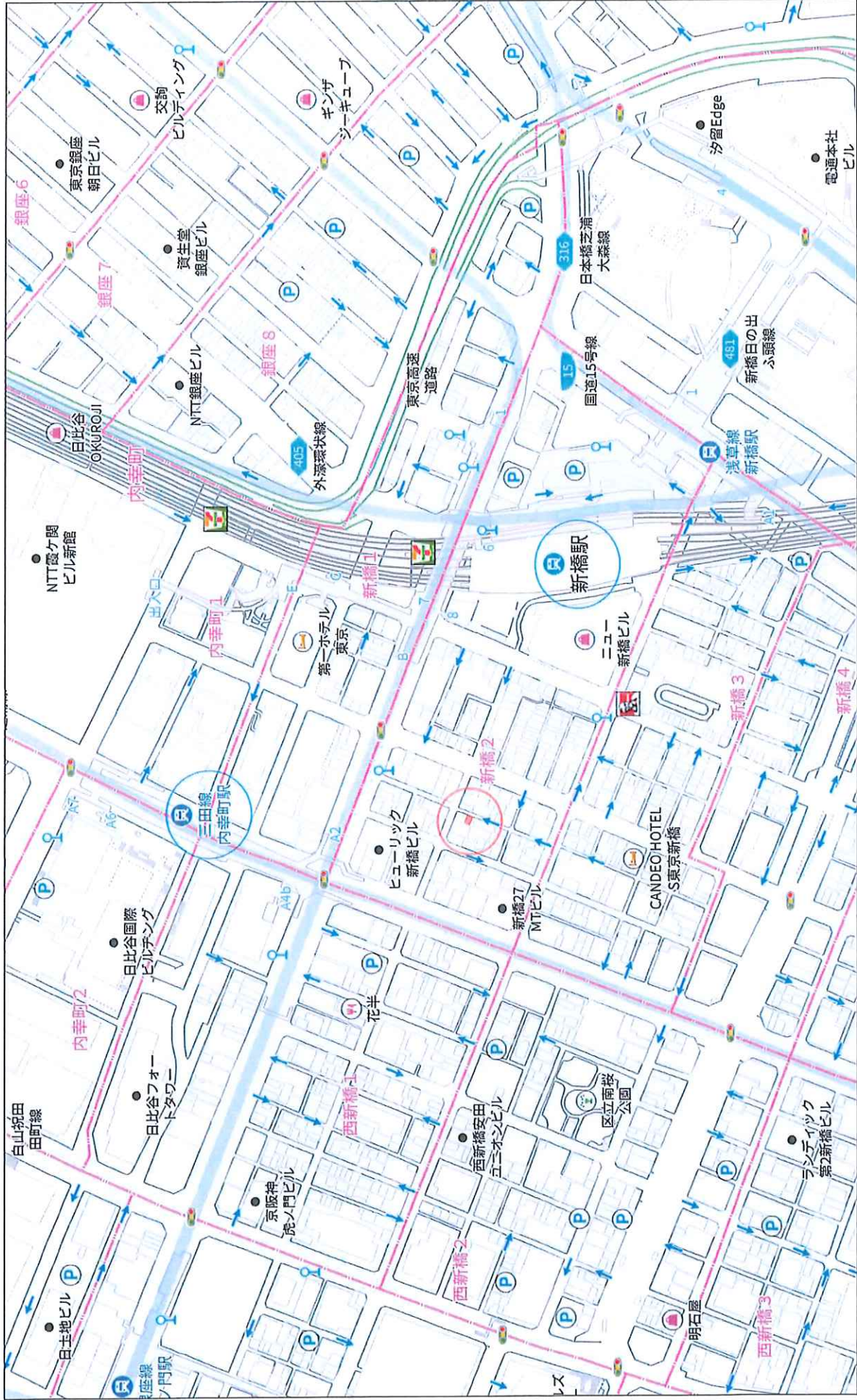


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗）				
所在地	住居表示	東京都港区新橋2-11-3			
	地番	東京都港区新橋2-9-12			
交通	JR各線 新橋駅 徒歩3分 / 都営三田線 内幸町駅 徒歩2分				
地積	42.21 m <sup>2</sup> (12.76 坪) 公簿				
価格	3億1500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	700%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東南側約4m接道約5.5m				
道路負担					
現況		築年	昭和42年 9月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階			
	延床面積	84.89 m <sup>2</sup> (25.67 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入15,840,000円 月額収入1,320,000円 利回り 5.02%					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・測量依頼中</li> <li>・現状有姿</li> <li>・旧耐震基準</li> <li>・居酒屋にて1棟ワントテナント申込み有 ※契約予定</li> <li>・令和7年度固定資産税・都市計画税：343,604円</li> </ul>					
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。

