

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション）				
所在地	住居表示	東京都千代田区九段南4-7-19			
	地番	東京都千代田区九段南4-13-30、31			
交通	JR中央線・総武線 市ヶ谷駅 徒歩5分 / 東京メトロ有楽町線 市ヶ谷駅 徒歩1分				
地積	138.07 m ² (41.76 坪) 公簿				
価格	12億6000万円（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	第2種文教地区、千代田区まちづくり計画、他				
道路	北東側約8m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和60年 10月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート陸屋根 6階			
	延床面積	612.41 m ² (185.25 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社中野組	

備考 年額収入51,194,364円 月額収入4,266,197円 表面 利回り 4.06% 満室想定

※令和8年5月、大規模リニューアル工事竣工済（総工費約2.3億円）

エントランス、各階内道デザイン改修、外壁改修、トイレ、電気設備、衛生設備

- ・1F-6F：店舗×2区画（1F）、事務所×3室（2-4F）、SOHO×1区画（5F+6F）

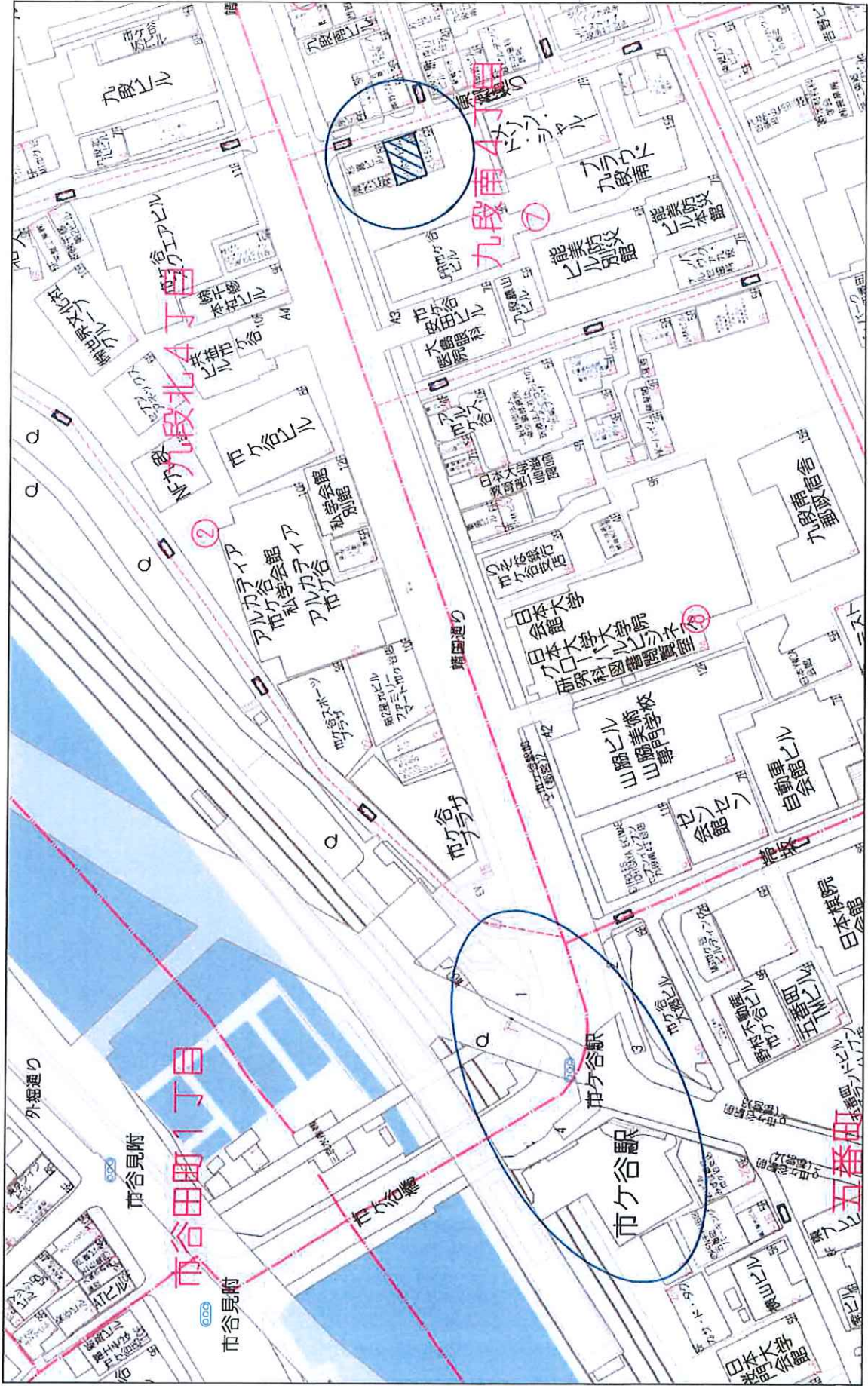
- ・令和8年度固定資産評価額：土地164,303,300円 建物34,480,500円

