

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション）				
所在地	住居表示	東京都渋谷区神宮前1-15-15			
	地番	東京都渋谷区神宮前1-15-15			
交通	JR山手線 原宿駅 徒歩3分 / 東京メトロ千代田線、副都心線 明治神宮前駅 徒歩3分				
地積	214.87 ㎡ (64.99 坪) 公簿				
価格	12億1000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	300%		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	30m 第3種高度地区	
日影規制	5h-3h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	神宮前一・三・四丁目地区地区計画、第1種文教地区				
道路	東側約5.4m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和62年築	検済	有
建物	構造	鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根 3階 地下1階			
	延床面積	497.9 ㎡ (150.61 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入38,760,000円 月額収入3,230,000円 表面 利回り 3.20% 満室想定

現況：満室賃貸中

※地下1階車庫部分を転用して賃貸借契約中です。この為、現況建物は容積超過（既存不適合）となっております

- ・ 現況建物利用用途は、登記簿記載用途と相違があります
- ・ 隣地境界確認書取得済、前面道路（私道）通行掘削書取得は交渉中

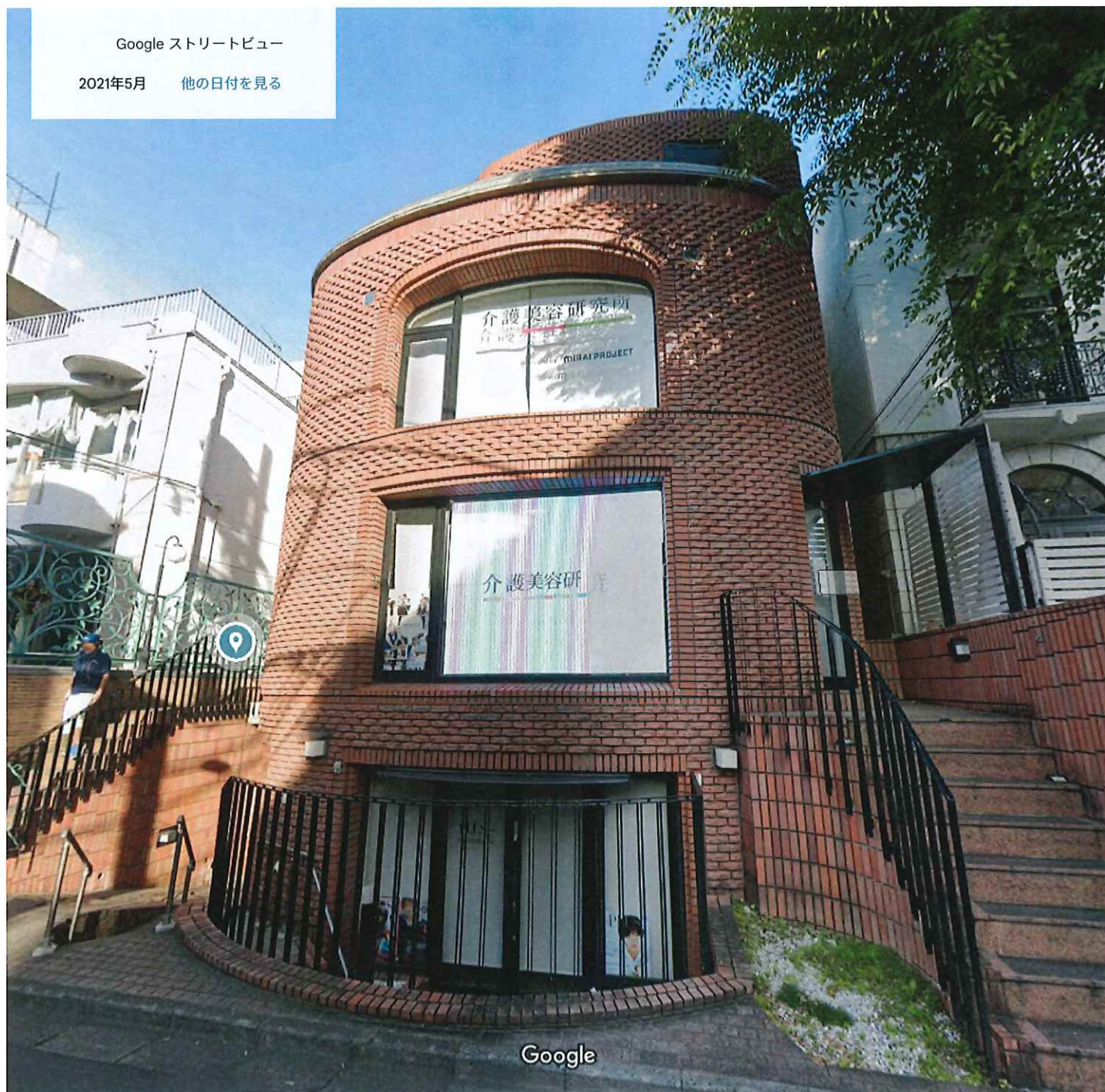
物件ルート：売主⇒元付⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

