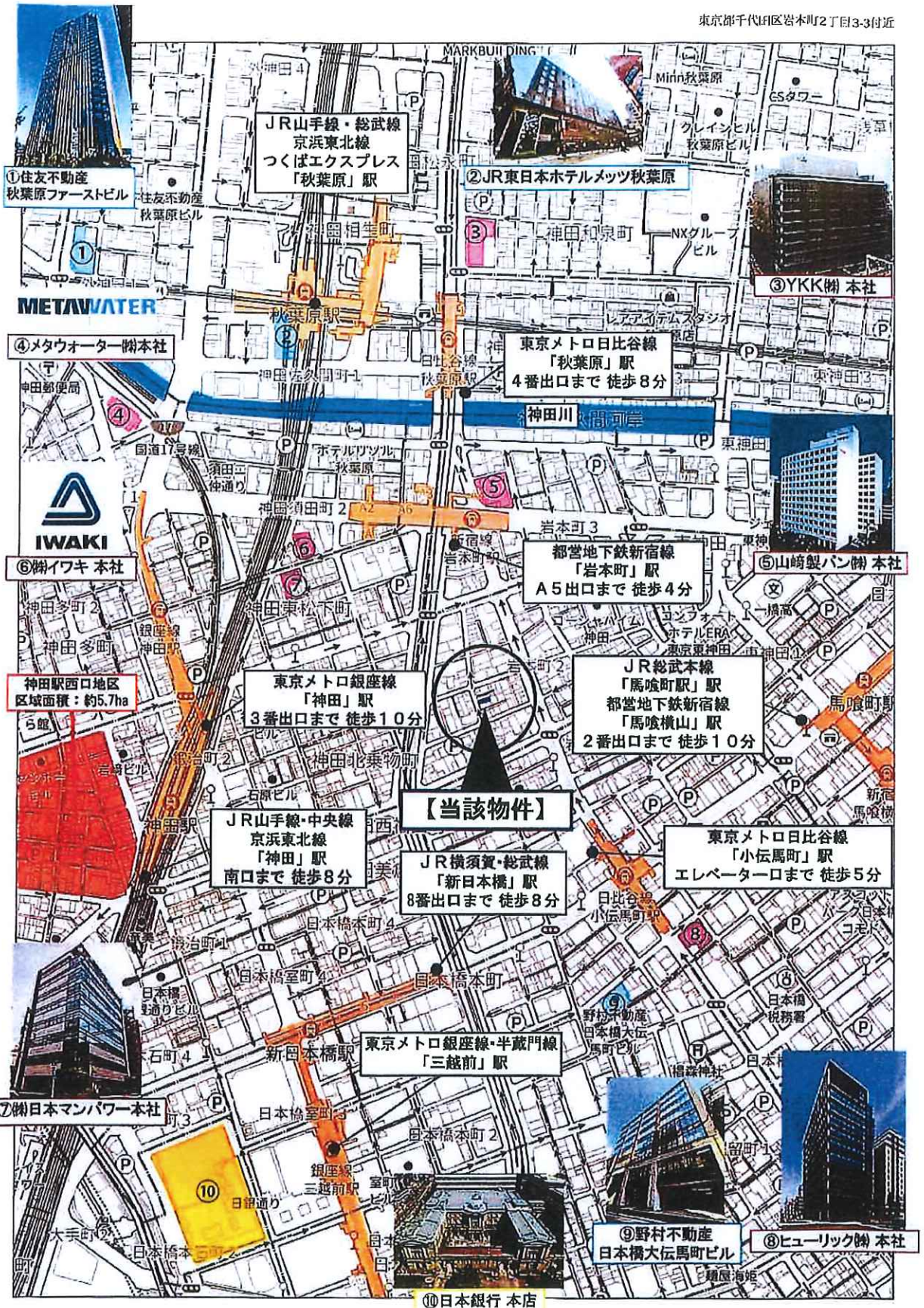


|  |   |                                  |           |          |   |
|--|---|----------------------------------|-----------|----------|---|
| 用途   | 収益物件（一棟）・ビル（事務所）                              |                                  |           |          |   |
| 所在地  | 住居表示  | 東京都千代田区岩本町2-7-2                  |           |          |   |
|  | 地番  | 東京都千代田区岩本町2-17-3                 |           |          |   |
| 交通   | JR山手線・京浜東北線・中央線 神田駅 徒歩8分 / 東京メトロ銀座線 神田駅 徒歩10分 |                                  |           |          |   |
| 地積   | 106.77 m <sup>2</sup> (32.29 坪) 公簿            |                                  |           |          |   |
| 価格   | 11億円 (税別)                                     |                                  |           |          |   |
| 地目   | 宅地  | 用途地域                             | 商業地域      |          |   |
| 容積率  | 600%  |                                  | 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  | 岩本町東神田地区地区計画                                  |                                  |           |          |   |
| 道路   | 西側約8m（公道）                                     |                                  |           |          |   |
| 道路負担   |   |                                  |           |          |   |
| 現況   | 賃貸中   | 築年                               | 平成03年 5月築 | 検済       | 無 |
| 建物   | 構造  | 鉄骨造陸屋根 8階 地下1階                   |           |          |   |
|  | 延床面積  | 516.92 m <sup>2</sup> (156.36 坪) |           |          |   |
| 引渡し  | 相談  |                                  | 施工会社      | 和光建設株式会社 |   |
| <p>備考 年額収入48,080,280円 月額収入4,006,690円 表面 利回り 4.37% 満室想定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和8年8月、大規模リニューアル工事竣工予定<br/>エントランス、各階エレベーターホール、給湯室、男女トイレ、設備工事</li> <li>・B1F-8F：事務所×8室（リニューアル改修工事中）※7-8F×ゾネット区画</li> <li>・R8年度固定資産評価額：土地81,465,510円 建物20,627,700円</li> <li>・R7年度路線価評価額：1,180,000円×106.77m<sup>2</sup>=125,988,600円</li> </ul> <p>物件ルート：売主⇒元付⇒当社</p> |   |                                  |           |          |   |

