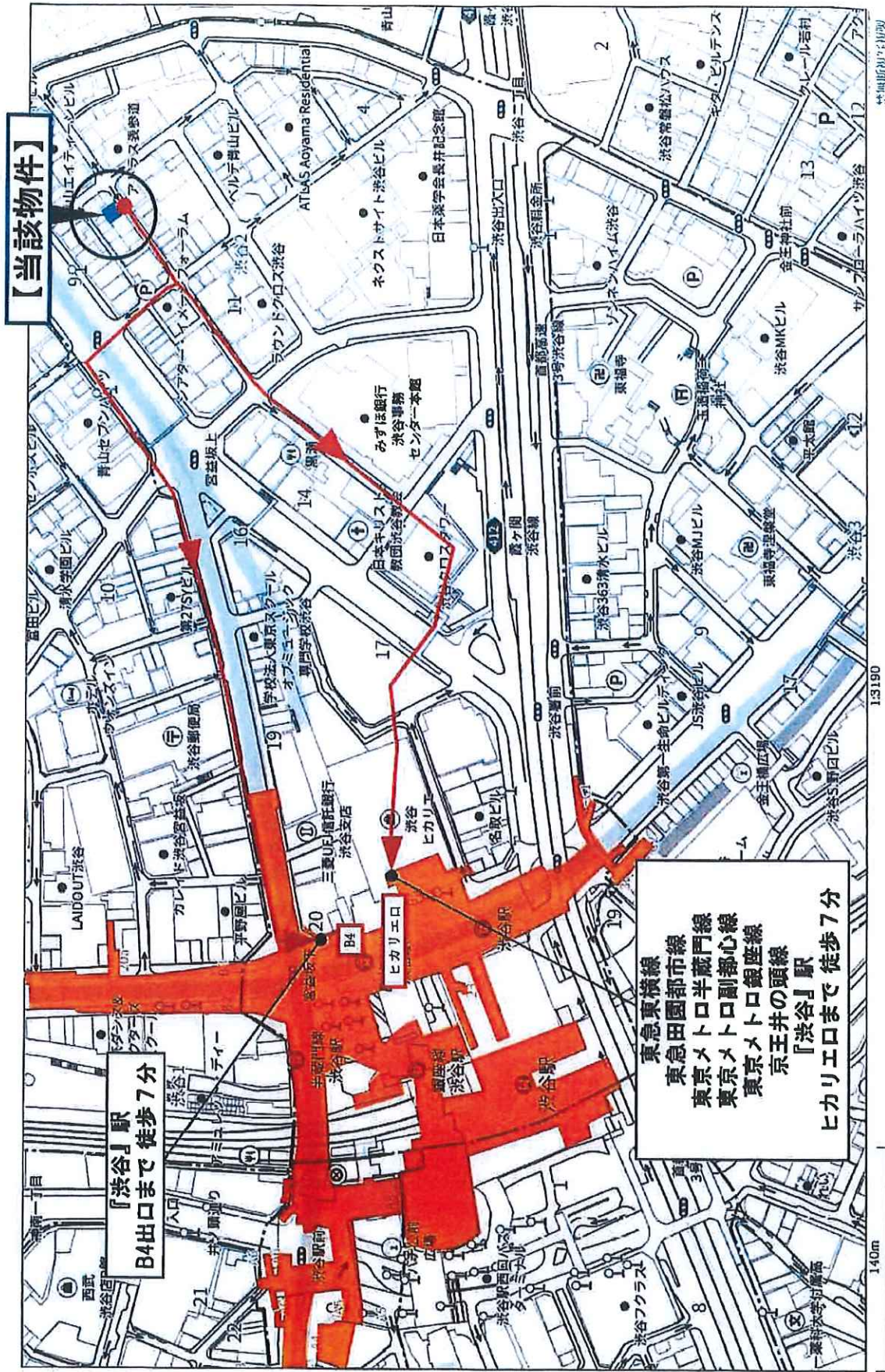


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）物件名：NOVEL WORK Shibuya				
所在地	住居表示	東京都渋谷区渋谷2-8-2			
	地番	東京都渋谷区渋谷2-8-6			
交通	JR山手線、東京メトロ銀座線、半蔵門線、副都心線 外線 渋谷駅 徒歩10分				
地積	108.03 ㎡ (32.67 坪) 公簿				
価格	14億円（税別）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	第2種文教地区、渋谷駐車場整備地区				
道路	東南側約6m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成12年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階 地下1階			
	延床面積	420.02 ㎡ (127.05 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入54,663,840円 月額収入4,555,320円 表面 利回り 3.90% 満室想定					
・ 令和9年4月下旬、大規模リニューアル工事竣工予定（総工費約2.5億円） エントランス、各階内装デザイン改修、各階エレベーターホール、男女トイレ					
・ B1F：ラウンジ、1F-6F：事務所					
・ R8年度固定資産評価額 土地：185,022,980円 建物：48,438,100円					
・ R8年度路線価評価額 2,990,000円×108.03㎡＝323,009,700円 9,887,043円/坪					
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。



NOVEL WORK SHIBUYA (一棟収益ビル)

2025/8/9

重慶

※ 買取価格及び買取条件
100.00% ※ 申込ベース
現金

フロア等	用途	買受人	契約面積	月給賃金		月給賃金 1坪単価	敷料・管理費 1坪単価	敷金(前払金) 元換算	献金月数	賃貸開始期日		契約終了日	更新 (年)	契約月数	備考
				坪単価	1坪単価					契約開始日	契約満期日				
B1F	附属ワンリ	サンリ建設	0.00㎡	0	0	0	0	0	0			契約終了日	-		947
1F	事務所 (ビル内借付)	三井物産 (借主委託)	58.70㎡	710,000	0	0	710,000	40,000	0	0	2028/7/18	2028/11/30	-	定期	2023年12月20日竣工 2024年12月20日竣工 2025年12月20日竣工
