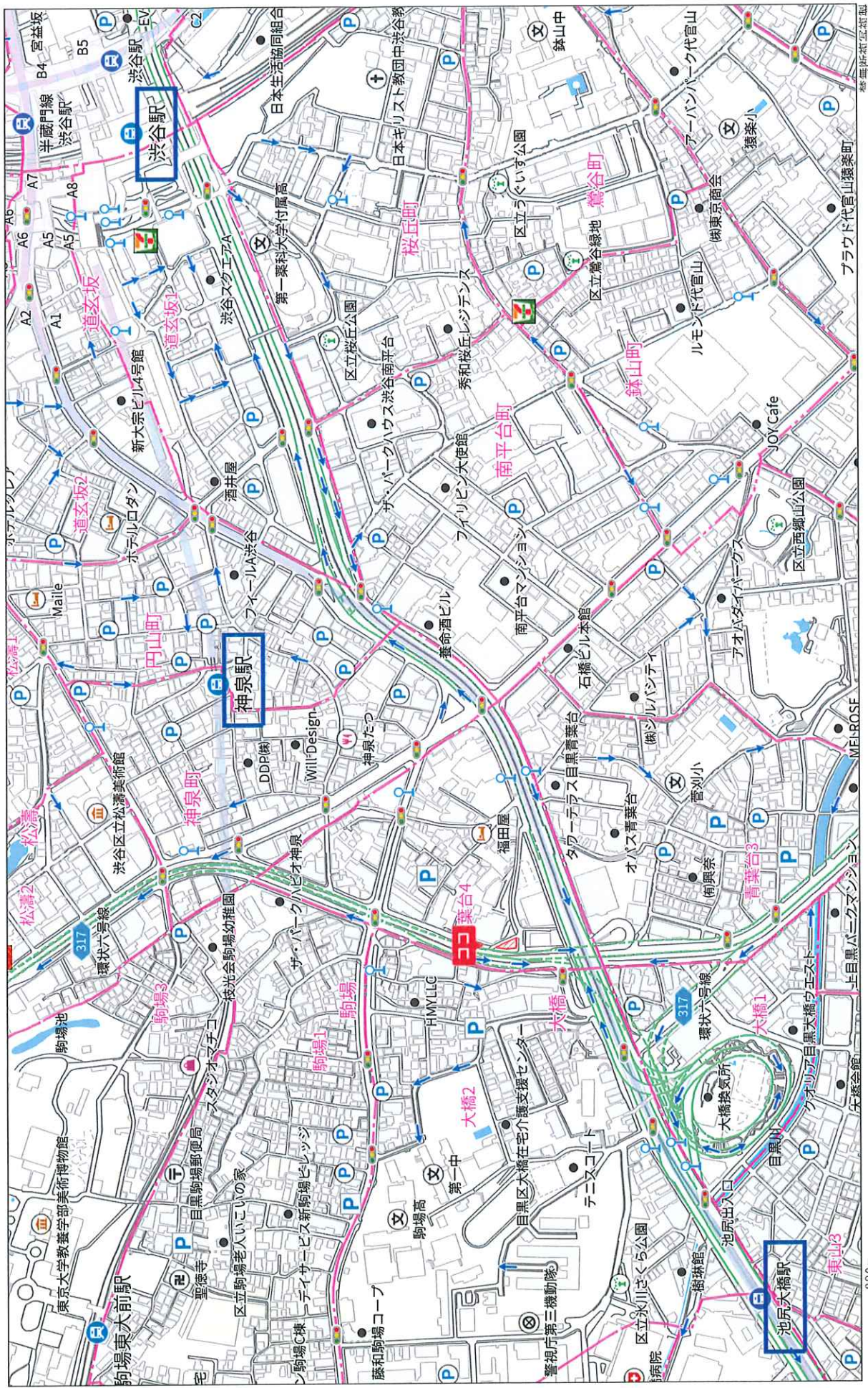
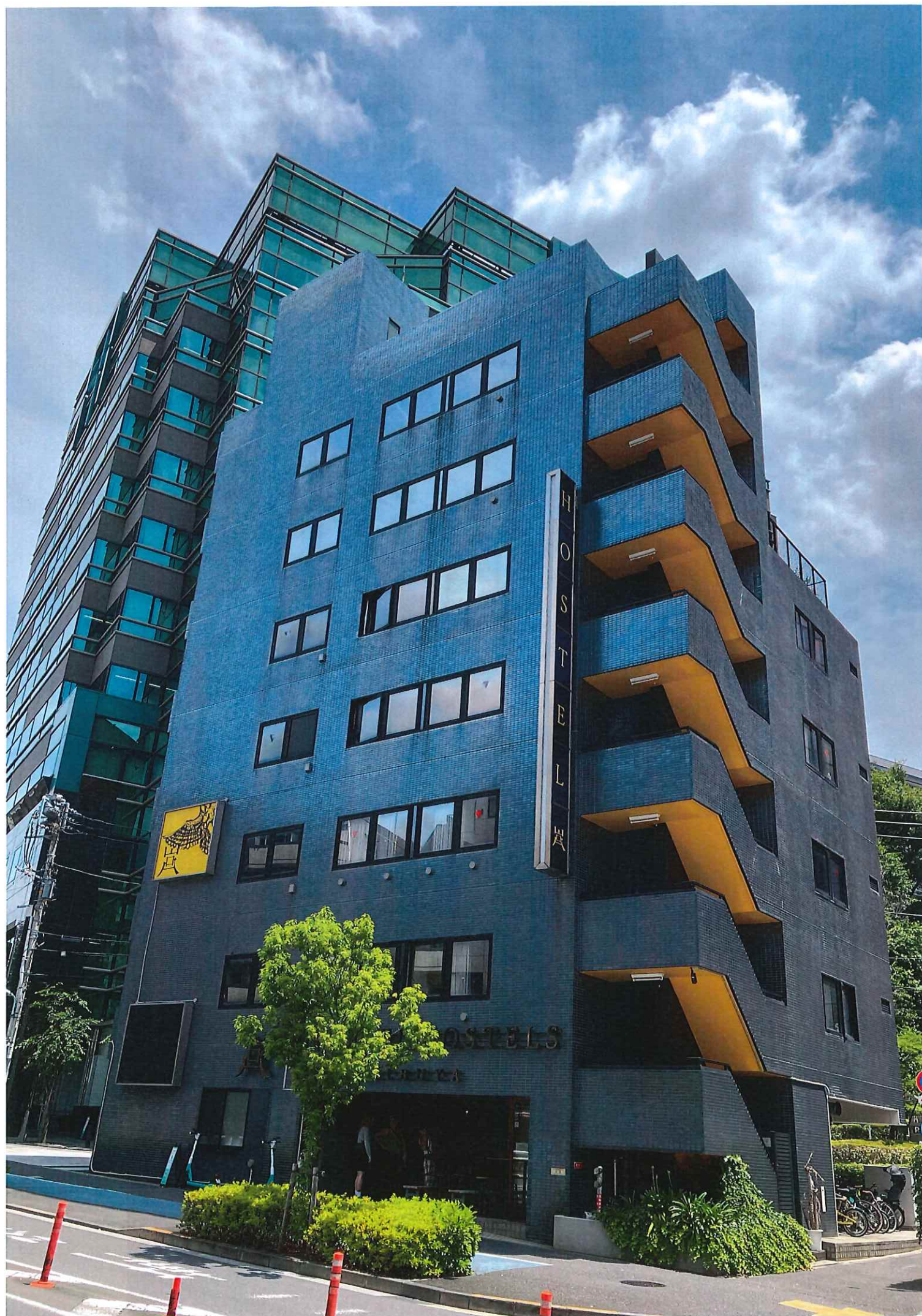
