

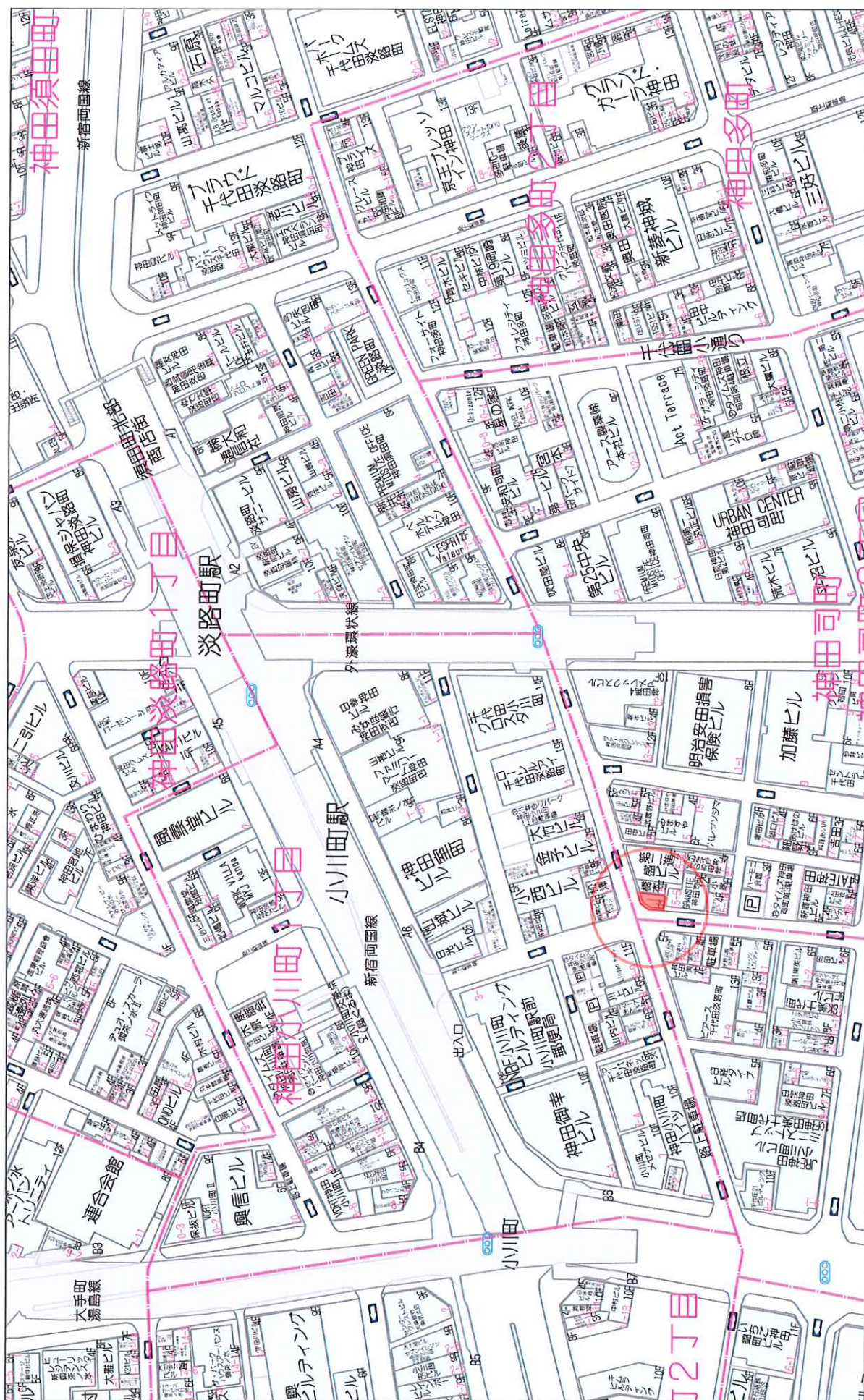
用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション）物件名：HARVEY 神田司町ビル				
所在地	住居表示	東京都千代田区神田司町2-15-11			
	地番	東京都千代田区神田司町2-15-11、18			
交通	東京メトロ丸の内線 淡路町駅 徒歩2分 / 都営新宿線 小川町駅 徒歩2分				
地積	36.58 m ² (11.06 坪) 公簿				
価格	4億5000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	600%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	北側約7.9m（公道） / 西側約7.9m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階			
	延床面積	121.91 m ² (36.87 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入15,760,008円 月額収入1,313,334円 表面利回り 3.50% 満室想定

