

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：エルファーク神宮前Ⅲ				
所在地	住居表示	東京都渋谷区神宮前2-14-5			
	地番	東京都渋谷区神宮前2-14-28 他			
交通	東京メトロ銀座線 外苑前駅 徒歩10分 / 都営大江戸線 国立競技場駅 徒歩10分				
地積	164.01 ㎡ (49.61 坪) 公簿				
価格	8億8730万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
容積率	160%		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	20m 第3種高度地区	
日影規制	5h-3h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	第1種文教地区				
道路	東南側約3.2m公道・私道（セットバック後4m）				
道路負担					
現況		築年	2026年1月予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 3階 地下1階			
	延床面積	397.83 ㎡ (120.34 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入30,168,000円 月額収入2,514,000円 表面利回り 3.39% 満室想定

- ・総戸数：8戸（2LDK×8戸）
- ・検査済証：取得予定
- ・株式会社明豊プロパティーズとの賃貸管理契約締結を条件とします

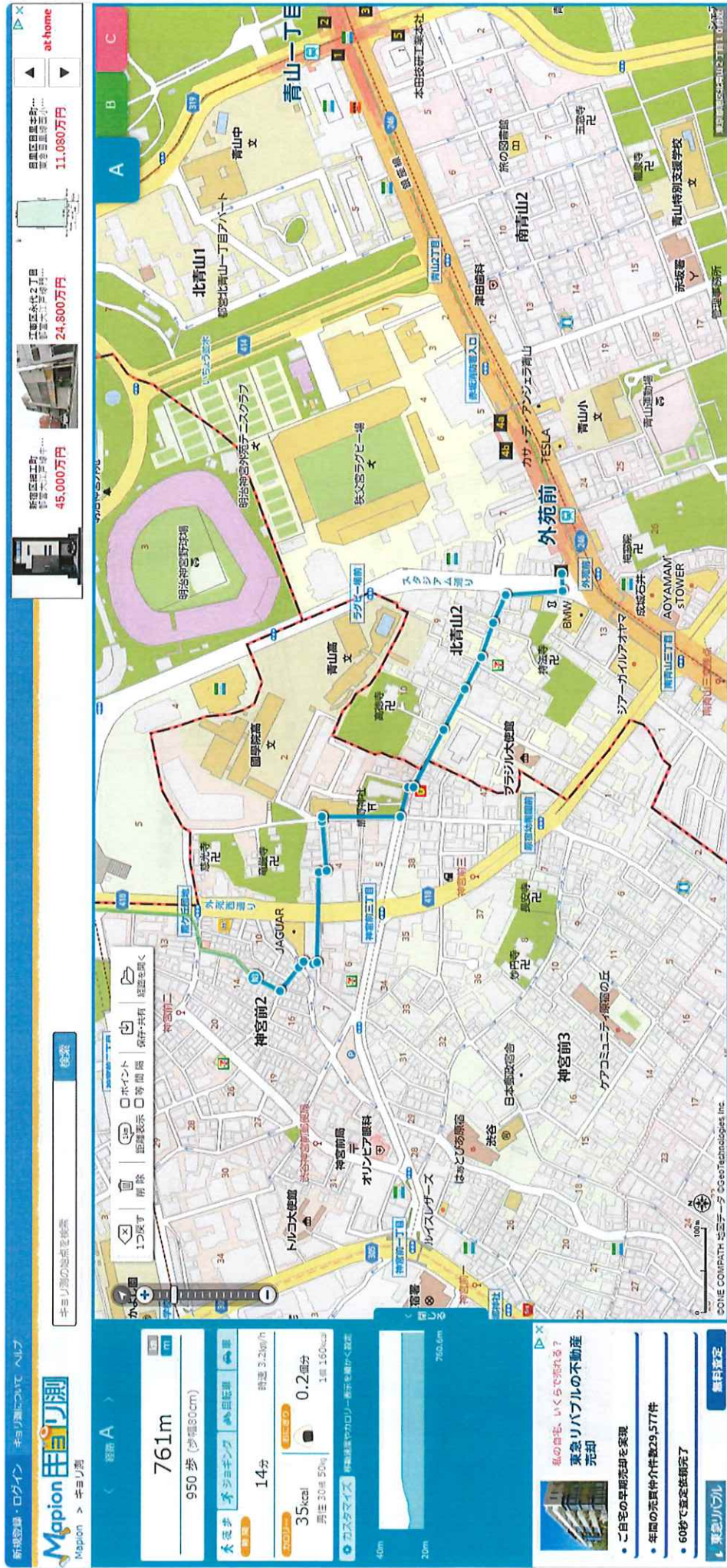
物件ルート：売主⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