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



①住友不動産  
秋葉原ファーストビル

JR山手線・総武線  
京浜東北線  
つくばエクスプレス  
「秋葉原」駅

②JR東日本ホテルメッツ秋葉原

③YKK(株) 本社

④メタウォーター(株)本社

東京メトロ日比谷線  
「秋葉原」駅  
4番出口まで 徒歩8分

⑥(株)イワキ 本社

都営地下鉄新宿線  
「岩本町」駅  
A5出口まで 徒歩4分

⑤山崎製パン(株) 本社

神田駅西口地区  
区域面積：約5.7ha

東京メトロ銀座線  
「神田」駅  
3番出口まで 徒歩10分

JR総武本線  
「馬喰町駅」駅  
都営地下鉄新宿線  
「馬喰横山」駅  
2番出口まで 徒歩10分

【当該物件】

JR山手線・中央線  
京浜東北線  
「神田」駅  
南口まで 徒歩8分

JR横須賀・総武線  
「新日本橋」駅  
8番出口まで 徒歩8分

東京メトロ日比谷線  
「小伝馬町」駅  
エレベーター口まで 徒歩5分

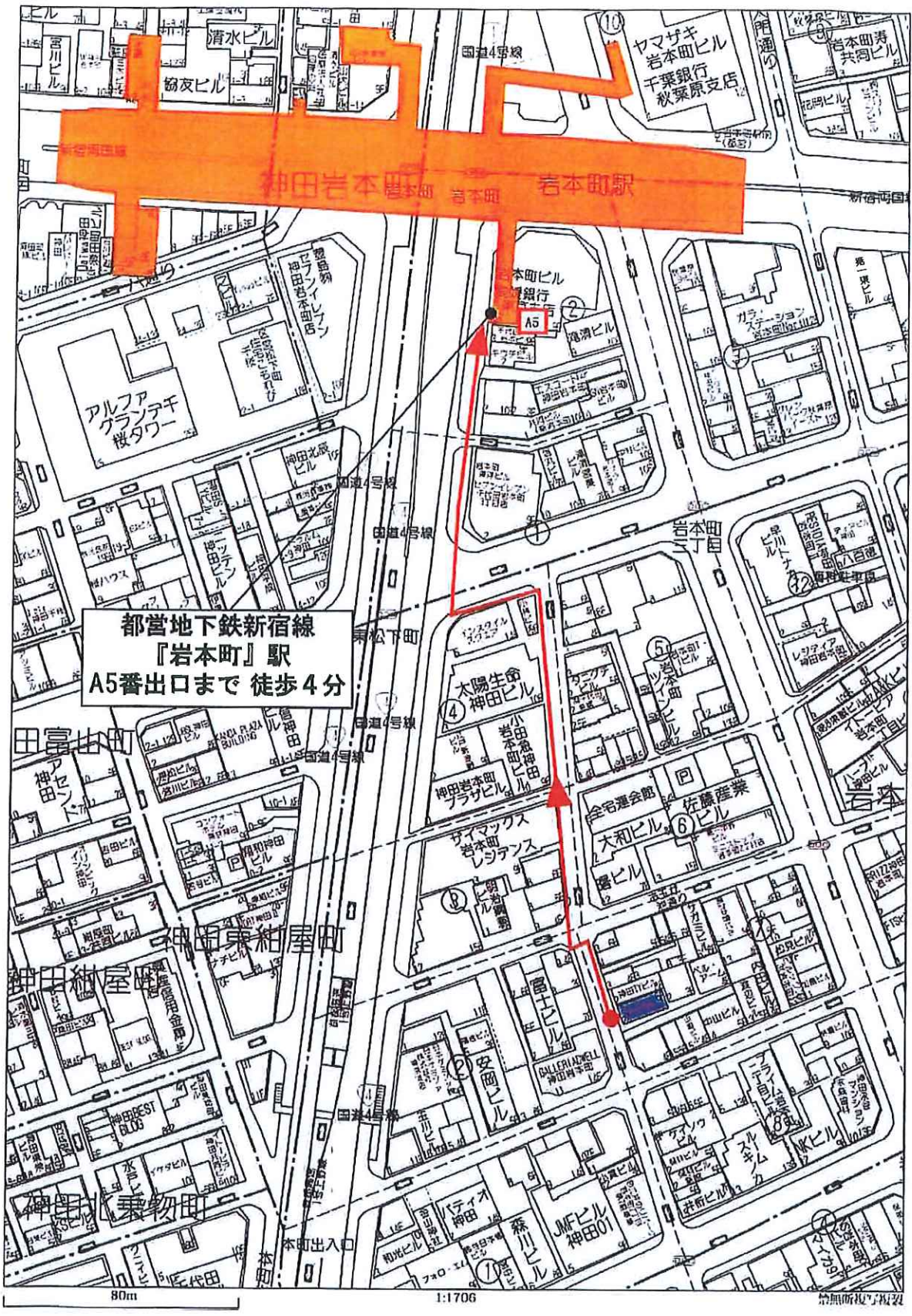
⑦(株)日本マンパワー 本社

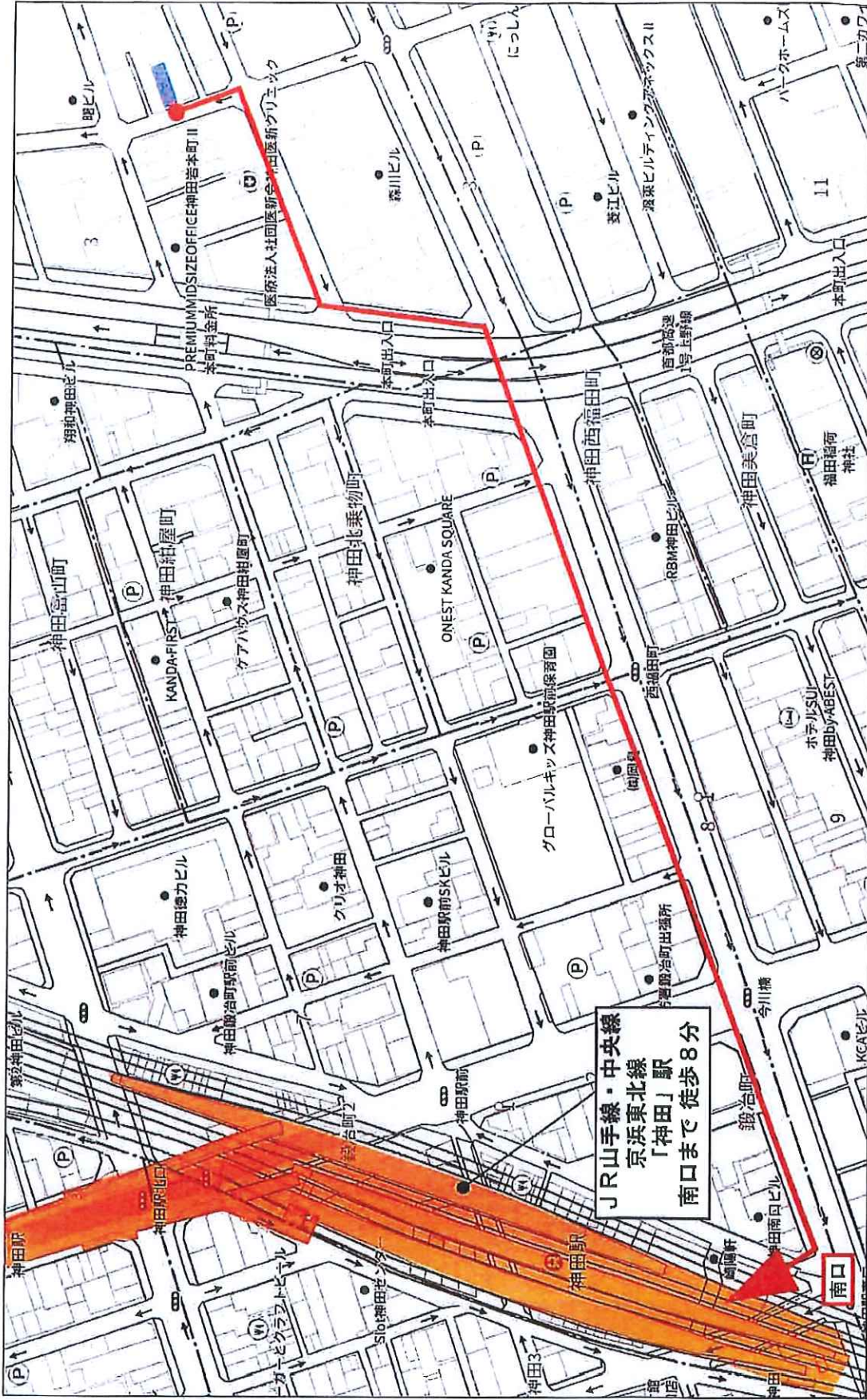
東京メトロ銀座線・半蔵門線  
「三越前」駅

⑨野村不動産  
日本橋大伝馬町ビル

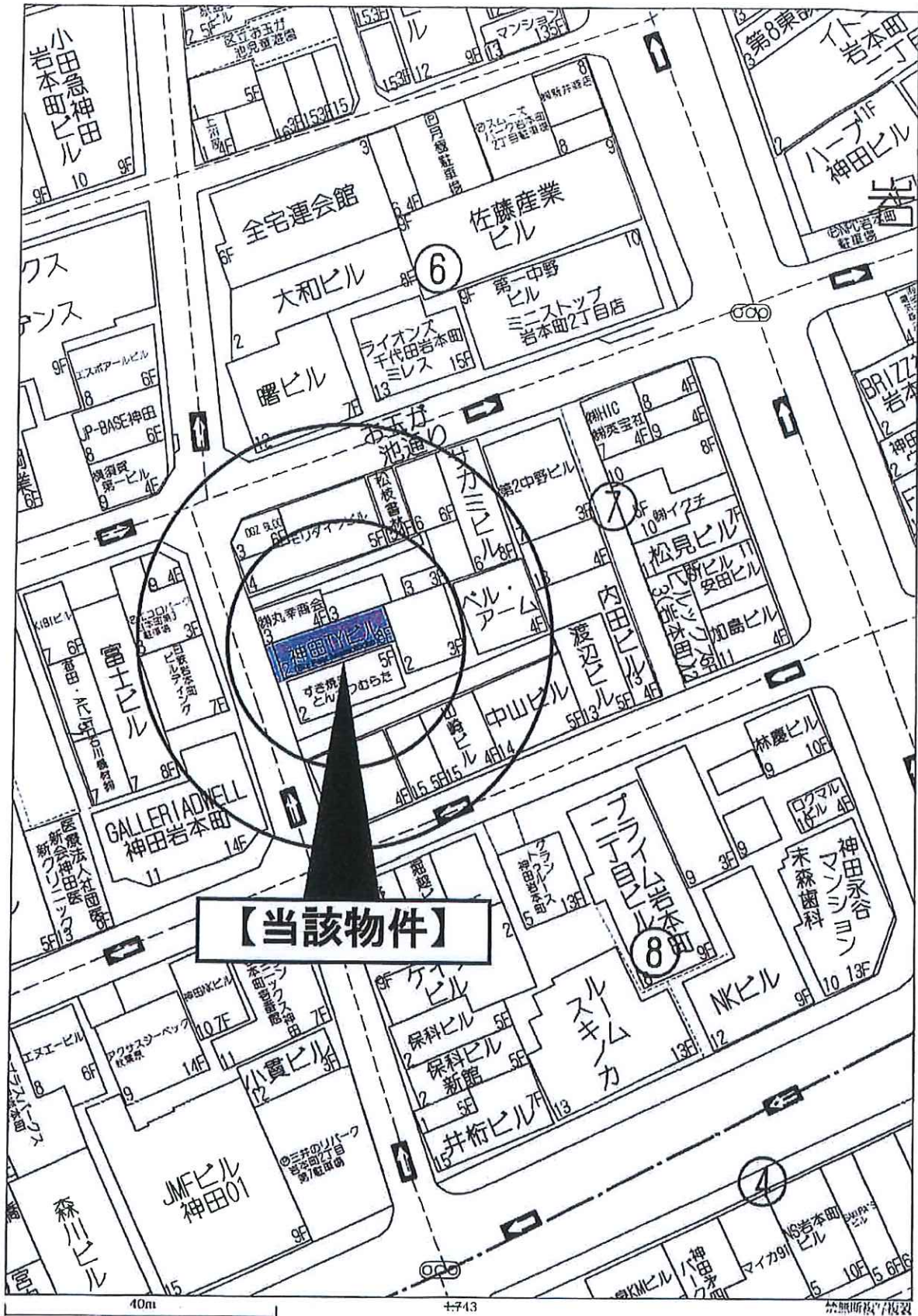
⑧ヒューリック(株) 本社