2F	事務所 (ビル内借付)	三井物産 (借主委託)	62.25㎡	750,000	0	0	750,000	39,767	0	0	2028/7/17	2028/5/30	-	定期	2023年12月20日竣工 2024年12月20日竣工 2025年12月20日竣工
3F	事務所 (ビル内借付)	三井物産 (借主委託)	62.30㎡	754,000	0	0	754,000	40,000	0	0			-	定期	2023年12月20日竣工 2024年12月20日竣工 2025年12月20日竣工
4F	事務所 (ビル内借付)	三井物産 (借主委託)	62.35㎡	754,000	0	0	754,000	40,000	0	0			-	定期	2023年12月20日竣工 2024年12月20日竣工 2025年12月20日竣工
5F	事務所 (ビル内借付)	三井物産 (借主委託)	62.35㎡	754,000	0	0	754,000	40,000	0	0			-	定期	2023年12月20日竣工 2024年12月20日竣工 2025年12月20日竣工
6F	事務所 (ビル内借付)	三井物産 (借主委託)	62.35㎡	754,000	0	0	754,000	40,000	0	0	2028/1/20	2028/3/31	2年	普通	2023年7月竣工 2024年7月竣工
計				4,515,320	0	0	4,515,320	40,237	0						
貸主側				4,515,320	0	0	4,515,320	40,237	0						

●＜購買欲動感＞年間収入

項目	金額
管理費料	54,152,840
貸倒損失費	0
駐車場	0円
白知版不償	0
その他(基地地)	480,000
水通光熱費	-
収入計 a	54,632,840

月总收入	4,555.330
------	-----------

◆ 第五回 ◆

項目	金額
ビシアンチンナトリウム(調製・設備)	2,460,000
ビシアンチンナトリウム(調製・設備)	1,639,915
調製・設備(調製・設備)	2,728,744
火災保険料(調製・設備)	230,980
その他(調製・設備)	872,400
水道光熱費	7,942,050

D		株
O		多額出資者
a		多額出資者
H		債権者

日經管理學／第 29 卷 1014

NOI	n-p	46.721370
經度緯度	b/a	14.6394

◆ 國際經濟 (99)

工賃	賃給
1,888,811,000	49,438,100
312,135,140	48,438,100
112,135,140	48,438,100
1,599,411	678,132
339,405	145,514
1,804,267	823,447