広域地図 (駅距離)

東京メトロ銀座線「外苑前」駅 徒歩10分

761 m → 徒歩 10 分



広域地図 (駅距離)

都営大江戸線「国立競技場」駅 徒歩10分

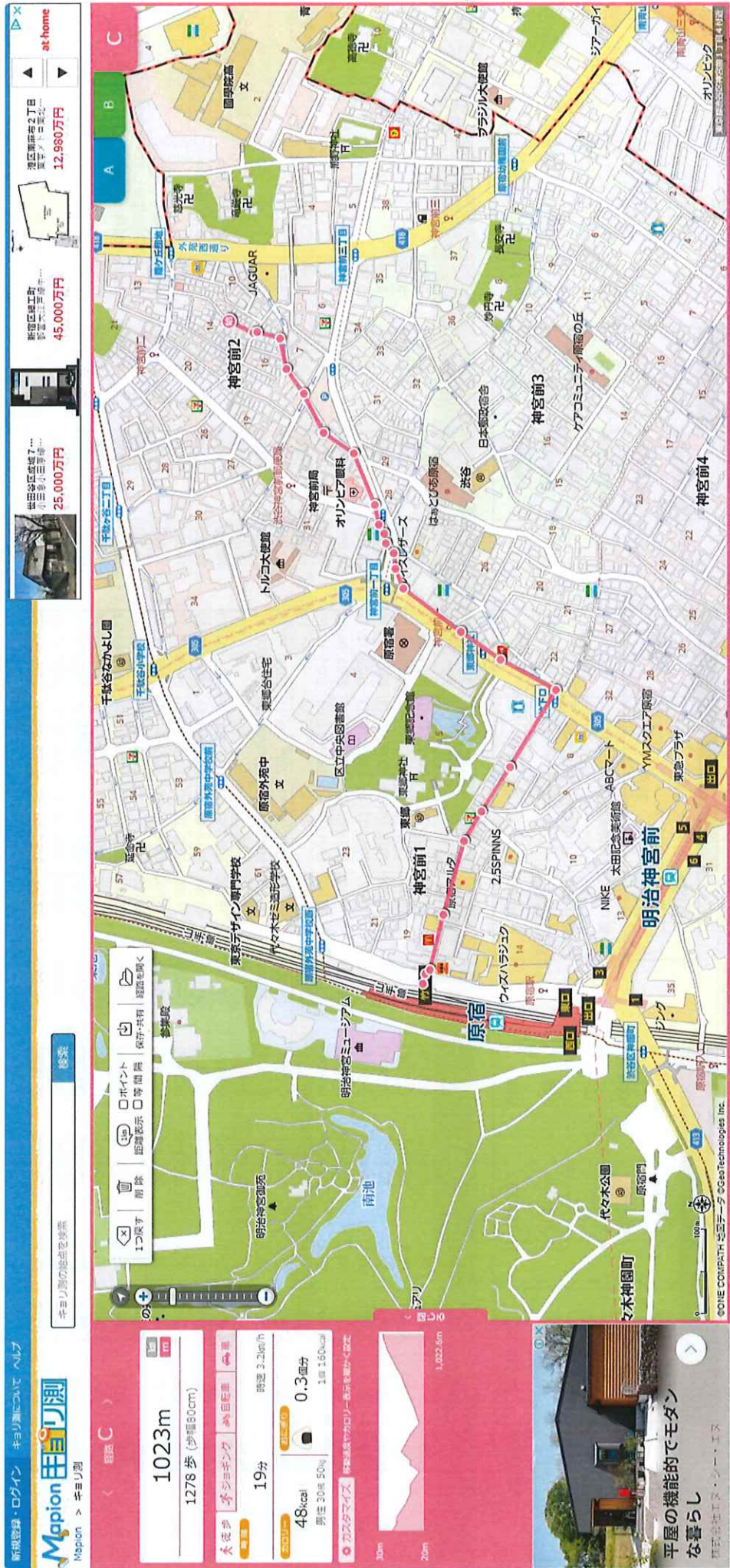
751 m → 徒歩 10 分

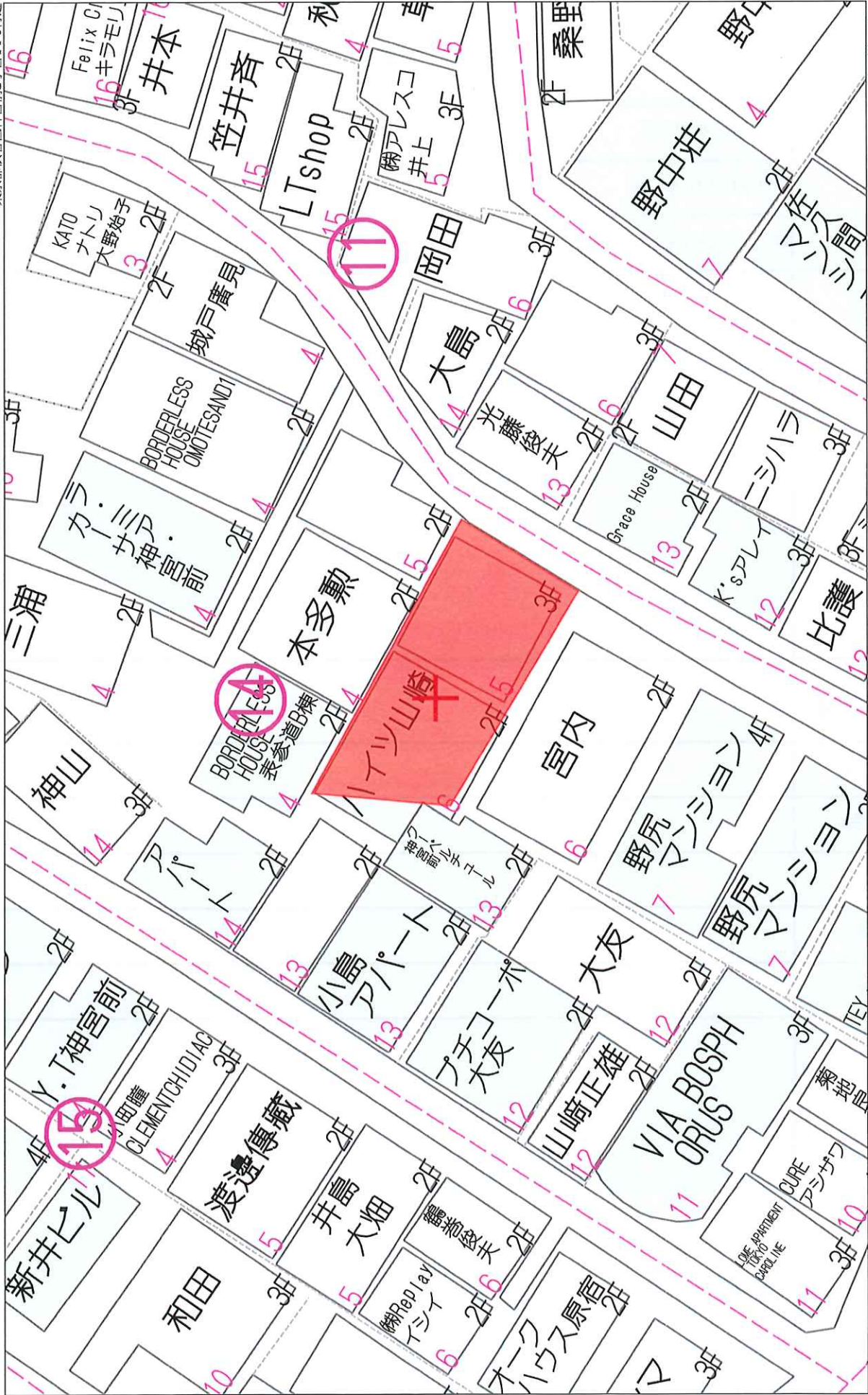


広域地図 (駅距離)

