

# 物件概要書

名称	四谷四丁目ビル（旧名称：いちご四谷四丁目ビル）					
所在地	住居表示	未実施				
	地番	新宿区四谷四丁目3番20				
交通	東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅徒歩約4分、「新宿御苑前」駅徒歩約9分 都営新宿線「曙橋」駅徒歩約10分					
土地	地目	宅地				
	公簿	123.79	m <sup>2</sup>	37.45	坪	
	実測	123.76	m <sup>2</sup>	37.44	坪	
権利	所有権					
道路	南側約40m公道に約5.5m接道					
建物 ※公簿	総戸数	11戸				
	家屋番号	四谷四丁目3番20				
	種類	店舗、事務所、共同住宅				
	構造	鉄骨造陸屋根11階建				
	延床面積	868.47	m <sup>2</sup>	262.71	坪	
	築年月日	2006年10月	検査済証	有	確認済証	有
	法令上の制限	用途地域	商業地域			
建蔽率		80%				
容積率		700%				
防火指定		防火地域				
高度指定		50m				
その他		第5種中高層階住居専用地区、地区計画区域、駐車場整備地区、景観法、文化財保護法、道路斜線制限他				
満室想定	年間収入	47,734,440円	利回り	-		
価格(税込)	12億円					
引渡内容	売買方法	公簿売買	引渡方法	現況有姿		
路線価	3,370,000円/m <sup>2</sup>					
評価額 令和6年度	土地	319,873,360円	家屋	60,998,900円		
修繕履歴	有り					
備考	■実測図有（平成17年6月18日作成） ■官民・民民境界確定済 ■構造設計図書 調査報告書あり ■前面道路：国道20号線(放射5号線) 計画道路は施行済み ■令和7年4月1日より建物名称を四谷四丁目ビルに変更予定 ※敷金承継は償却後の金額となります					

※本資料は宅地建物取引業法に基づく重要事項説明書ではありません。

※本資料と現況に相違があった場合、現況優先とします。

いちご四谷四丁目ビル 賃貸状況一覧表（現況）

※空室の場合 想定賃料（賃料,共益費,消費税が合算した数字）のみが反映されております。

2025/5/15

階	部屋種別	契約者	契約面積			賃料（月額）			共益費（月額）			合計	保証金/敷金	償却	更新料	契約開始時期	契約終了期間	契約形態	
			号室	m <sup>2</sup>	坪	賃料	消費税	計	共益費	消費税	計								
地上	1	貸室	法人	1	70.04m <sup>2</sup>	21.19	529,500円	52,950円	582,450円				582,450円	4,236,000円			2024/3/10	2026/3/9	普通借家契約
地上	2	貸室	法人	2	71.06m <sup>2</sup>	21.50	300,860円	30,086円	330,946円				330,946円	3,610,320円			2024/8/1	2026/7/31	普通借家契約
地上	3	貸室	法人	3	71.06m <sup>2</sup>	21.50	300,860円	30,086円	330,946円				330,946円	3,610,320円			2025/2/1	2027/6/4	普通借家契約
地上	4	貸室	法人	4	71.06m <sup>2</sup>	21.50	290,115円	29,011円	319,126円				319,126円	2,611,035円			2023/7/15	2025/8/31	定期借家契約
地上	5	貸室	法人	5	71.06m <sup>2</sup>	21.50	214,900円	21,490円	236,390円	64,470円	6,447円	70,917円	307,307円	1,900,000円			2024/4/1	2026/3/31	普通借家契約
地上	6	貸室	法人	6	71.06m <sup>2</sup>	21.50	322,350円	32,235円	354,585円				354,585円	3,868,200円			2023/3/1	2025/2/28	普通借家契約
地上	7	貸室	法人	7	71.06m <sup>2</sup>	21.50	236,390円	23,639円	260,029円	53,725円	5,373円	59,098円	319,127円	1,740,690円			2024/9/1	2026/8/31	普通借家契約
地上	8	貸室	法人	8	71.06m <sup>2</sup>	21.50	257,880円	25,788円	283,668円				283,668円	2,578,800円			2024/5/1	2026/4/30	普通借家契約
地上	9	貸室	個人	9	71.06m <sup>2</sup>	21.50	366,820円		366,820円	20,000円		20,000円	386,820円	366,820円			2025/3/22	2027/3/21	定期借家契約
地上	10	貸室	空室	10	71.06m <sup>2</sup>	21.50													
地上	11	貸室	法人	11	71.06m <sup>2</sup>	21.50	322,350円	32,235円	354,585円				354,585円	3,868,200円			2025/1/1	2026/12/31	普通借家契約
11	室			月額合計	780.64	236.19	¥3,142,025	¥277,520	¥3,419,545	¥138,195	¥11,820	¥150,015	¥3,569,560	¥28,390,385					

収入（税込）

費用	月額	年額
賃料	3,419,545円	41,034,540円
共益費	150,015円	1,800,180円
合計	3,569,560円	42,834,720円