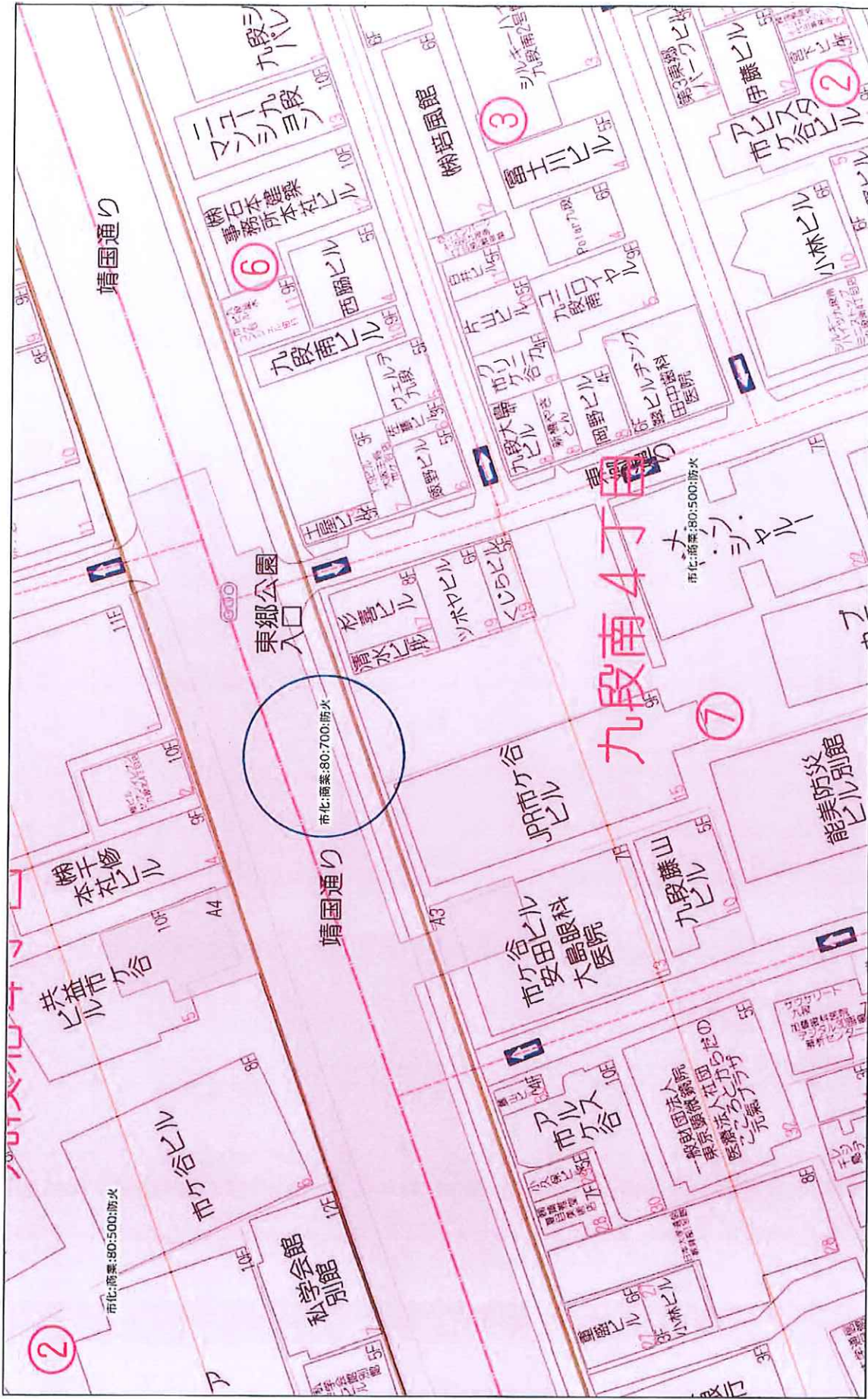
- ・令和7年度路線価評価額：1,990,000円×138.07m²=274,759,300円

