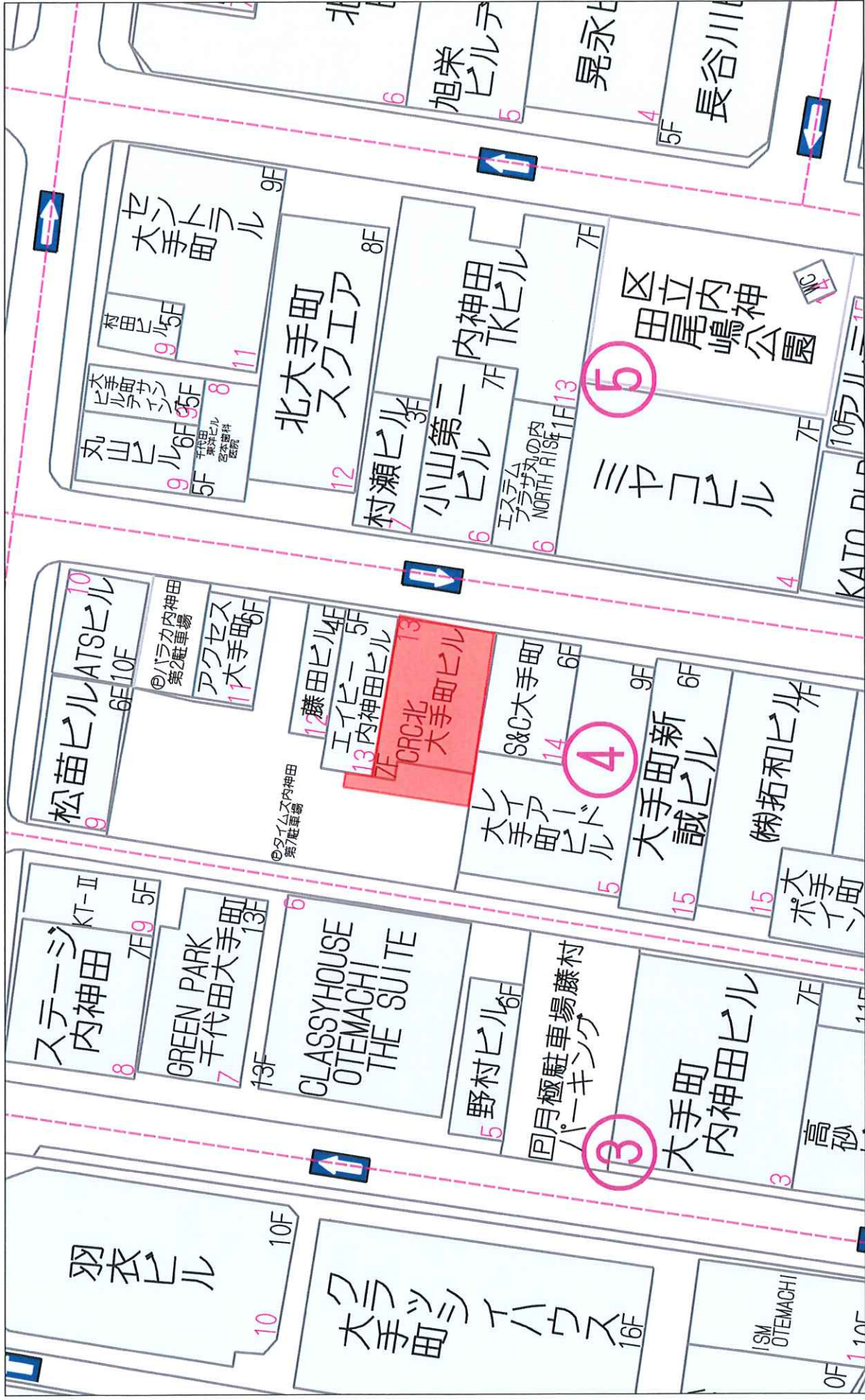


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション）				
所在地	住居表示	東京都千代田区内神田1-4-13			
	地番	東京都千代田区内神田1-30-5			
交通	JR各線、東京メトロ丸の内線 外線 大手町駅 徒歩5分 / JR山手線、他線 神田駅 徒歩7分				
地積	172.81 m <sup>2</sup> (52.27 坪) 公簿				
価格	22億円 ※目途				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	600%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	内神田一丁目地区地区計画 ②駐車場整備地区				
道路	東側約8m（区道）				
道路負担					
現況	リニューアル工事中	築年	昭和61年 1月築	検済	
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7階			
	延床面積	807.26 m <sup>2</sup> (244.19 坪)			
引渡し	相談		施工会社	前田建設工業株式会社	
備考 年額収入82,570,740円 月額収入6,880,895円 表面 利回り 3.75% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> <li>境界確定：民民一部のみ確定済</li> <li>大規模リニューアル工事：2026年7月末竣工予定 エントランス、ファサード、内装デザイン、外壁、屋上防水、空調換気設備、電気設備等改修済)</li> <li>事務所へ建物種類変更登記手続き中</li> <li>経済的耐用年数レポート：有（残存耐用年数：25年）</li> <li>R8年度固定資産評価額：土地185,079,510円、建物61,195,600円</li> <li>R7年度路線価評価額：1,770,000円×172.81m<sup>2</sup>=305,873,700円 5,851,802円/坪</li> </ul>					
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 大手町ゲートビルディング  
人道橋・防災船着き場  
2026年7月末竣工予定

⑨

東京メトロ丸ノ内線・東西線  
・千代田線・半蔵門線  
東京地下鉄三田線  
『大手町』駅  
C2c出口まで 徒歩5分

⑧

30m

1:1708

禁無断複製

