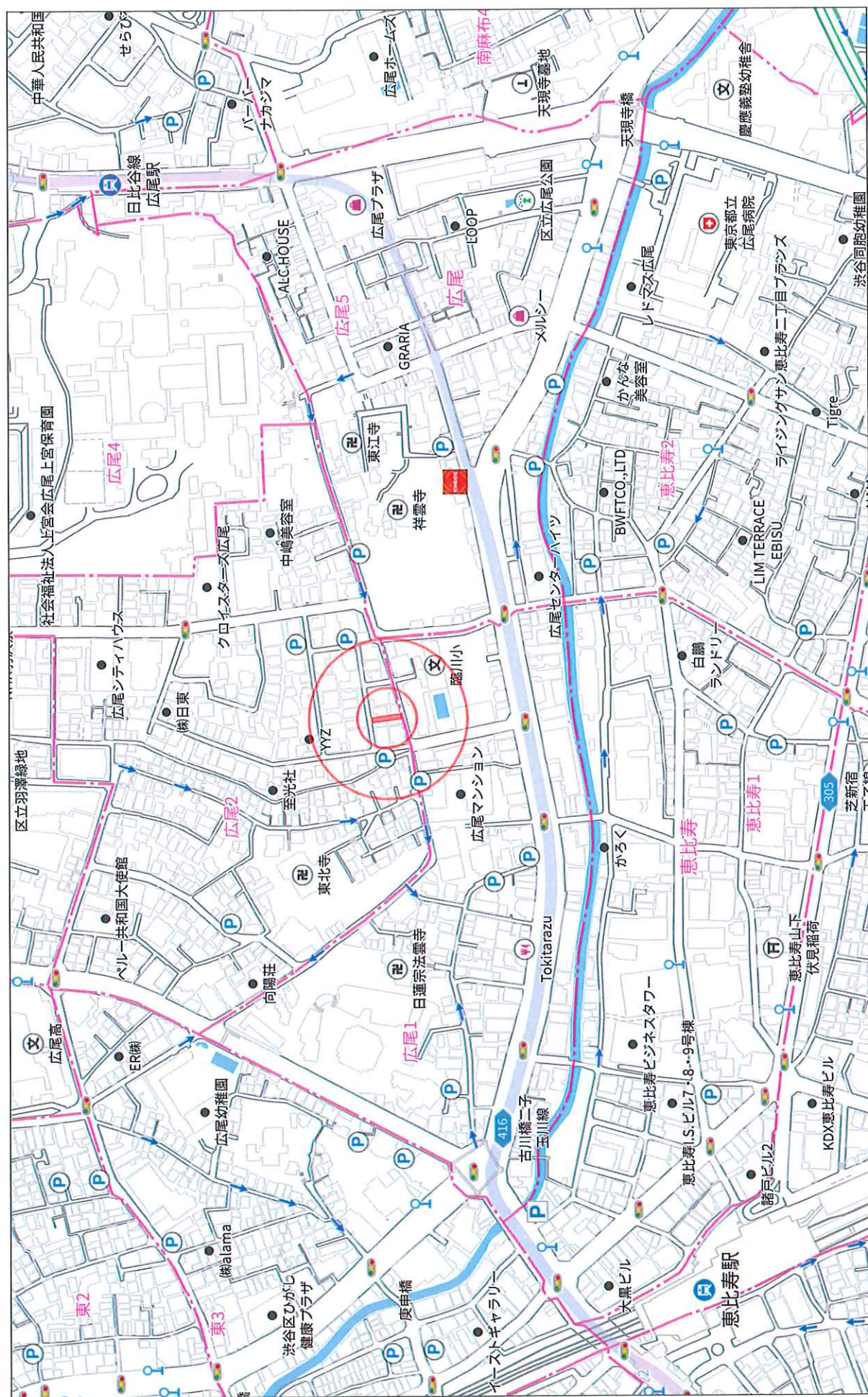


用途	空物件（一棟）・マンション				
所在地	住居表示	東京都渋谷区広尾2-11-2			
	地番	東京都渋谷区広尾2-11-102-、106			
交通	東京メトロ日比谷線 広尾駅 徒歩8分 / JR山手線・東京メトロ日比谷線 恵比寿駅 徒歩11分				
地積	145.24 ㎡ (43.93 坪) 公簿				
価格	8億5000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	150%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	10m 第1種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/1.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他	最低敷地面積180㎡				
道路	北側約約5.35m（公道） / 南側約約5.48m（公道）				
道路負担					
現況	空	築年	令和07年 4月築予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階 地下1階			
	延床面積	357.35 ㎡ (108.09 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入25,860,000円 月額収入2,155,000円 表面 利回り 3.04% 満室想定 総戸数：7戸（うち2戸防音室） 検査済証：取得予定 ・建物完成後、空渡し ※詳細は要CA 物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。





