

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）物件名：REGARO				
所在地	住居表示	神奈川県相模原市相模大野3-16-1			
	地番	神奈川県相模原市相模大野3-316-8、9、10			
交通	小田急小田原線・江ノ島線 相模大野駅 徒歩3分				
地積	897.5 ㎡ (271.49 坪) 公簿				
価格	23億6000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	駐車場整備地区				
道路	北東側約16m（公道） / 東南側約8.9m（公道） / 西北側約5.9m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成04年 4月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5階 地下1階			
	延床面積	4462.25 ㎡ (1349.83 坪)			
引渡し	相談		施工会社	三井建設株式会社 横浜支店	
備考 年額収入139,495,104円 月額収入11,624,592円 表面 利回り 5.91% 満室想定 家屋番号：316番8 種類：店舗 賃貸区画：17区画 ・土地300㎡以上、買替特例適用対象となります ・官民境界確定済 ■コリドー通り沿いに面し、活気のある立地 2025年11月竣工予定の住商複合一体開発が進行中 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。

プラウドタワー相模大野クロス

～2025年11月竣工予定～

<地上41階建て総戸数687戸タワーマンション>

伊勢丹相模原店跡地に野村不動産によって
マンション×商業施設×公共広場を併設する
住商複合一体開発が進行中

◆駅、公園、住まいをつなぐ大型開発の実現により、この地域が
暮らしの新しい拠点として新たな発展を遂げる見込み。

◆駅からコリドー街を抜ける人の往來の増加が想定され、通りに
面する当該物件も今後の賑わいが期待される。

対象物件

相模大野3丁目

相模大野3丁目

相模大野3丁目

相模大野3丁目

1:1,500

REGALOビル

■貸室

(税抜)

階	区画	用途	賃賃面積 ㎡ 坪		契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価 (賃・共)	期間 開始 終了		承継敷金	備考
B1F	A	店舗	169.66	51.32	空室	667,160		667,160	13,000	～			想定賃料
B1F	B/C	店舗	388.85	117.62	法人	1,529,060	0	1,529,060	13,000	2023/12/1	～ 2028/11/30	18,348,720	11/30まで賃料1,293,820円 (@11,000円)
1F	102～106	店舗	256.28	77.52	法人	1,938,000	0	1,938,000	25,000	2019/11/1	～ 2025/10/30	8,000,000	定借
1F	101	店舗	113.84	34.43	空室	860,750	0	860,750	25,000	～			想定賃料
2F	M200	店舗	35.79	10.82	空室	129,840	0	129,840	12,000	～			想定賃料
2F	M200-2	店舗	198.41	60.01	空室	720,120	0	720,120	12,000	～			想定賃料
2F	201-2	店舗	73.99	22.38	法人	335,700	0	335,700	15,000	2023/7/21	～ 2025/7/20	1,678,500	
2F	202-1	店舗	49.65	15.01	法人	190,909	0	190,909	12,719	2025/1/10	～ 2027/1/9	1,145,454	
2F	202-2	店舗	46.90	14.18	個人	170,160	0	170,160	12,000	2024/9/1	～ 2026/8/31	1,020,960	2/28までFR
2F	202-3	店舗	21.22	6.41	個人	83,330	0	83,330	13,000	2025/2/1	～ 2027/1/30	416,650	4/30までFR
3F	M301	事務所	124.69	37.71	空室	452,520	0	452,520	12,000	～			想定賃料
3F	M302	事務所	94.16	28.48	空室	341,760	0	341,760	12,000	～			想定賃料
3F	301	事務所	94.85	28.69	法人	315,590	0	315,590	11,000	2023/6/1	～ 2025/5/31	2,209,130	
3F	302	事務所	95.22	28.80	法人	316,800	0	316,800	11,000	2023/11/24	～ 2025/11/23	3,168,000	
4F	401 402	店舗	528.53	159.88	法人	1,758,680	0	1,758,680	11,000	2023/10/1	～ 2026/9/30	10,552,080	定借 7/31解約予定
5F	502-1	事務所	233.20	70.54	法人	860,588	0	860,588	12,200	2023/3/1	～ 2026/2/28	7,745,292	
5F	501	事務所	238.47	72.13	法人	901,625	0	901,625	12,500	2025/1/6	～ 2027/1/5	7,213,000	4/5までFR
合計		17区画	2,763.71	836.02		11,572,592	0	11,572,592	13,842			61,497,786	