1,200,207	1,223,318
1,200,207	1,223,447

223,002,700 Ft	223,002,700 Ft
(m = 2,900,000 Ft)	

※1 株式会社管理物件とさせていただきます。【ZPM・BM費用合計：月額34,658円(税込)】

※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（各建点検）が含まれております。

※2 連結配当金の算定に際しては、税引後の金額に基づき、税引前の金額を算出しております。具体的には、税引後の金額に基づき、税引前の金額を算出しております。

※ 火災保険料は、火災保険金額11,000千円、施設設備価額3億円（事故あり上限）を付保した場合の3年一括払保険料を3年で算した1年分の保険料を記載しております。

※4 当社とSFビルサポート株式会社との間で、賃貸保証契約が締結されております。

445 収入及び支出については全て貸借対照表で裏付けしております。

※ チェントの間の戻れ回復量がなく、消費時間は30秒と短く、別添付「原価回収額なし」の資料をご覧ください。

※7 B1F入居者増専用ラウンジ(144㎡)は、間から壁へ部分にて面を夏入しておきます。(1F:2.28坪、2F:2.43坪、3F:2.43坪、4F:2.43坪、5F:2.43坪)

賃貸収支ー！

NOVEL WORK Shibuya (一棟収益ビル)

◆賃貸面積及び賃貸条件

店舗・事務所

稼働率

100.00% ※申込ベース

空室

フロア等	用途	賃借人	契約面積		月額賃料		月額共益費		賃料＋共益費	
						坪単価		坪単価		坪単価
B1F	共用ラウンジ	テナント専用	0.00㎡	0.00坪	0	0	0	0	0	0
1F	事務所 (応接内装付)	法人 (建設会社)	58.70㎡	17.75坪	710,000	40,000	0	0	710,000	40,000
2F	事務所 (応接内装付)	法人 (不動産会社)	62.35㎡	18.86坪	750,000	39,767	0	0	750,000	39,767
3F	事務所 (応接内装付)	申込予定	62.35㎡	18.86坪	754,400	40,000	0	0	754,400	40,000
4F	事務所 (応接内装付)	申込予定	62.35㎡	18.86坪	754,400	40,000	0	0	754,400	40,000
5F	事務所 (応接内装付)	申込予定	62.35㎡	18.86坪	754,400	40,000	0	0	754,400	40,000
6F	事務所 (応接内装付)	法人 (施工会社)	62.35㎡	18.86坪	792,120	42,000	0	0	792,120	42,000
稼働面積		計	370.44㎡ (112.05坪)		4,515,320	40,297	0	0	4,515,320	40,297
貸室面積		計	370.44㎡ (112.05坪)		4,515,320	40,297	0	0	4,515,320	40,297

◆＜重要稼働想定＞年間収入

項目	金額
貸室賃料	54,183,840
貸室共益費	0
駐車場 0台	0
自動販売機	0
その他(基地局)	480,000
水道光熱費	-
収入計 a	54,663,840

月額収入 1
4,555,320

◆年間支出

項目	金額
※1 ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,460,000
※1 ビル運営管理費用(PM)	1,639,915
固定資産税・都市計画税等	2,729,744
火災保険料・賠償保険料	239,990
※2 その他(wi-fi等)	872,400
※3 水道光熱費	-
支出計 b	7,942,050

月額:205,000円
料率 3.00%
※2
※3 月額:72,700円

◆国税関係(R8)

	土地	建物
評価額	180,881,000	48,438,100
固定資産税税率	112,135,140	48,438,100
都市計画税税率	112,135,140	48,438,100
固定資産税	1,569,892	678,133
都市計画税	336,405	145,314
税額合計	1,906,297	823,447

◆＜重要稼働想定＞敷金

項目	金額
貸室敷金	0
駐車場敷金	0
計	0

月額管理費/坪 ⇒ 1614

NOI a-b	46,721,790
経費率 b/a	14.63%

月額NOI 1
3,893,483

◆評価額関係(R9)

路線価	(㎡=2,990,000円)	1 t
路線価額	323,009,700円	g.B

※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341,659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相談下さい。

※3 火災保険料は、火災保険金額111,000千円、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、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。