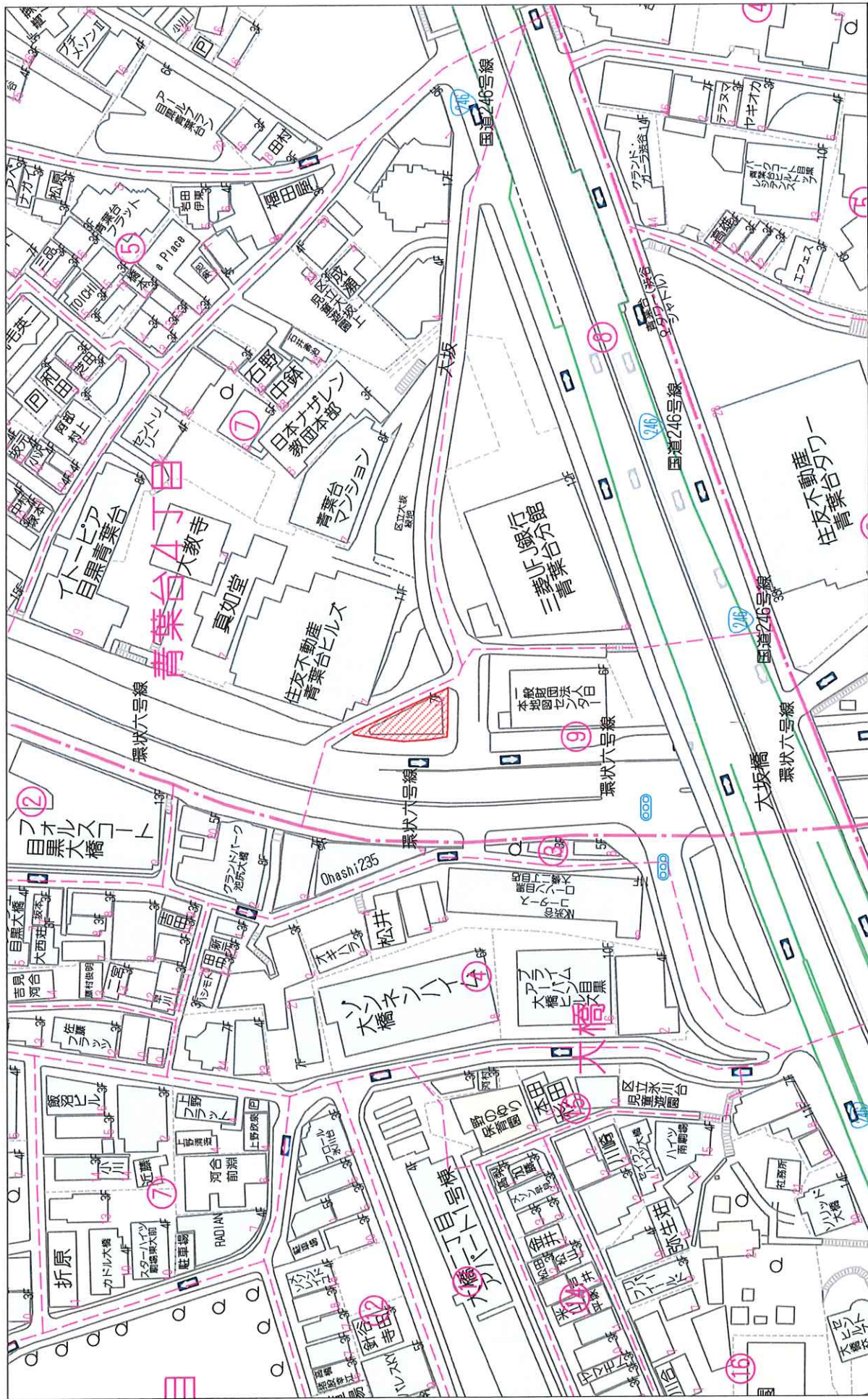