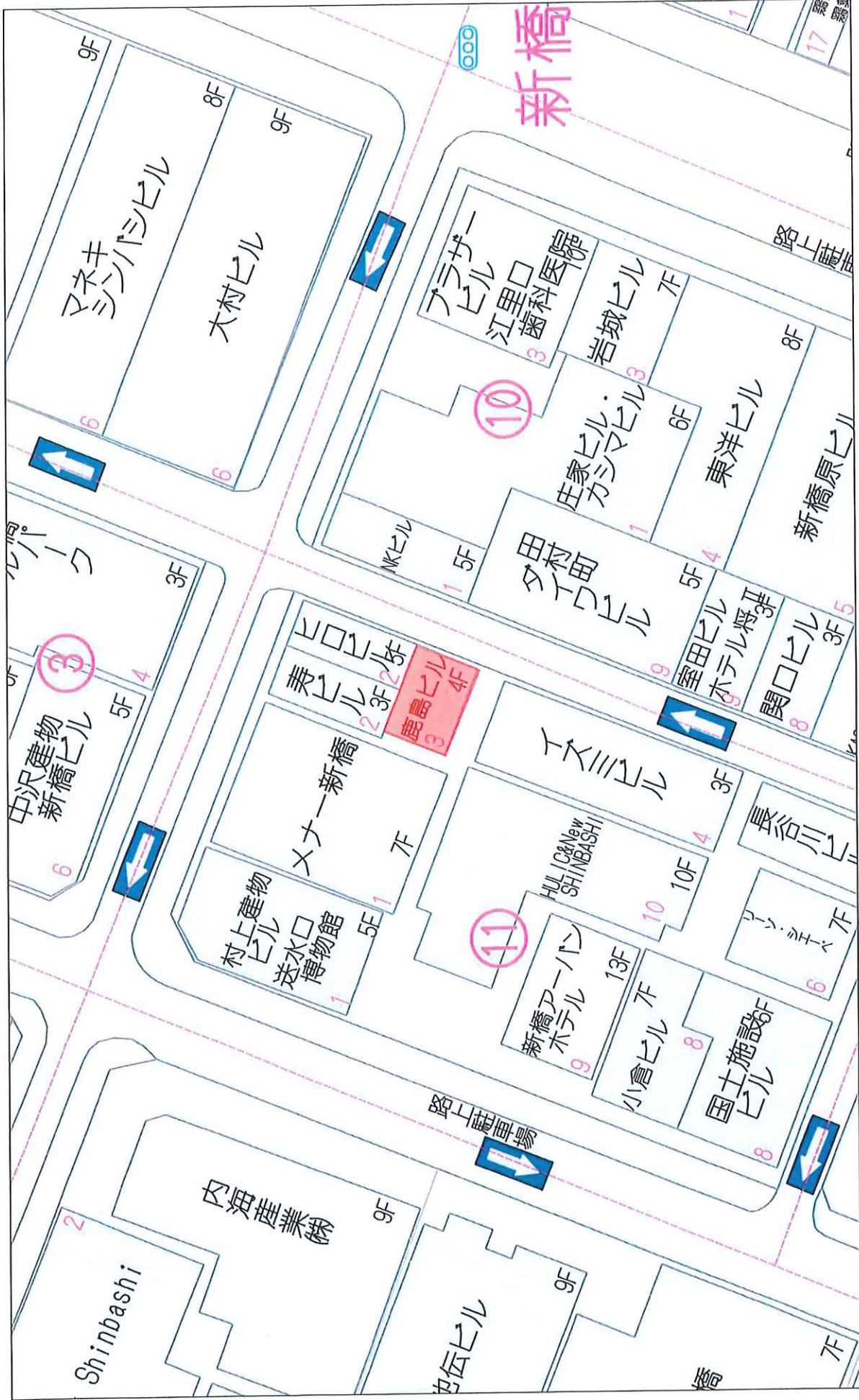


280m

1:4782

株式会社ミタ・コーポレーション  
P220002980-20260427125541

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

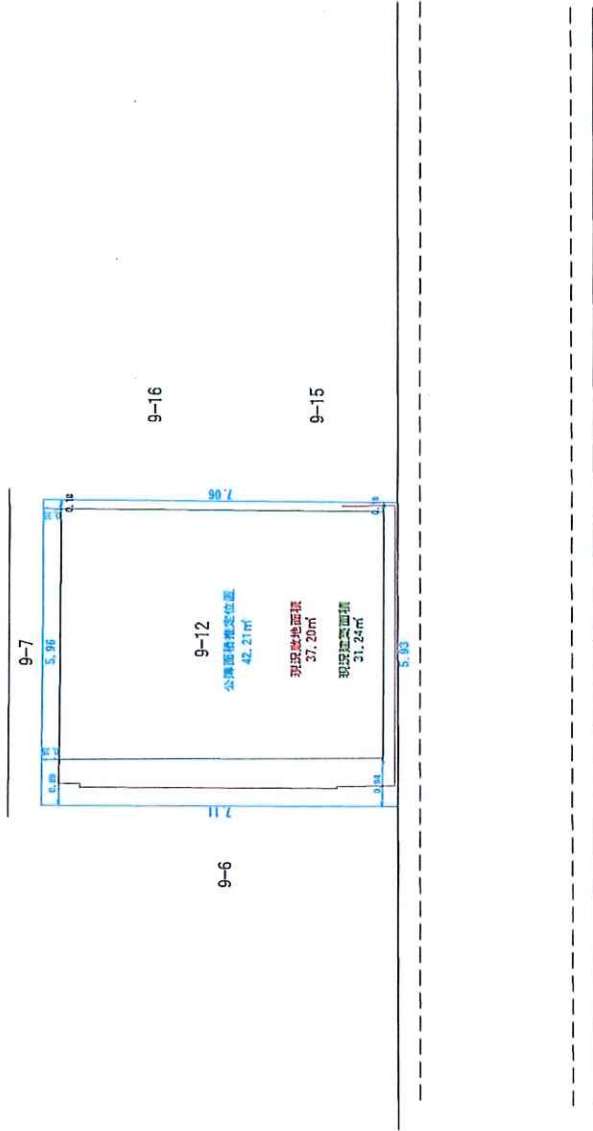
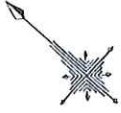