いちご四谷四丁目ビル 賃貸状況一覧表（満室想定）

※空室の場合 想定賃料（賃料,共益費,消費税が合算した数字）のみが反映されております。

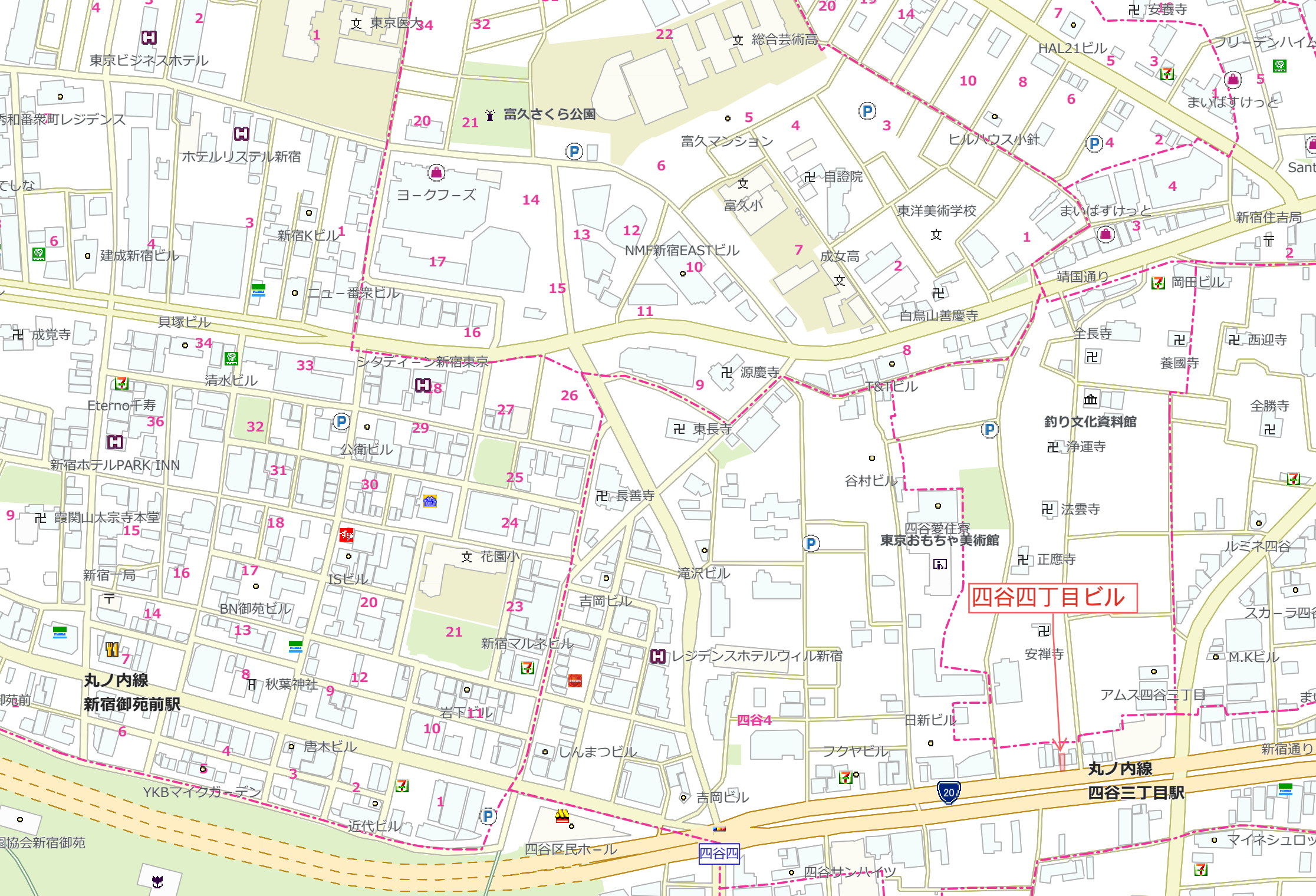
2025/5/15

階	部屋種別	契約者	契約面積			賃料（月額）			共益費（月額）			合計	保証金/敷金	償却	更新料	契約開始時期	契約終了期間	契約形態	
			号室	m <sup>2</sup>	坪	賃料	消費税	計	共益費	消費税	計								
地上	1	貸室	法人	1	70.04m <sup>2</sup>	21.19	529,500円	52,950円	582,450円				582,450円	4,236,000円			2024/3/10	2026/3/9	普通借家契約
地上	2	貸室	法人	2	71.06m <sup>2</sup>	21.50	300,860円	30,086円	330,946円				330,946円	3,610,320円			2024/8/1	2026/7/31	普通借家契約
地上	3	貸室	法人	3	71.06m <sup>2</sup>	21.50	300,860円	30,086円	330,946円				330,946円	3,610,320円			2025/2/1	2027/6/4	普通借家契約
地上	4	貸室	法人	4	71.06m <sup>2</sup>	21.50	290,115円	29,011円	319,126円				319,126円	2,611,035円			2023/7/15	2025/8/31	定期借家契約
地上	5	貸室	法人	5	71.06m <sup>2</sup>	21.50	214,900円	21,490円	236,390円	64,470円	6,447円	70,917円	307,307円	1,900,000円			2024/4/1	2026/3/31	普通借家契約
地上	6	貸室	法人	6	71.06m <sup>2</sup>	21.50	322,350円	32,235円	354,585円				354,585円	3,868,200円			2023/3/1	2025/2/28	普通借家契約
地上	7	貸室	法人	7	71.06m <sup>2</sup>	21.50	236,390円	23,639円	260,029円	53,725円	5,373円	59,098円	319,127円	1,740,690円			2024/9/1	2026/8/31	普通借家契約
地上	8	貸室	法人	8	71.06m <sup>2</sup>	21.50	257,880円	25,788円	283,668円				283,668円	2,578,800円			2024/5/1	2026/4/30	普通借家契約
地上	9	貸室	個人	9	71.06m <sup>2</sup>	21.50	366,820円		366,820円	20,000円		20,000円	386,820円	366,820円			2025/3/22	2027/3/21	定期借家契約
地上	10	貸室	空室	10	71.06m <sup>2</sup>	21.50			386,820円				386,820円						募集中
地上	11	貸室	法人	11	71.06m <sup>2</sup>	21.50	322,350円	32,235円	354,585円				354,585円	3,868,200円			2025/1/1	2026/12/31	普通借家契約
11	室			月額合計	780.64	236.19	¥3,142,025	¥277,520	¥3,806,365	¥138,195	¥11,820	¥150,015	¥3,956,380	¥28,390,385					