用途	収益物件（一棟）・ホテル 物件名：WISEOWL HOSTELS 渋谷				
所在地	住居表示	東京都目黒区青葉台4-9-10			
	地番	東京都目黒区青葉台4-610-1、18、19			
交通	JR各線・地下鉄各線 渋谷駅 徒歩16分 / 東急田園都市線 池尻大橋駅 徒歩8分				
地積	201.08 m ² (60.82 坪) 公簿				
価格	18億9000万円 (税別)				
地目	宅地	用途地域	第2種住居地域		
容積率	400%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	30m 第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	敷地面積の最低限度：60m ²				
道路	西側約40m（公道） / 南側約12m（公道） / 北東側約4m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和60年 7月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7階			
	延床面積	779.07 m ² (235.66 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入49,823,389円 月額収入4,151,949円 表面 利回り 2.63% 満室想定 ・1-5F：ホテル（部屋数：18、ベット数：97） ・6-7F：住宅もしくは事務所 ホテルからの転貸 路線価：1,130,000円/m ² ×201.08m ² =227,220,400円 ※ホテル 空渡し相談可（定期借家契約） ※6-7階 空渡し相談可（定期借家契約） 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。







禁断断復写複製

1:1500

60m

WISEOWL HOSTELS 渋谷

作成日2024年6月28日

賃貸状況			稼働率		100.00%										
部屋NO (フロア等)	用途	稼働状況	契約面積	月額賃料		月額共益費		賃料＋共益費		敷金等(保証金)		賃貸借期間		備考	
				坪単価		坪単価		坪単価		敷金月数	原契約開始日	契約開始日	契約終了日		
1F～5F (ベッド数:97)	ホテル	稼働中	607.41㎡	183.74坪	3,000,000	16,327	0	3,000,000	16,327	6,000,000	2019/9/30	2019/9/30	2039/9/29	定期借家契約／更新無 最低保証賃料 3,000,000円／月	
					611,949	0	0	611,949	0					定期借家契約／更新無 歩合賃料 売上750万を超過した分の 30%(税別)／月	
6.7F	事務所	稼働中	171.66㎡	51.93坪	540,000	10,399	0	540,000	10,399	-	2017/4/1	2017/4/1	2027/3/31	定期借家契約／更新無 転賃人から収受する賃料の 90%	
現状	計画想定	計	779.07㎡	235.67坪	4,151,949	17,618	0	0	4,151,949	17,618	6,000,000	1.4ヶ月			
		計	779.07㎡	(235.67坪)	4,151,949	17,618	0	0	4,151,949	17,618	8,000,000				

◆年間収入<2025年度想定> (消費税抜)	
項目	金額
最低保証賃料	36,000,000
歩合賃料	7,343,389
6.7F賃料	5,480,000
駐車場賃料	0
看板賃料	0
水光熱収入	0
収入計 a	49,823,389

◆年間支出 (消費税抜)	
項目	金額
管理費(建物設備管理費)	0 概算
固定資産税・都市計画税	2,058,500 R6年実績
火災保険料	買主負担 概算
PW777-(建物運営管理費)a×9%	0 1棟貸
水道光熱費(共用部)	0 1棟貸
支出計 b	2,058,500
月額管理費／坪	
経費率 b/a	4.13%

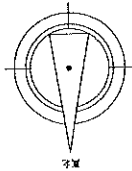
◆租税関係(2024)		
	土地	家屋
評価額	161,233,970	54,614,900
固定資産税標準額	96,740,382	54,614,900
都市計税標準額	96,740,382	54,614,900
固定資産税	1,354,300	764,609
都市計画税	290,200	163,845
固都税合計	1,644,500	928,453

NOI(純収益) (a-b)	47,764,889
-------------------	------------

(仮称) 目黒区青葉台4丁目計画 改装工事
(WISE OWL HOSTELS SHIBUYA)
竣工図

平成 29 年 3 月 31 日 竣工

設計：株式会社WAM建築研究所一級建築士事務所
東京都新宿区新宿1-2-9
施工：山田建設株式会社
東京都大田区北千束1-11-3



※消防法施行令10-15及び消防法5-2による簡易算定
 路：断面113.47m²/30=3.79m²
 AD-2：44,000x0.070=3.08m²×1ヶ所
 SS9-1：4800x0.030=1.40m²×1ヶ所
 AD-2：4800x0.200=0.96m²×1ヶ所