1:394

20m

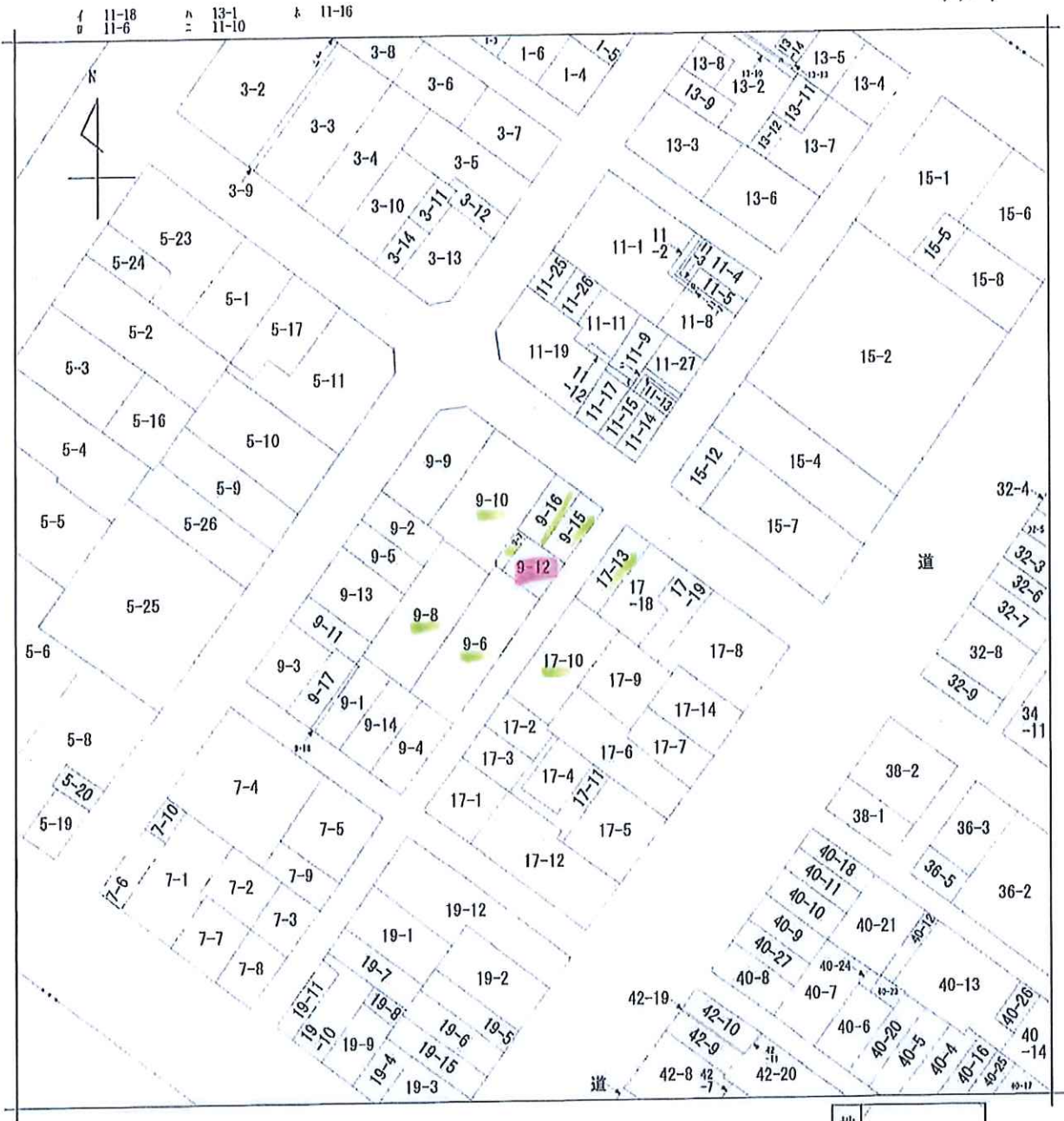
Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

森無所産写極型  
株式会社ミタ・コーポレーション  
P.220002980-20260427 125438



記載事項証明書の敷地面積  
35.45㎡

図名	仮測図
所在	港区新橋二丁目
地番	9番12
縮尺	1/100
測定年月日	令和8年3月9日
作製者	東京都港区新橋二丁目6番8号 株式会社東京総合事務所 登録番号 登録第(2)-35169号



民  
地番区域見出  
新橋二丁目

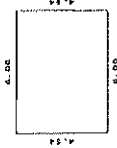
請求部分	所在	港区新橋二丁目				地番	9番12	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和54年1月10日			備付年月日(原図)			補記事項	

建築物平面図

各階平面図

家屋番号	9-12
建築物の所在	港区新橋二丁目9番地12

1～2階  
(各階同型)



次 積 表
$4.54 \times 6.00 = 27.2400$
床面積 27.2400
床面積 27.24 m <sup>2</sup>

3 階

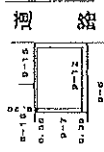
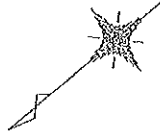


