当社直物件　　物件説明書　　物件番号:215

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			

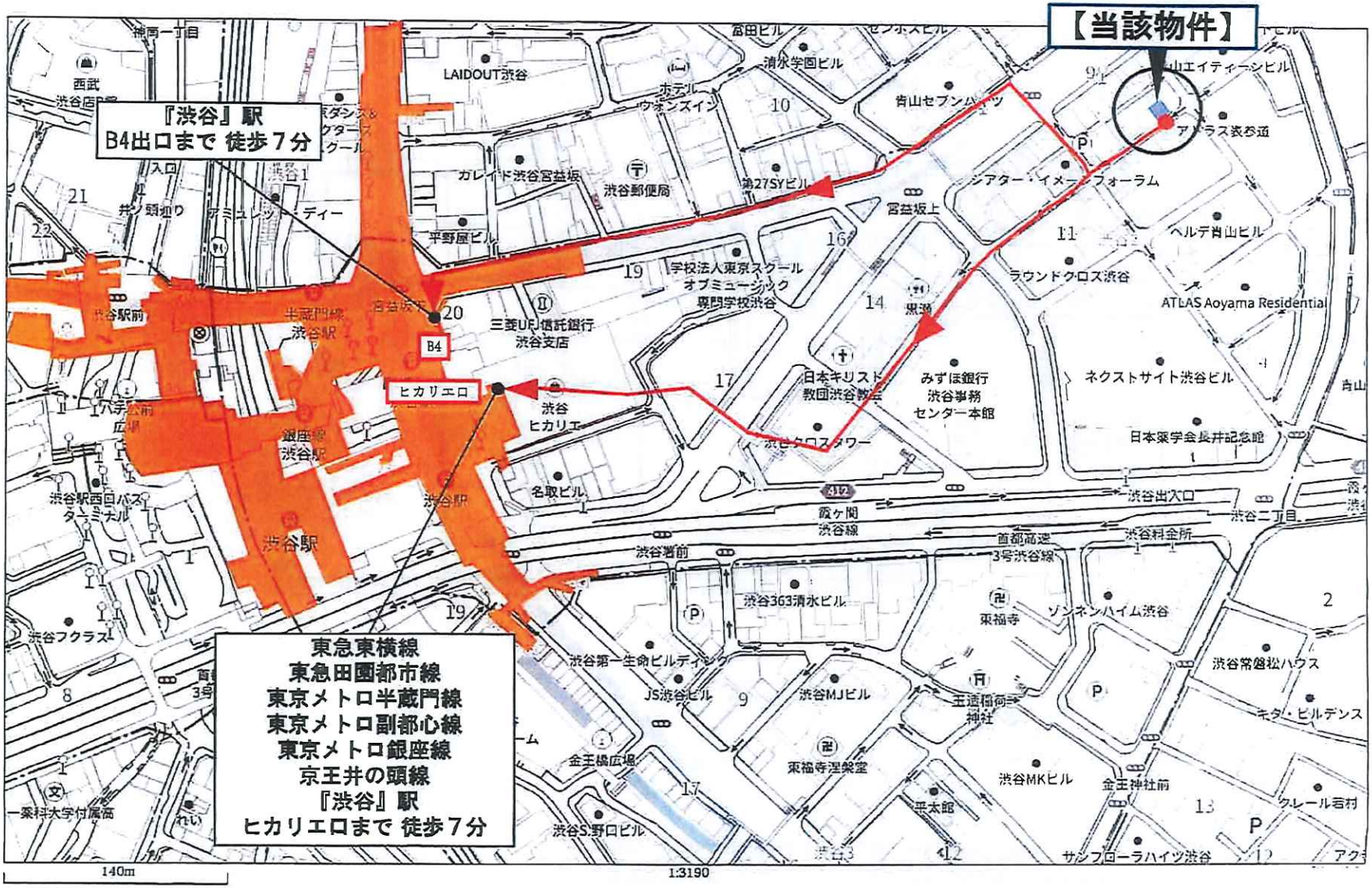
備考　年額収入54,663,840円 月額収入4,555,320円 表面 利回り 3.90% 満室想定

・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⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。


