

For Lease



プライム茗荷谷ビル 6F募集概要について

2025年6月

お問い合わせ先
(株)ベスト・プロパティ
リーシング課
担当：本郷（ホンゴウ）
070-1455-3546
m.hongo@bestproperty

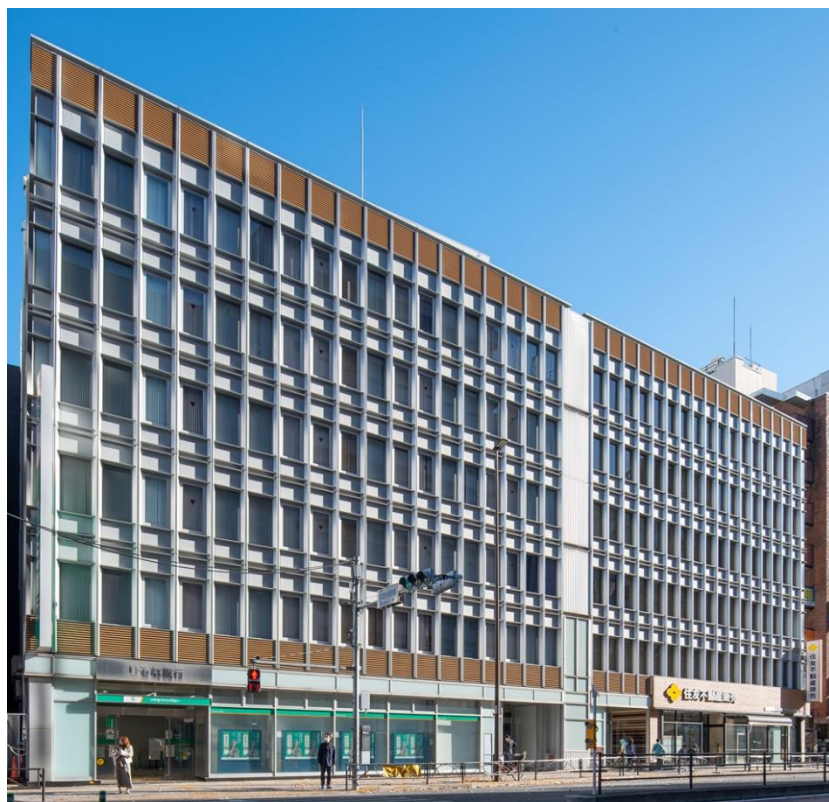
■取引態様 代理

(プロパティ・マネジメント会社)

株式会社ベスト・プロパティ

物件概要/募集条件/本物件のポイント

■ 文教エリアの良好な住宅街を後背地に持つ駅前好立地の安定性に優れたオフィスビル



概要	
所在地	文京区小石川5丁目5番5号
交通アクセス	東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷」駅 徒歩1分
敷地面積	1,585.73㎡
建物	構造・規模
	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建／ 鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造 地下1階付7階建
	延床面積
	計9,438.21㎡
	竣工年月
	1972年7月／1979年2月
基準階	
345.7坪（旧館+新館合計）	
所有形態	信託受益権
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ
所有者	三菱UFJ信託銀行

<周辺地図>



募集区画と募集条件

階数	契約面積		賃料	共益費	敷金	引渡仕様	入居可能日
	m ²	坪	坪単価/税抜	坪単価/税抜			
6階	601.29	181.89	11,500円	4,000円	賃料の9か月	事務所	相談

