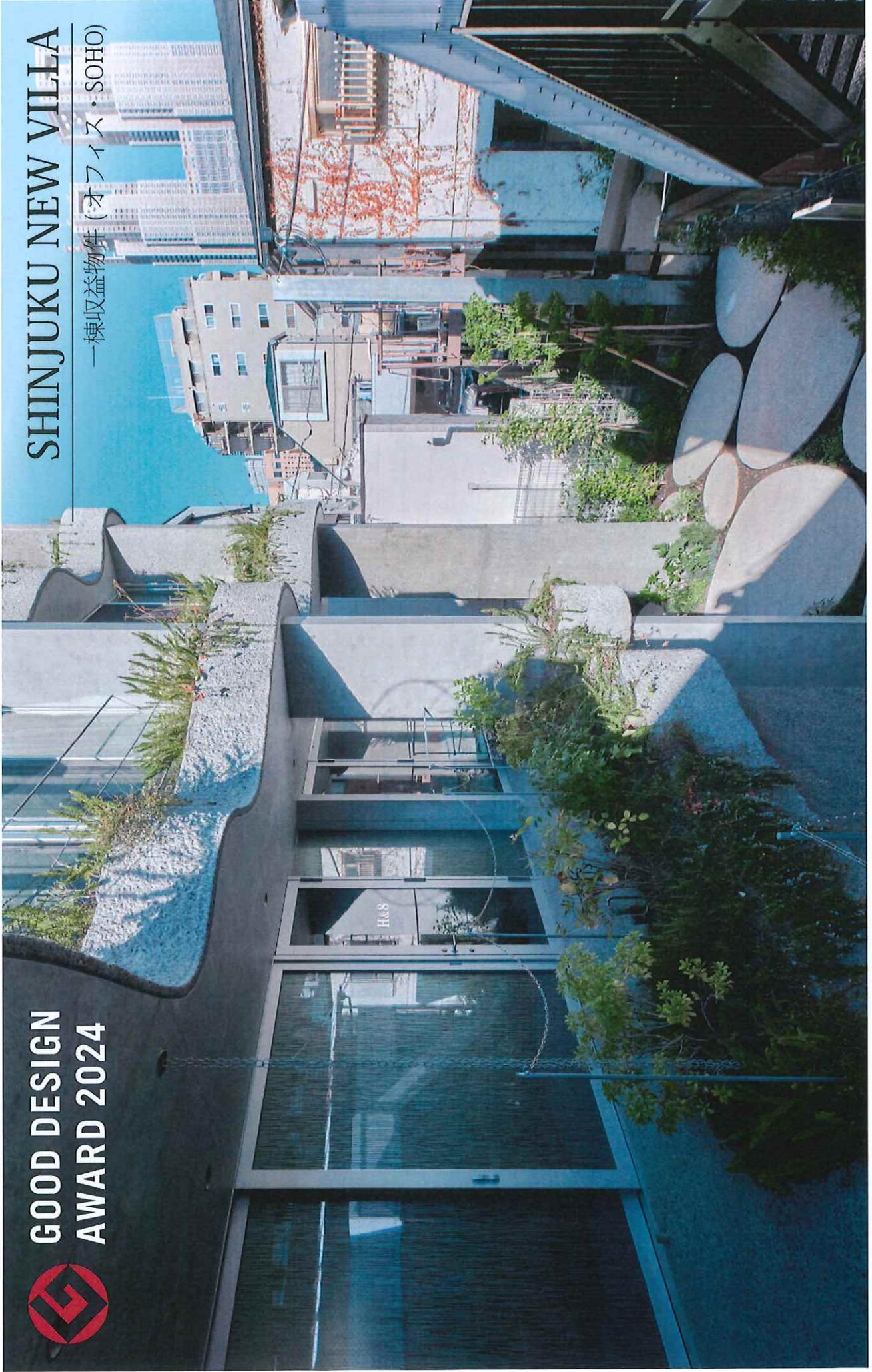
平面図



**GOOD DESIGN
AWARD 2024**

SHINJUKU NEW VILLA

— 棟収益物件 (オフィス・SOHO) —



特徴

Location

「新宿」駅徒歩圏

世界的ビクターミナルである「新宿」駅まで徒歩で行くことができます。交通利便性はもちろん、大小様々な商業施設やエンターテインメント施設が周辺に揃っています。新宿駅を中心としてコミュニティバスを使うことも可能です。