レントローラー【仮称】グランツルール広屋】

●年●月●日現在

前送 番号	貸付面積		賃借人	間取り	賃料(円)			共益費(円)			月額賃料等合計(円)			敷金/保証金			契約期間	保証会社	更新料	備考
	m	坪			月額(税込)	消費税	坪単価	月額(税込)	消費税	坪単価	合計(税込)	合計(税込)	坪単価	預り前	償却額	償却後	契約開始	取付時期	満了日	
001	41.72	12.92		1LDK (防音室)	310,000	—	24,564	10,000	—	792	320,000	—	25,356		0	0				HAMM監修防音室
101	39.31	11.89		1R	270,000	—	22,708	10,000	—	841	280,000	—	23,549		0	0				
102	59.73	18.06		2DK (防音室)	380,000	—	21,040	15,000	—	830	395,000	—	21,870		0	0				HAMM監修防音室・メソネットタイプ
201	39.38	11.91		1R	280,000	—	23,509	10,000	—	839	290,000	—	24,348		0	0				
202	38.68	11.76		1LDK	280,000	—	23,809	10,000	—	850	290,000	—	24,659		0	0				
301	39.38	11.91		1R	280,000	—	23,509	10,000	—	839	290,000	—	24,348		0	0				
302	38.92	11.77		1LDK	280,000	—	23,789	10,000	—	849	290,000	—	24,638		0	0				
合計	297.32	89.92	—		2,980,000	—	23,131	75,000	—	834	2,155,000	—	23,985	0	0	0	—	—	—	※本レントローラーは想定です。将来に渡って収入等を保証するものではありません

■収支/月(円)

収益	賃料等収益合計/税別 (A)	2,155,000
----	----------------	-----------

■収支/年(円)

賃料等収益合計/税別 (A×12ヶ月)	(B)	25,860,000
---------------------	-----	------------

支出	支出合計/税込 (C)		158,350
	(内訳)	PM費(5%想定)	107,750
		日常清掃(想定)	22,000
		清掃点検(想定)	7,000
		WiFi、TV、防犯カメラ	16,600
		光熱費(想定)	5,000

支出合計/税込 (D)		3,280,200
(内訳)	C×12ヶ月	1,900,200
	固定・都税(土地/2025年)※想定	350,000
	固定・都税(建物/2025年)※想定	600,000
	定額清掃	330,000
	保険	100,000

※新築住宅賃金想定

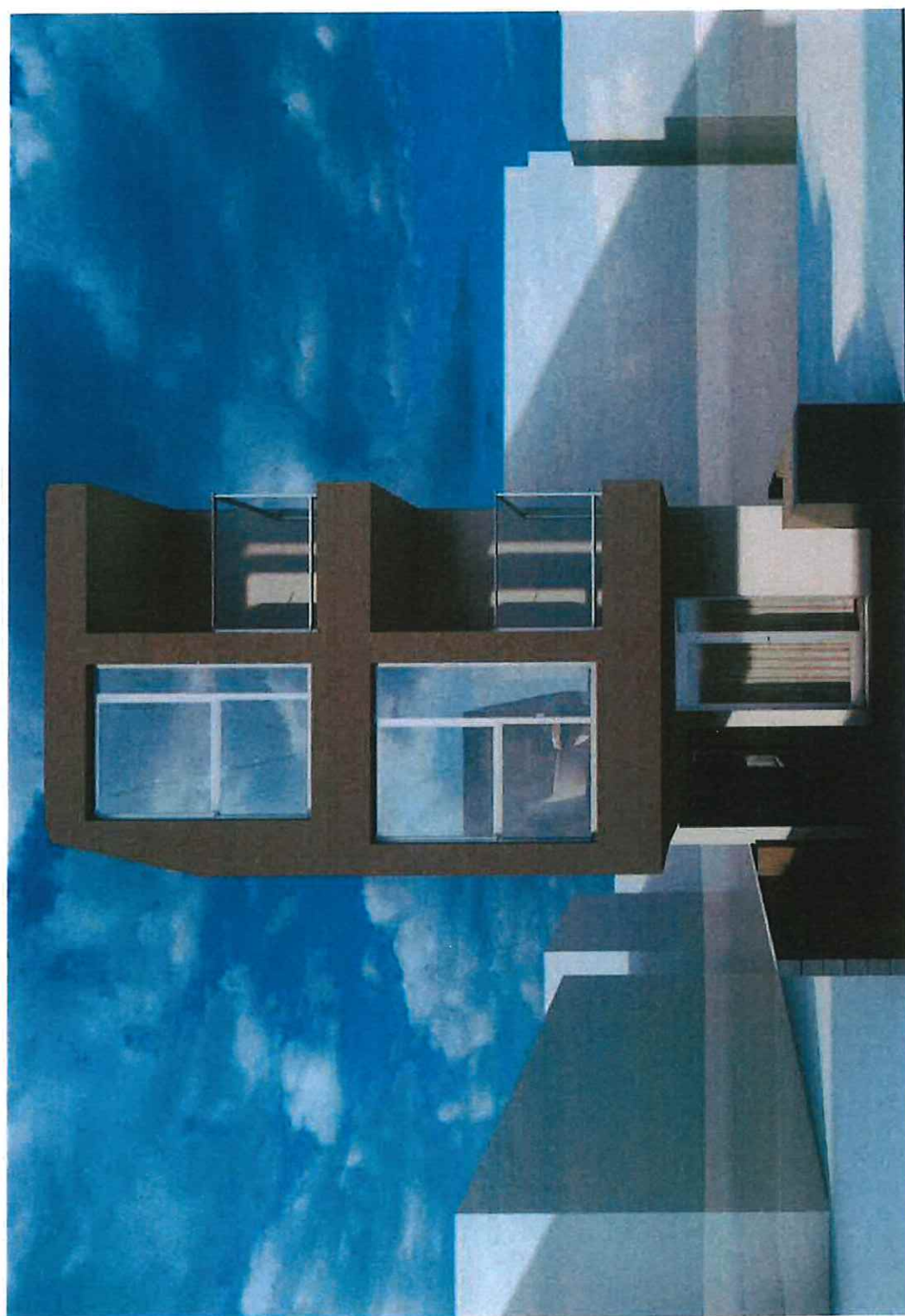
NO1 (B-D) (E)