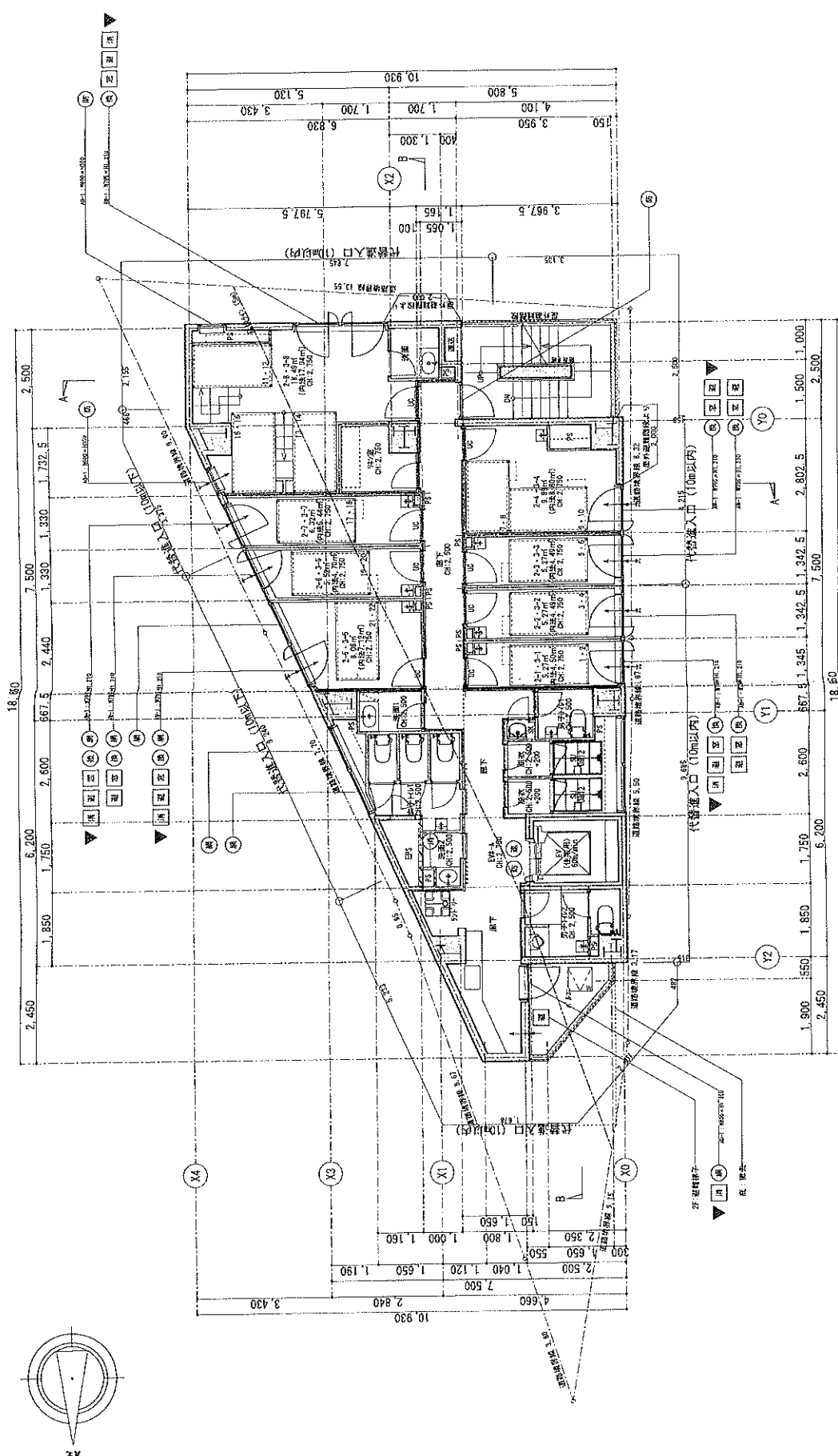
株式会社WAM建築研究所 一級建築士事務所

二

精工製成 圖記 丁 4 名 撰 例 區 餅 區 (裝)