JR山手線「原宿」駅 徒歩13分

1023 m → 徒歩 13 分





レントロール

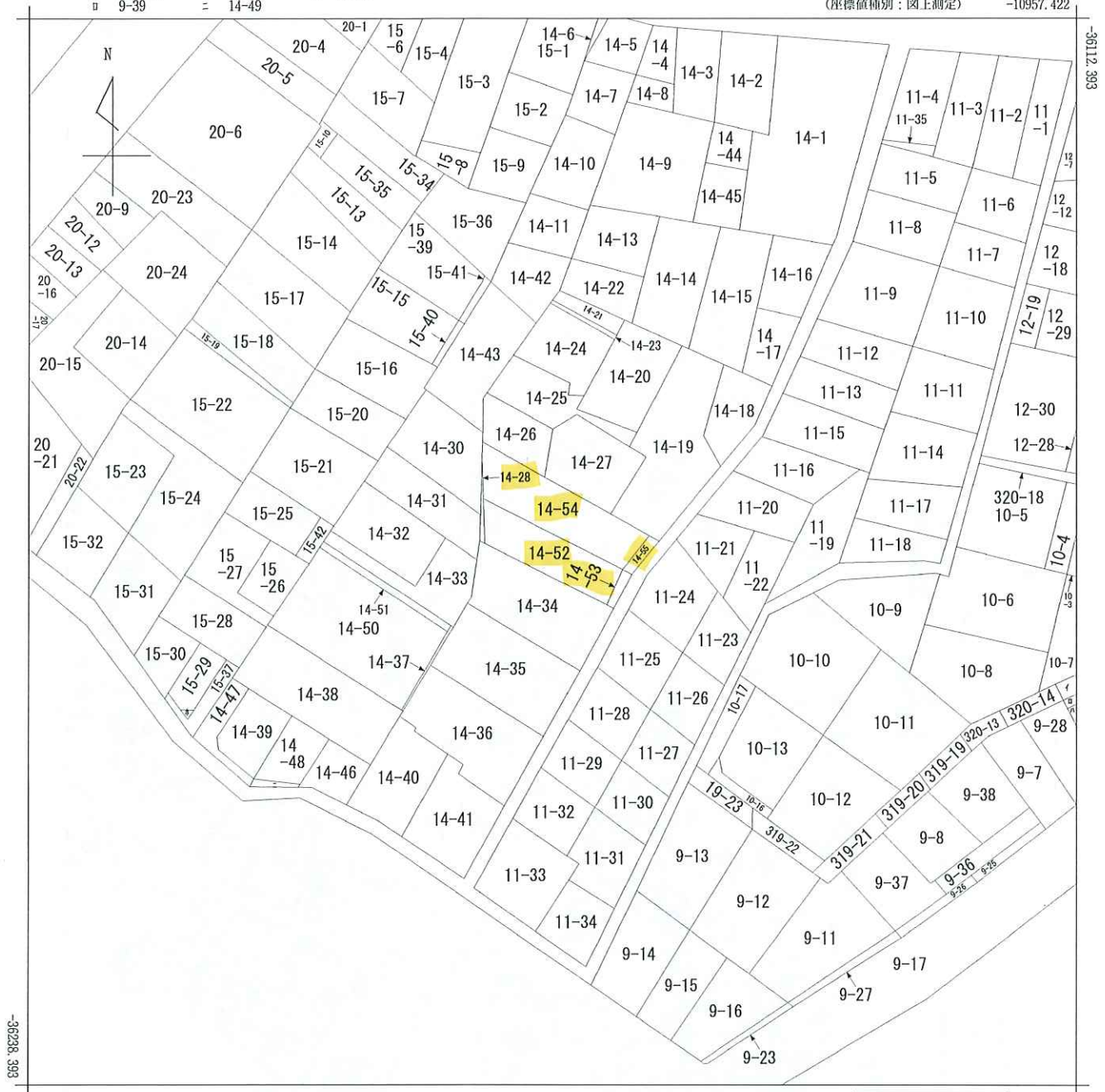
	部屋No	賃貸面積	月額賃料(税抜)	消費税	月額賃料(税込)	賃料単価	年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)	敷金	賃貸期間
1	001	41.39㎡	12.52坪		307,000円	24,520円	3,684,000円	3,684,000円		
2	002	44.77㎡	13.54坪		309,000円	22,821円	3,708,000円	3,708,000円		
3	101	41.39㎡	12.52坪		313,000円	25,000円	3,756,000円	3,756,000円		
4	102	44.77㎡	13.54坪		315,000円	23,264円	3,780,000円	3,780,000円		
5	201	41.39㎡	12.52坪		316,000円	25,238円	3,792,000円	3,792,000円		
6	202	44.77㎡	13.54坪		318,000円	23,485円	3,816,000円	3,816,000円		
7	301	41.39㎡	12.52坪		317,000円	25,319円	3,804,000円	3,804,000円		
8	302	44.77㎡	13.54坪		319,000円	23,559円	3,828,000円	3,828,000円		
9										
10										
11										
12										
13										
14										
	駐車場(○台)									
	駐輪場(○台)									
	バイク置き場(○台)									
合計		344.64㎡	104.24坪		2,514,000円	@24,117円	30,168,000円	30,168,000円		

【取得価格】 売買価格(税込)	887,300,000円
【取得価格】 消費税	23,000,000円
【収入】 年額賃料(満室想定)	30,168,000円
表面利回り	3.39%
【NET収入】年額	26,481,799円
NET利回り	2.98%