②日本放送センター(NHK)
①代々木第一体育館
⑫表参道ヒルズ
⑬AOビル
⑭青山学院大学
③渋谷区役所
④渋谷パルコ
⑤宮下パーク
⑥渋谷キャスト
⑦キューピー株式会社本社
⑧渋谷マークシティ
⑨渋谷ヒカリエ
⑩渋谷フクラス
⑪渋谷ストリーム
⑮SHIBUYA AXSH
⑯Shibuya Sakura Stage
JR山手線・埼京線・
湘南新宿ライン・成田EXP線
東急東横線
東急田園都市線
東京メトロ半蔵門線
東京メトロ副都心線
東京メトロ銀座線
京王井の頭線
『渋谷』駅
B4出口まで 徒歩7分
東京メトロ銀座線
東京メトロ千代田線
東京メトロ半蔵門線
『表参道』駅
B1出口まで 徒歩7分
【当該物件】
A-1・A-2：都市再生ステップアップ・PJ
敷地面積：9,670.81㎡
延床面積：44,511.70㎡
階　数　：地上14階、地下2階
高　さ　：74.8m
竣　工　：2026年予定
A-1：東京都児童会館
A-2：青山病院跡地
⑰渋谷二丁目西地区再開発プロジェクト
名　称　：Shibuya REGENERATION Project
敷地面積：18,800㎡
延床面積：322,200㎡
着　工　：2025年度予定
竣　工　：2029年度予定
開発目的：交通機能・国際ニーズ・防災



Copyright(C)2024 ZENRIN CO., LTD.

賃貸収支一覧表

◆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　　査定　　2026/8/9

フロア等	用途	賃借人	契約面積		月額賃料	坪単価	月額共益費	坪単価	賃料＋月益費	坪単価	敷金(保証金) ※償却済	敷金月数	賃貸借期間 契約締結日	契約開始日	契約終了日	更新 (年)	契約種類	備考
B1F	共用ラウンジ	テナント専用	0.00㎡	0.00坪	0	0	0	0	0	0								※7
1F	事務所 (応接内装付)	法人 (個人会社)	58.70㎡	17.75坪	710,000	40,000	0	0	710,000	40,000	0	0.0ヶ月	2026/7/18	2026/9/1	2028/11/30	-	定期	2028年8月上旬竣工予定 資料記算日2026年12月1日 ※5
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	0	0.0ヶ月	2026/7/17	2026/8/1	2028/8/30	-	定期	2026年7月竣工済 資料記算日2026年10月1日 ※6
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	0	0.0ヶ月					定期	2026年9月末退去予定 2028年12月竣工予定
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	0	0.0ヶ月				-	定期	2026年12月末退去予定 2027年3月竣工予定
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	0	0.0ヶ月				-	定期	2026年12月末退去予定 2027年3月竣工予定
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	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
	稼動面積	計	370.44㎡ （	112.05坪）	4,515,320	40,297	0	0	4,515,320	40,297	0							
	査定面積	計	370.44㎡ （	112.05坪）	4,515,320	40,297	0	0	4,515,320	40,297	0							

◆<賃貸稼動想定>年間収入

項目	金額
賃室賃料	54,183,840
賃室共益費	0
駐車場　0台	0
自動販売機	0
その他(基地局)	450,048
水道光熱費	-
収入計 a	54,633,840

月額収入 I　4,555,320

◆年間支出

項目	金額	
ビルメンテナンス費用(清掃・設備)	2,460,000	月額:205,000円
ビル運営管理費用(PM)	1,639,915	料率 3.00%
固定資産税・都市計画税等	2,728,744	※1
火災保険料・賠償保険料	238,990	※2
その他(wi-fi等)	872,400	月額:72,700円
水道光熱費	-	
支出計 b	7,942,050	

月額管理費/坪 ⇒ 1614

NOI a－b　46,721,790　月額NOI I　3,893,483

賃受率 b/a　14.53%

◆固定資産税(R8)

	土地	建物
評価額	166,881,900	48,439,100
固定資産税標準額	112,135,140	48,439,100
都市計画税標準額	112,135,140	48,439,100
固定資産税	1,569,892	678,133
都市計画税	336,405	145,314
固定税合計	1,906,297	823,447

◆路線価評価額(R8)

路線図	(㎡=2,990,000円)	1坪単価
路線価額	323,009,700円	9,887,043

※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 表記記載の固定資産税等は、地方税法等の関連法規に基づきなされた概算的な試算です。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。

※3 火災保険料は、火災保険金額1 1,000千円、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2者間にて、滞納保証契約が締結されております。