- ・総戸数：4戸（4階5階メゾネット）
- ・エレベーター無し

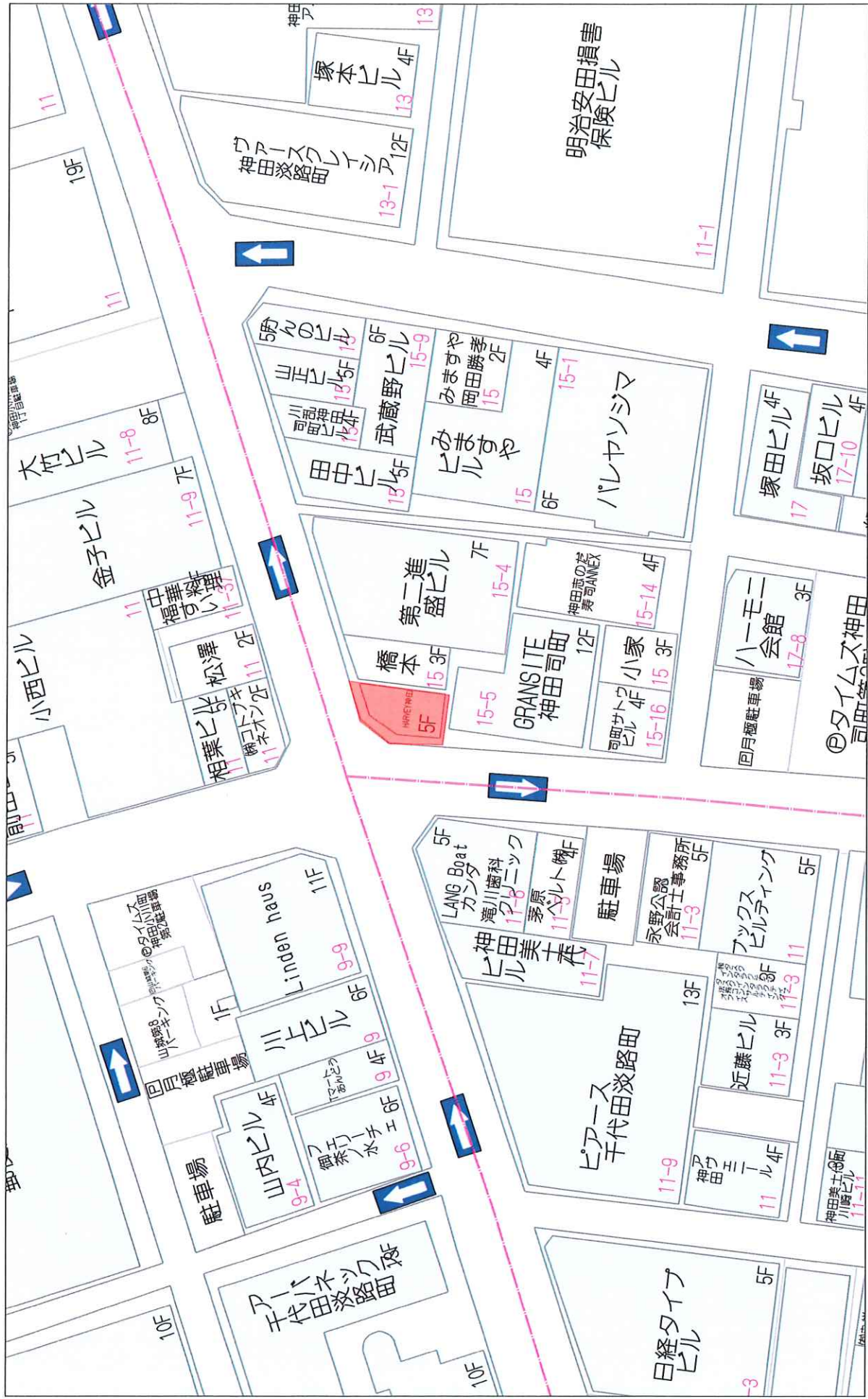
物件ルート：売主⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



80m

1:1709



HARVEY 神田司町ビル

2026/9/2

所在	住居表示	東京都千代田区神田司町2-15-11	種類	店舗・事務所・居宅
交通	東京メトロ丸の内線(淡路町駅 徒歩2分)		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
土地	地目	宅地	延床面積	121.91㎡ (36.87坪)
	公積面積	36.58㎡ (11.06坪)		

《現況賃料》

●貸賃面積及び貸賃条件
貸賃 総賃料 62.6%

フロア等	現況	用途	契約面積	月額賃料		月額共益費		賃料＋共益費(税抜)		賃料＋共益費(税込)		敷金等(保証金)(償却前)	原契約開始日		賃貸借期間		備考
				坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価		契約開始日	契約終了日	契約開始日	契約終了日	
1F	空室	店舗	16.57㎡ (5.61坪)	0	0	0	0	0	0	0	0						※2件申し込みあり
2F	空室	店舗	18.57㎡ (5.61坪)	0	0	0	0	0	0	0	0						※1件申し込みあり
3F	貸賃中	事務所	18.57㎡ (5.61坪)	166,350	29,652	30,000	5,348	196,350	35,000	215,985	38,500	988,100	2026/07/01	2030/06/30	2026/07/01	2030/06/30	
4F・5F	貸賃中	事務所	43.66㎡ (13.20坪)	330,000	25,000	0	0	330,000	25,000	365,000	27,500	1,980,000	2026/02/01	2028/01/31	2026/02/01	2028/01/31	メ/ネット
		計	99.37㎡ (30.05坪)	496,350		30,000		526,350		578,985		2,978,100					
	空室		37.14㎡ (11.23坪)														
	現状貸賃借		62.23㎡ (18.82坪)														