⑩日本銀行 本店



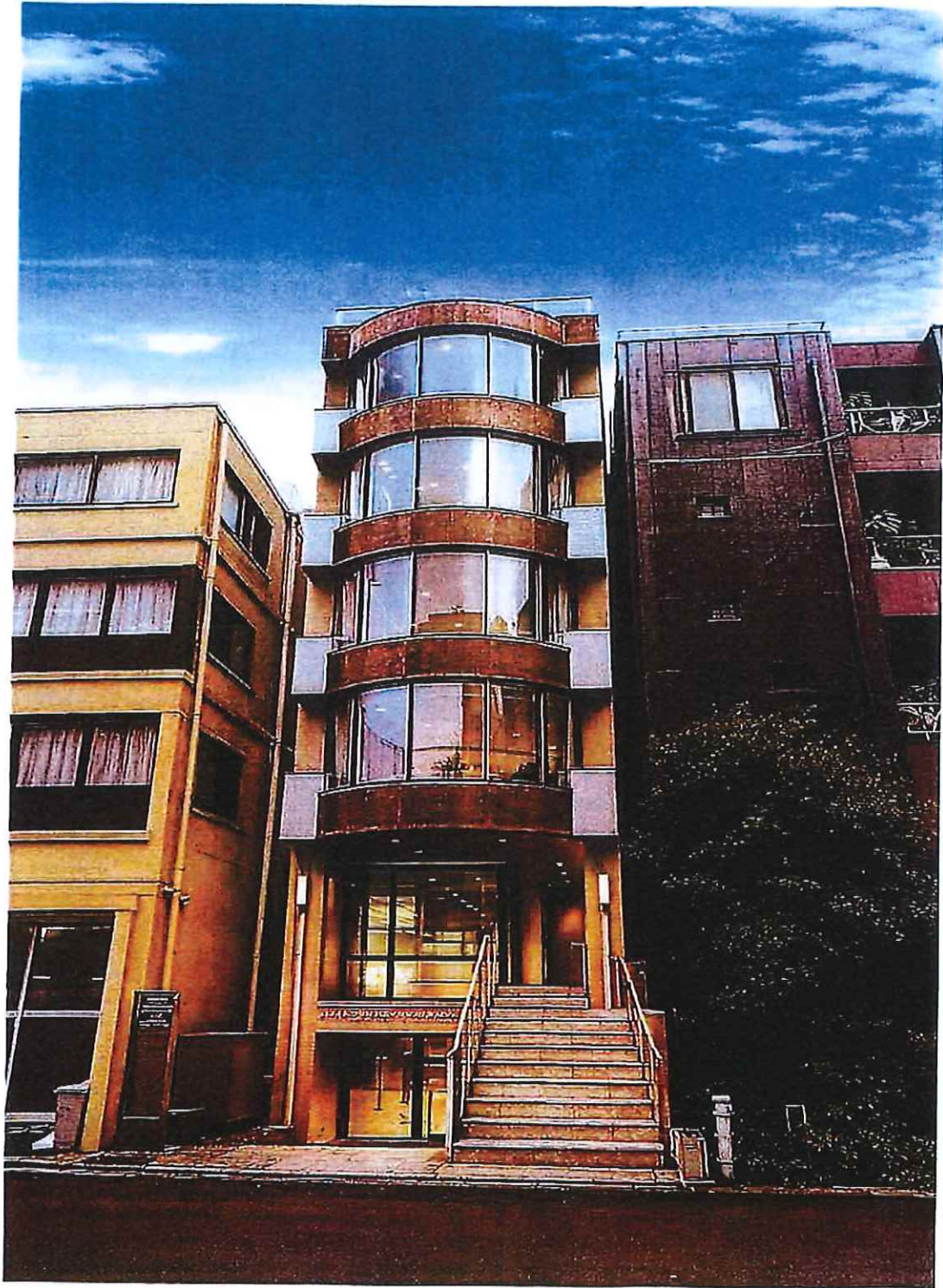


JR山手線・中央線  
京浜東北線  
「神田」駅  
南口まで徒歩8分

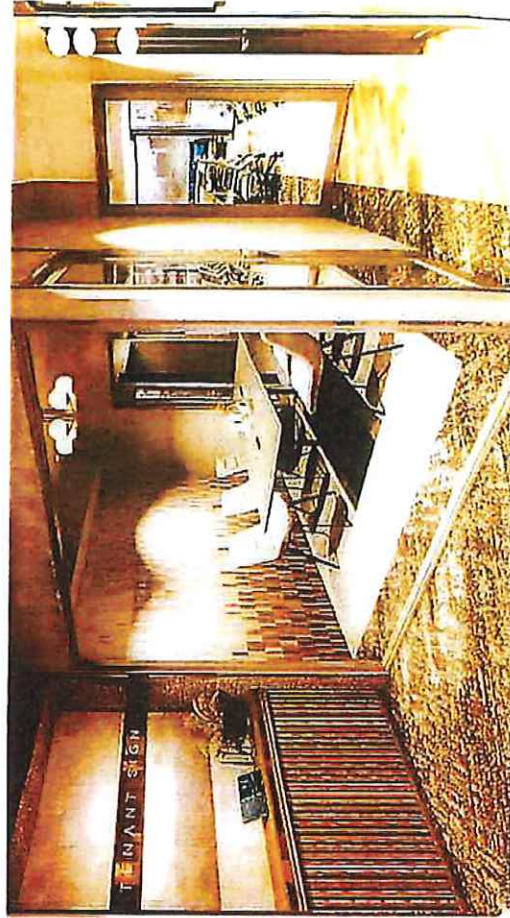
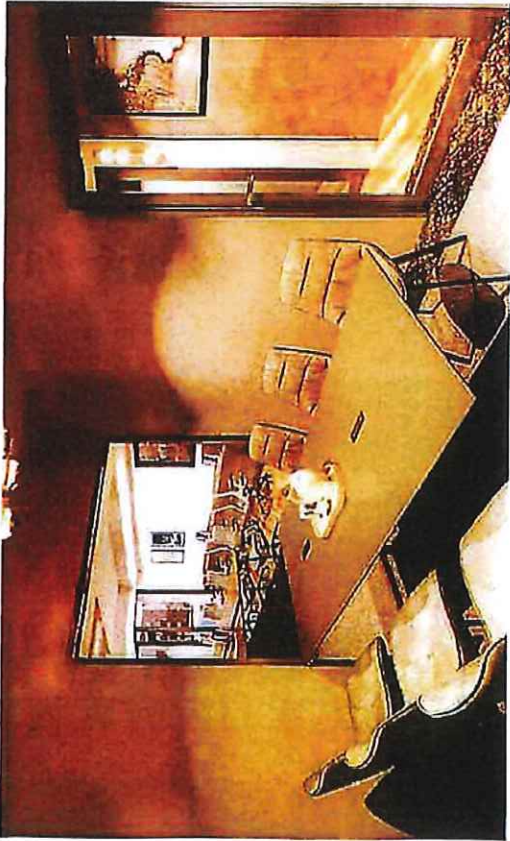
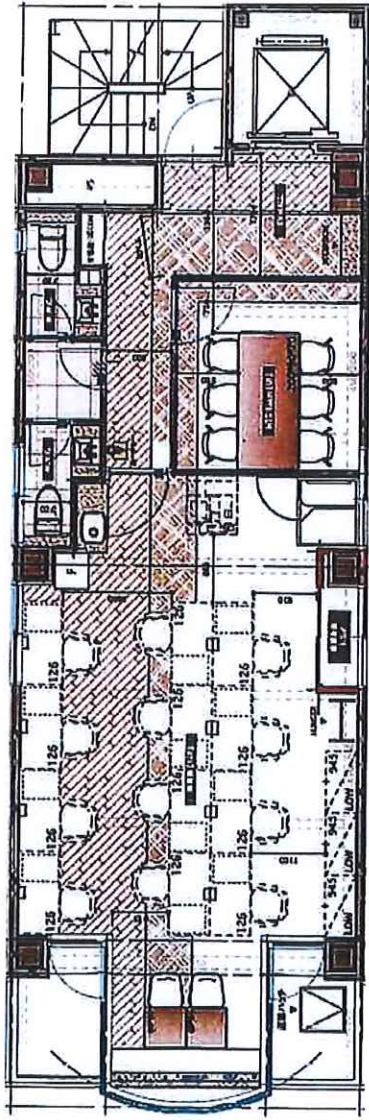