収入（税込）

費用	月額	年額
賃料	3,806,365円	45,676,380円
共益費	150,015円	1,800,180円
合計	3,956,380円	47,476,560円





四谷四丁目ビル

東京ビジネスホテル

富久さくら公園

総合芸術高

ホテルリステル新宿

ヨークフーズ

富久マンション

ヒルハウス小針

建成新宿ビル

新宿Kビル1

NMF新宿EASTビル

東洋美術学校

まいばすけっと

貝塚ビル

シタディオン新宿東京

東長寺

Eterno千寿

清水ビル

公衛ビル

源慶寺

T&Tビル

新宿ホテルPARK INN

ISビル

長善寺

谷村ビル

釣り文化資料館

霞関山太素寺本堂

BN御苑ビル

岩下ビル

花園小

滝沢ビル

東京おもちゃ美術館

法雲寺

新宿一局

秋葉神社

新宿マルネビル

吉岡ビル

レジデンスホテルウィル新宿

正應寺

丸ノ内線  
新宿御苑前駅

唐木ビル

岩下ビル

しんまつビル

四谷4

日新ビル

アムス四谷三丁目

丸ノ内線  
新宿御苑前駅

YKBマイクガーデン

近代ビル

四谷区民ホール

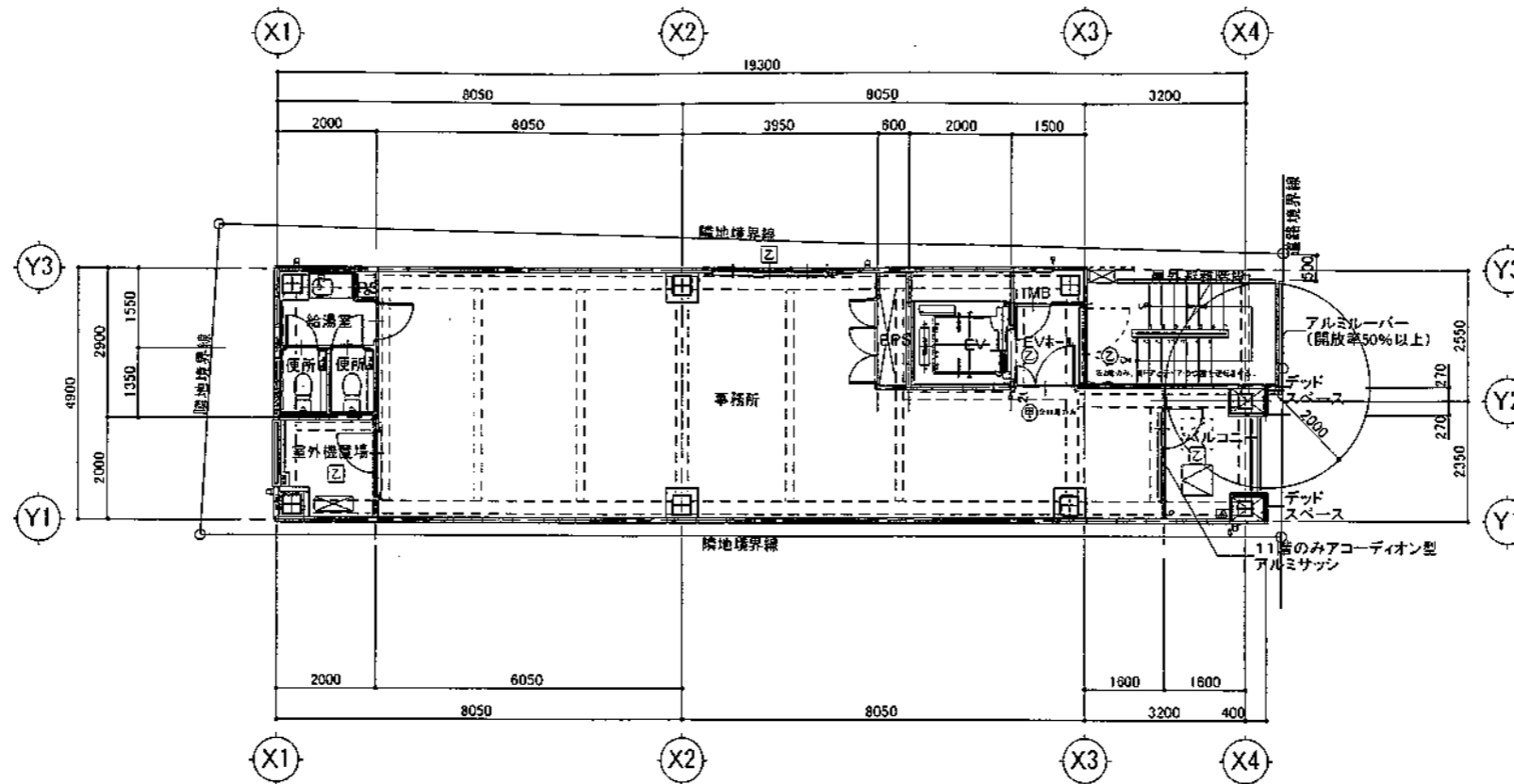
四谷四

フクヤビル

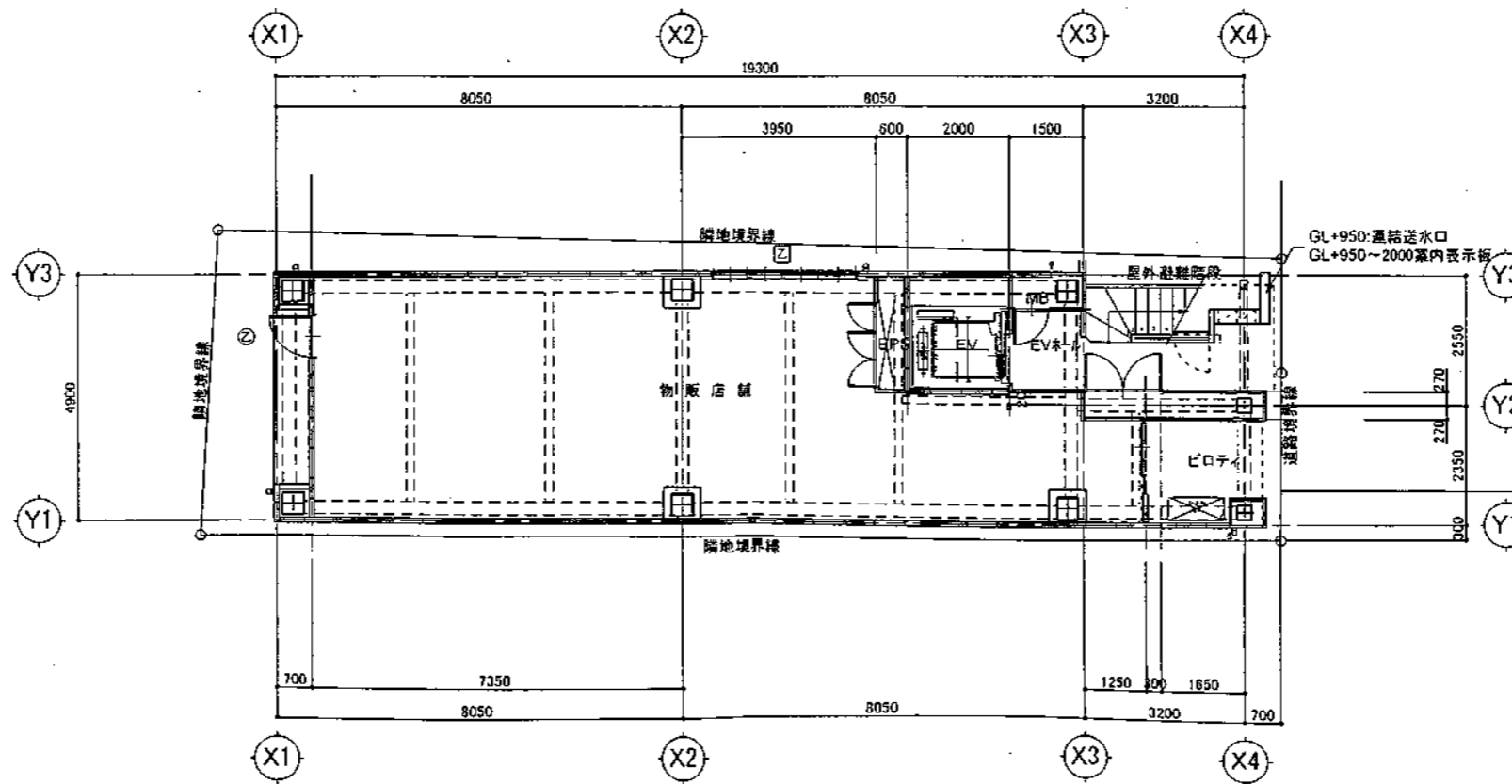
安禅寺

丸ノ内線  