支出(税込)※年額				試算根拠			
PM費	995,544円	見積額		月額賃料	2,514,000円	×12	×3.0%
BM費	990,000円	見積額		月額	75,000円	×12	×110%
水道光熱費	66,000円	※想定		月額	5,000円	×12	×110%
インターネット・カメラ	134,640円	※想定		月額	10,200円	×12	×110%
火災保険	55,140円	見積額			55,140円		
固都税	1,444,877円	※概算値			1,444,877円		
年間支出計	3,686,201円						

イ 319-18 ハ 9-5 ホ 15-38
ロ 9-39 ニ 14-49

(座標値種別：図上測定) -10957.422



(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。



請求部	所在	渋谷区神宮前二丁目				地番	14番52			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日（原図）		補記事項			

地番 14-28

測点	X	Y
K1	190.353	171.728
K2	194.569	171.353
K3	199.998	170.956
B23	195.752	171.325
B1	190.324	171.797
倍積面積	1.004060	
地番 14-52	0.5020300	地積 0.50 m ²

地番 14-52

測点	X	Y
SB1	184.748	185.045
B1	190.324	171.797
B23	195.752	171.325
B51	189.064	187.214
SB4	188.447	186.882
SB3	186.442	185.880
SB2	184.993	185.155
倍積面積	152.225381	
地番 14-53	76.1126905	地積 76.11 m ²

地番 14-53

測点	X	Y
SB1	184.748	185.045
SB2	184.993	185.155
SB3	186.442	185.880
SB4	188.447	186.882
B51	189.064	187.214
B63	188.717	188.037
P1	184.430	185.801
倍積面積	8.392818	
地番 14-54	4.1964090	地積 4.19 m ²

地番 14-54

測点	X	Y
B23	195.752	171.325
B51	189.064	187.214
SB5	189.768	187.592
SB6	191.387	188.474
SB7	193.281	189.602
AK6	198.574	177.254
K4	201.104	170.934
K3	199.998	170.956
倍積面積	182.110372	
地番 14-55	91.0551860	地積 91.05 m ²

地番 14-55

測点	X	Y
B51	189.064	187.214
B63	188.717	188.037
P2	189.351	188.368
AK7	192.939	190.399
SB7	193.281	189.602
SB6	191.387	188.474
SB5	189.768	187.592
倍積面積	8.614789	
地番 14-56	4.3073945	地積 4.30 m ²

※AK6, AK7は直線上の点であり、境界特定された基準点である。
※方位は目安であり、真北ではありません。

図名	所在地	縮尺	作製年月日
確定実測図	渋谷区神宮前二丁目14番28ほか	S=1/100	令和6年 6月21日
作製者	〒145-0062 東京都大田区北千代二丁目45番13号 土地家屋調査士法人 玉川測量設計 土地家屋調査士 阿藤 央樹		
TEL	03-6421-8433	FAX	03-6421-8434