単位:円

●現況年間収入

項目	金額(税抜)	金額(税込)
貸賃賃料計	6,316,200	6,947,820

●固定資産税評価額 令和8年度

土地固定資産税評価額	51,040,060円	76.80%
建物固定資産税評価額	15,416,200円	23.20%

●購入金額

450,000,000円	税込	438,740,033	税抜
--------------	----	-------------	----

●現況利回り

グロス利回り(税込)	1.54%	NOI(税込)	1.15%
グロス利回り(税抜)	1.43%	NOI(税抜)	1.06%

●年間支出 単位:円

項目	費用/年間	消費税/年間	合計	備考
PV費用	189,486	18,949	208,435	3%(税抜) ※弊社管理の場合
BM費用	486,000	48,600	534,600	ガラス清掃費用別途
土地固定税	331,058	-	331,058	令和8年度
建物固定税	262,074	-	262,074	令和8年度
機械管理費	360,000	36,000	396,000	セコム
合計	1,628,618	103,549	1,732,167	

※その他の設備メンテナンスが発生する場合は、別途費用がかかります。

※別途、ガラス清掃費、水道光熱費がかかります。

※現時点での想定支出となります。今後、金額が変動する可能性があることをご承知ください。

HARVEY 神田司町ビル

2026/9/2

所在地	所在	住居表示	東京都千代田区神田司町2-15-11	建物	種類	店舗・事務所・居宅
	交通	東京メトロ丸の内線「淡路町」駅 徒歩2分			構造	鉄筋コンクリート造5階建
	土地	地目	宅地		築年数	1 年
		公算面積	36.58㎡ (11.06坪)		延床面積	121.91㎡ (36.87坪)

《満室想定》

●賃貸面積及び貸賃条件

貸 賃 62.6%

※契約面積で計算

フロア等	現況	用途	契約面積	月額賃料		月額共益費		賃料＋共益費(税抜)		税金等(保証金)償却前		原契約開始日		賃貸期間		備考
				坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	賃料月数	賃料月数	契約開始日	契約終了日	契約開始日	契約終了日	
1F	空室	店舗	18.57㎡ (5.61坪)	340,260	60,652	30,000	5,348	370,260	66,000	407,266	72,600					※2件申し込みあり
2F	空室	店舗	18.57㎡ (5.61坪)	267,330	47,652	30,000	5,348	297,330	53,000	327,063	58,300					※申し込みあり
3F	貸賃中	事務所	18.57㎡ (5.61坪)	166,350	29,652	30,000	5,348	196,350	35,000	215,985	38,500	2026/07/01	2030/06/30	2026/07/01	2030/06/30	
4F・5F	貸賃中	事務所	43.66㎡ (13.20坪)	330,000	25,000	0	0	330,000	25,000	383,000	27,500	2026/02/01	2028/01/31	2026/02/01	2028/01/31	メゾネット
計				1,103,940	40,739	90,000	4,011	1,193,940	44,750	1,313,334	49,225					
空室				37.14㎡ (11.23坪)												
現状貸賃借				62.23㎡ (18.82坪)												

単位:円

●満室想定年間収入

項目	金額(税抜)	金額(税込)
貸賃賃料計	14,327,280	15,760,008

●固定資産税評価額 令和8年度

土地固定資産税評価額	51,040,060円	76.80%
建物固定資産税評価額	15,416,200円	23.20%

●購入金額

450,000,000円	税込	438,740,033	税抜
--------------	----	-------------	----

●満室想定利回り

グロス利回り(税込)	3.50%	NOI(税込)	3.05%
グロス利回り(税抜)	3.26%	NOI(税抜)	2.83%

●年間支出

項目	費用/年間	消費税/年間	合計	備考
PM費用	429,818	42,982	472,800	3%(税込) ※株式会社管理の場合
BM費用	486,000	48,600	534,600	ガラス清掃費別途
土地固定税	331,058	-	331,058	令和8年度
建物固定税	262,074	-	262,074	令和8年度
機械設備	360,000	36,000	396,000	セコム
合計	1,868,950	127,582	1,996,532	

※その他の設備メンテナンスが発生する場合は、別途費用がかかります。

※別途、ガラス清掃費、水道光熱費がかかります。

※現時点での想定支出となります。今後、金額が変動する可能性があることをご承知ください。