四谷三丁目駅

マイネシュロ



2~8, 11階



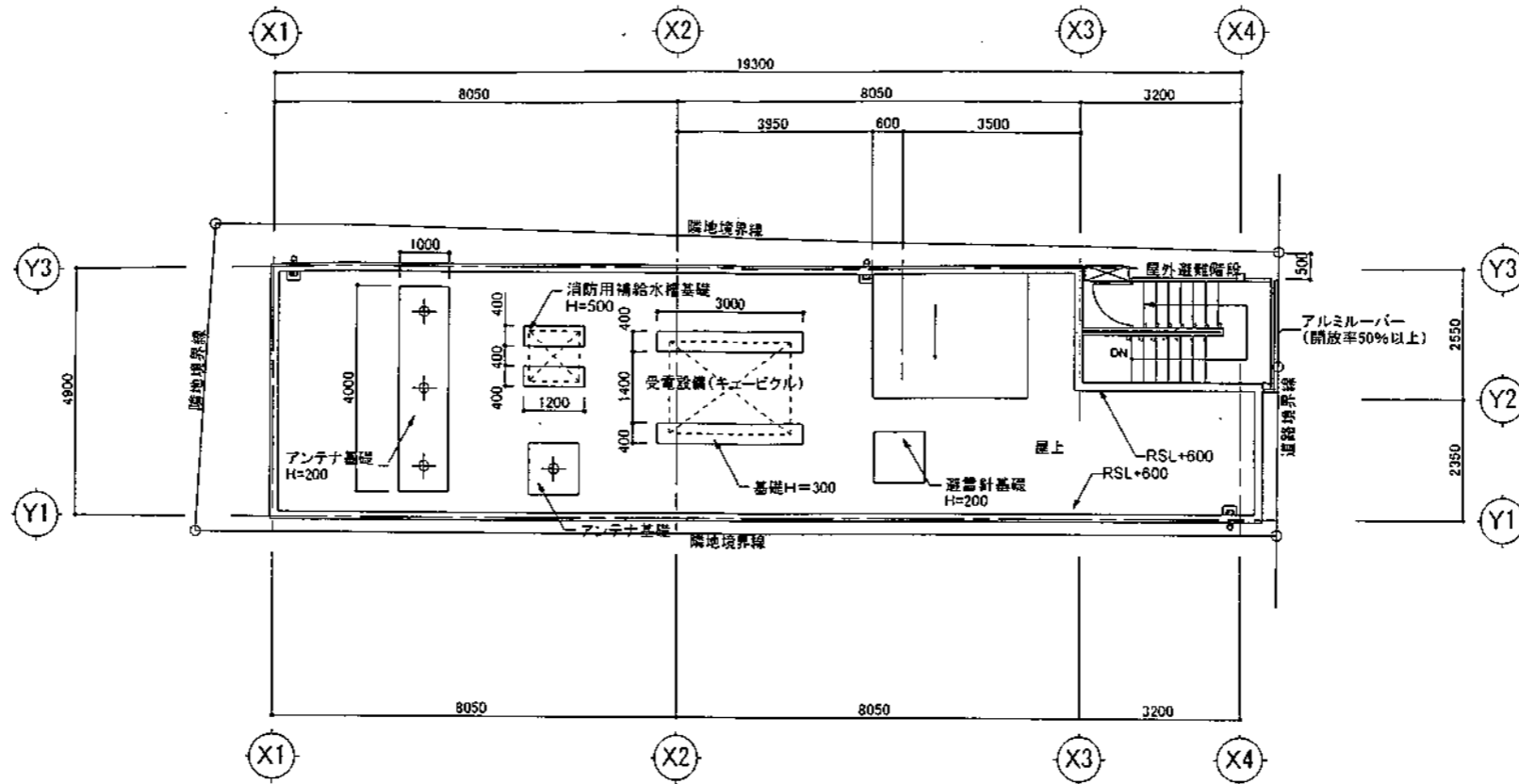
1階

【凡例】

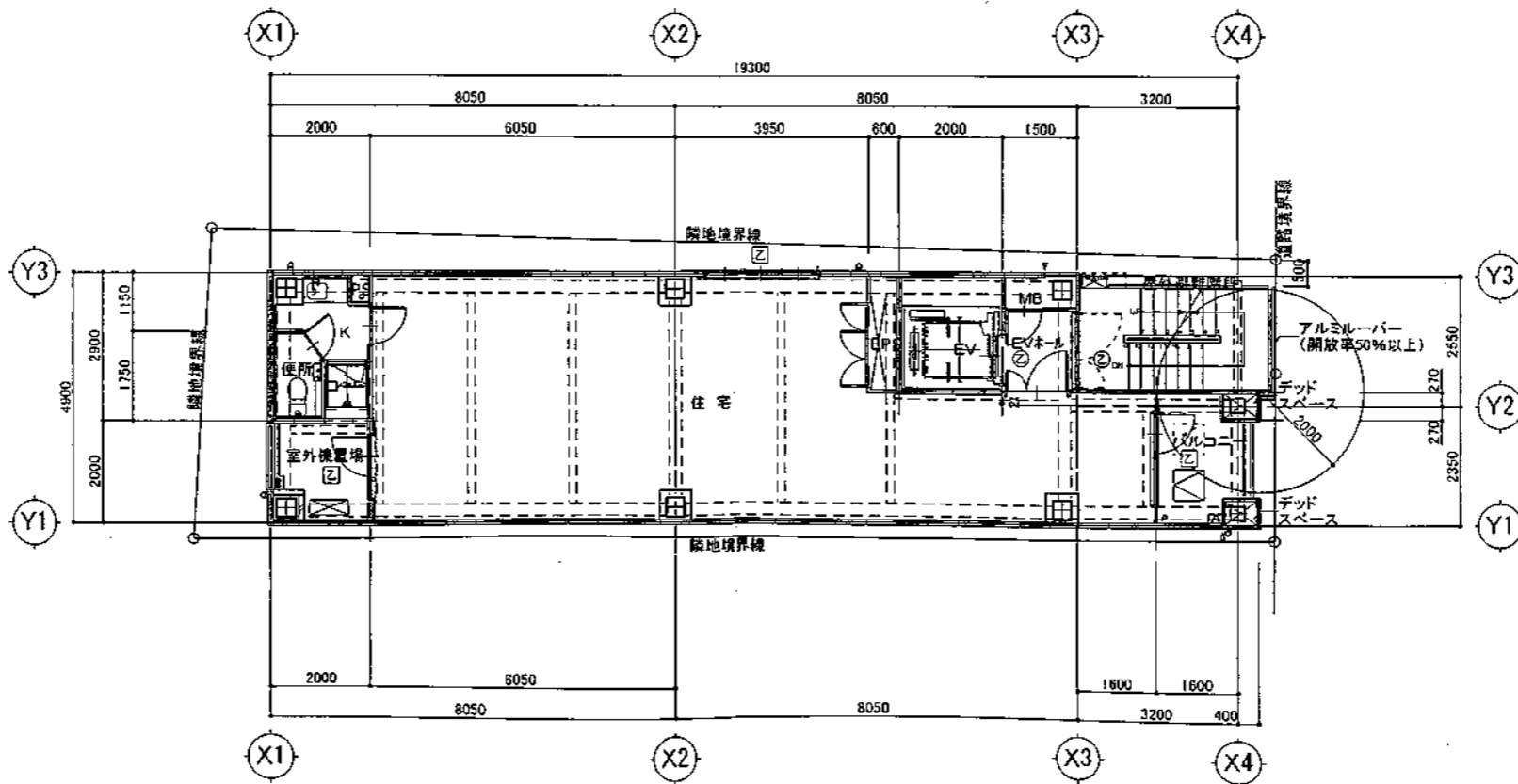
記号	内容
㊦	防火設備 (旧乙種防火戸)
㊧	防火設備 (旧乙種防火戸・常時閉鎖式)
㊨	防火設備 (旧乙種防火戸・感知器連動式)
㊩	防火設備 (旧甲種防火戸)
㊪	防火設備 (旧甲種防火戸・常時閉鎖式)
㊫	防火設備 (旧甲種防火戸・感知器連動式)
—	外壁 (給湯側) : ALC板 t=100
—	外壁 (道路側) : 成形セメント板 t=60
—	LGSM仕切壁