A-111

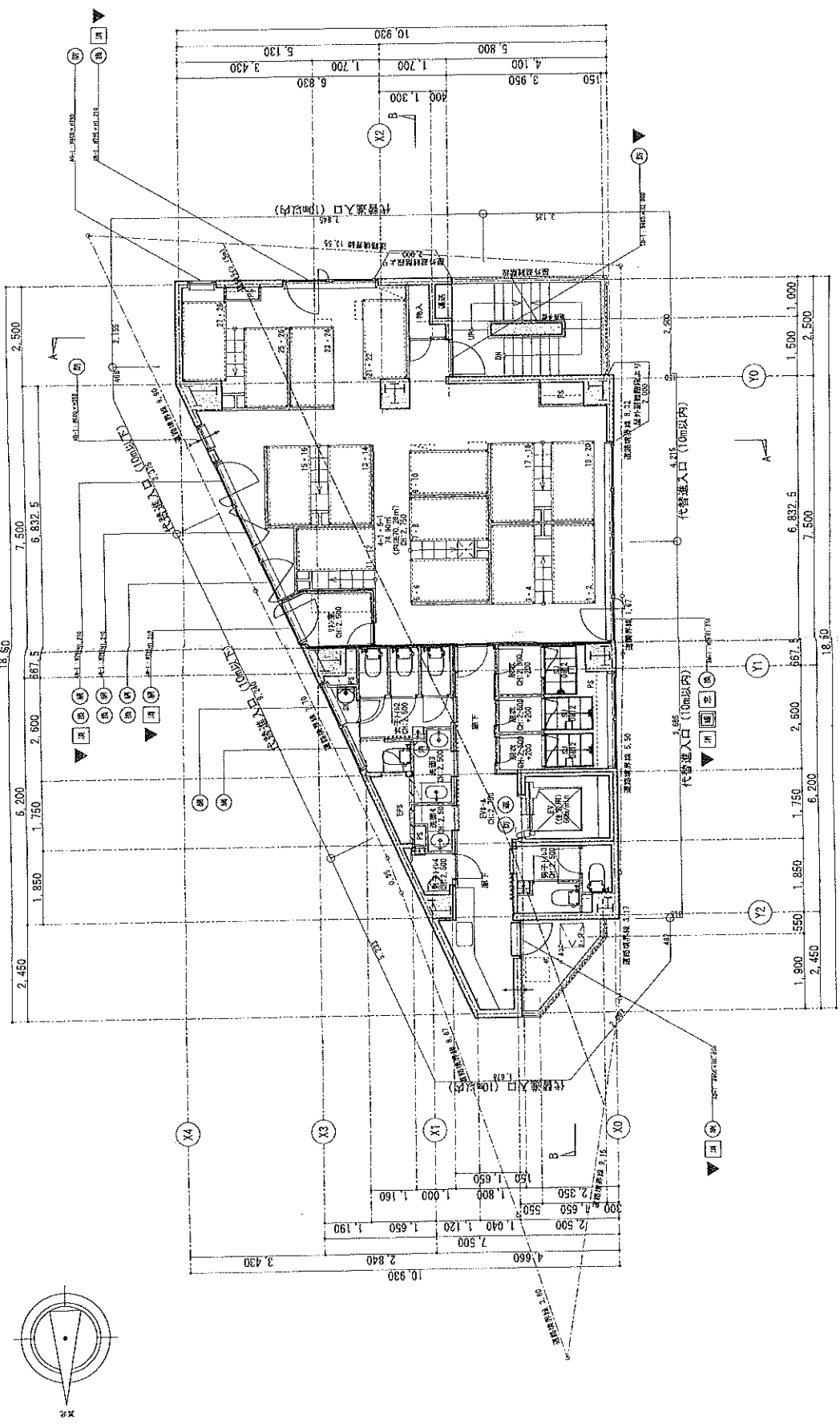
— — — — —



2・3階平面図 S=1/100
 2・3階平面図(10m以内)による算出面積
 2・3階: 床面積17.81㎡(20=4.27㎡)
 2・3階: 床面積17.81㎡(20=4.27㎡)
 2・3階: 床面積17.81㎡(20=4.27㎡)

図面番号 A-12	工事名称 (仮称) 目黒区音楽台4丁目計画 改装工事	図面名称 2・3階平面図	設計者 野村	設計日 2018.10.01	縮尺 1/100	設計者 野村
承認 宮地	承認 野村	承認 野村	承認 野村	承認 野村	承認 野村	承認 野村

株式会社WAM建築研究所 一級建築士事務所
 一級建築士 野村 誠二
 二級建築士 野村 誠二
 〒150-0022 東京都目黒区目黒1-2-1
 TEL 03-4455-5671 FAX 03-4455-5672