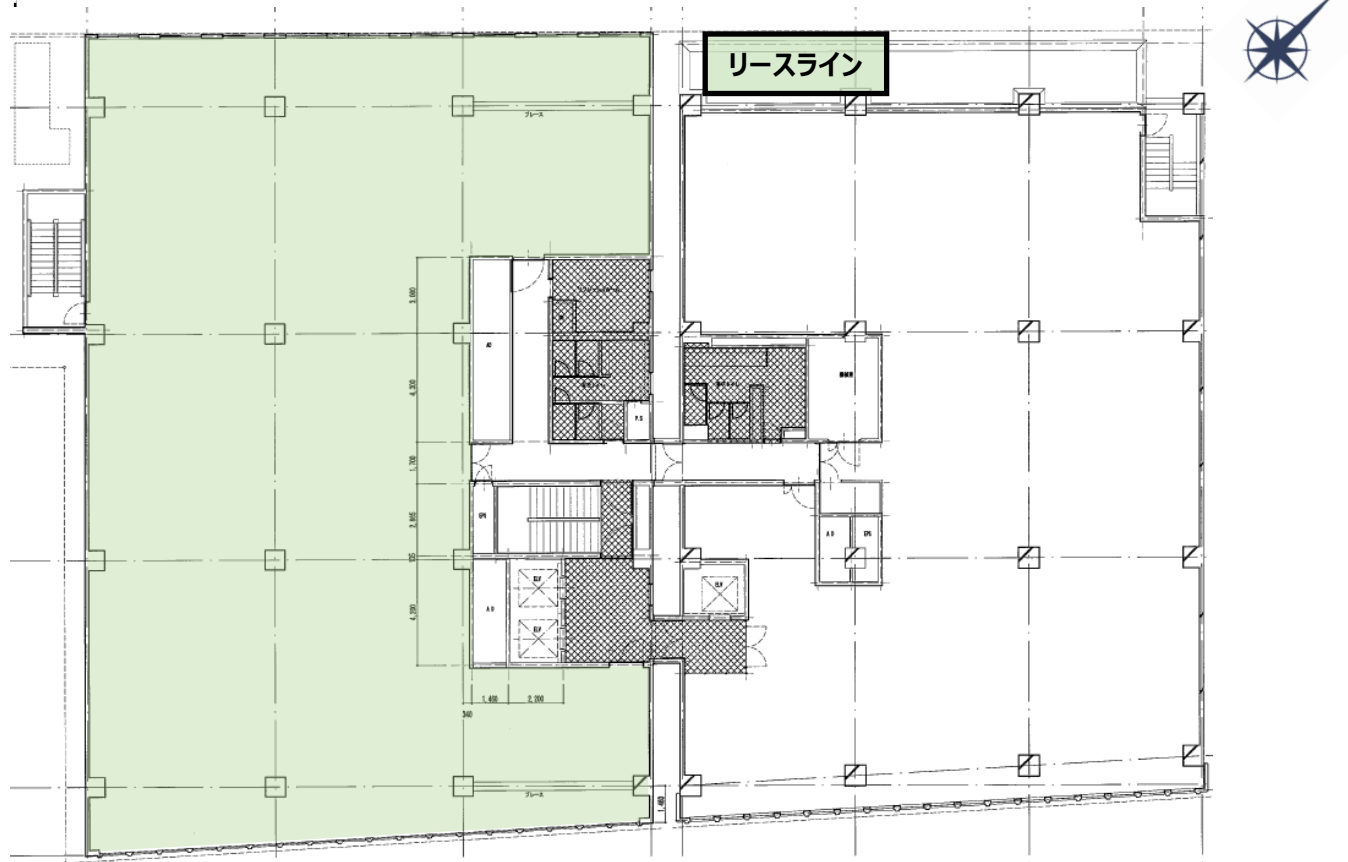
■ 定期借家契約

■ 契約期間応相談

■ 消費税別途

■ 礼金/更新料/償却なし

平面図



駅からのアクセス



視点③



視点①



視点②

■ご覧のとおり
改札出てすぐに本物件となるため駅から
実質横断歩道渡り10秒程度

物件のポイント1

- ✓ **徒歩1分（実質10秒）** 茗荷谷駅目の前
- ✓ 東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅から
池袋（約5分）、大手町（約10分）、東京（約12分）等により乗り換えなしでアクセス可能。
- ✓ **春日通り沿い** 通行人からの**視認性抜群**/ビルワーカーにも訴求力の高いエントランスファサード
- ✓ 駐車場空き1台+サブリース7台解約により、最大**8台**貸し出し相談可能
- ✓ **駅至近、視認性抜群、大通り沿い** 3拍子揃っているので来店型の事務所に最適
- ✓ **共用部フルリノベーション済み**（2023年）次頁以降参照
- ✓ **居抜き状態で貸し出し可、入居工事不要** 次頁以降参照
- ✓ **約100㎡の屋上リフレッシュスペース貸出し可能** 次頁以降参照