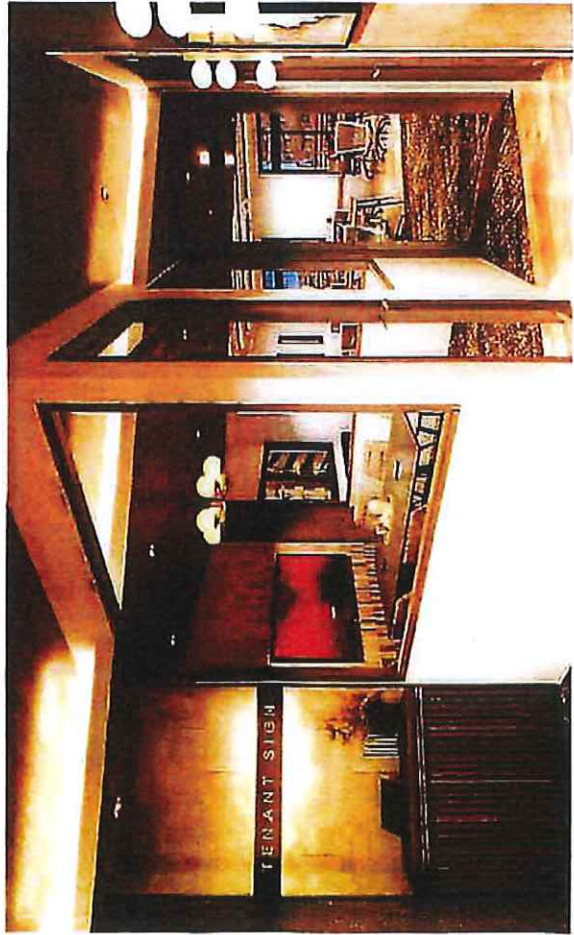
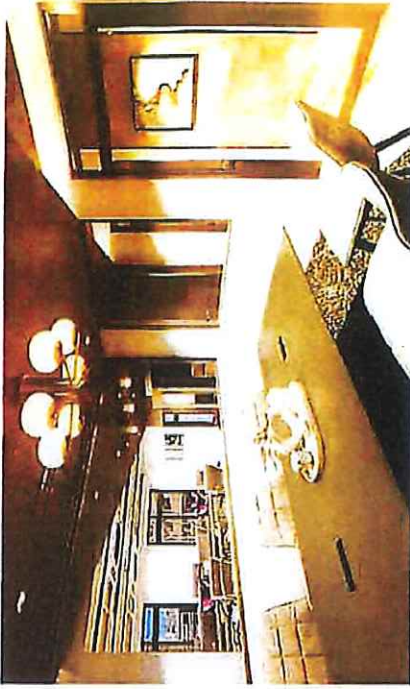
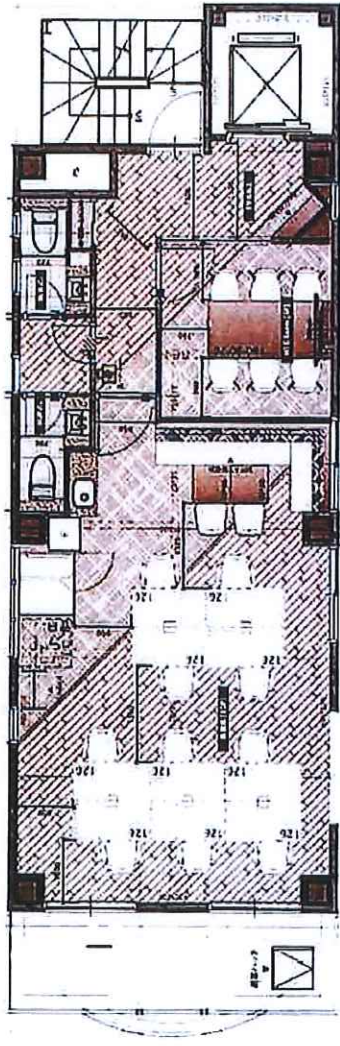