次 積 表
$4.54 \times 4.10 = 18.6140$
床面積 18.6140
床面積 18.61 m <sup>2</sup>

4 階



次 積 表
$4.54 \times 2.50 = 11.3500$
床面積 11.3500
床面積 11.35 m <sup>2</sup>



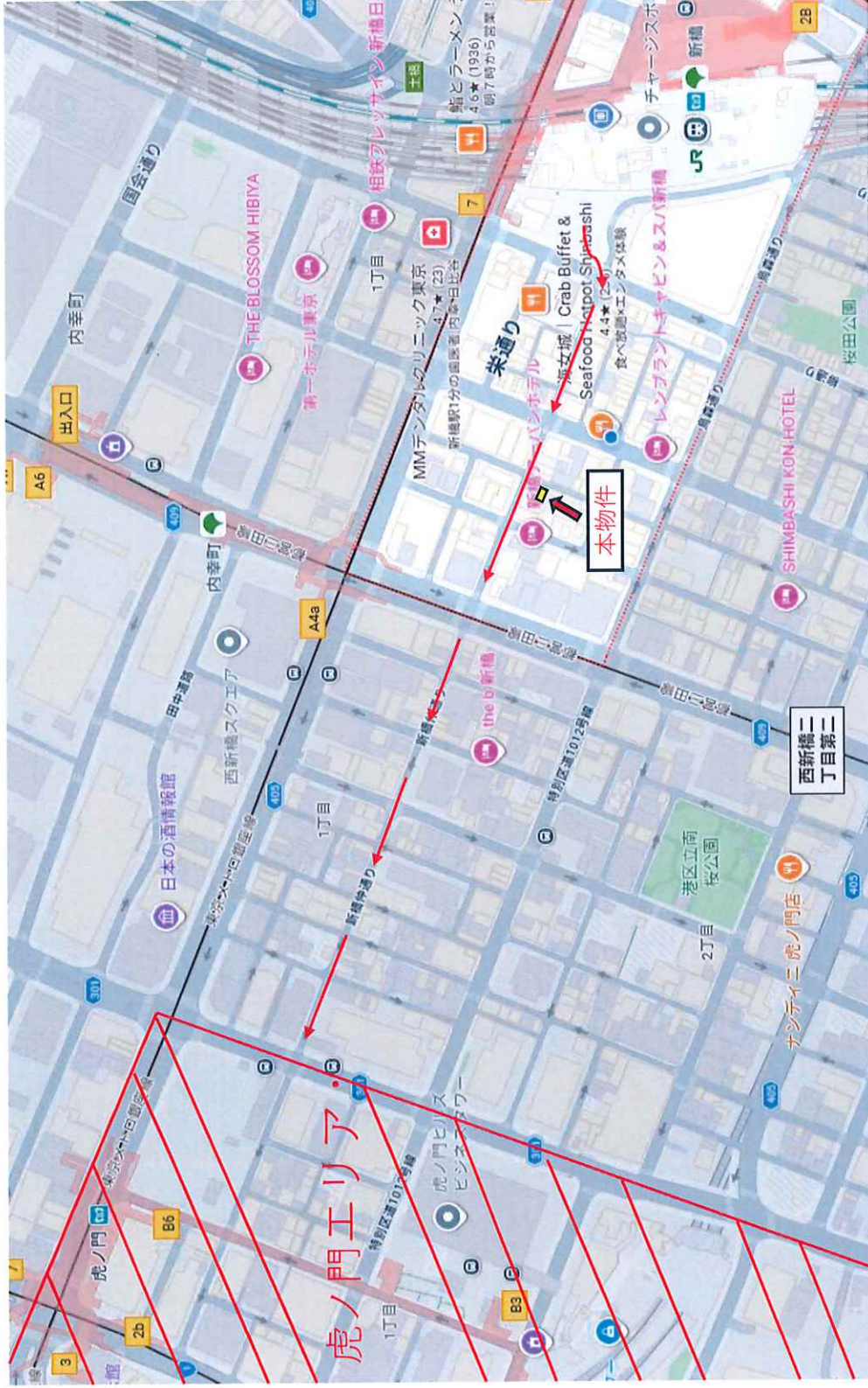
縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人 鹿島伸介

作成者 土地調査士 家屋  
東京都渋谷区宇田川町2番1-309号 鹿島 伸介 (平成28年10月18日作成)

(東京土地家屋調査士会再編)