22,579,800	(D) (E)
12.68%	経費率 (D÷B)

■利益回り(円)

売上価格(税込) (F)	850,000,000
内、建物消費税(10%)	30,000,000
敷金 (B÷F)	3.04%
ネット (E÷F)	2.65%

固定資産評価額 (2024年)		土地	124,320,240
		建物	—



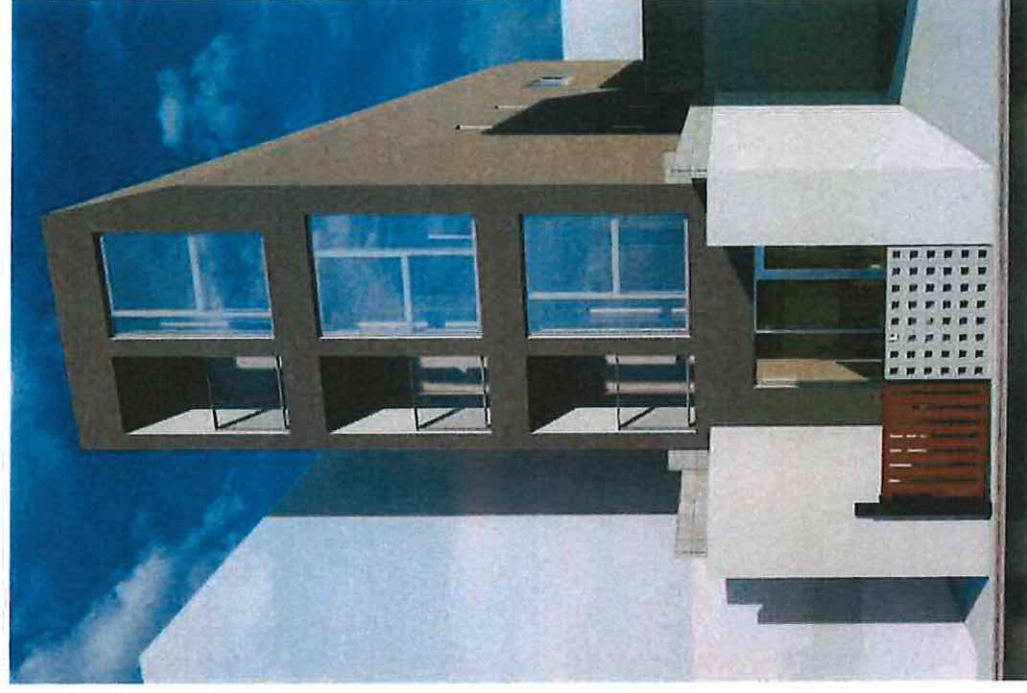
——
广尾2丁目共同住宅

広尾2丁目共同住宅

外観ハース



北道路側からの外観



南道路側からの外観

広尾2丁目共同住宅

参考室内パース



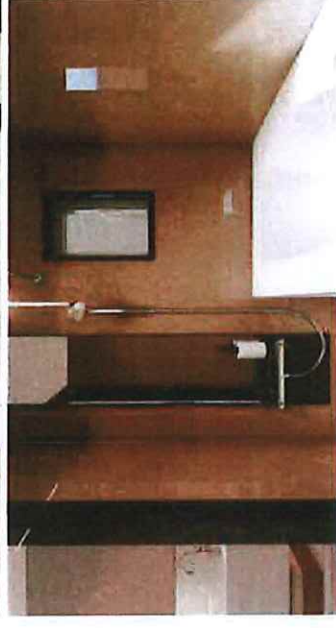
001号室 (YAMAHA 監修防音室あり)



202号室



201号室



※外観・室内パースは仕様変更等により
実際と異なる場合があります

広尾2丁目共同住宅

平面図