賃貸収支一覽表(現況)

◆賃貸収支増及び貸収条件  
 稼働率 71.35% ※申込ペース

フロア等	テナント名	契約面積	坪単価	月額収支		賃料+共益費	積立金(貯蓄)	積立率	稼働率	契約開始日	契約終了日	契約年数	契約期間	備考
				坪単価	坪単価									
1F	個人(役員)	27.33坪	8,513	39,000	1,427	245,000	10,840	1,000,000	3.8%	2023/02/01	2027/01/31	2年	-	※1 派遣業務(2024年12月退去予定)
2F	個人(不特定)	39.21坪	29,802	0	0	1,100,000	29,802	1,100,000	10.0%	2024/2/5	2029/5/31	2年	-	-
3F	個人(不特定)	35.91坪	32,512	0	0	1,200,000	32,512	4,800,000	4.0%	2024/6/22	2028/12/13	2年	-	※2 派遣業務(2024年12月退去予定)
4F	個人(不特定)	36.51坪	32,512	0	0	1,200,000	32,512	0	0.0%	-	-	2年	-	※3 派遣業務(2024年12月退去予定)
5F	個人(不特定)	31.27坪	13,000	0	0	411,710	13,000	2,470,260	8.0%	2019/6/27	2023/10/1	2年	-	※4 派遣業務(2024年12月退去予定)
6F	個人(不特定)	35.17坪	42,576	0	0	820,000	42,576	0	0.0%	-	-	2年	-	※5 派遣業務(2024年12月退去予定)
7F	個人(不特定)	21.77坪	40,776	0	0	670,000	30,776	0	0.0%	-	-	2年	-	※5 派遣業務(2024年12月退去予定)
計		216.34坪	24,728	38,000	252	3,667,710	23,868	19,270,260				2年	-	

◆＜管理運営費＞の年間収入

項目	金額
管理費等(清掃・設備等)	2,405,000
PMF(運営管理)	2,471,122
固定資産税等	2,628,134
火災保険料・賠償保険料	150,843
その他(管理・ケア等)	259,000
水道光熱費	8,820,119
収入計 a	5,790,718

◆＜管理運営費＞の年間支出

項目	金額
管理費等(清掃・設備等)	2,405,000
PMF(運営管理)	2,471,122
固定資産税等	2,628,134
火災保険料・賠償保険料	150,843
その他(管理・ケア等)	259,000
水道光熱費	8,820,119
支出計 b	17,634,228