AS1 コンクリート杭



AK6 コンクリート杭



AK1 計算点



AK7 金属標



P2 旗



P1 コンクリート杭



SB1 金属標



B51 旗



B63 旗



B23 金属標



K1 ミカゲ石



K2 コンクリート杭



SB7 金属標



SB6 旗



SB5 旗



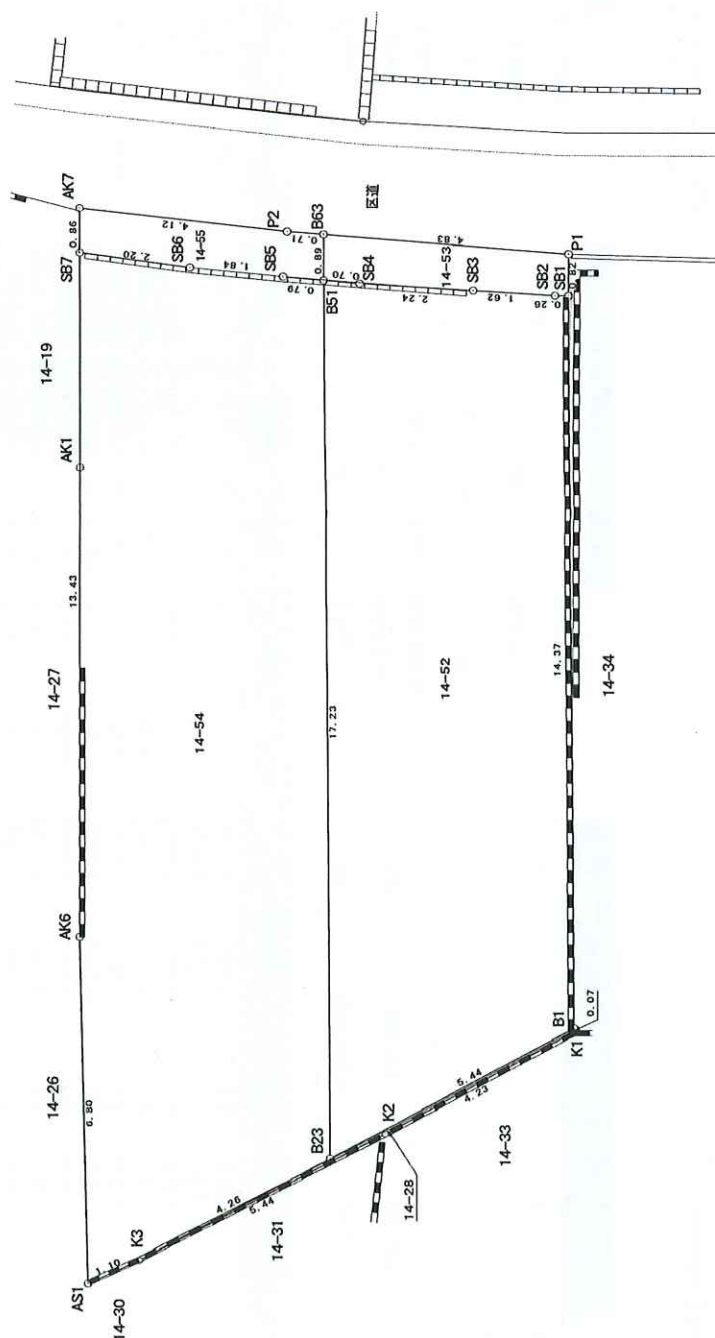
SB4 金属標

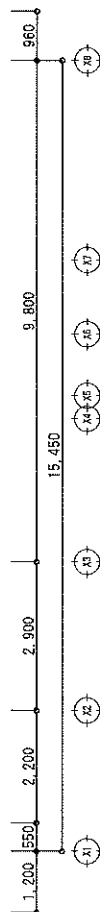
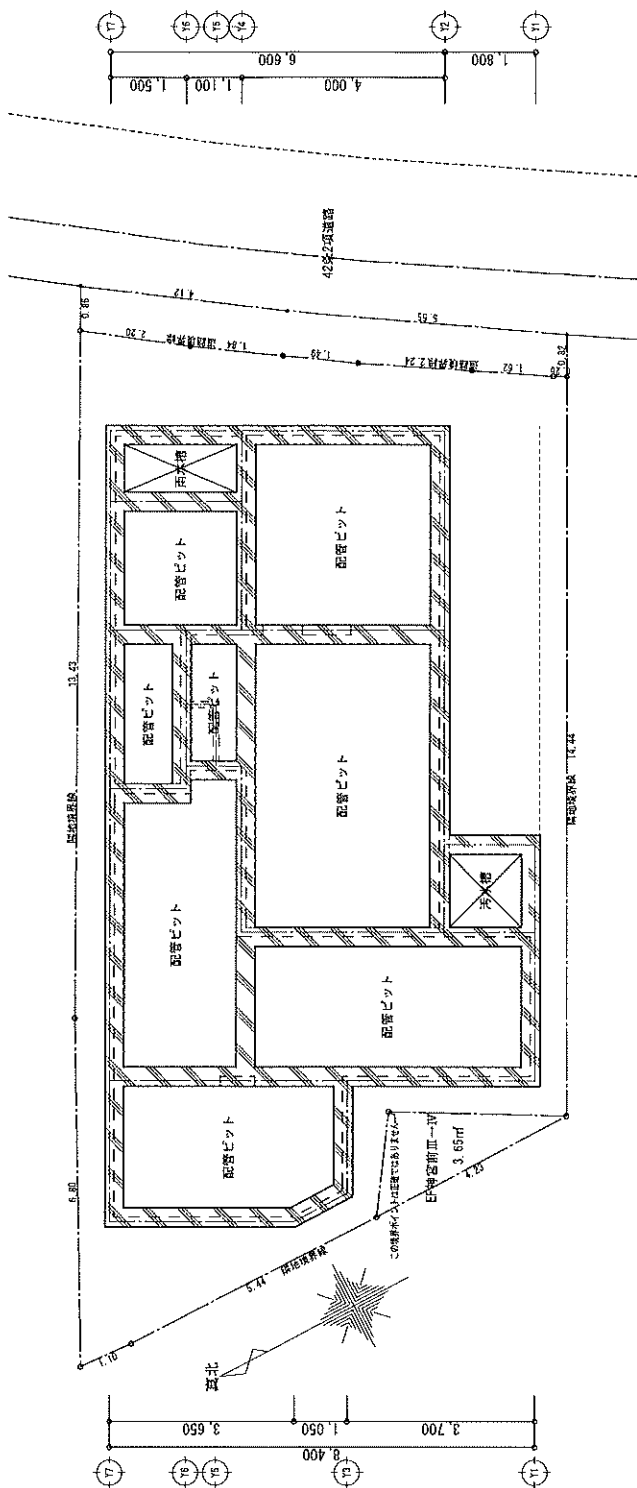
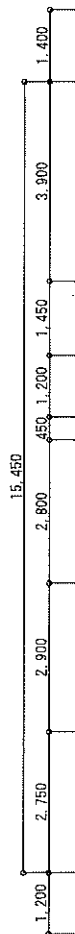