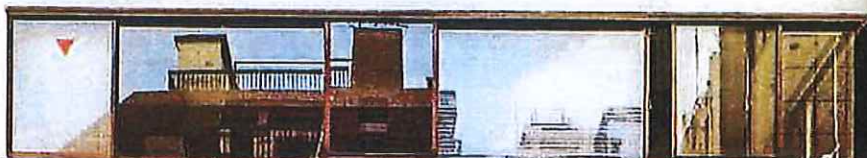
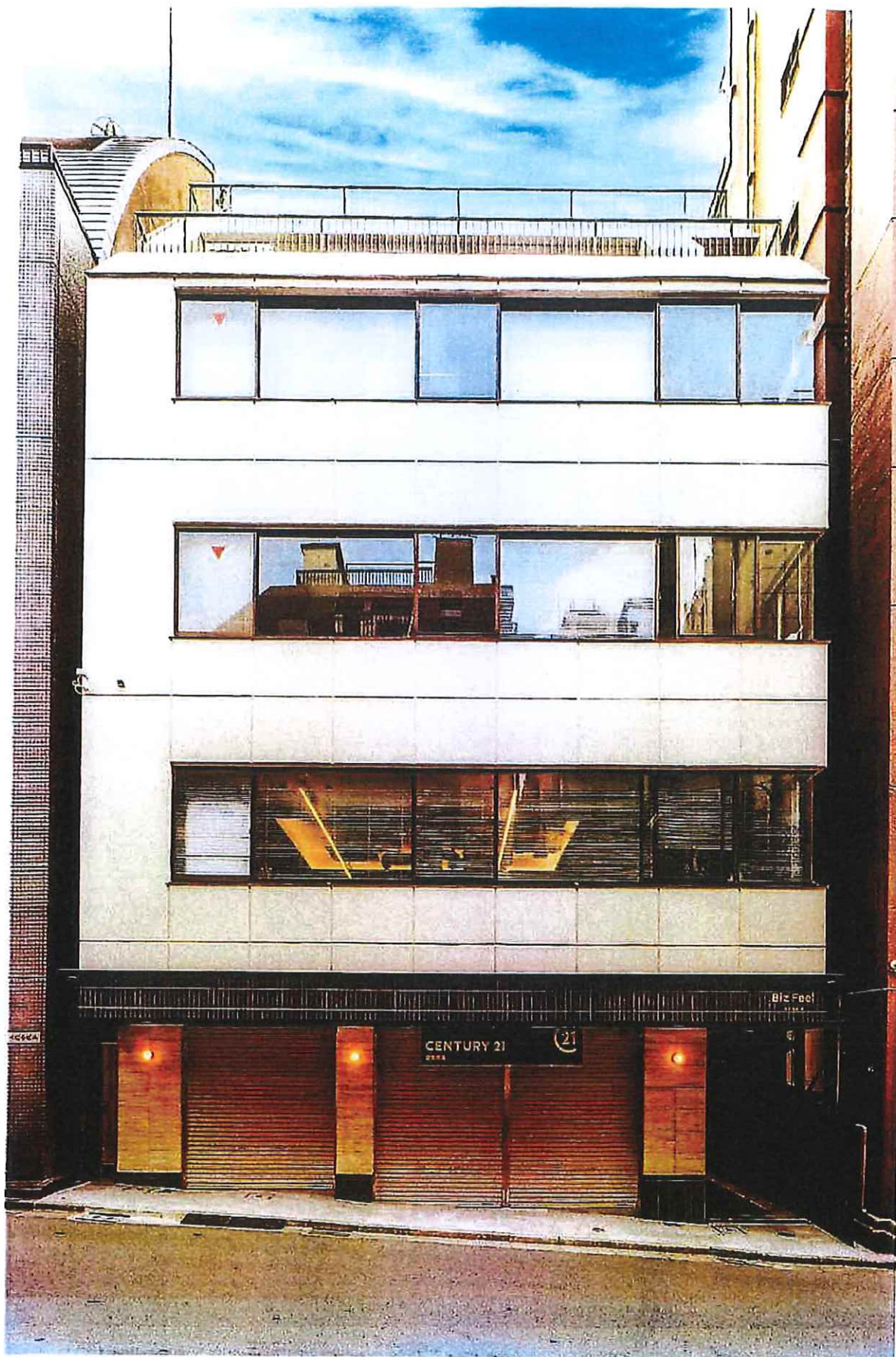
- ・耐用年数レポート：有（経済的残存耐用年数：約25年）

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。







賃貸収支一覽表

2026.6/1E

◆賃貸収支及び賃貸条件
店名: 青島所
申込予定坪数: 100.00%
男高中

フロア等	テナント名	契約面積	坪単価	月額賃金	月間賃金	賃料+共益費	税金(税込)	原簿月額	支払日	貸付期間	契約終了日	更新(年)	備考
1FA	店員 (個人)	37.82㎡	11.44坪	251,680	28,000	280,580	24,626	1817ヶ月	1918/5/18	2025/11/1	2027/10/31	2年	
1FB	店員 (個人)	30.78㎡	9.28坪	227,405	0	227,405	24,500	60ヶ月	-	-	-	2年	
2F	店員 (内職工場等、専員付)	107.05㎡	32.37坪	971,100	0	971,100	30,000	30ヶ月	2024/4/2	2024/3/11	2024/4/19	2年	更新条件: 2024年5月1日より2025年1月10日まで
3F	店員 (内職工場等、専員付)	107.02㎡	32.37坪	906,472	0	906,472	28,000	30ヶ月	2025/9/25	2025/1/17	2027/1/16	2年	※4
4F	店員 (内職工場等、専員付)	107.02㎡	32.37坪	971,100	0	971,100	30,000	30ヶ月	2026/2/28	2026/2/1	2028/5/31	2年	※4
3F+4F	共同 (内職工場等)	122.01㎡	36.80坪	918,980	0	918,980	33,000	30ヶ月	-	-	-	2年	
原簿月額		358,887 (108.89坪)		3,100,352	28,000	3,128,352	20,825	12,091.01回					
支払日計		821,527 (157.79坪)		4,240,447	28,000	4,272,247	27,093	19,906.98回					

※上記青色部分の賃料は現金です。

◆毎年度出金

項目	金額
管理費	80,854,184
固定資産税	246,000
収入計	81,202,884

◆毎年度収入

項目	金額
管理費等(借主-設備等)	1,844,000
PMF(入-運営管理)	1,559,000
固定資産税等	1,697,911
火災保険料・借主保険料	292,913
その他(未定)	344,800
支出計	5,778,713

◆毎年度管理費

項目	金額
管理費	10,915,885
計	10,915,885

◆毎年度管理費(10)

項目	金額
管理費	154,300,300
借主負担設備等	62,980,353
借主負担設備等	76,672,266
借主負担設備等	641,724
借主負担設備等	239,019
借主負担設備等	1,111,743
借主負担設備等	526,189