物件のポイント2

✓ **来店型の事務所様が比較的多いビル**

■ 入居テナント様一例

1階 りそな銀行様/住友不動産ステップ様

4階 (株)J Institute様が運営するJPREP齋藤塾が入居

学童保育から高校受験を目指すスクール

4階齋藤塾のスクール構成は以下

①高校1年生～大学受験を想定した予備校

②J PREP KIDS 小学校1年生～4年生を対象とした英語教室

③J PREP A+ 小学校1年生～6年生を対象とした学童保育

B1階 リトミック教室を運営する しながわ目黒こどもスクール様 茗荷谷校を開設
保育園、幼稚園の年中～年長向けのスクール（小学校受験を目指すスクール）

B1階 大学受験を主眼とする河合塾マナビス様が茗荷谷校を開設
高校1年生～3年生向けの進学塾

共用部リノベーションについて

物件のポイント

✓ 共用部（エントランス、各階エレベーターホール）のリノベーションを**2023年**に実施済

■リニューアルについて

共用部のリノベーションを2023年に実施済。

エントランスはもちろんのこと、EV箱内、各階EVロビーもリノベーション工事済み。

トイレについても竣工後リフレッシュ工事済みであり古さを感じることはありません。

リニューアル工事内容

- ① エントランスファサード改修工事
- ② エントランス内改修工事
- ③ エントランスモニター設置工事
- ④ 1F共用廊下/給湯室改修工事
- ⑤ 1Fテナント様サインボード改修工事
- ⑥ 1F～7F共用部廊下全面改修工事
- ⑦ 1F～7F EVホール改修工事
- ⑧ 館内各種サイン変更工事
- ⑨ 地下1階事務所区画化フルリニューアル工事（トイレ、共用廊下、事務所区画内）

※2023年ではないですが各階トイレリニューアル済み

共用部リニューアル例



※エントランス (左/右)



※B1 リニューアル済み (左) 共用EVホール (右)



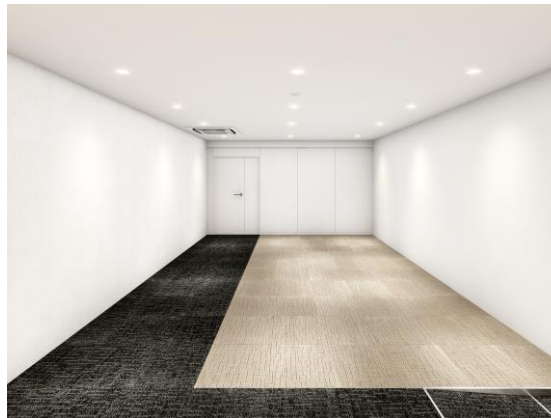
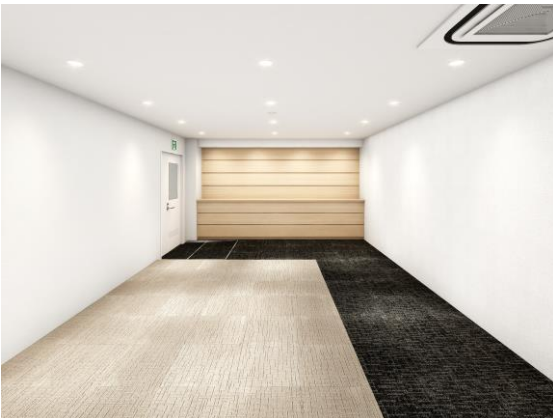
貸室内リノベーションについて

貸室内リノベーションについて

- ・オーナー側で貸室内の**エントランスの造作工事**を検討中です。
- ・造作は受付周辺のための予定です。詳細は次ページ以降をご確認ください。
- ・まとまった広い執務スペースの確保により、テナント様次第で**多様な利用方法が可能**です。
（例：部署ごとに追加間仕切りを行う、サーバールームを作る、書庫を作る、等）
- ・**入居コストが削減**できます。
- ・通常入居工事にかかる期間の削減となり、**早期に執務開始が可能**です。

※未確定の為、予告なく変更になる可能性があります。

(受付周辺リノベーション後イメージパース)



※受付周辺の造作/パースは現時点での計画となり、実物と異なる場合がございます。図面と現況が異なる場合は現況優先と致します。



画角①

画角②

- ・固定執務席（81席）
- ・リフレッシュコーナー席（33席）
- ・エントランス
- ・大会議室（10席）
- ・中会議室（8席）
- ・小会議室（6席）
- ・MTGルーム（4席）
- ・フォンブース（4席）
- ・倉庫

画角④

画角③

7階屋上庭園について

7階 屋上庭園について

- ・屋上庭園プランはおおよそ**28.9坪（95.58㎡）**の7階屋上の改修工事を賃借人の金銭負担ゼロオーナー負担で実施いたします。
- ・現在2案想定しており、こちらを**+坪1,000円**で6Fを賃借した賃借人様にお貸し出しすることが可能です。
- ・従業員様の憩いの場所として**リフレッシュ・ルーム**として利用することが可能です。
- ・その他**喫煙スペースとしての利用も可能**です（電子タバコ限定）。
- ・軽い**社内ミーティングや打ち合わせスペース**などとしても有効です。
- ・ノートPCなどを貸与している企業様としては**簡易的な従業員用のフリーアドレスのワークスペースとしても有効**です。
- ・会社イベントや会食の場としても有効利用いただけます（バーベキュー等調理は不可）
屋上庭園面積が**28.9坪95.5㎡**ありますので、その分事務所区画内に従業員用のリフレッシュスペースを作る必要がなく屋上庭園での代用が可能ですので専有区画を執務スペースとして最大限利用可能です。
- ・次頁以降では**プランA案、プランB案**を用意しており、入居企業様の意向に応じて**選択可能**です。