本物件の所在地に関する情報提供です。

新橋駅から虎ノ門エリアに歩行者が抜けていく通りは「新橋仲通り」・「烏森通り」の2つです。

特に「新橋仲通り」はSL広場から「虎ノ門エリア」への通勤ルートです。

上記の兼ね合いで繁華性が常に担保されている状態です。

本物件は路地に少し入ってありますが、賃貸需要は全く問題ございません。

新橋2丁目に「新橋駅」が含まれておりますので、物件の絶対数が少ない為です。

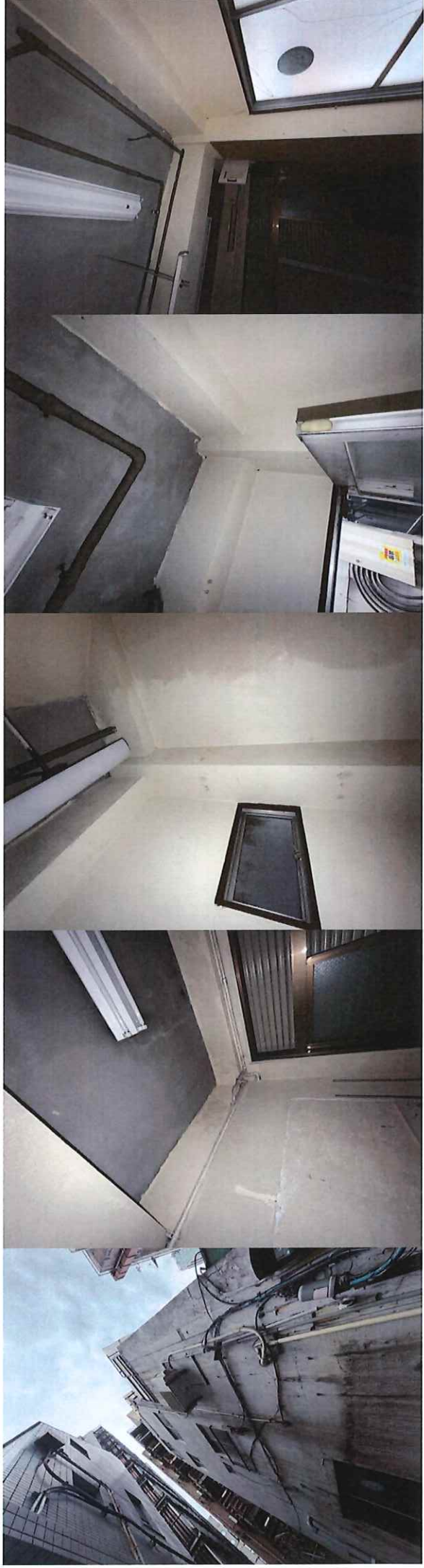
No.	物件番号 取引状況	種類 物件種別 価格/賃料 物件引合(前日/前々日/3日前/累計) 引合(前日/前々日/3日前/累計)	土地面積 建物面積 ㎡/坪 ㎡/坪	所在地 建物名 沿線駅 登録年月日	変更年月日	部屋番号 更新年月日	所在階 詳細	間取 登録期間満了日 図面
38	300139083989 在庫	賃貸物件 賃貸外(住宅以外建物一部) 77.00万円 1件/0件/0件/35件 2件/3件/0件/308件	50.13㎡ 7.6万円 5.1万円	東京都港区浜松町1丁目2-19 ハラシオン浜松町 大江戸線 大門 令和8年5月11日	令和8年5月29日	102 令和8年5月29日	1階 詳細	図面
39	300139081348 在庫	賃貸物件 賃貸外(住宅以外建物一部) 7.26万円 0件/0件/0件/6件 0件/3件/1件/70件	33.54㎡ 0.3万円 0.8万円	兵庫県神戸市兵庫区新開地1丁目3-15 セントラルハイツ茶川 神戸高速鉄道東西線 新開地 令和8年5月11日	-	110 令和8年5月11日	1階 詳細	図面
40	300139081336 在庫	賃貸物件 賃貸外(住宅以外建物一部) 17.60万円 0件/0件/0件/14件 0件/1件/0件/86件	31.99㎡ 0.6万円 1.9万円	大阪府吹田市朝日町2 吹田せんくす2番館 1階 東海線 吹田 令和8年5月11日	-	113 令和8年5月11日	1階 詳細	図面