※1 野村管理会社と委託したにすぎず、[2024.6.16]費用合計: 月額289,887円(税別)

※2 上記管理費内容には、建物運営管理(テナント向け・入居管理等)及び建物設備管理(借主負担)が含まれております。

※3 上記管理費内容には、地方税法上の課税法則に基づき定められた標準的計算に基づき、具体的な税額計算については、税理士等の専門家に二相談下さい。

※4 火災保険料は、火災保険金額182,000千円、賠償責任限度3億円(等級あり)の専年一括払保険料に二相談下さい。

※5 収入及び支出について完全な税抜き金額で記載しております。

賃貸収

◆賃貸面積及び賃貸条件

店舗・事務所

申込予定ベース稼働率

100.00%

募集中

フロア等	テナント名		契約面積		月額賃料		月額共益費		賃料
						坪単価		坪単価	
1FA	店舗	法人 (不動産)	37.82㎡	11.44坪	251,680	22,000	28,900	2,526	280,586
1FB	店舗	申込予定	30.73㎡	9.29坪	227,605	24,500	0	0	227,605
2F	事務所 (内装工事済・家具付)	法人 (ITコンサル)	107.02㎡	32.37坪	971,100	30,000	0	0	971,100
3F	事務所 (内装工事済・家具付)	法人 (ITコンサル)	107.02㎡	32.37坪	906,472	28,000	0	0	906,472
4F	事務所 (内装工事済・家具付)	法人 (DXコンサル)	107.02㎡	32.37坪	971,100	30,000	0	0	971,100
5F+6F	SOHO (内装工事済)	申込予定	132.01㎡	39.93坪	918,390	23,000	0	0	918,390
稼働面積			計		3,100,352	28,559	28,900	266	3,129,217
貸室面積			計		4,246,347	26,911	28,900	183	4,275,238

◆<満室稼働想定>年間収入

項目	金額
貸室賃料	50,956,164
貸室共益費	346,800
収入計 a	51,302,964

月額: 4,275,247 円

◆年間支出

項目	金額
管理費等(清掃・設備等)	1,944,000
PMフィー(運営管理)	1,539,089
固定資産税等	1,697,911
火災保険料・賠償保険料	202,913
その他(wi-fi)	394,800
支出計 b	5,778,713

月額: 162,000 円

料率 3.00%

※2

※3

月額: 32,900 円

◆租税関係(R6)

	土地
評価額	164,303,300
固定資産税標準額	62,980,300
都市計画課税標準額	76,673,200
固定資産税	881,700
都市計画税	230,000
固定資産税	1,111,700

◆<満室稼働想定>敷金

項目	金額
貸室敷金	19,966,986
計	19,966,986

月額管理費/坪 ⇒ 874

NOI a-b 45,524,251

月額NOI ↓

3,793,688

経費率 b/a 11.26%

◆路線価評価額(R7)

路線価	路線価額

※1 弊社管理条件とさせていただきます。【※PM・BM費用合計: 月額289,983円(税抜)】

※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。

※2 表記載の固定資産税等は、地方税法他の関連法規に基づきな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。
また、土地・延床面積の変更により税額が増加する可能性があります。

※3 火災保険料は、火災保険金額162,000千円、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3年一括払保険料を3年で除した1年分の保険料を記載しております。

※4 弊社とSFビルサポート株式会社との間にて、滞納保証契約が締結されております。

※5 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。

収支一覧表

2026/6

賃料+共益費	坪単価	敷金(保証金) 償却済	敷金月数	賃貸借期間			更新 (年)	更新料 (月)	備考
				契約締結日	契約開始日	契約終了日			
10,580	24,526	4,545,000	18.1ヶ月	1985/5/18	2025/11/1	2027/10/31	2年	-	
17,605	24,500	1,365,630	6.0ヶ月	-	-	-	2年	-	
11,100	30,000	2,913,300	3.0ヶ月	2026/4/3	2026/5/11	2028/8/10	2年	-	賃料免除:2026年5月11日から2026年8月10日まで ※4
16,472	28,000	2,719,416	3.0ヶ月	2025/9/25	2025/11/17	2027/11/16	2年	-	※4
11,100	30,000	2,913,300	3.0ヶ月	2026/2/26	2026/3/1	2028/5/31	2年	-	※4
8,390	23,000	5,510,340	6.0ヶ月	-	-	-	2年	-	
9,252	28,825	13,091,016							
5,247	27,095	19,966,986							