渋谷区, 東京都

Google ストリートビュー

2021年5月 他の日付を見る



撮影日: 2021年5月 © 2025 Google



て、本契約を解除することができる。

一 第7条の確約に反する事実が判明したとき

二 契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき

- 4 甲は、乙が第7条第2項に規定する義務に違反した場合又は第8条第7項第五号から第七号に掲げる行為を行った場合は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができる。

(乙からの解約)

第13条 乙は、甲に対して3ヶ月前に解約の申入れを行うことにより、本契約を解約することができる。

- 2 前項の規定にかかわらず、乙は解約申入れの日から3ヶ月分の賃料又は賃料相当額を甲に支払うことにより、解約申入れの日から起算して3ヶ月を経過する日までの間、随時に本契約を終了することができる。

(一部滅失等による賃料の減額等)

第14条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、それが乙の責めに帰すべき事由によらないときは甲及び乙は、その使用できなくなった部分の割合に応じて賃料減額の要否や程度、期間、賃料の減額に代替する方法その他必要な事項について協議するものとする。この場合において、賃料を減額するときは、その使用できなくなった部分の割合に応じるものとする。

- 2 本物件の一部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合において、残存する部分のみでは乙が賃借した目的を達することができないときは、乙は、本契約を解除することができる。

(契約の終了)

第15条 本契約は、本物件の全部が滅失その他の事由により使用できなくなった場合には、これによって終了する。

(明渡し)

第16条 乙は、明渡し日を10日前までに甲に通知の上、本契約が終了する日までに本物件を明け渡さなければならない。

- 2 乙は、第12条の規定に基づき本契約が解除された場合にあっては、直ちに本物件を明け渡さなければならない。
- 3 乙は、明渡しの際、貸与を受けた本物件の鍵を甲に返還し、複製した鍵は甲に引き渡さなければならない。
- 4 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

(明渡し時の原状回復)

第17条 本物件の明渡し時において、乙は、本物件内に乙が設置した造作・設備等を撤去し、本物件の変更箇所及び本物件に生じた汚損、損傷箇所をすべて修復して、本物件を甲の指定する仕様に復せしめなければならない。

- 2 乙が明渡しを遅延したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約が解除された日又は消滅した日の翌日から明渡し完了の日までの間の賃料の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

(立入り)

第18条 甲は、本物件の防火、本物件の構造の保全その他の本物件の管理上特に必要があるときは、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件に立ち入ることができる。

- 2 乙は、正当な理由がある場合を除き、前項の規定に基づく甲の立入りを拒否することはできない。
- 3 解約申入れ後において、本契約が終了した後に本物件を賃借しようとする者又は本物件を譲り受けようとする者が本物件の確認をするときは、甲及び物件の確認をする者は、あらかじめ乙の承諾を得て、本物件内に立ち入ることができる。

<レントロール>

(単位：円)