41	300139043570 在庫	賃貸物件 賃貸外(住宅以外建物一部) 44.00万円 0件/0件/0件/27件 4件/3件/0件/252件	21.99㎡ 2.7万円 6.8万円	東京都渋谷区神宮前3丁目 バイリクビル神宮前 銀座線 外苑前 令和8年5月8日	令和8年6月1日	3F 令和8年6月1日	3階 詳細	ワンルーム 図面
42	300139038006 在庫	賃貸物件 賃貸一戸建 3.70万円 0件/0件/0件/7件 0件/2件/0件/51件	46.96㎡ -	大阪府羽曳野市南恵我之荘8丁目12-5 近鉄南大阪線 恵我ノ荘 令和8年5月8日	-	- 令和8年5月8日	- 詳細	4K 図面
43	300139033440 在庫	賃貸物件 賃貸外(住宅以外建物一部) 10.48万円 0件/0件/0件/10件 3件/5件/0件/214件	31.51㎡ 0.4万円 1.1万円	大阪府大阪市中央区南本町2丁目6-5 ファースト船場 大阪メトロ御堂筋線 本町 令和8年5月8日	令和8年5月8日	609 令和8年5月8日	6階 詳細	図面
44	300139020541 在庫	賃貸物件 賃貸外全(住宅以外建物全部) 120.00万円 0件/0件/0件/57件 8件/4件/1件/433件	84.89㎡ -	東京都港区新橋2丁目11-3 山手線 新橋 令和8年5月7日	令和8年6月24日	- 令和8年6月24日	- 詳細	図面
45	300139022015 在庫	賃貸物件 賃貸外(住宅以外建物一部) 7.50万円 0件/1件/0件/13件 0件/1件/0件/73件	21.33㎡ 0.4万円 1.2万円	大阪府堺市十万里区東2丁目10-1 ウォル子提津 東海線 千里丘 令和8年5月7日	-	B106-A 令和8年5月7日	81階 詳細	図面
46	300139022004 在庫	賃貸物件 賃貸マンション 3.00万円 0件/0件/0件/5件 0件/0件/0件/24件	17.01㎡ 0.2万円 0.6万円	大阪府豊川市堂島南町13-29 フチメゾン堂島 京阪本線 堂島 令和8年5月7日	-	2-B 令和8年5月7日	2階 詳細	1K 図面