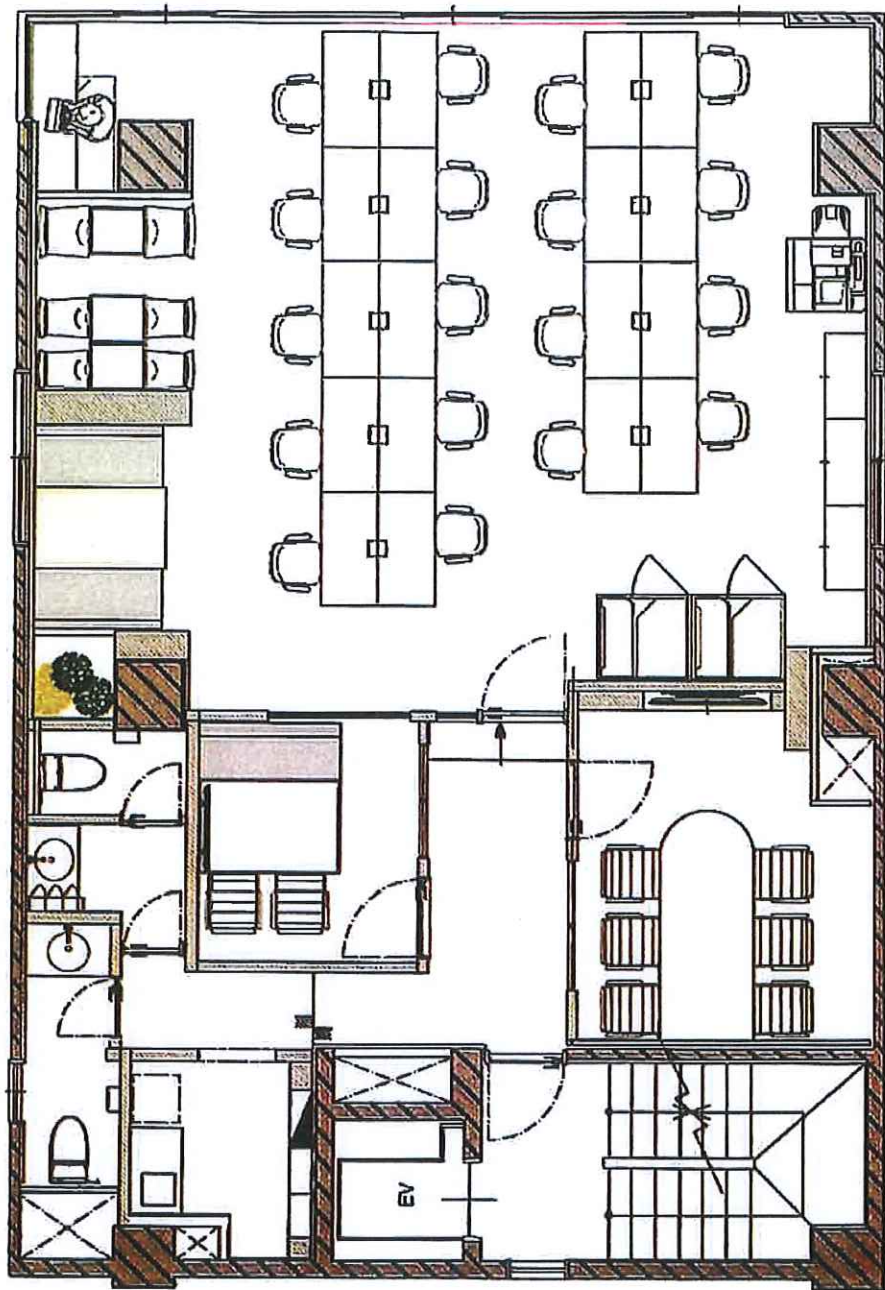
※上記青色部分の賃料は想定賃料です。

	建物
13,300	34,480,500
30,353	34,480,500
73,286	34,480,500
31,724	482,727
30,019	103,441
1,743	586,168

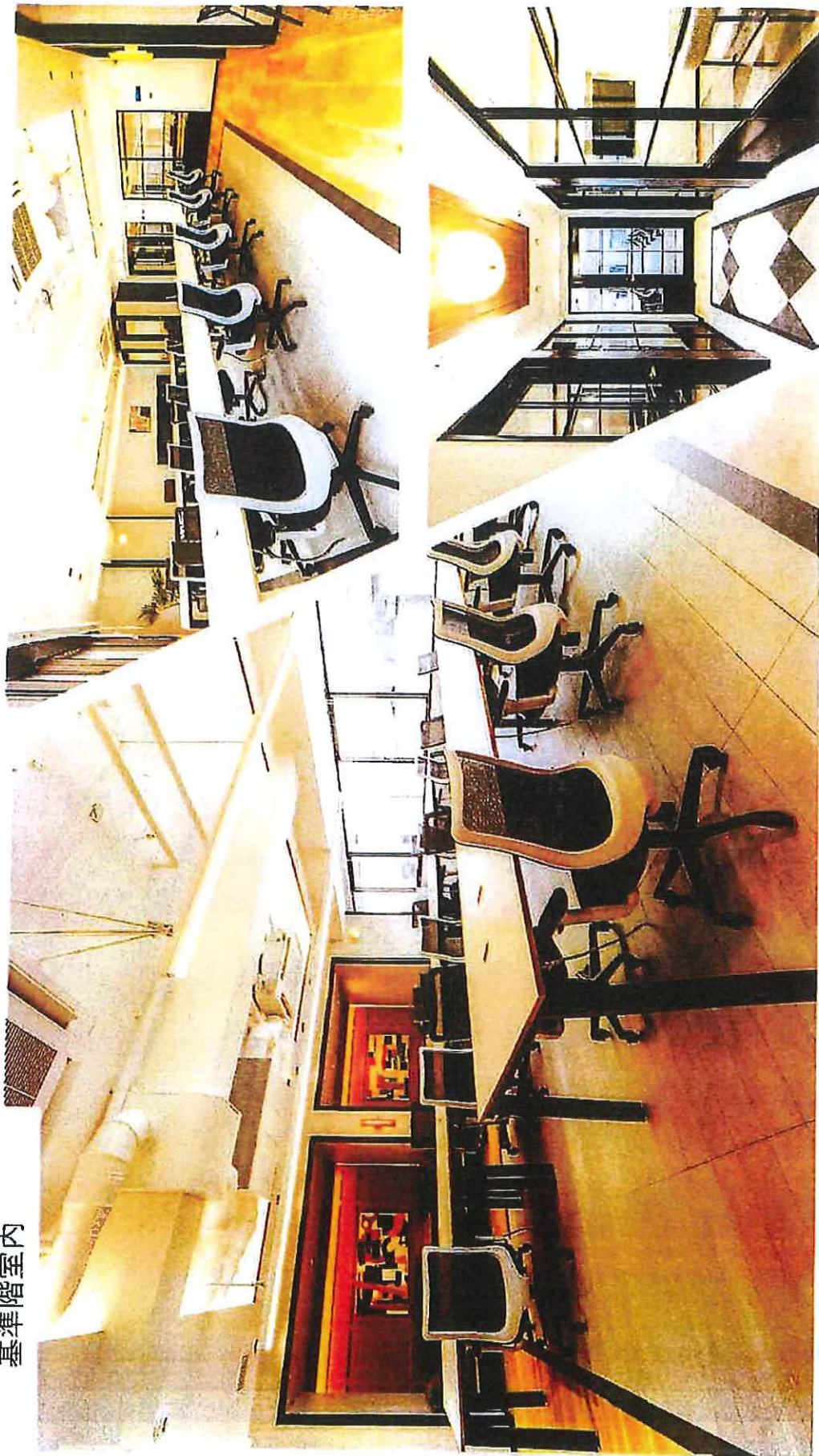
(㎡=1,990,000円)	↓坪単価
274,759,300円	6,579,485