※上記賃料は固定賃料の記載となっております。

■その他

(税抜)

番号	種類	貸室	契約者	賃料				期間 開始 終了		備考
-	看板使用料	401・402	法人	22,000				2023/10/1	～ 2026/9/30	壁付看板(1基)、広告幕(9基)、 立看板(3基)
-	看板使用料	B1F B/C	法人	20,000				2024/3/11	～ 2028/11/30	地下1階入口壁面看板(2基)
-	看板使用料	202-2	個人	5,000				2024/11/1	～ 2026/8/31	南東側柱看板(1区画)
-	看板使用料	202-3	個人	5,000				2025/3/1	～ 2027/1/30	南東側柱看板(1区画)
合計				52,000						

【年間 概算収入】※満室想定	
賃 室	138,871,104円
その他	624,000円
合 計	139,495,104円

11,572,592 円／月
52,000 円／月

表面利回り算出方法	
139,495,104円	÷ 2,300,000,000円
= 6.06%	

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費(BM)	15,963,600円
隔地駐車場賃料(12台分)	2,496,000円
有線放送利用料	60,000円
商店会費(年払い)	60,000円
固定資産税・都市計画税	13,318,900円
合 計	31,898,500円

1,330,300 円／月
208,000 円／月
5,000 円／月

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。

令和6年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	4,571,790円	979,650円
建 物	6,396,760円	1,370,700円

・建物管理業務委託契約(管理会社)と、原則承継させて頂きたい旨しくお願い致します。

・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。

当資料に提示した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。

募集賃料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性がございます。

また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

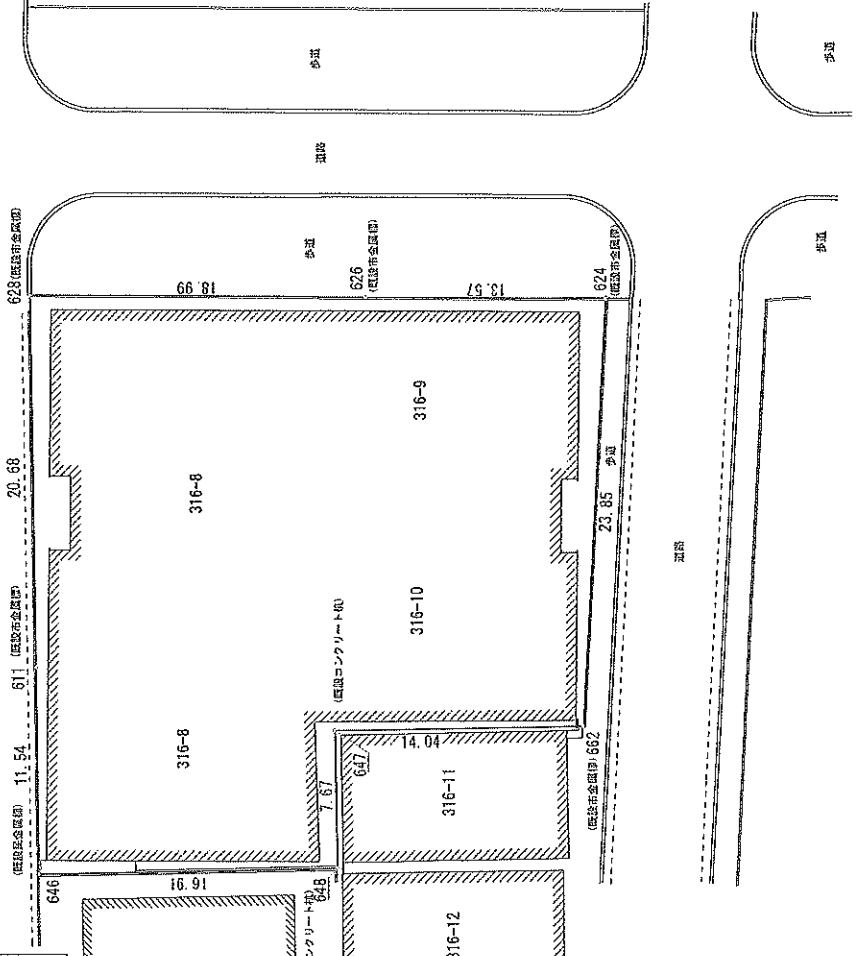
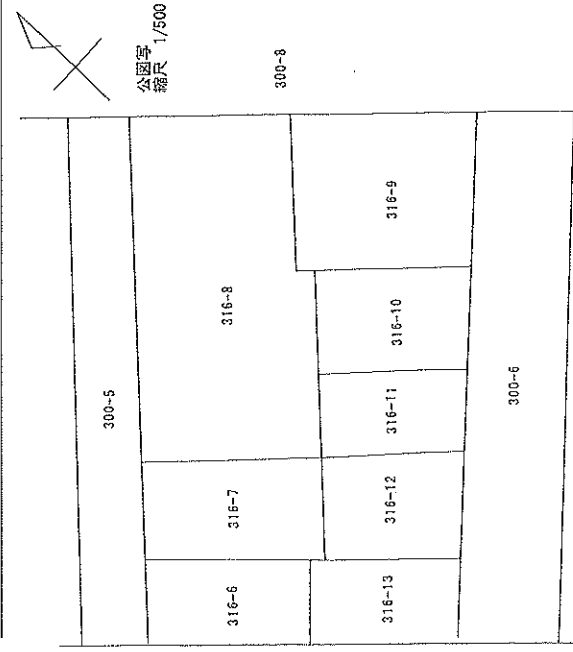
相模大野3丁目