※6 テナント負担の原状回復義務がなく、退去時クリーニング(費用負担はテナント)を行います。詳細については、別途添付「原状回復なし&敷金ゼロ(滞納保証サービス付)について」の資料を

※7 B1F入居者係専用ラウンジ(14.44坪)は1階から6階へ按分にて面積を算入しております。(1F:2.29坪、2F:2.43坪、3F:2.43坪、4F:2.43坪、5F:2.43坪、6F:2.43坪)

収 支 一 覧 表

2026/8/9

+	共益費	敷金(保証金) ※償却済	敷金月数	賃貸借期間			更新 (年)	契約種類	備考
				契約締結日	契約開始日	契約終了日			
0	0						-		※7
00	40,000	0	0.0ヶ月	2026/7/16	2026/9/1	2028/11/30	-	定期	2026年6月上旬竣工予定 賃料起算日2026年12月1日 ※6
00	39,767	0	0.0ヶ月	2026/7/17	2026/8/1	2028/9/30	-	定期	2026年7月竣工済 賃料起算日2026年10月1日 ※6
00	40,000	0	0.0ヶ月				-	定期	2026年6月末退去予定 2026年12月竣工予定
00	40,000	0	0.0ヶ月				-	定期	2026年12月末退去予定 2027年3月竣工予定
00	40,000	0	0.0ヶ月				-	定期	2026年12月末退去予定 2027年3月竣工予定
120	42,000	0	0.0ヶ月	2026/1/30	2026/3/1	2028/3/31	2年	普通	2026年2月竣工済 ※6
320	40,297	0							
320	40,297	0							

	建物
600	48,438,100
1,140	48,438,100
3,140	48,438,100
3,692	678,133
3,405	145,314
1,287	823,447

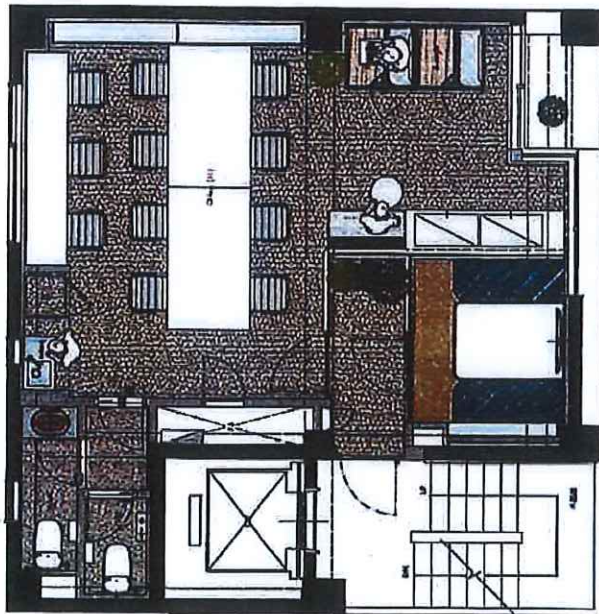
(㎡=2,990,000円)	坪単価
323,009,700円	9,887.043

下さい。
料を記載しております。

ナビス付)について」の資料をご確認ください。

Facade & Entrance





6F PLAN
16.43坪 (11席)



受付



執務室①



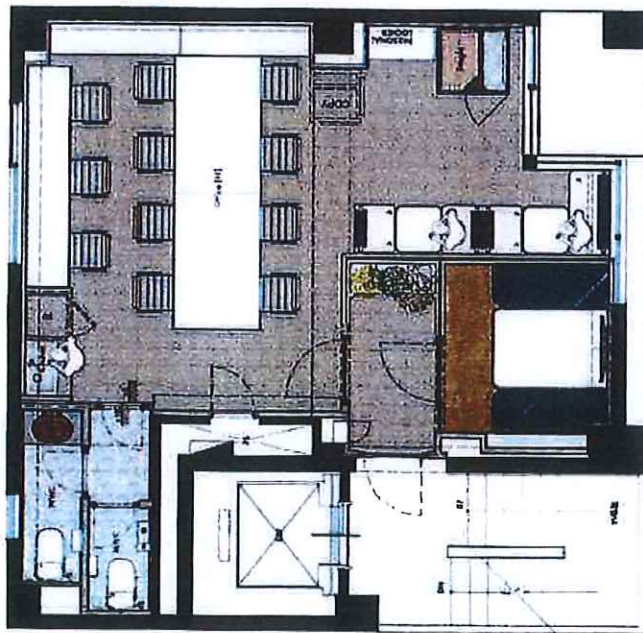
ラウンジ



会議室



執務室②



2F PLAN
16.43坪 (11席)