The floor plan illustrates the layout of the 2nd floor, which is divided into several functional zones. At the top, a row of air conditioning units (AC) is shown. The central area features a large, irregularly shaped seating area with a grid pattern, surrounded by a dashed orange line. To the right of this area is a designated smoking space labeled 'SMOKE' with a dashed blue line. The bottom left corner contains a staircase and an entrance labeled '屋上庭園入口' (Rooftop Garden Entrance). The plan also includes a compass rose and various dimensions for the different sections.

子テーブルの設置

SKY TREEの眺望がよく見える雑段の設置

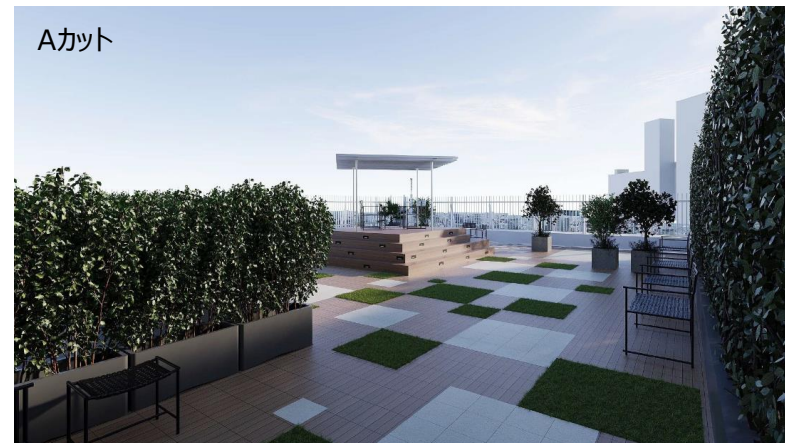
スモーキングスペース/フリースペース

屋上庭園入口

屋上庭園プラン例-A案-

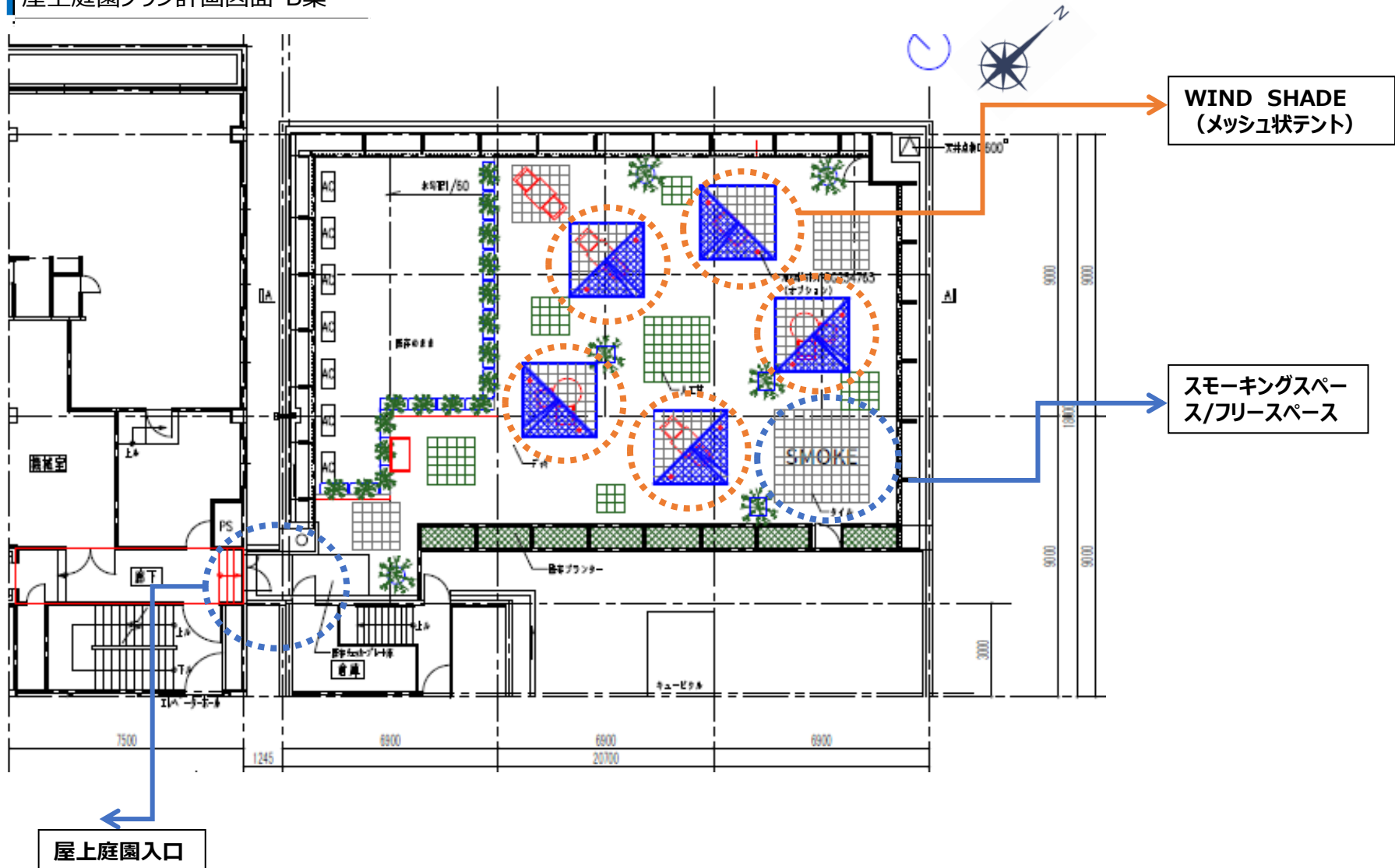


※入居企業様に意向に応じて喫煙所もしくはフリースペースエリア可



- ・北東側にSKY TREEが視認できる眺望がありSKY TREEに向けて、高い視点場を設けました。
用途地域境に位置する建物なので、今後も約束された眺望が魅力です。
- ・木陰を演出し、炎天下でも過ごしやすいルーバーによる木陰をつくります。
- ・また、西側に向けては、背の高いプランターを配置し、木陰をつくっています。

屋上庭園プラン計画図面-B案-



屋上庭園プラン例-B案-