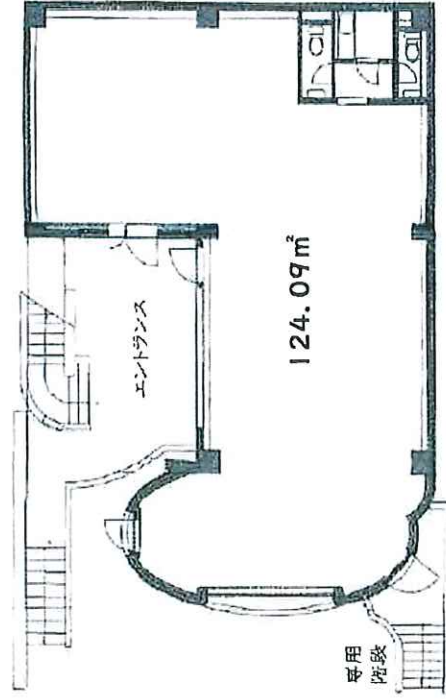
階	専有面積		坪	単価	【内訳】			償却後 敷金・保証金	賃貸状況		
	㎡	月額賃料 【税込・税別】			賃料	共益費	年額賃料		契約期間	入居者情報	備考
B1F	139.56	42.22	20,845	880,000	880,000	0	10,560,000	普通借	2024.5.1 ～ 2026.4.30	・美容クリニック (診療所)	車庫(29.7㎡) 店舗で賃貸中
1 F	124.09	37.54	23,976	900,000	900,000	0	10,800,000	〃	2023.9.1 ～ 2025.8.31		
2 F	124.09	37.54	21,312	800,000	800,000	0	9,600,000	〃	2024.2.1 ～ 2026.1.31	・介護美容研究所 ・教育 ・人材紹介	
3 F	110.54	33.44	19,439	650,000	650,000	0	7,800,000	〃	2023.3.1 ～ 2025.2.28		
合計	498.27	150.73	21,429	3,230,000	3,230,000	0	38,760,000				

<平面図>

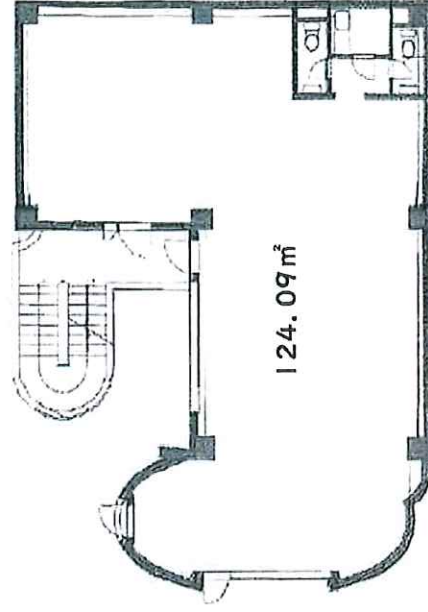
■ 総戸数: 4戸

■ 地下1階、3階レイアウト図有

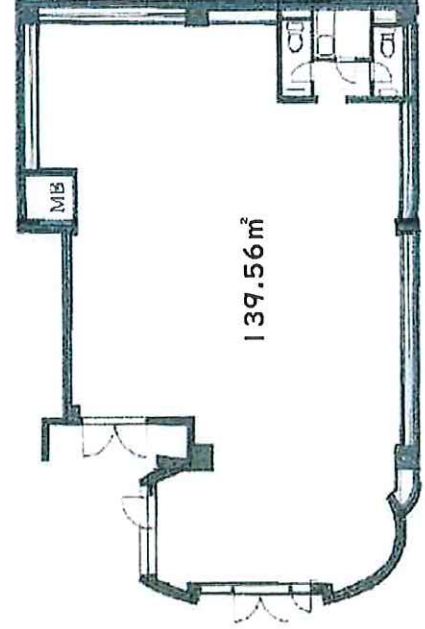
【1階】



【2階】



【地下1階】



【3階】