所在地：神奈川県相模原市南区相模大野三丁目316番8、316番9、316番10
図種：確定図 縮尺1/300

座標求積表

地番	316-8外2室			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
628	-52129.694	-35788.769	28988.902890	
611	-52144.287	-35803.425	814205.687925	
646	-52152.435	-35811.608	720949.292256	
648	-52164.419	-35799.676	234738.475532	
647	-52158.992	-35794.251	162649.076544	
662	-52168.963	-35784.388	-202718.388070	
624	-52153.327	-35766.346	-911541.094156	
626	-52143.477	-35775.692	-845486.929036	
		倍面積	1795.023885	
		面積	897.5119425	
		地積	897.51	m ²

実測 地積 897.51 m²



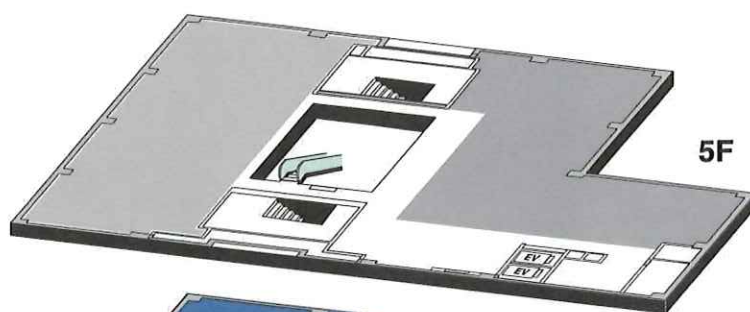
※官民境界確定済
※民々境界確定済

図面名	確定図
所在・地番	神奈川県相模原市南区相模大野三丁目316番8、9、10
測量年月日	令和2年3月27日
縮尺	1/300
作成年月日	令和2年5月25日
作成者	東京都港区芝2-2-15 芝2丁目ビル6階 レイワコンサル株式会社/三好事務所 東京 第7736号 土地家屋調査士 三好 晃裕 TEL:03-6453-9792 FAX:03-6453-9794