※入居企業様に意向に応じて喫煙所もしくはフリースペースエリア可



-WIND SHADE- (メッシュ状テント)

風の陰をモチーフとした、メッシュ状のテントが、人の居場所サイズの木陰をうみだし屋上に居場所をつくりだします。が集まり、新しい風景をつくります。

「WIND SHADE」に新しい村の様な、コミュニティーの場をつくります。

テントで見え隠れするランドスケープ。3つのテナントで賑わったり、落ち着いたテントがゆったりした空間を演出いたします。

- 本資料は、株式会社ベストプロパティ（以下、「弊社」といいます）が管理・運営し貸主であるSBIプライベートリート投資法人（以下、「本投資法人」といいます）に関する一般的な説明及び貴社とのディスカッションを目的として本資料作成時点の情報に基づいて作成された参考資料であり、不動産の賃貸紹介を目的とした資料であり、投資証券その他有価証券の勧誘、金融商品取引契約の締結の勧誘を目的とするものではありません。また、本資料が勧誘のための手段として用いられるものではないことについて、貴社に御了承いただいた上で、本資料を御呈示しております。
- 本資料に掲載された情報の内容については細心の注意を払っておりますが、掲載された情報の正確性、有用性、また適切性等について、弊社は一切保証するものではありません。また、本資料に記載された内容は本資料作成時点のものであり、事前の通知なくして変更、廃止されることがありますが、弊社は、かかる情報を更新する義務を負いません。弊社は投資法人の運用を実施することの保証又は義務を負うものではありません。
- 本資料の屋上庭園化工事は2025年1月時点のものであり今後予告なく変更されるおそれがあります。
- 本資料の著作権その他の権利は、特段の断りがない限り、貸主及び貸主の委託する投資一任業者に帰属しています。本資料は、弊社の事前の書面による同意なく、公表または貴社以外の第三者に開示又は提供することは、固くお断り致します。
- 本資料を受領されることにより、上記各号にご同意いただいたものとして取り扱わせていただきます。
- 本資料の内容に関してご不明な点、疑問に思われる点などございましたら、弊社担当者へご照会くださいますようお願い申し上げます。

株式会社ベスト・プロパティ