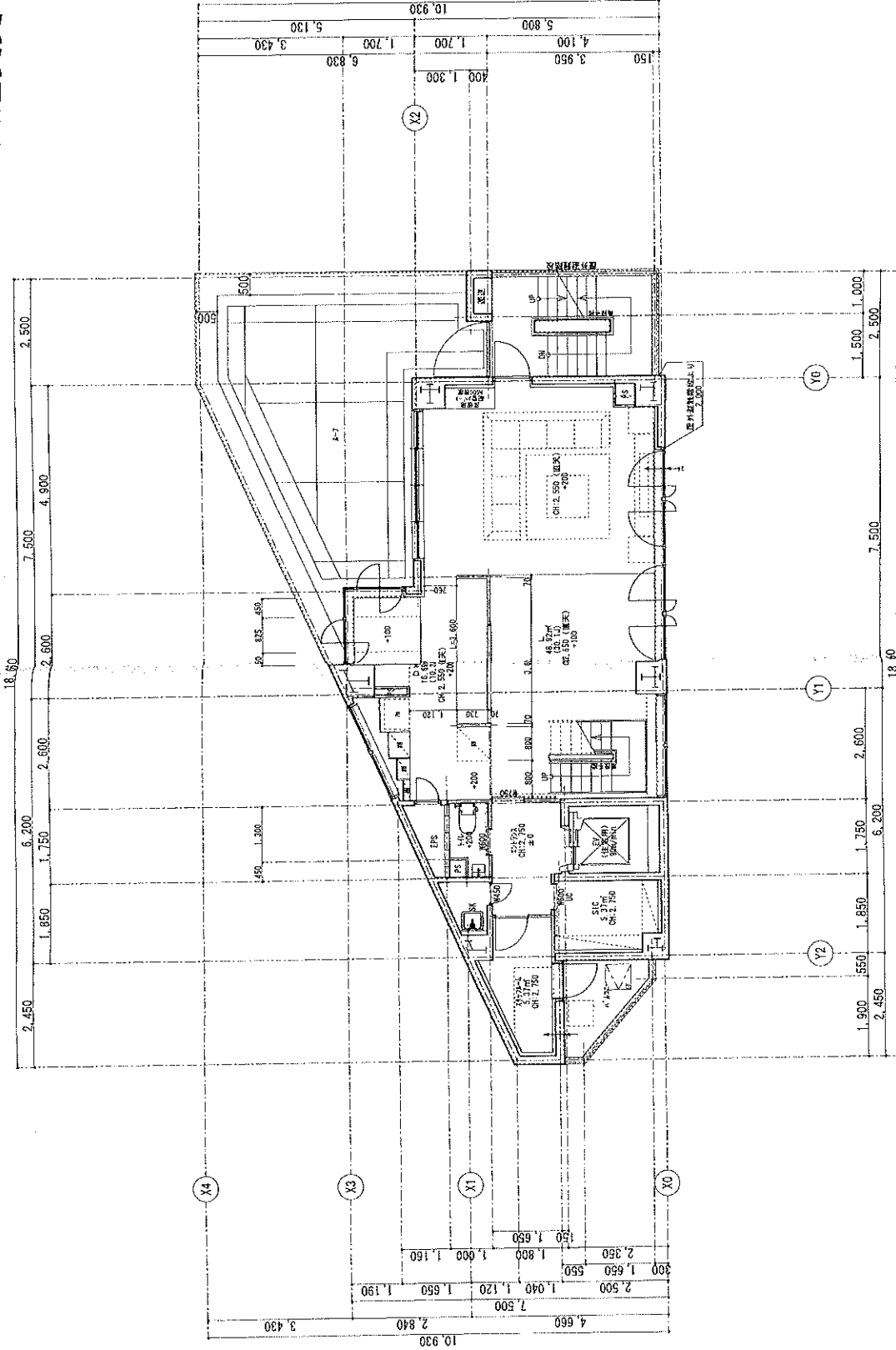


4、5階平面図 S=1/100

※須知事項(1)～(5)及び(6)～(10)による事項を決定
 4、5階：床面積127.81㎡/20㎡×4.21m 高さ3.21m×4.21m
 ※5.21m×4.21m

原簿番号 A-13	工事名称 (仮称) 目黒区青葉台4丁目計画 改築工事	図面名称 4・5階平面図	縮尺 1/100
設計者 野野	設計日 2018.10.01	設計者 野野	設計者 野野
株式会社WAM建築研究所 一級建築士事務所 東京都中央区銀座4-1-1 TEL 03-4455-4407 FAX 03-4455-5013	株式会社WAM建築研究所 一級建築士事務所 東京都中央区銀座4-1-1 TEL 03-4455-4407 FAX 03-4455-5013	株式会社WAM建築研究所 一級建築士事務所 東京都中央区銀座4-1-1 TEL 03-4455-4407 FAX 03-4455-5013	株式会社WAM建築研究所 一級建築士事務所 東京都中央区銀座4-1-1 TEL 03-4455-4407 FAX 03-4455-5013

用途変更申請対象外



6階平面図 1/100

株式会社WAM建築研究所 一級建築士事務所
 〒160-0022 東京都港区新橋1-2-9 JF新橋ビル5F
 TEL: 03-6455-5407 FAX: 03-6455-5013