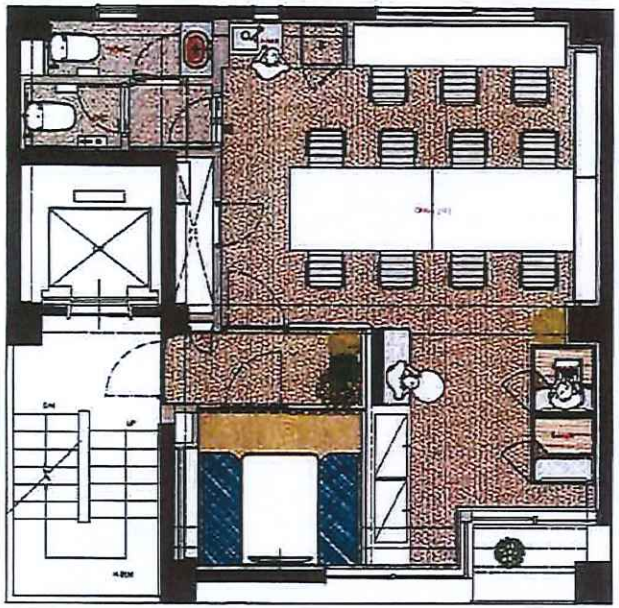
※5 収入及び支出については全て税抜き金額で表記しております。

※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」の資料をご確認ください。

※7 B1F入居者様 専用ラウンジ(14.44坪)は1階から8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)