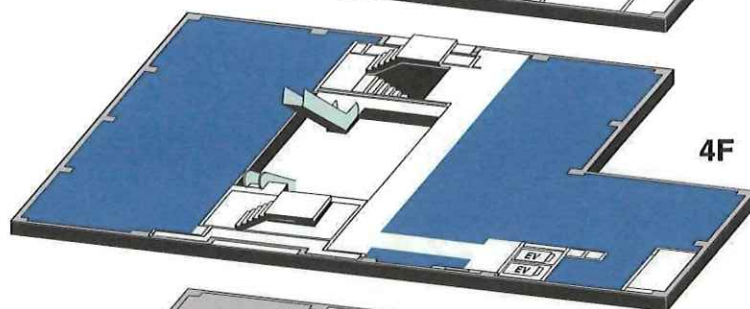
■各フロアマップ

■ 事務所

■ 事務所



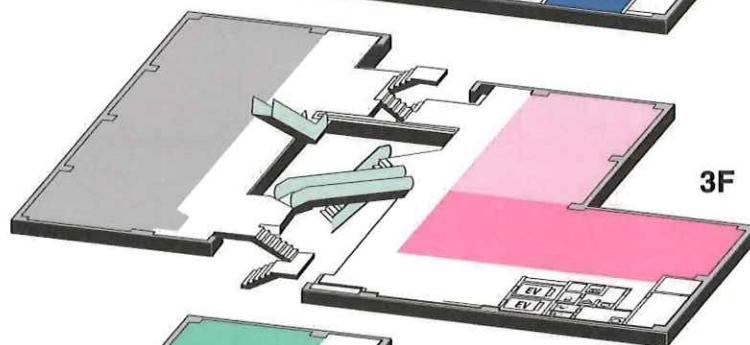
■ 紳士服屋



■ 空室

■ 空室

■ 学習塾・事務所

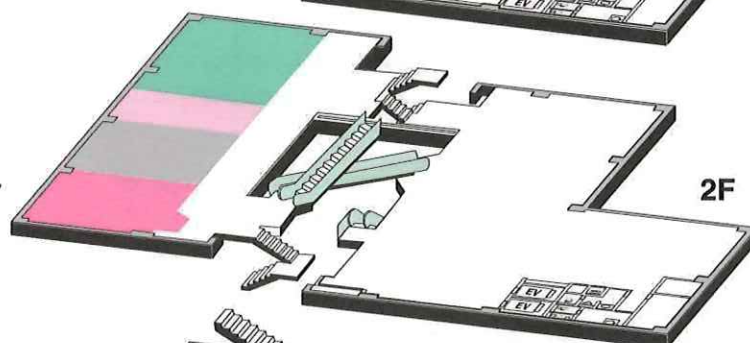


■ 学生服屋