SB3 コンクリート杭

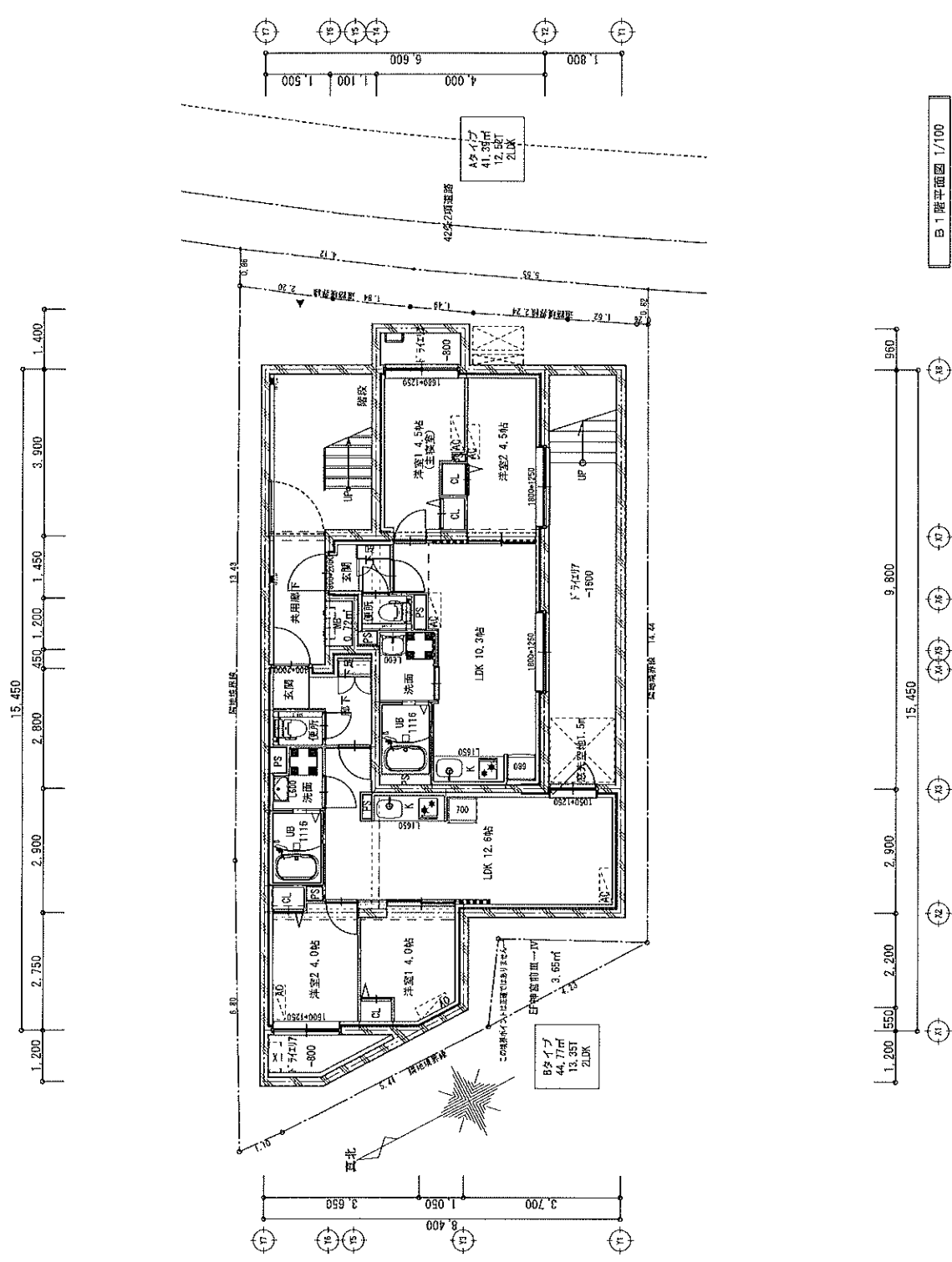