PS: EPSは水平区画とする。  
 EVホールは耐火性能を有する設備とする。  
 前面道路すべり、足元のある部分に含まれる。  
 (1階ピロティ一部に關しては、防火上有効な構造に囲まれている為、扉裏部分は足元の恐れのある部分に含まない。)





R 階



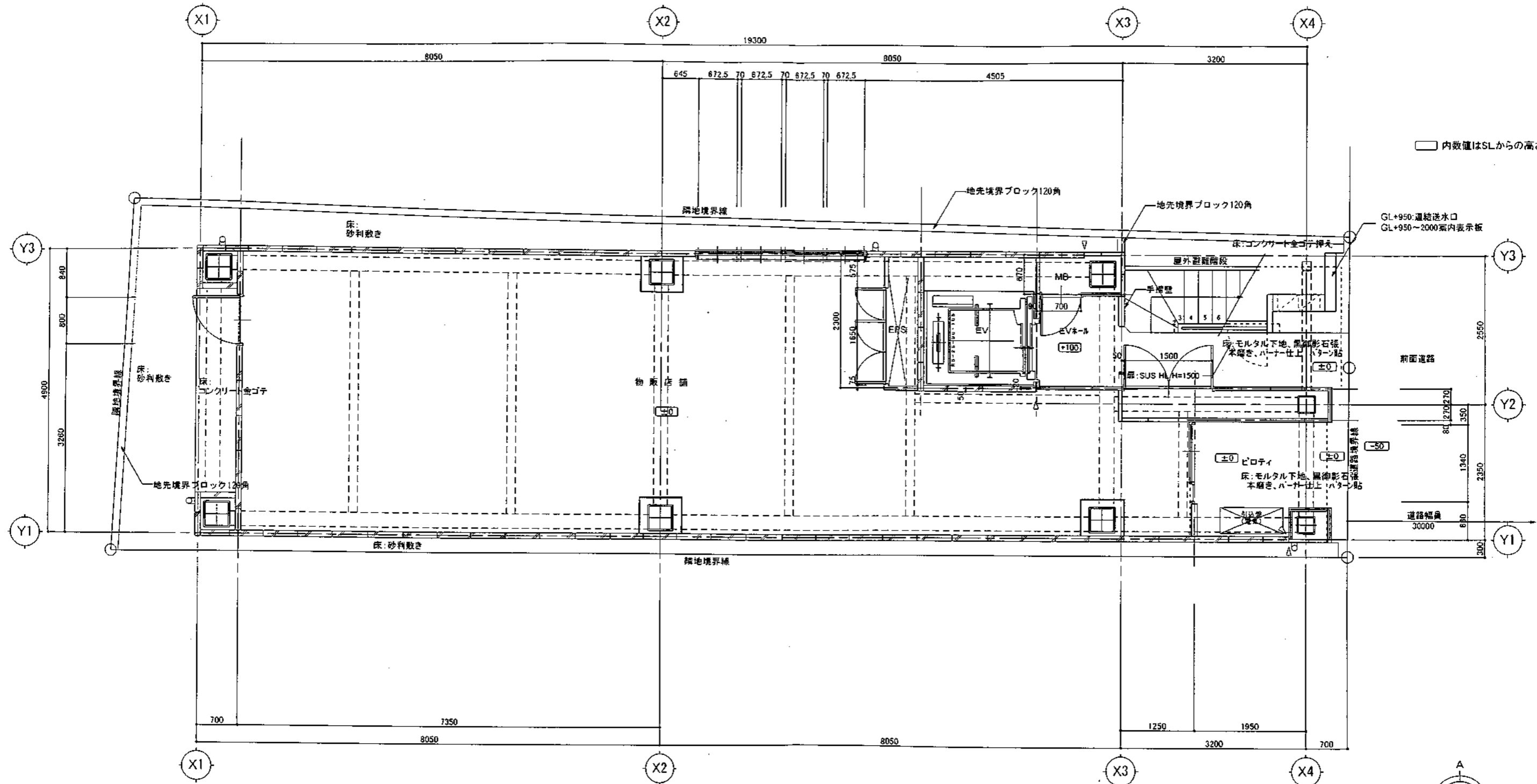
9, 10 階

【凡例】

記号	内容
㊦	防火設備 (旧乙種防火戸)
㊧	防火設備 (旧乙種防火戸・常時閉鎖式)
㊨	防火設備 (旧乙種防火戸・感知器連動式)
㊩	防火設備 (旧甲種防火戸)
㊪	防火設備 (旧甲種防火戸・常時閉鎖式)
㊫	防火設備 (旧甲種防火戸・感知器連動式)
—	外壁 (鋼地側) : ALC板 t=100
—	外壁 (道路側) : 成形セメント板 t=60
—	LGS断柱切替