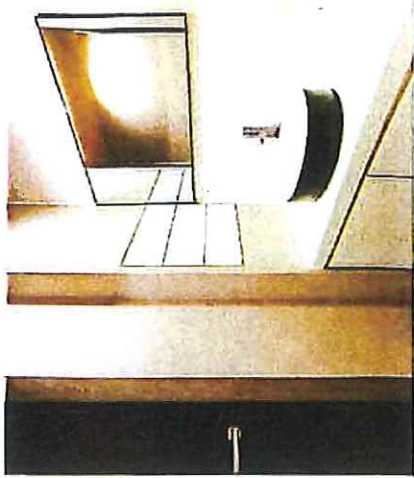
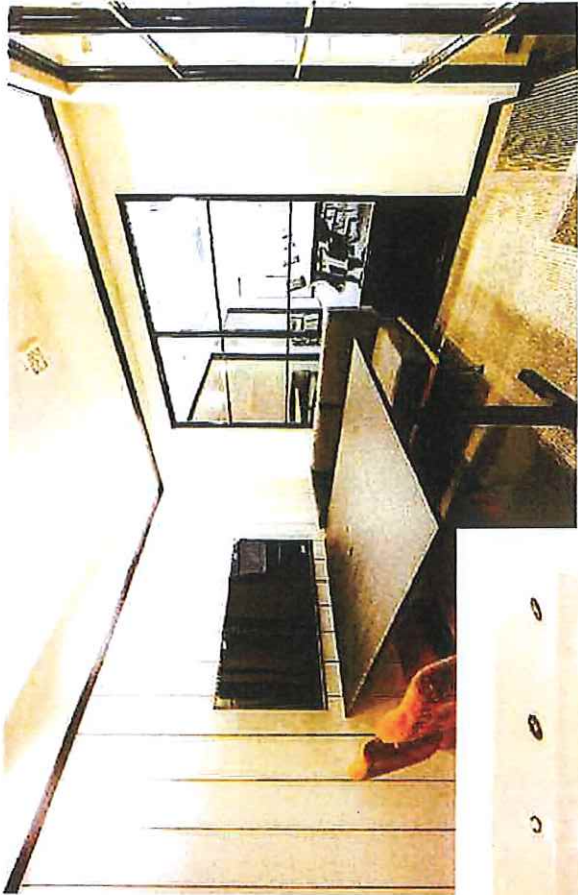
ります。

基準階レイアウト図面
107.02㎡ (32.37坪)