こちら社外秘の機密情報です。弊社でレインズにて賃貸募集中の物件一覧をご覧ください。

④④がご検討いただいている新橋の物件です。図面引合が433件と圧倒的な数字を残しております。

③⑧も308件と引合数が多いですが、同じ東京都港区の物件です。

このエリアの凄まじい賃貸需要をご確認いただけますと幸いです。



投資運用する上で、建物の補強・補修に関するリスクについてご説明します。外壁に関しましては、築年数相当の経年劣化が見受けられます。このような物件で注意すべき箇所は「雨漏り」です。建物全体に影響を及ぼす上に、雨水が侵入している箇所の特定が困難である場合が多いからです。【困難＝修繕費が高むため】当該物件は外壁こそ経年劣化を感じますが、室内は「雨漏り」の形跡がございません。配管からの水漏れはございませんが、こちらは最新の設備に借主の費用負担を持って行います。今回は何もない状態から飲食店舗に仕上げますので、弊社から改装協力金として約2,000万円ほど補助しておりますが、次回のテナント入れ替え時には必要のない費用です。ご安心ください。右側4枚の写真は1階部分でございます。

地震倒壊のリスクに関しましては、新耐震基準の物件に比べると当然高いです。ただ3.11を始めとした、数多の地震を乗り越えておりますので首都直下型地震が来ない限り問題ないのみなと見受けられます。

【2階】



【3階】



【4階】



【各階面積】 ※登記簿参照

1階:27.42㎡

2階:27.24㎡

3階:18.61㎡

4階:11.80㎡

合計:84.89㎡ (約25.67㎡)