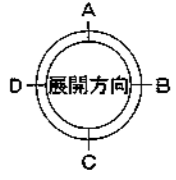
・PS, EPSは水平区画とする。  
 ・EV等は遮断性能を有する設備とする。  
 ・斜面敷地すべて、屋根のおそれのある部分に含まれる。  
 ・(1階とロビー部に関しては、防火上有効な検査に留まっているが、換気部分は屋根の恐れのある部分に含まない。)





□ 内数値はSLからの高さとする。

□ 内数値はSLからの高さとする。  
▽ : 外壁仕上見切



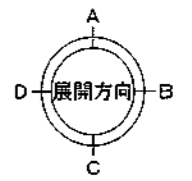
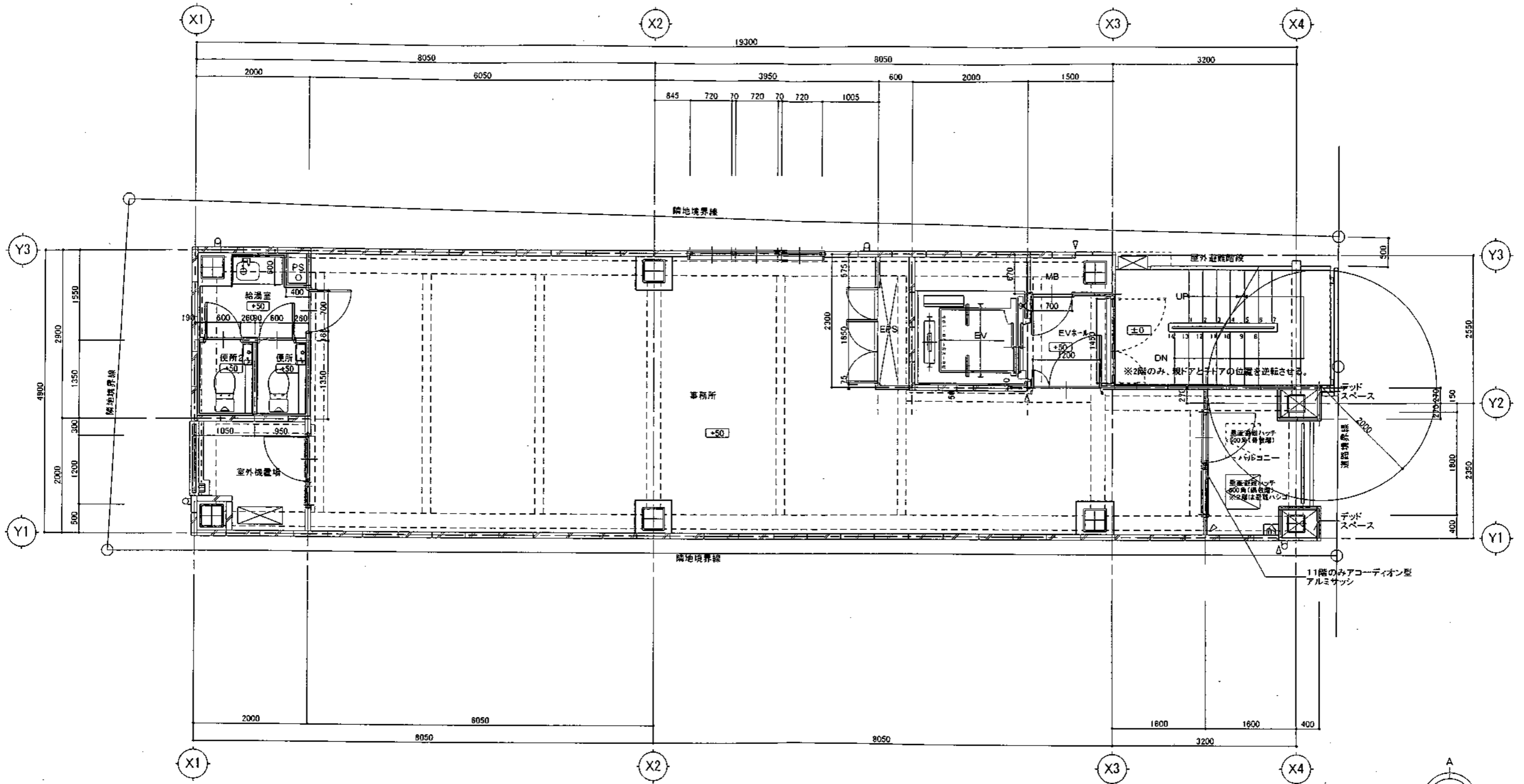
1級建築士事務所東京都知事登録第 14672号  
 株式会社 清水建築設計事務所  
 SHIMIZU ARCHITECTS & ENGINEERS OFFICE 2-61-5 IKEBUKURO TOSHIMA-KU TOKYO TEL.03(3966)3371

1級建築士登録 第 220034号  
 清水 洋

担当 製図 工事名  
 (仮称)四谷4丁目BLD. 新築工事 (変更案)