◆＜管理運営費＞の年間収支

項目	金額
管理費等(清掃・設備等)	2,405,000
PMF(運営管理)	2,471,122
固定資産税等	2,628,134
火災保険料・賠償保険料	150,843
その他(管理・ケア等)	259,000
水道光熱費	8,820,119
収入計 a	5,790,718
支出計 b	17,634,228
計	11,846,510

◆＜管理運営費＞の年間収支(注)

項目	金額
管理費等(清掃・設備等)	2,405,000
PMF(運営管理)	2,471,122
固定資産税等	2,628,134
火災保険料・賠償保険料	150,843
その他(管理・ケア等)	259,000
水道光熱費	8,820,119
収入計 a	5,790,718
支出計 b	17,634,228
計	11,846,510

◆＜管理運営費＞の年間収支(注)

項目	金額
管理費等(清掃・設備等)	2,405,000
PMF(運営管理)	2,471,122
固定資産税等	2,628,134
火災保険料・賠償保険料	150,843
その他(管理・ケア等)	259,000
水道光熱費	8,820,119
収入計 a	5,790,718
支出計 b	17,634,228
計	11,846,510

※1 株式会社と57ビルポート株式会社との間に、簿帳保証契約が締結・締結予定しております。

※2 上記管理運営費内容には、建物運営管理(行)ナント対応、入金管理(簿)及び建物設備管理(各項目)が含まれております。

※3 敷設工事の固定資産税等は、地方税法他の関連法規に基づき算出された標準的な計算に基づき算出しております。具体的な税額計算については、税理士等の専門家に相談下さい。

※4 火災保険料は、火災保険金額213,000千円、施設賠償責任保険3億円(専断あたり上限)を付帯した備前第一火災保険料を3年分一括払込額を記載しております。

※5 株式会社と57ビルポート株式会社との間に、簿帳保証契約が締結・締結予定しております。

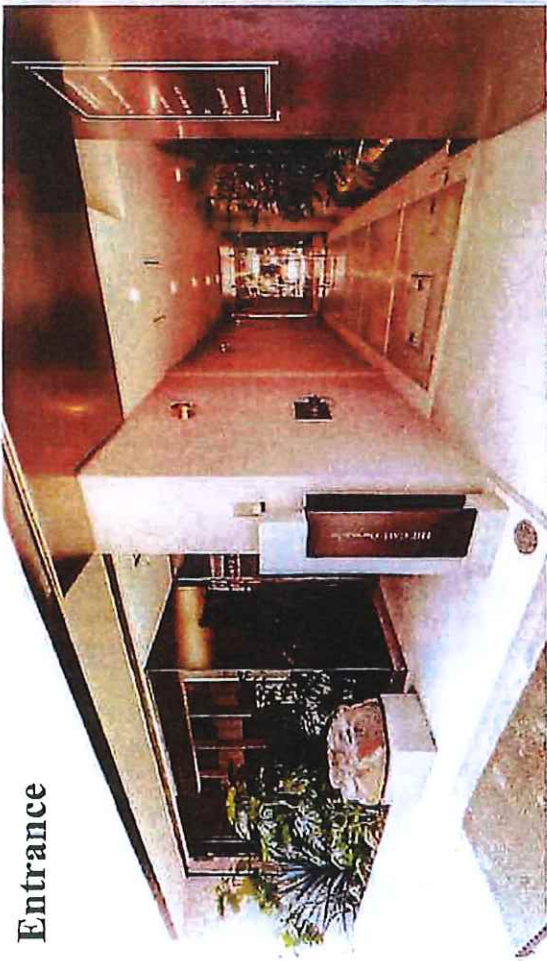
※6 テナント負担の原料費(運賃)は、退去料(クリーニング)を引きます。詳細については別途添付(原状回復しない金額をゼロ(簿帳保証サービス付)についての資料をご確認ください)。