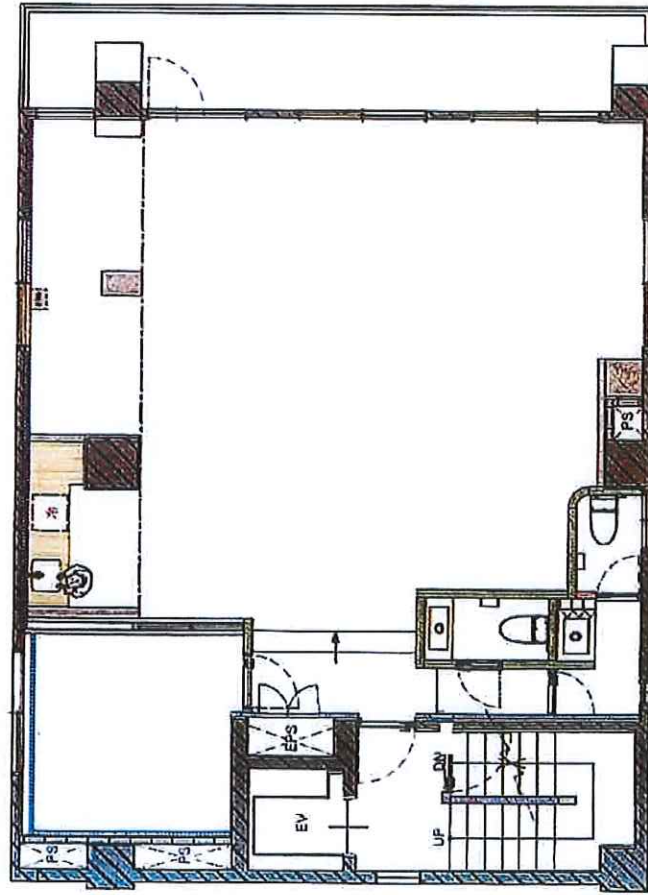


基準階室内

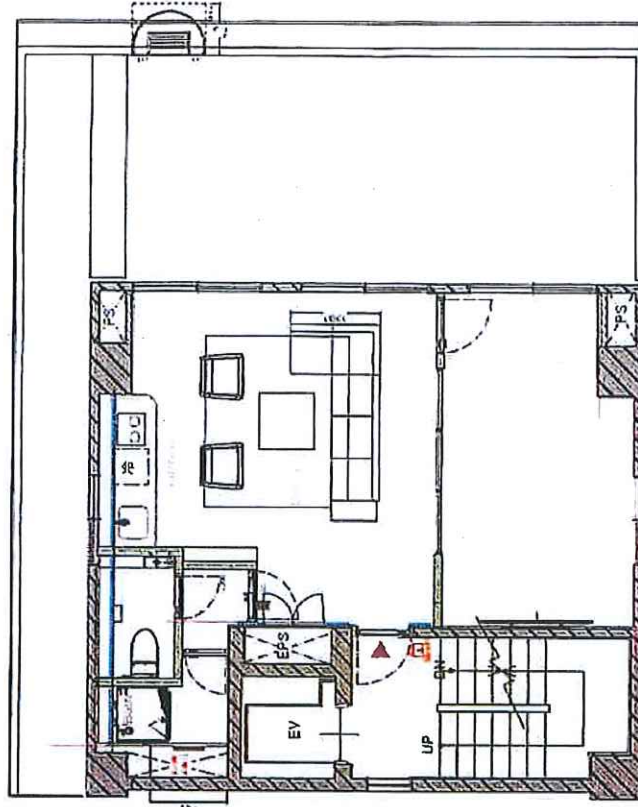




SOHOレイアウト図面
合計132.01㎡ (39.92坪)



5階
87.00㎡ (26.31坪)



6階
45.01㎡ (13.61坪)

5階室内



6階室内



本物件の最大の魅力 ～エリアと内装デザインが押し上げる賃貸競争力～

人気エリア・好立地

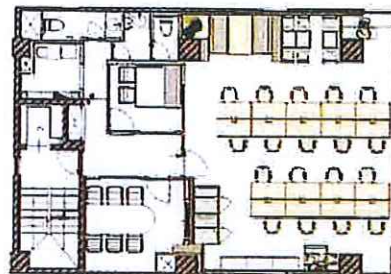
都心の中でも落ち着きと品格を兼ね備えた住宅街に近接し、大学やオフィスが集まる知の集積地。高級住宅街からも近く、ビジネス・教育・文化が融合する立地は、企業のブランド価値を高める環境です。

また、前述の通り、駅出口から徒歩1分で通勤できる立地はテナント様に好印象を与えます。



レイアウト効率

32坪の中に、18席の執務室、応接室×2室、打合せスペース×2か所、テレカンブース×2台、キッチン、男女別トイレを効率的に配置。限られた空間を最大化し、多様な働き方に対応する設計です。ウィークポイントであった大きな柱の存在を逆に活かし、空間のアクセントとして印象的な構成を実現しております。



立体的な設計

間接照明を多く用いることで空間に立体感と奥行きを持たせ、開放的な環境を演出しております。

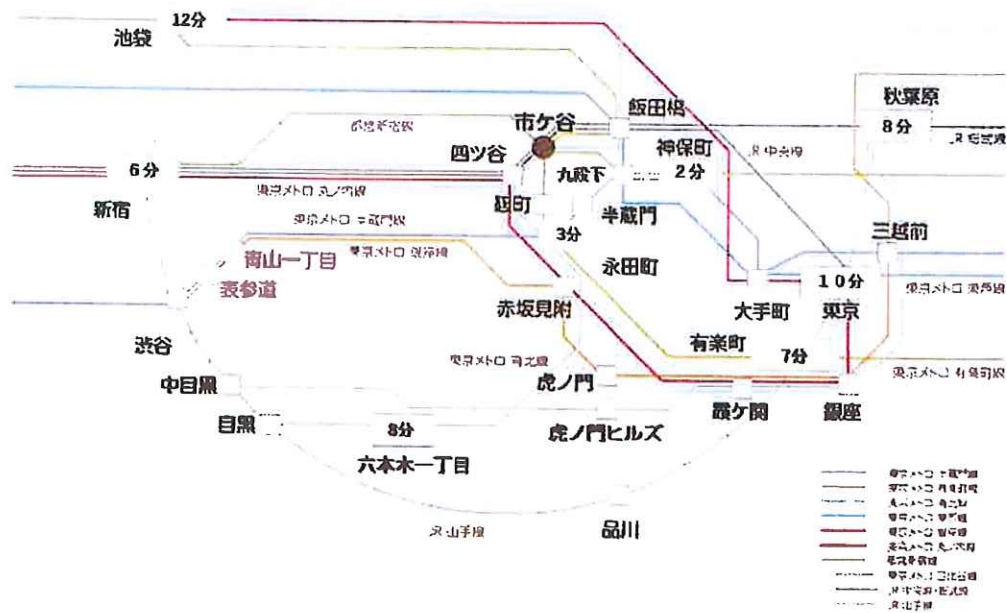
さらに、窓面からの抜け感を最大限に活かし、自然光が差し込む明るく快適なオフィス空間を実現しており、日常的な業務においても心地よい環境をご提供します。