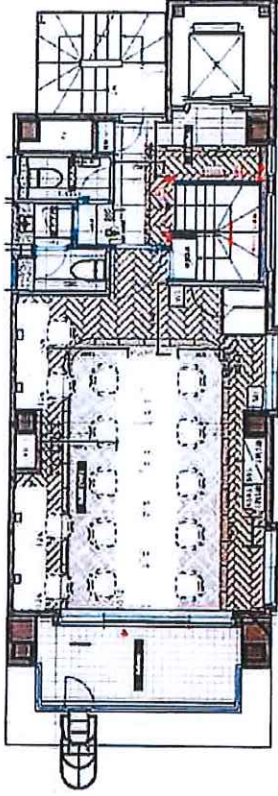
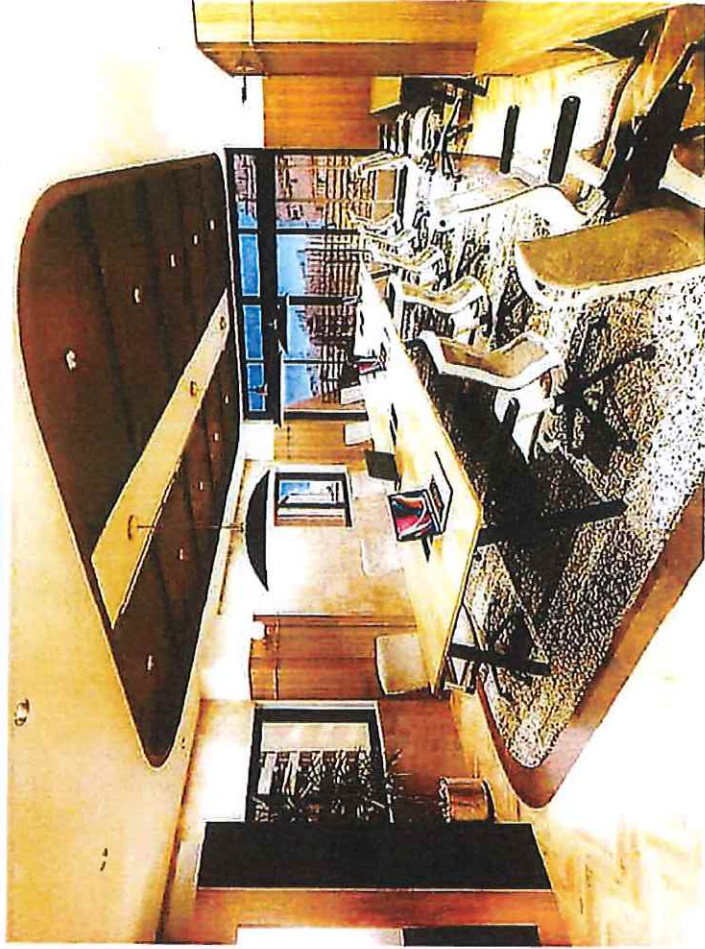
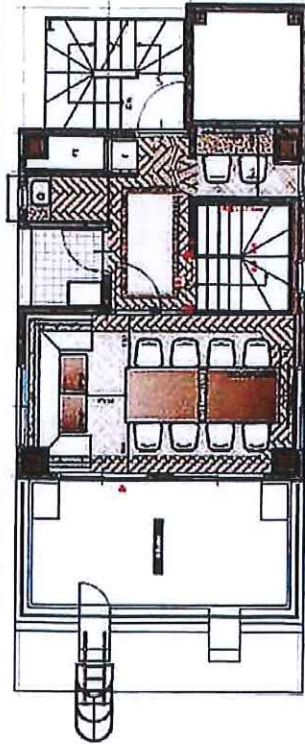
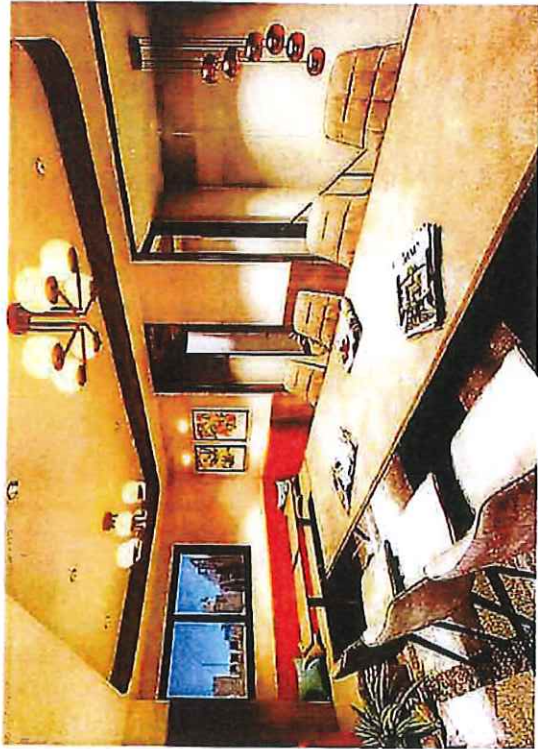
# 5F • SET UP OFFICE.