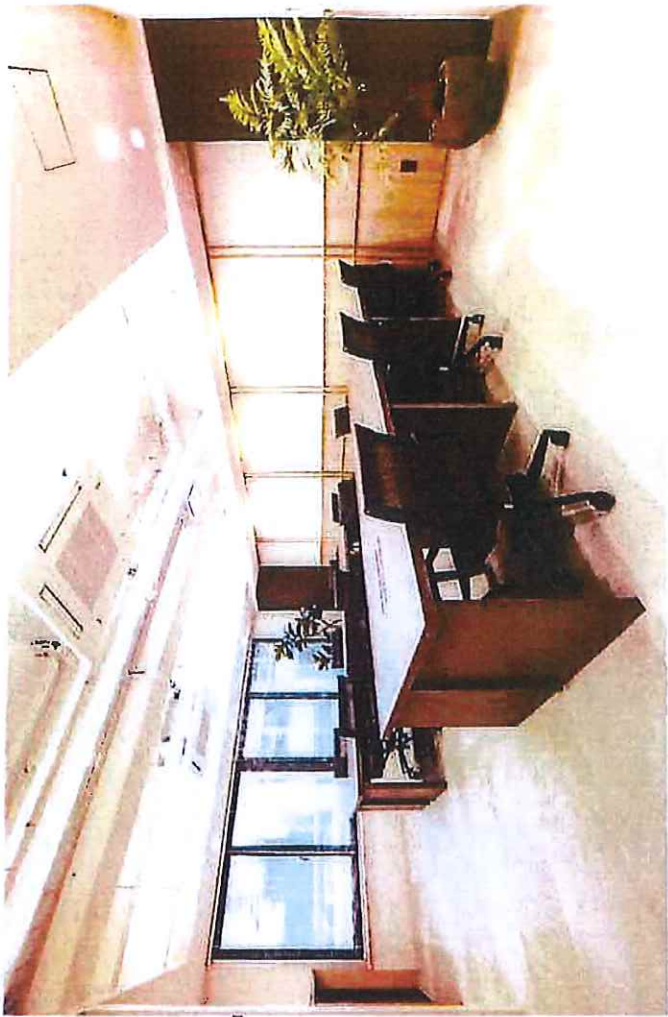
Entrance





2F PLAN  
36.91坪 (基準階)





7F PLAN  
21.77坪



#### ◆高級感のある洗練されたデザインと実用性による、圧倒的な賃貸競争力の一棟収益ビル

本物件は、都市の利便性を取り込みながらも、その喧騒からは一步離れた場所で「私たちだけの場所」という特別感を創出するように作り上げました。高級ホテルのようなラグジュアリー感溢れるエントランスと明るく開放感のあるデザイン性と、レイアウト効率の高い機能性の優れたセットアップオフィス空間が魅力です。また、大手町エリアはオフィスの供給量が需要に対して少なく、大手町駅の利便性も相まって、賃料単価も高い水準でお申込みをいただいております。2026年2月に1期工事で2F・7Fの2フロア内装工事が竣工後、同月中にどちらのフロアにも申し込みをいただき、現在2期内装工事中の間にも3Fへ申し込み、ほか問い合わせを多数いただくなど、正に賃貸競争力の高さを示しています。

#### ■総額約2.6億円相当の大規模修繕、リニューアル工事を実施済み

本物件は、2025年8月から弊社にて約2.6億円の大規模修繕、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・サインリニューアル工事
- ・セキュリティ更新工事（SECOM機械警備）
- ・外壁補修・外壁シーリング打替え工事、外鉄部塗装工事
- ・防水工事（屋上・各階バルコニー）
- ・水道メーター交換工事
- ・空調・換気設備更新工事
- ・内装改修工事：1期工事：2階・7階（2026年2月完成）、2期工事：3階・6階（2026年7月完成予定）、3期工事：4階（2026年9月完成予定）

#### ■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。

◆「原状回復なし」と「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て選ばれる、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」と「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

上記の2項目により、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がございます。