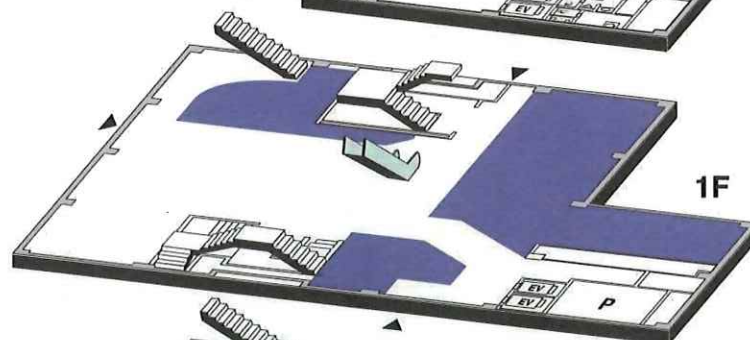
■ 空室

■ 整体

■ ホワイトニングサロン

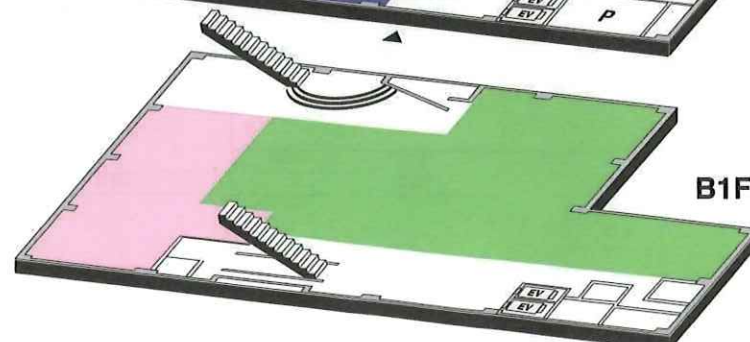


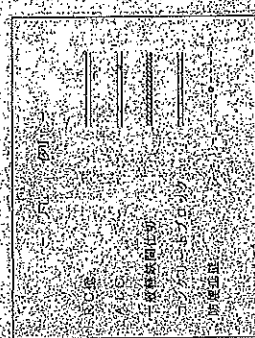
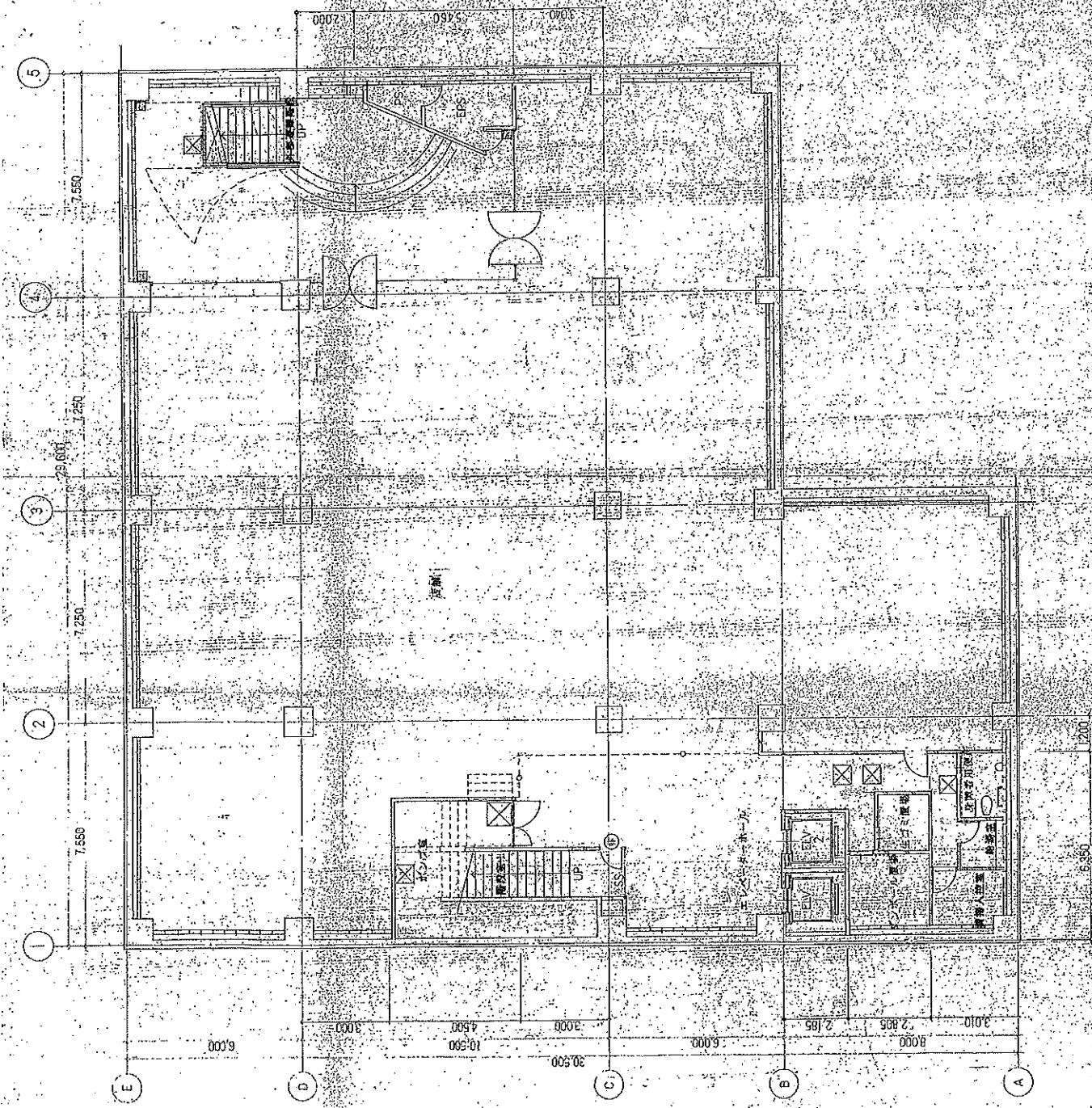
■ レディースアパレル