図面名  
 平面詳細図 1階 S/1:50

設計番号  
 日付 2006.08.16  
 図面番号  
 D / 16



□ 内数値はSLからの高さとする。  
▽: 外壁仕上見切



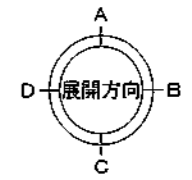
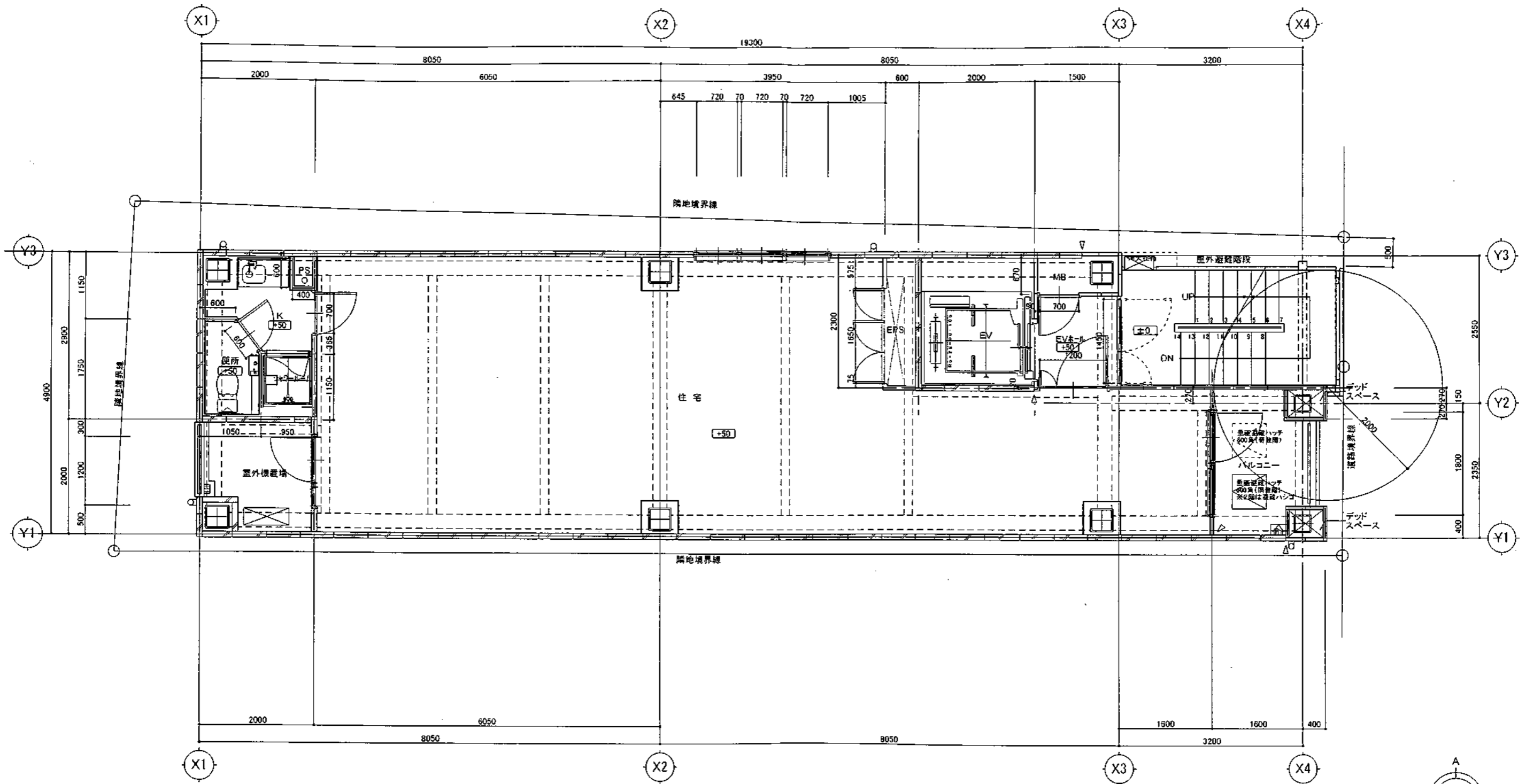
1級建築士事務所東京都知事登録第14672号  
 株式会社 清水建築設計事務所  
 SHIMIZU ARCHITECTS & ENGINEERS OFFICE 2-51-5 IKESBUKURO TOSHIMA-KU TOKYO TEL03(3986)0671

1級建築士登録 第 220034号  
 清水 洋

担当 製図  
 工事名  
 (仮称)四谷4丁目BLD. 新築工事 (変更案)

図面名  
 平面詳細図 2~8階、11階 S/1:50

設計番号  
 日付 2006.08.16  
 図面番号  
 D 17



▽: 外壁仕上見切



**SAEO**  
SAFETY.ACCOMMODATION.EFFICIENCY.ORIGINALITY

1級建築士事務所東京都建設局 第14672号  
株式会社 清水建築設計事務所  
SHIMIZU ARCHITECTS & ENGINEERS OFFICE 2-61-5 IKEBUKURO TOSHIMA-KU TOKYO TEL03(3986)3871

1級建築士登録第 220034号  
清水 洋

担当 製図

工事名  
(仮称)四谷4丁目BLD. 新築工事 (変更案)

図面名  
平面詳細図 9、10階 S/1:50

設計番号  
日付 2006.08.16

図面番号  
D 18