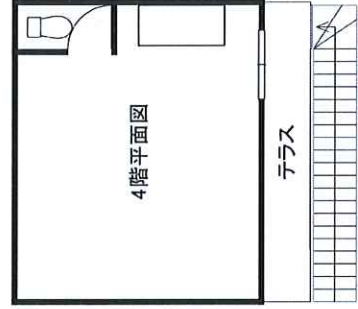
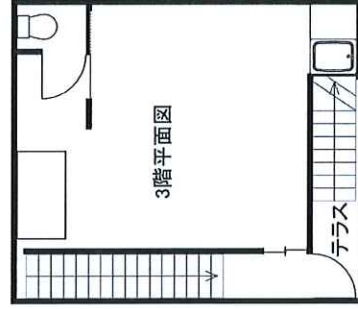
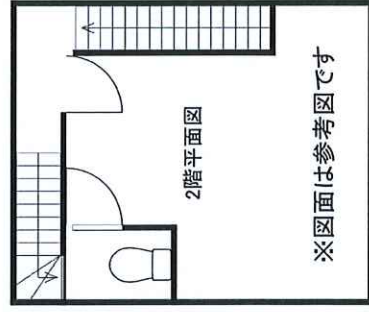
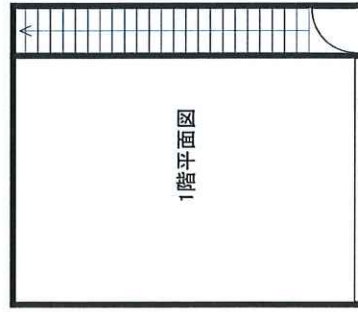
契約条件

賃料:132万円(税込)

敷金:360万円(償却無)

期間:定借10年間(解約可能)

業種:居酒屋

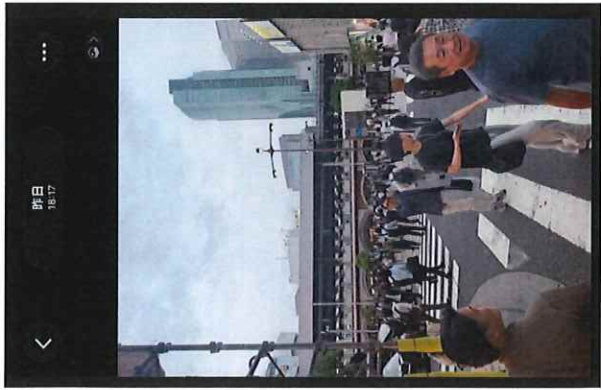


上記条件でございます。現在住居仕様の物件です。改装費用が高むので2,000万円弊社にて負担しております。室内状況は雨漏りなどもなくきれいな状態です。

## 【出口戦略について】

メールでも触れられましたが、明確に描ける出口戦略は2点ございます。

- ①中長期保有後に開発用地として宅建業者へ売却  
→現在の地価が開発保有業者が2億後半で検討していただけです。大切なのは開発転売業者ではなく、開発保有業者への売却です。開発転売業者ですと2億後半は出ません。インカムゲインを得ながら保有→売却の出口戦略です。開発用地ですので、物件の状態に関係なく金額が出ます。周辺の再開発による地価の上昇が見込めますので、長期保有後であればキャピタルゲインも見込めます。また、宅建業者への売却ですので契約不適合免責です。
- ②現入居者が退去後に居酒屋居抜きの状態で周辺相場賃料である坪7万円・月額:180万円（税込）にて賃貸付け  
→途中解約可能な賃貸借契約で巻いております。仮に5年後に現テナントが退去した場合、居ぬきの状態であれば上記の賃料での賃貸付けは目指せます。賃貸締結後、保有しながらグロス4%（5.4億円）で売却先を探す戦略です。6ヶ月前解約予告の物件です。【新橋2丁目】で飲食可能物件で6カ月間あれば賃貸はまず埋まります。



左の画像は新橋2丁目の平日の帰宅時間の様子です。  
【SL広場】と【新橋仲通り】を撮影しております。  
このエリアの繁華性の高さをご確認いただけますと幸いです。  
間違いない売買・賃貸問わずに需要が異常に高いエリアです。