Facade &
Entrance





6F PLAN
16.43坪（11席）



執務室①



受付



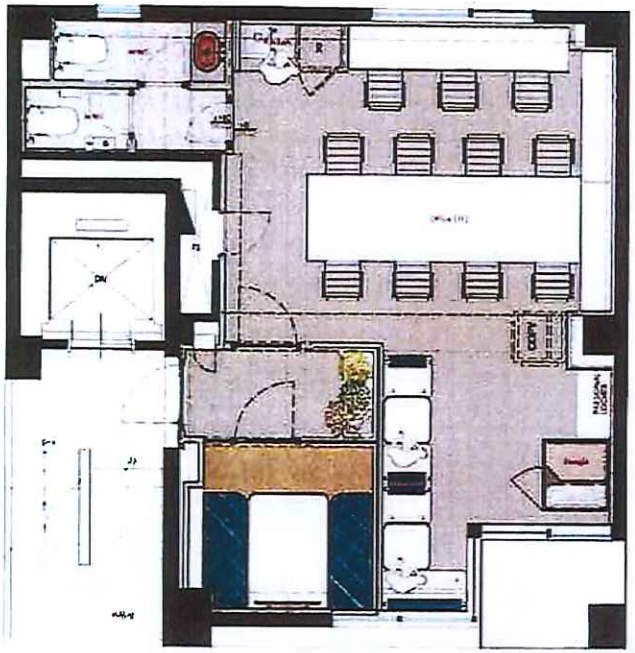
ラウンジ



会議室



執務室②



2F PLAN
16.43坪（11席）



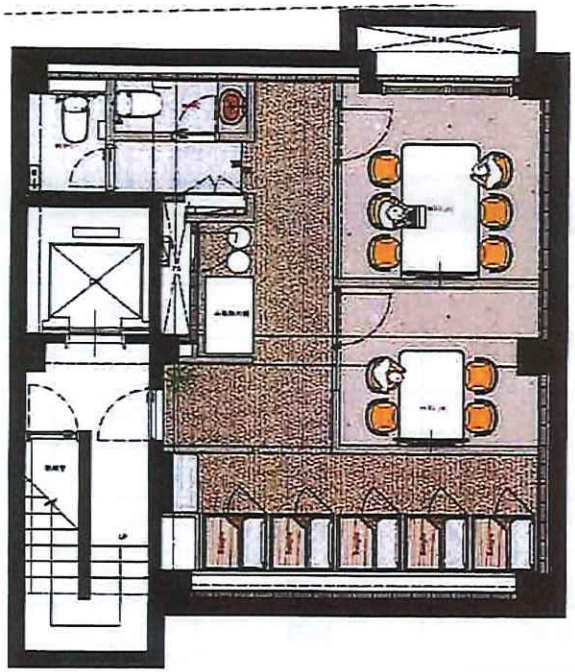
執務室



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



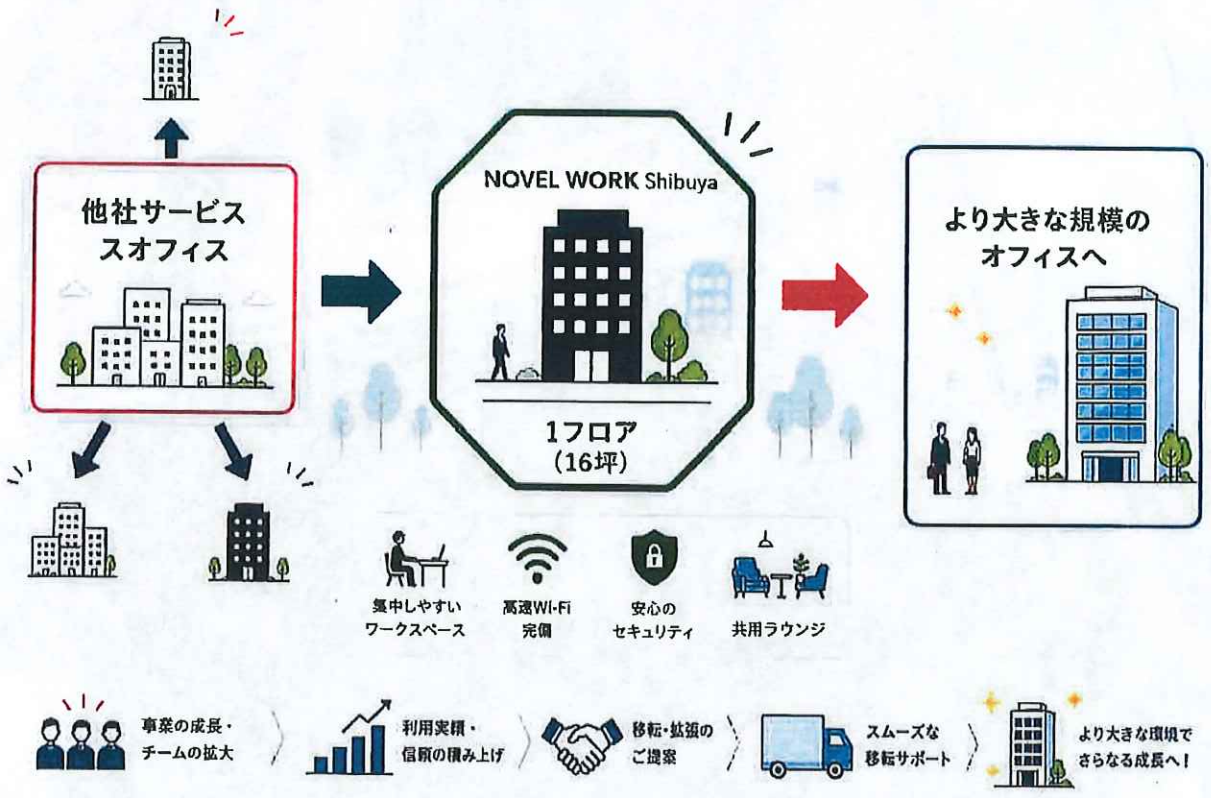
会議室②





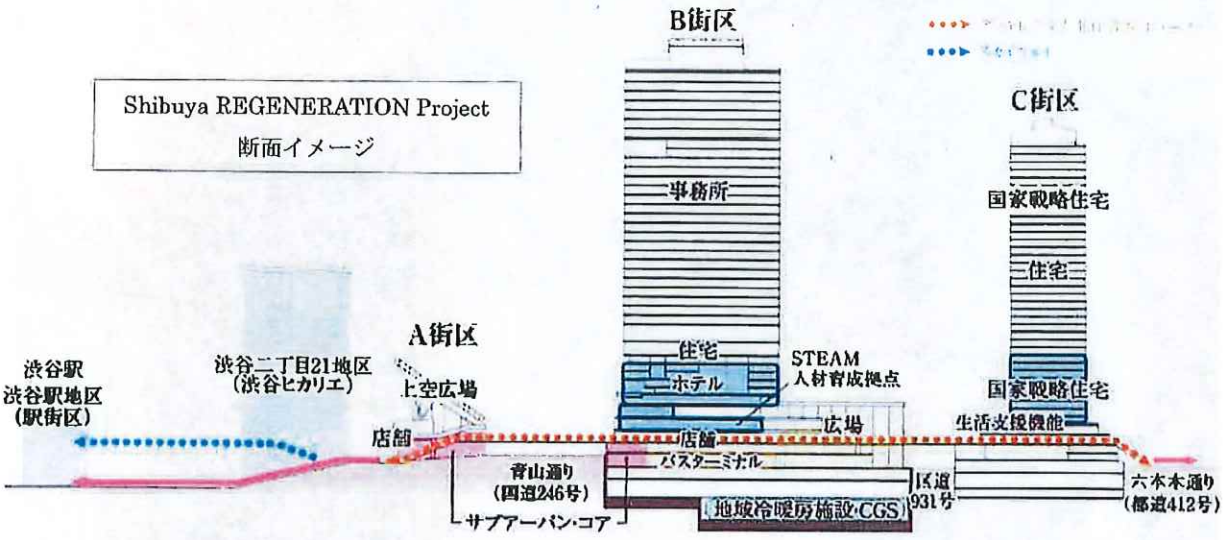
● シェアオフィス卒業企業の次なる成長を支える、渋谷二丁目の小規模再生オフィス

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、[redacted]。
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[redacted]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[redacted]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。