WAM

工事名称

(仮称) 目黒区青葉台4丁目計画 改装工事

図面番号

A-00

設計者

1/100

図面名称

6階平面図

設計日

2016.10.31

図面

平野

構造

武蔵

承認

武蔵

承認者

武蔵

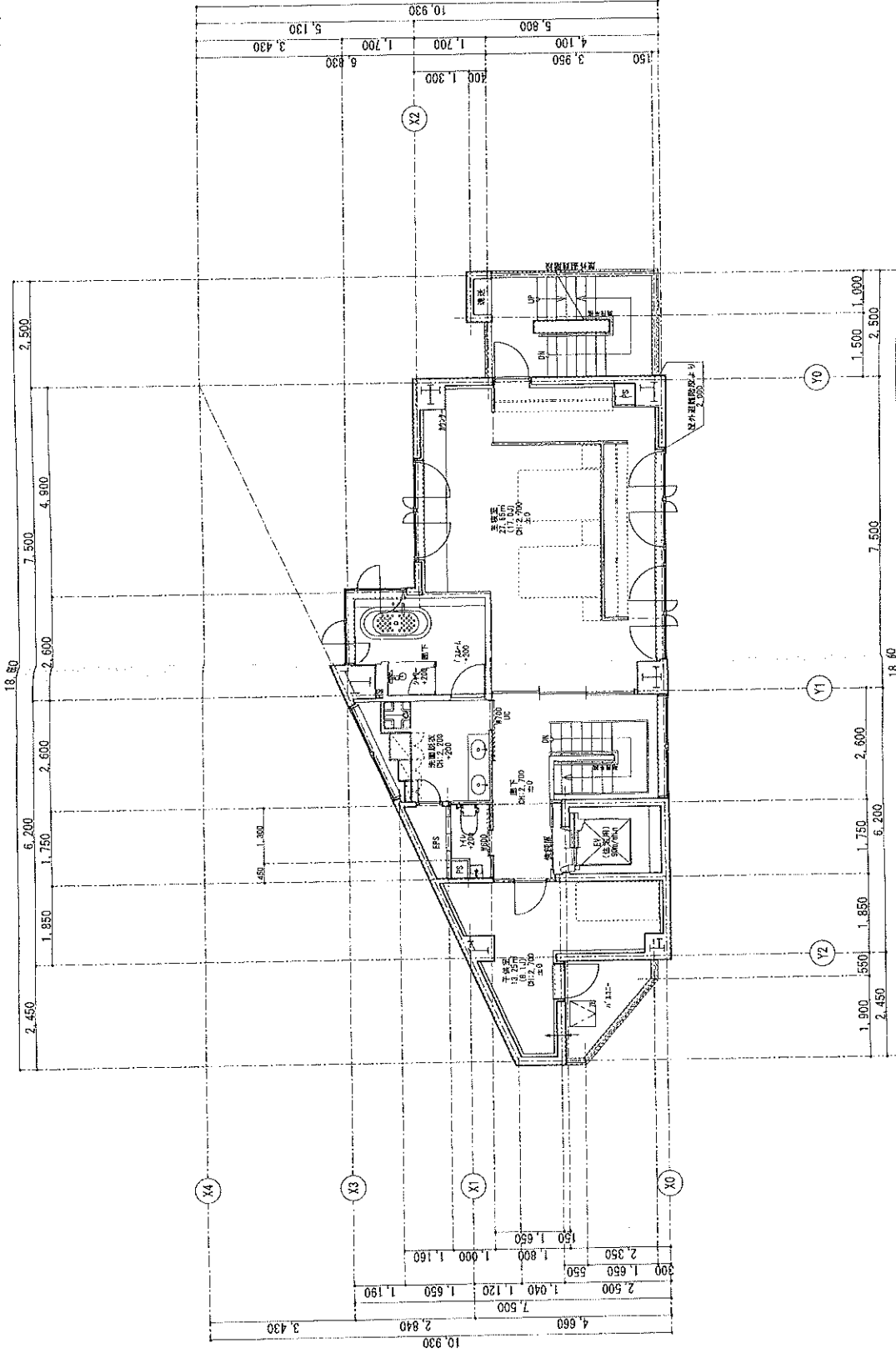
承認日

2016.10.31

承認場所

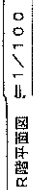
武蔵

用途変更申請対象外



7階平面図 SF 1/100

株式会社WAM建築研究所 一般建築士事務所 〒100-0002 東京都千代田区千代田1-3-9 J.F.ビル6F TEL: 03-4455-5437 FAX: 03-4455-5013	図面番号 A-000	図面名称 7階平面図	縮尺 1/100	設計番号
備考	工事名称 (仮称) 目黒区青葉台4丁目計画 改装工事	図面 平野	設計日 2016.10.31	承認 武藤



株式会社WAM建築研究所 一級建築士事務所

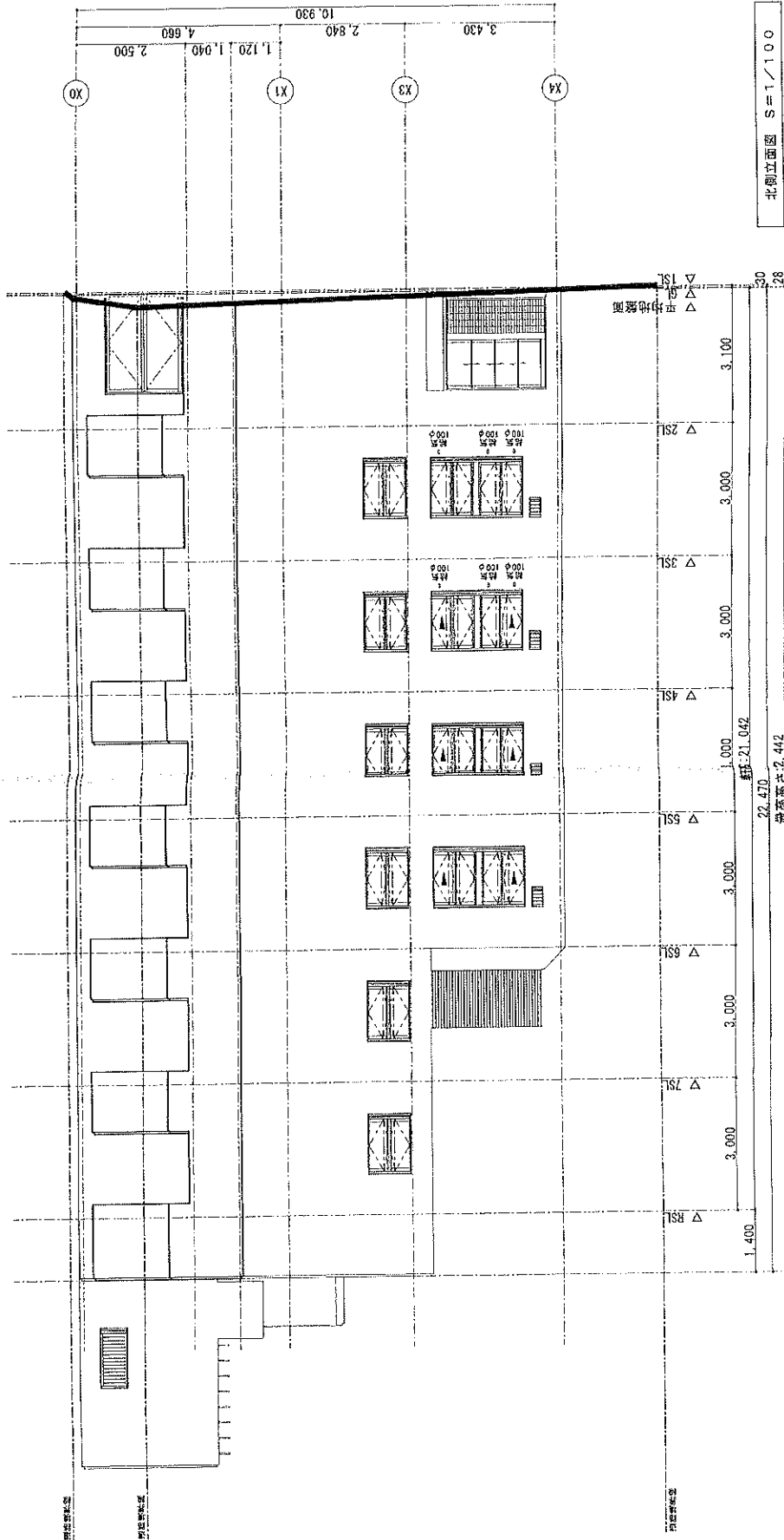
〒150-0022 東京都港区赤坂1-2-9 J F 豊城ビル南
TEL. 03-4455-5487 FAX. 03-4455-5013