● 高い交通利便性を誇る『市ヶ谷』駅徒歩1分！4路線利用可能！

4路線が集まる都心屈指のアクセス拠点である『市ヶ谷』駅から徒歩1分の好立地に所在しております。『市ヶ谷』駅はJR中央・総武線各駅停車、東京メトロ有楽町線・南北線、そして都営新宿線が乗り入れており、東西南北の主要エリアへ短時間で移動できます。新宿・東京・池袋といったターミナル駅へも乗り換えがしやすく、都心のどこへ向かうにも柔軟にルートを選べる利便性の高さが大きな強みとなっております。

また、各路線の性格が異なるため、目的地に応じて使い分けがしやすいのも特徴であり、中央・総武線は東西移動に強く、有楽町線は池袋方面や有楽町・豊洲方面へ直通し、南北線は永田町・六本木方面へ、都営新宿線は新宿や九段下方面へスムーズにアクセスできます。これにより、都心のほぼ全方位に乗り換え少なく移動できる環境が整っています。



< JR中央線・総武線から主要な駅までの所要時間 >

「東京」駅まで 10分、「秋葉原」駅まで 8分

< 都営新宿線から主要な駅までの所要時間 >

「新宿」駅まで 6分、「神保町」駅まで 2分

< 東京メトロ有楽町線から主要な駅までの所要時間 >

「有楽町」駅まで 7分、「池袋」駅まで 12分

< 東京メトロ南北線から主要な駅までの所要時間 >

「六本木一丁目」駅まで 8分、「永田町」駅まで 3分

※表記の時間は、「市ヶ谷」駅からの乗車時間です。

● 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～

約2.3億円の大規模修繕、リニューアル工事を実施しております。従いまして、取得後しばらくの間は大掛かりな設備改修の必要はなく、安心して保有いただけます。主な工事内容と費用の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管理を継続させていただき、オーナー様の資産を守り、テナント様のご不便を見逃さない、信頼の管理サービスを提供してまいります。

工事種別	主な工事内容
① 外壁修繕工事	足場仮設、下地補修、左官、塗装、防水、シーリング他
② エントランスデザイン 改修工事	エントランス・ファサード改修
③ 各階内装・空調・FFE工事	2階～6階 内装工事・空調工事、2階～4階 什器備品等設置工事
④ エレベーター工事	制御盤、制御ケーブル、かご内操作盤等改修工事（2018年実施）
⑤ 電気工事	UGS更新、キュービクル改修、高圧ケーブル更新、各階分電盤更新
⑥ 給排水工事	加圧給水ポンプ更新、受水槽排水ポンプ更新工事、屋外排水管内視鏡検査、排水管高圧洗浄工事
⑦ セキュリティ工事	各階セキュリティ更新工事
⑧ その他	ネットワーク開設工事、1階シャッター交換

● 歴史が磨き上げた上質な町、市ヶ谷

周辺の市ヶ谷（九段南方面）エリアは、江戸期には江戸城外郭の要衝として位置づけられ、九段南から番町にかけては將軍を護衛する旗本が屋敷を構えた、由緒ある武家地として発展してきました。現在も碁盤目状の整然とした街路や落ち着いた街並みが残り、当時の区画をほぼ踏襲した都市構造が、歴史の深みを静かに物語っています。

明治期には武家に代わり軍人・華族・官僚といった近代国家の中樞を担うエリート層がこの地に居を構えました。東郷平八郎の邸宅が置かれたことでも知られ、その跡地は現在、東郷元帥記念公園として上質な緑陰を湛えており、「Biz Feel Ichigaya」も東郷元帥記念公園至近に位置し「東郷通り」に接道しております。また市ヶ谷台には陸軍関連施設が集積し、日本の軍事・行政の中心地としての役割も果たしました。

現代の市ヶ谷エリアは、落ち着いたオフィス街と文教地区として成熟し、都心でありながら静謐さを保つ高級住宅街が点在する、洗練された都市空間へと進化しています。すなわち市ヶ谷エリアは、「江戸の武家地」から「明治の指導層の町」、そして「現代の上質な都心の町」へと連続的に変化を遂げてきた、歴史の層を重ねて感じられる稀有なロケーションです。都心でありながら格別の品格と静けさを備えた、この地ならではの価値が息づいています。