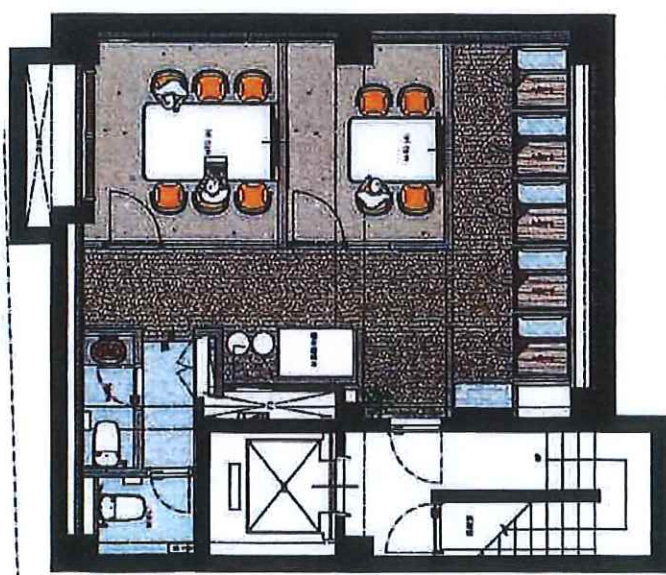
執務室



ラウンジ



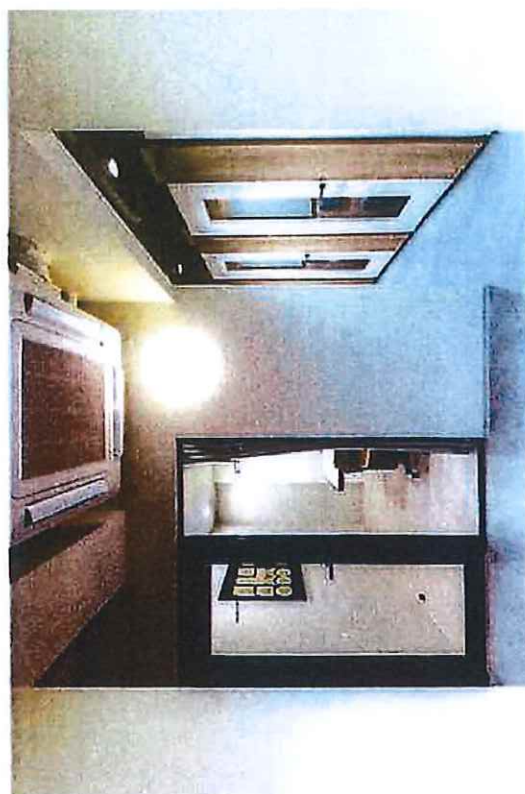
会議室



B1F共用ラウンジ
会議室×2、テレカンブース×5



会議室①



会議室②

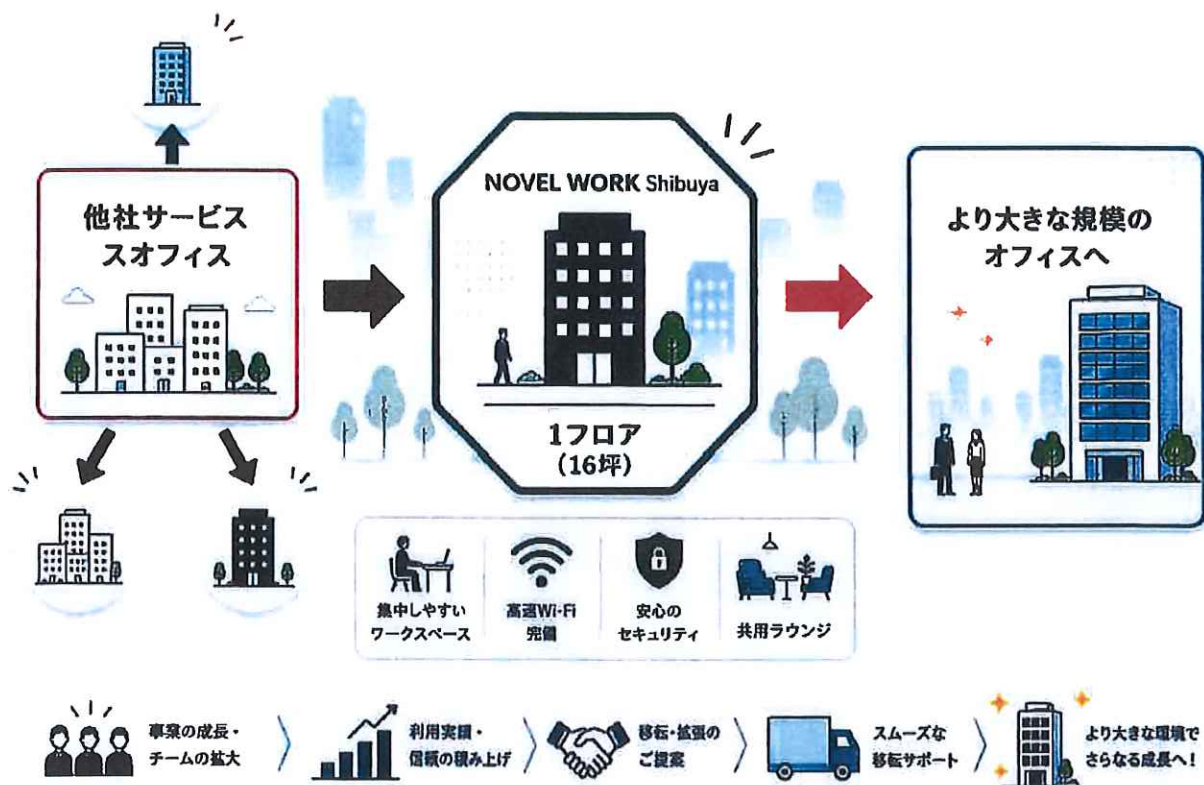
『NOVEL WORK Shibuya』に関するご説明

● シェアオフィス卒業企業の次なる成長を支える、渋谷二丁目の小規模再生オフィス