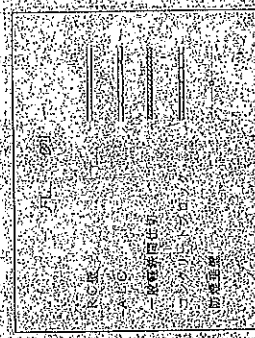
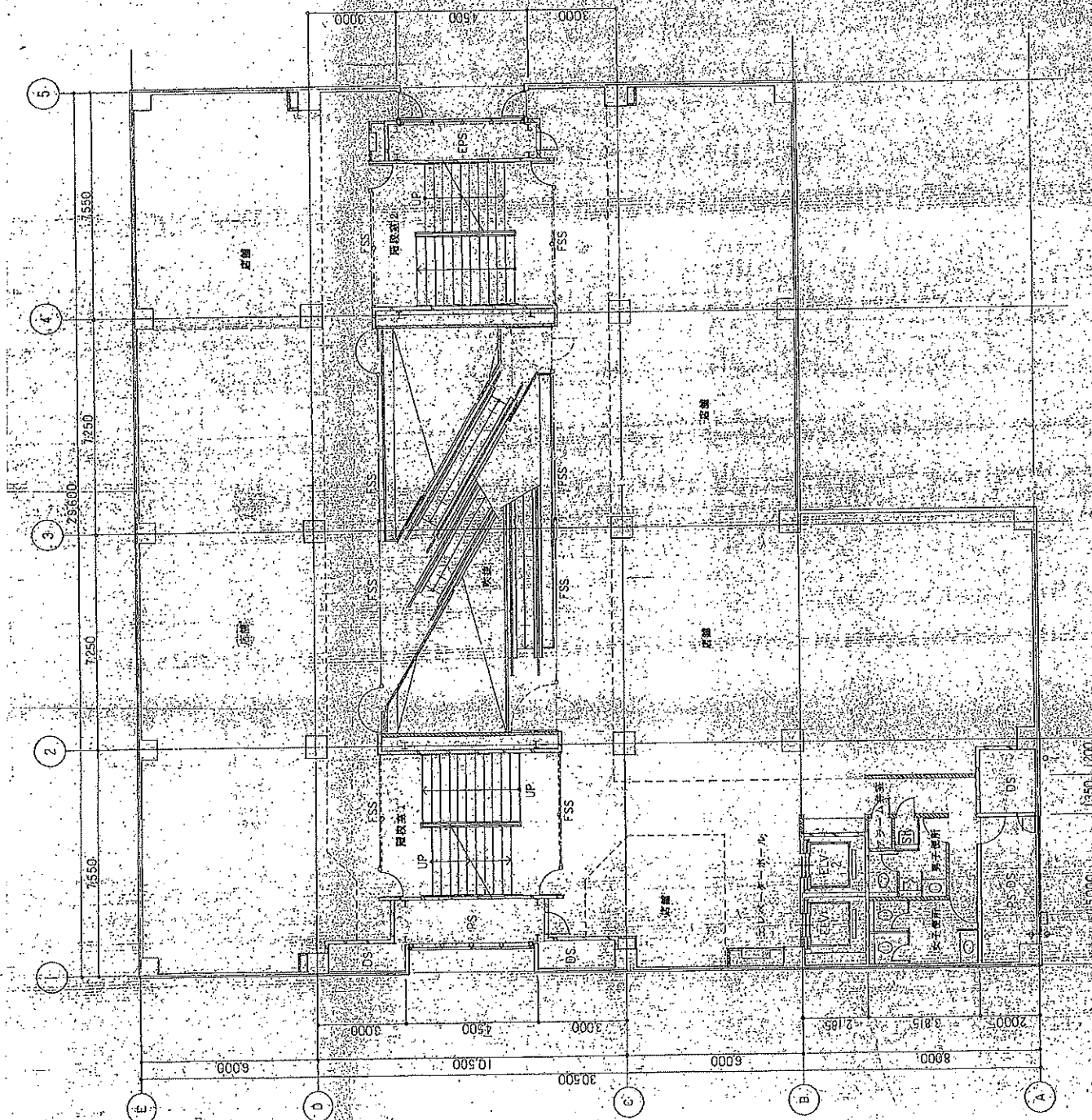
■ 空室

■ フィットネス



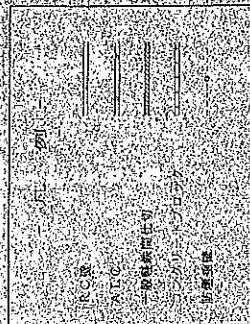


三井建設一級建築士事務所		（名称）相模大野法台ビル増設工事		12
建築士	建築士	建築士	建築士	1:100
地下1階平面図				
4-A 24				



三井建設一級建築士事務所		4. 4. 20		14	
図名	2 階平面図	縮尺	1:100	図番	
設計者	(印) 相模大野井谷ビル新築工事	監理者		図例	
作成者		確認者		備考	
承認者		最終確認		備考	





181