都会のオアシス「新宿中央公園」

本物件近くには新宿中央公園があります。新宿中央公園は、都会のオアシスとして緑豊かな自然が広がり、リラクゼーションやジョギング、イベントを楽しめます。ParkPFI制度により、施設が充実し、さらに快適な利用が可能です。

歴史と文化の「オペラシティ」

初台のオペラシティは、芸術と文化の発信地で、多彩なコンサートや展覧会が楽しめます。美しい建築と高品質な音響設備が魅力です。ショッピングやレストランも充実しており、訪れるたびに新しい体験ができます。

再開発多数の新宿駅西口

新宿西口の再開発は、高層ビルや複合施設の建設、交通インフラや公共スペースの整備、スマートシティ化などで、利便性と安全性が向上します。未来に向けた持続可能な発展が期待されるエリアです。

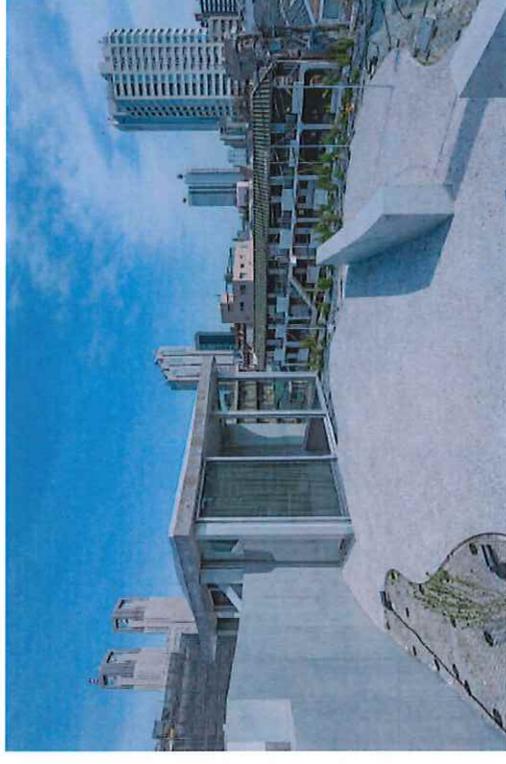
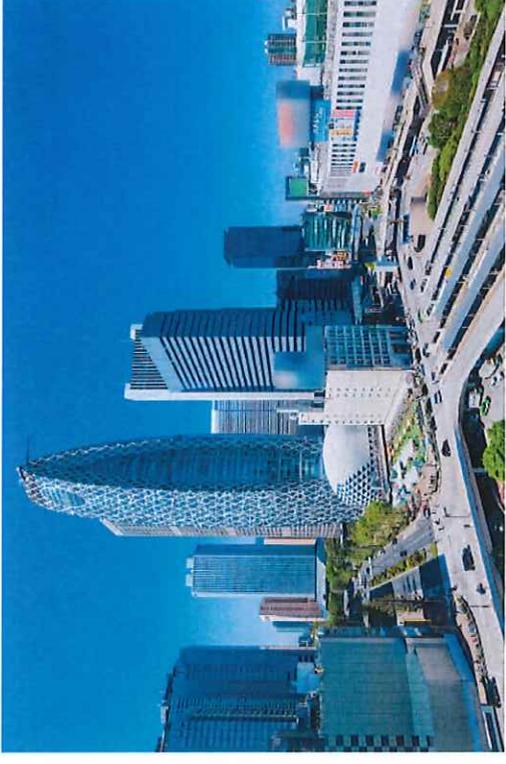
Concept

湾曲した壁面と床がつくる空間

本物件は「GOOD DESIGN2024」を受賞しています。通常、奥まっていることで暗くなりがちな旗竿地ですが、明るく開かれた庭を配置することで風が通り明るいオフィス空間を実現しています。湾曲している床や壁は都心のオフィスや住居でありながら隣接住戸との一体感を生み出しています。