NOVEL WORK Shibuya は、16 坪のコンパクトなオフィス空間です。シェアオフィスを卒業し、新たな成長フェーズへ進むスタートアップ企業にとって、次の挑戦の場として最適な環境を提供します。

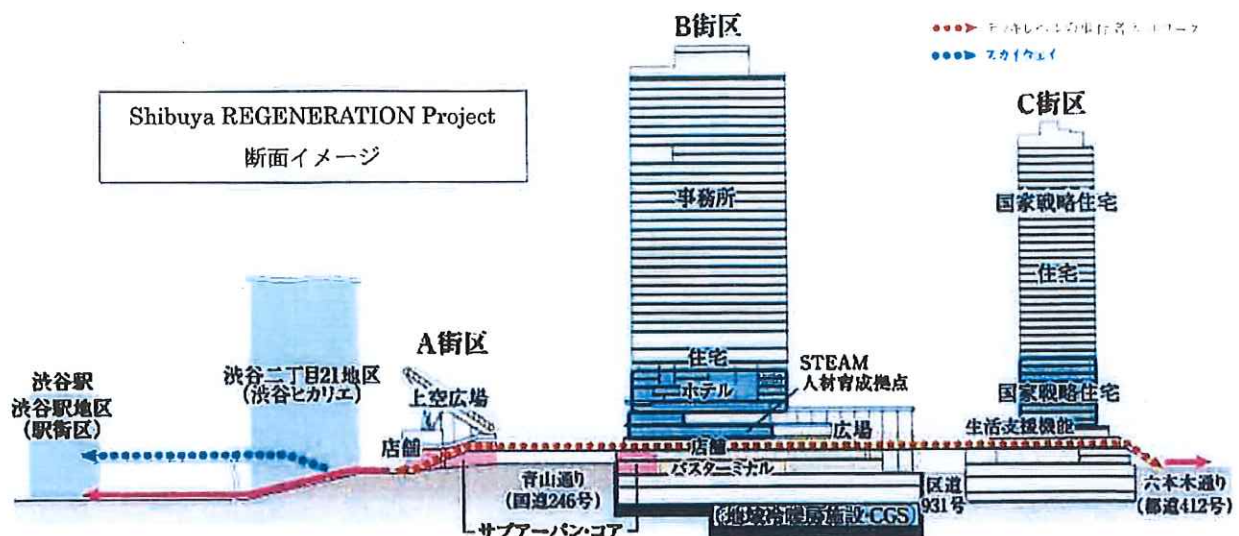
柔軟な働き方を実現できるカジュアルなオフィス空間を通じて、新しい挑戦や革新的なアイデアが生まれる場を創出するとともに、渋谷の街とともに成長する入居テナント様を支えるオフィスビルを目指しました。その結果、現在入居が決定しているフロアは、サブスリーニューアル工事竣工前に成約しております。