図面番号 A-14

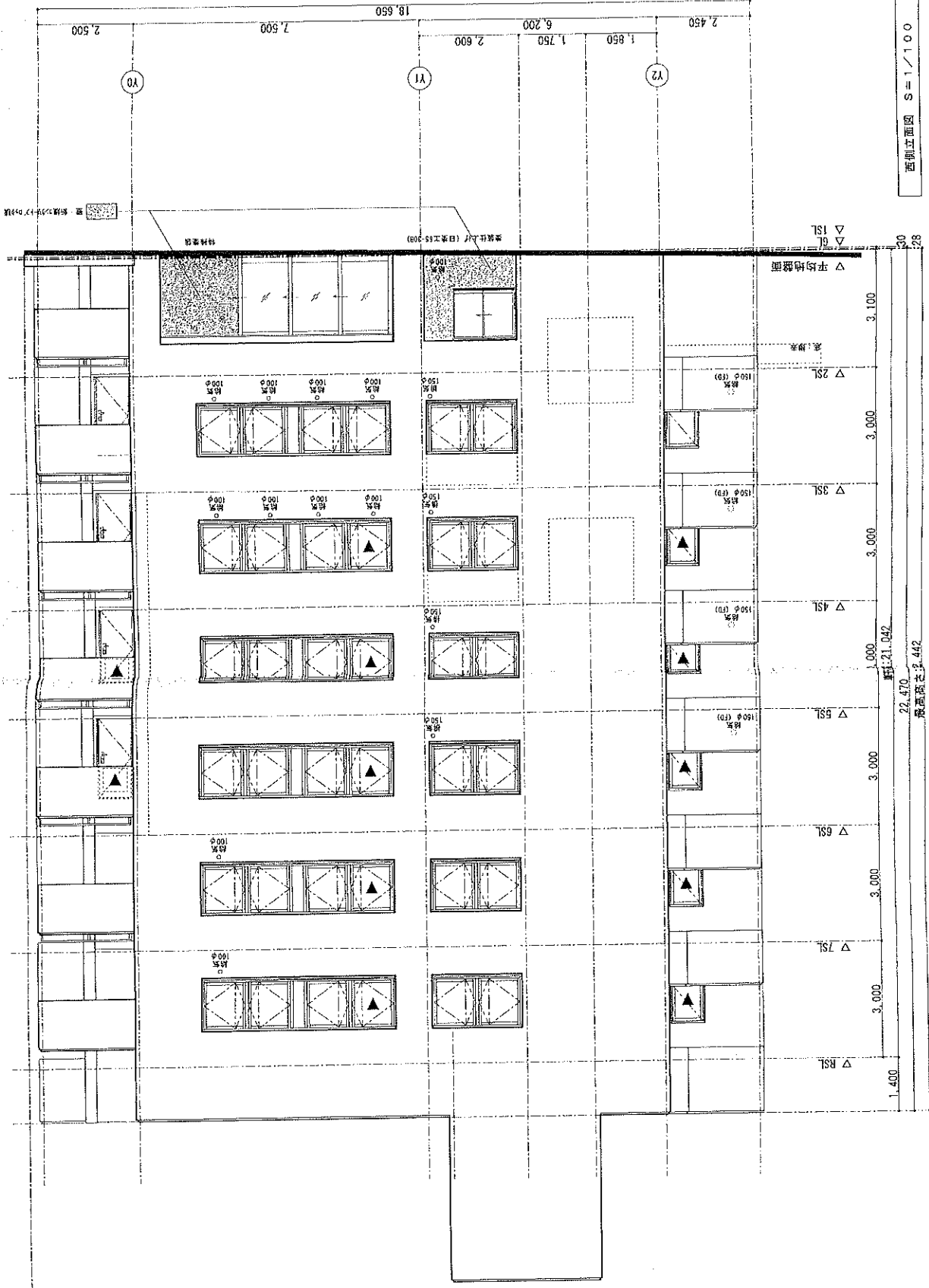
工事名称		図		単位		量		計	
承認	図	材料	単位	量	計	計	計	計	計
		富地			平面			1/100	図面名称 R階平面図
								設計日 2018.10.01	
								設計番号	

図面番号 A-14

設計番号

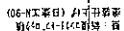


	株式会社WAM建築研究所 一般建築士事務所 〒160-0025 東京都豊島区新保1-2-9 JF新保ビル TEL: 03-4655-5407 FAX: 03-4655-5013	備考 2017.02.01 断面デザインの案頭に付う外観設計の変更	承認 平野	図面名称 北側立面図	図面番号 A-15	
					図面番号 1/100	
図面名称 (仮称) 目黒区青葉台4丁目計画 改装工事			図面番号 A-15	図面番号 1/100		



図面番号 A-16	設計番号 1/100	縮尺 1/100	図面名称 西側立面図	設計日 2017.02.01	平野	空地	水	陸	設計者 宮地	チェック 平野	製図 平野	工程名称 建築工事	工程番号 A-16
株式会社WAM建築研究所 一般建築士事務所 〒100-0022 東京都千代田区千代田1-2-8 1F 電話 03-6455-5012 FAX 03-6455-5013													
備考 2017.02.01 図面チェックの完了に伴い外装図面の更新													





南側立面图 $S=1/100$