オフィスと住居の融合

建物は2つの複合用途となっています。入口から目立つ1・2階部分はオフィス、独立性の高い3階は住居（長屋）になっています。1・2階約30～50㎡のオフィスはコンサル会社や建築関係事務所など、少人数のスタートアップ企業が入居しています。



2024年度グッドデザイン賞を受賞した希少物件。

2024 グッドデザイン賞

オフィス

SHINJUKU NEW VILLA

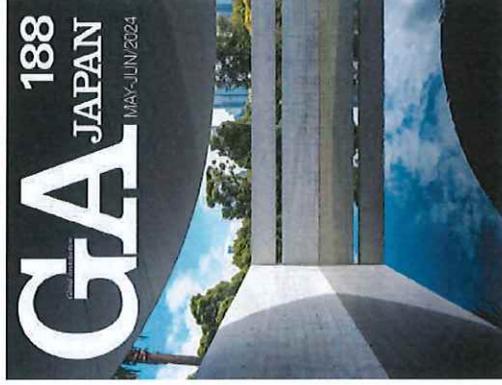


《グッドデザイン賞 オンライン登録》 <https://www.g-mark.org/gallery/winners/24222>

グッドデザイン賞は、公益財団法人日本デザイン振興会が主催する、日本で唯一の総合的なデザイン評価・推奨の制度です。

審査委員の評価

ポストコロナの働き方、暮らし方に対するプログラムの提案も十分に興味深い。しかし、とりわけ注目したいのは、スラブと湾曲する壁を軸に建築の形式を再定義していること。その結果、透明感や風が抜ける道を確保しながら、隣接する部屋の存在を感じる独自の空間が実現している。ル・コルビュゼが提唱したドミノに代わるシステムと言うと、大げさかもしれないが、ほかのビルディングタイプ、もしくはもっと大きな規模でも応用できる建築の形式であり、そうした展開の可能性を感じさせるプロジェクトだ。



本物件は、建築雑誌「新建築（2024年8月号）」「GA JAPAN（188号）」に掲載されています。新建築の表紙を飾り、専門分野からも高い評価と注目を浴びています。



新建築（2024年8月号）掲載ページ

住宅建築賞2025受賞



住宅建築賞は1984年に始まった、住まいの新しい可能性を追求する賞です。東京圏の住宅が対象で、入賞作品の公開展示は建築関係者に刺激を与え、一般の方々にも建築文化を広める機会となっています。

賃料表

2026年2月16日 現在

	現況	間取り		テナント/属性	賃料	共益費	その他収入	月額合計	敷金または保証金	契約期間
		間取り	面積							
101	入居中	-	34.73㎡	イベント企画・運営	258,500円	11,000円	9,900円	279,400円	470,000円	2026/2/14 ~ 2028/2/13
102	入居中	-	32.71㎡	小売業	206,800円	11,000円	9,900円	227,700円	376,000円	2024/12/1 ~ 2026/11/30
103	入居中	-	36.86㎡	広告代理店	286,000円	11,000円	9,900円	306,900円	520,000円	2025/3/7 ~ 2027/3/6
104	入居中	-	40.86㎡	ITコンサルティング	236,500円	11,000円	9,900円	257,400円	430,000円	2024/10/15 ~ 2026/10/14
201	入居中	-	40.52㎡	小売業	337,700円	11,000円	9,900円	358,600円	円	2025/8/30 ~ 2027/8/29
202	入居中	-	40.66㎡	不動産 コンサルティング	286,000円	11,000円	9,900円	306,900円	520,000円	2024/12/23 ~ 2026/12/22
203	入居中	-	43.69㎡	事業支援・ 副業支援の運営	309,100円	11,000円	9,900円	330,000円	562,000円	2024/8/1 ~ 2026/7/31
301	入居中	1LDK	55.21㎡	住居	396,000円	19,000円	0円	415,000円	792,000円	2024/6/17 ~ 2026/6/16
302	入居中	1LDK	55.17㎡	住居	379,000円	19,000円	0円	398,000円	758,000円	2025/1/8 ~ 2027/1/7
								2,879,900円	4,428,000円	

月額収入 2,879,900円

年間収入 34,558,800円