# 6F • SET UP OFFICE.

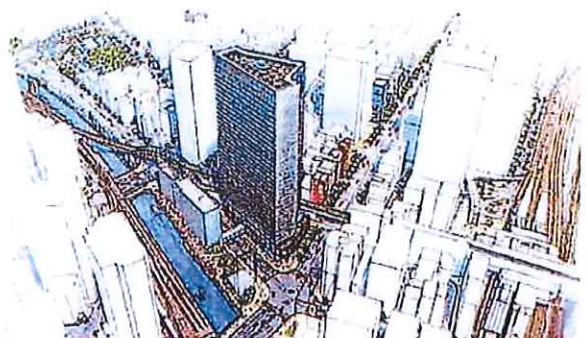


# 7, 8F • SET UP OFFICE.



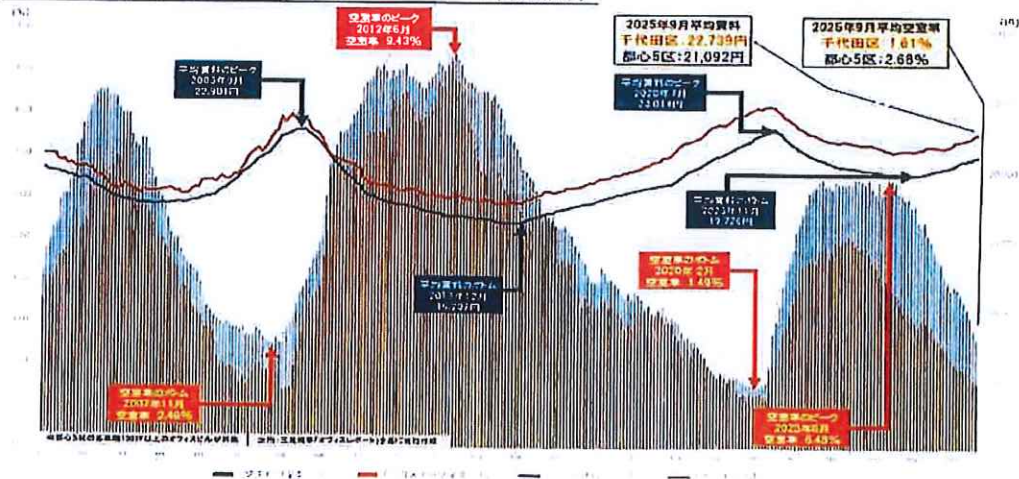
## 将来が期待されるビジネスの拠点『秋葉原 神田』エリア

「秋葉原」といえば『日本最大の電気街』や「ポップカルチャーの聖地」として、国際的な観光や交流の名所として世界中で人気のエリアですが、近年は「オフィス街」として大きな変化を遂げております。2005年に東京都の策定したガイドラインに沿って、「電気街が持つ魅力や、世界的知名度に支えられた集客力を活用し、IT関連産業の世界的な拠点を形成していく」ことを目的とし、秋葉原の新たなプラットフォームとなる「秋葉原クロスフィールド」が完成しました。同年8月には、埼玉・千葉・茨城を繋ぐ「つくばエクスプレス」が開通し、2025年では約190万人/月を超える利用者がいらっしやいます。秋葉原エリアの発展はこれに留まらず、現在は外神田一丁目南部地区（万世橋付近）の神田川沿いに、高さ165m前後の超高層ビルの建設が計画されております。（2028年竣工予定）このように、秋葉原は多くの再開発や交通網の整備を経て日本を代表するオフィス街へと生まれ変わり、今もなお目ざましい発展を遂げております。また「神田」駅周辺には主に飲食店が連なる商店街やオフィスビルが立ち並んでいます。神田須田町、神田多町、神田司町界隈は戦火を逃れたエリアで、100年以上の歴史がある飲食店が今でも多く営業しています。オフィス街のイメージが強いですが、一步入ると昔ながらの風景が残る落ち着いた街並みが続いています。



## 千代田区オフィスの平均空室率・平均賃料と本物件のリーシングについて

2026年4月時点での千代田区の平均賃料は24,119円（渋谷区に次ぎ全国2位）、平均空室率は1.42%と都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）内に関わらず、全国の中でも高水準で推移しております。本物件においては貸室内を空調設備や水回りも含め、フルリニューアルを施しており、貸室面積145.09坪の平均賃料坪単価（満室想定時）は27,563円となっております。千代田区の中でも賃料水準が高単価ですが、リニューアル工事完了前には3件のお申込みを受領していることから、本物件はご入居者様から選ばれるオフィスビルとして、高い競争力と魅力を備えていることが伺えます。



### 都心エリアを縦横無尽に移動可能、5 駅 9 路線利用可能でアクセス良好

- ・JR 山手線・中央線・総武線「神田」駅より
  - ・東京メトロ日比谷線「秋葉原」より
  - 「東京」駅へ…………… 2 分
  - 「上野」駅へ…………… 3 分
  - 「新宿」駅へ……………12 分
  - 「築地」駅へ…………… 9 分
  - 「渋谷」駅へ……………23 分
  - 「銀座」駅へ……………13 分
  - 「品川」駅へ……………13 分
  - 「日比谷」駅へ……………14 分
  - 「四ツ谷」駅へ……………6 分
  - 「六本木」駅へ……………23 分
  - 「吉祥寺」駅へ……………27 分
- ・東京メトロ銀座線「神田」駅より
  - ・都営地下鉄新宿線「岩本町」駅より
  - 「渋谷」駅へ……………23 分
  - 「新宿」駅へ……………13 分
  - 「上野」駅へ……………4 分
  - 「神保町」駅へ……………3 分
  - 「浅草」駅へ……………11 分
  - 「市ヶ谷」駅へ……………7 分

### 自社利用・運用に適した、合理性の高いビル

本物件は、ワンフロア・ワンテナント構成により、利用効率および管理のしやすさに優れており、自社ビルとしての利用はもちろん、収益不動産としての保有・運用のいずれの観点からも検討可能な物件と考えられます。また、売却後においても管理品質の維持を前提とした運営体制を想定しており、弊社にて自主管理を行い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。これにより、取得後の運用に際して過度な負担をかけることなく、長期的かつ安定的な維持管理が見込まれる点は、自社拠点として検討されるお客様にとっての安心材料となります。さらに、都心中枢に近接しながらも落ち着いた周辺環境を有しており、長期的な拠点利用を前提とした場合にも無理のない選択肢となる、投資・自社利用二つの武器を備えた物件です。

### 手厚い修繕を実施済～当社にて大規模修繕・リニューアル工事を実施したオフィスビル

#### 【修繕・改修履歴】※予定も含む

- ・2025 年 3 月～
  - 2025 年 9 月 5～8 階内装リニューアル工事  
(空調・換気設備、給排水衛生設備、消防設備含む)
- ・2025 年 6 月～
  - 2025 年 10 月 外装修繕工事  
(屋上防水、外壁目地・下地補修、外壁・屋外階段塗装)
- ・2025 年 10 月～
  - 2026 年 5 月 4 階内装リニューアル工事  
高圧設備・給排水衛生設備改修工事(各階電気・水道メーター更新含む)
- ・2026 年 5 月～
  - 2026 年 8 月末予定 地下1～1 階内装リニューアル工事  
エントランス・ファザード工事

**工事費用総額 2.7 億円相当**

## セットアップオフィスにおけるテナント様のメリット

### 1. イニシャルコストの削減

通常オフィスの場合内装工事に、1坪当たり50万円程度の費用が掛かります。しかし、セットアップオフィスの場合、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

洗練されたデザイン且つ、お客様視点で考え抜かれた空間は、社員のエンゲージメント向上による企業価値の向上、求職者へのアピールポイントとして採用活動の後押しとなります。

### 3. 機動力

通常オフィスの場合、内装工事を行うにあたり、打合せ、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、セットアップオフィスは内装工事が完了しているため、スピーディーな入居が可能です。

### 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。2026年5月時点で約900区画以上の実績、2024年時点では都心でのシェアが46.6%と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調査をした上で内装設計、デザイン設計をしております。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。