様々な形態のオフィスが混在する渋谷エリアにおいて、確かな需要を有するオフィスビルです。



● 渋谷二丁目の価値を押し上げる、エリア最大規模級の再開発

渋谷駅東口エリアでは渋谷二丁目西地区再開発「Shibuya REGENERATION Project」をはじめとした大規模再開発が進行しています。同プロジェクトは、オフィス・ホテル・商業・教育・住宅・バスターミナルを一体的に整備する複合開発で今後さらにビジネス・交通・交流機能が高まるエリアです。一方で、大規模新築ビルは大企業・大型テナント様向けになりやすく、少人数・成長初期の企業には規模やコスト面で合わないケースも想定されるため身軽に入居できる小規模オフィスの需要は、今後さらに高まることが期待されます。



ビジネス拠点性の向上

大規模オフィス・ホテル・商業施設・人材育成拠点等が整備される計画となっており、単なる商業・若者文化の発信地にとどまらず、企業活動・採用・交流の拠点としての性格が強まります。

交通・回遊性の向上

デッキによる歩行者ネットワークやバスターミナル整備が計画されていることから、駅から本物件への動線整備が進み、交通アクセスの改良により利便性が高くなります。

国際性・人材集積の向上

国際水準のレジデンスやSTEAM教育拠点の整備が予定されており、外国人ビジネスワーカー等に向けた中長期滞在需要を満たす国際水準の居住施設が整備されます。

● 渋谷二丁目の未来とともに、企業の成長を支えるオフィスへ

【大規模再開発がもたらす本物件へのメリット】

1 大規模再開発の近接メリットを享受できる

NOVEL WORK Shibuya は、渋谷二丁目エリアの将来的な都市機能向上の恩恵を受けやすい立地にあります。大規模再開発により周辺の認知度・来街性、ビジネス集積が高まることで、入居テナント様にとっても採用・来客、企業イメージの面でプラスに働きます。

2 新築大規模ビルでは拾いきれない小規模需要を受け止める

大規模再開発によって渋谷二丁目の注目度が高まる一方、新築大型オフィスは規模・コスト面で成長初期の企業には合わないケースも想定されます。NOVEL WORK Shibuya は、渋谷二丁目という立地の将来性を享受しながら、少人数で機動的に入居できるサイズ感を備えたオフィスとして独自の価値があります。シェアオフィスから独立し、自社らしい働き方や企業文化を築きたい企業にとって、渋谷二丁目の小規模再生オフィスは、成長フェーズに合わせた現実的な選択肢となっております。

渋谷は常に変化を続け、新しい価値を生み出してきた街です。NOVEL WORK Shibuya もまた、既存ビルの再生を通じて次代を担う成長企業を迎え入れ、街とともに進化し続けるオフィスビルです。大規模再開発による将来性と、小規模オフィスならではの機動性を兼ね備えた環境として、入居テナント様のさらなる成長を支えます。



「原状回復なし」&「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」&「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ことで、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もございます。