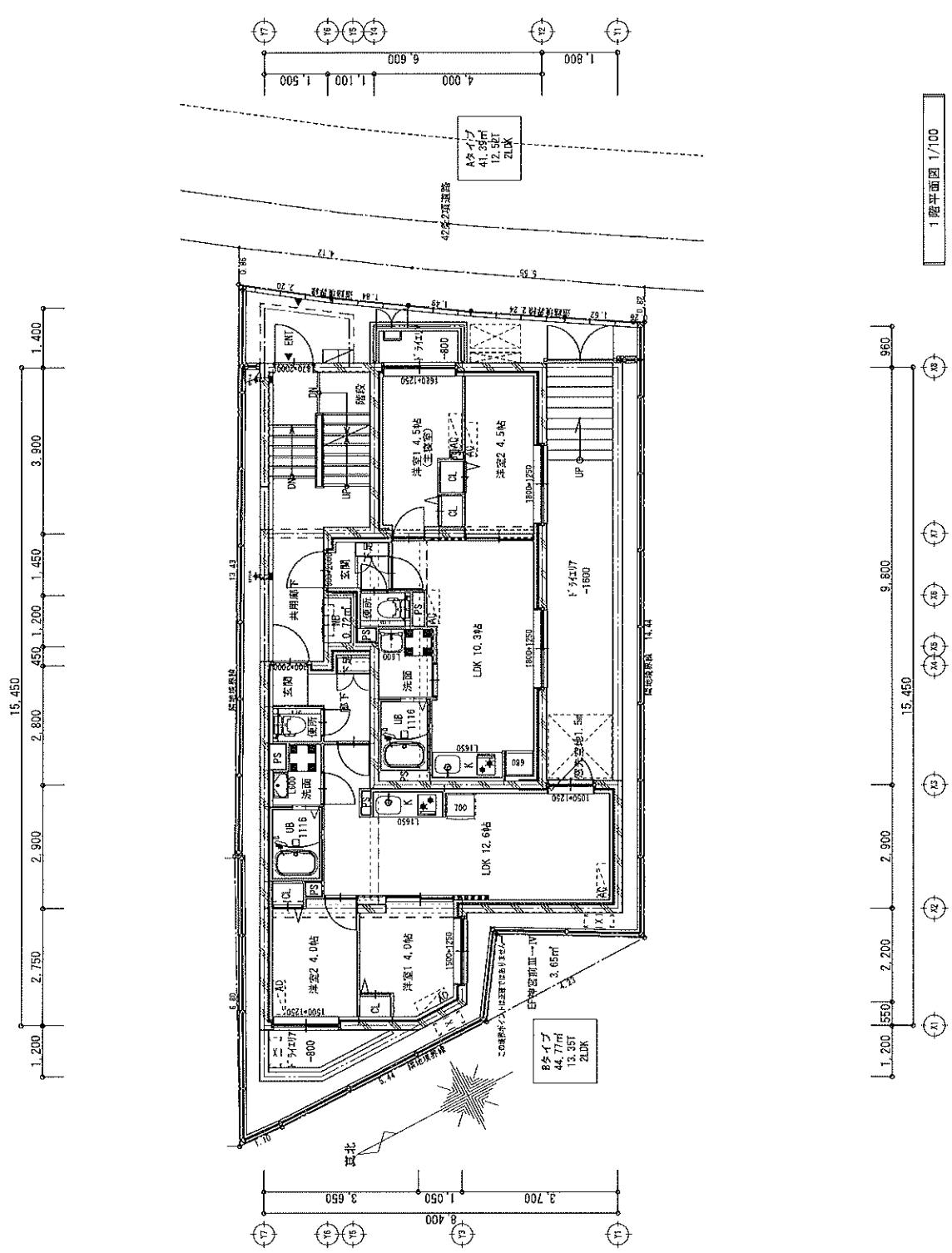
SB2 コンクリート杭

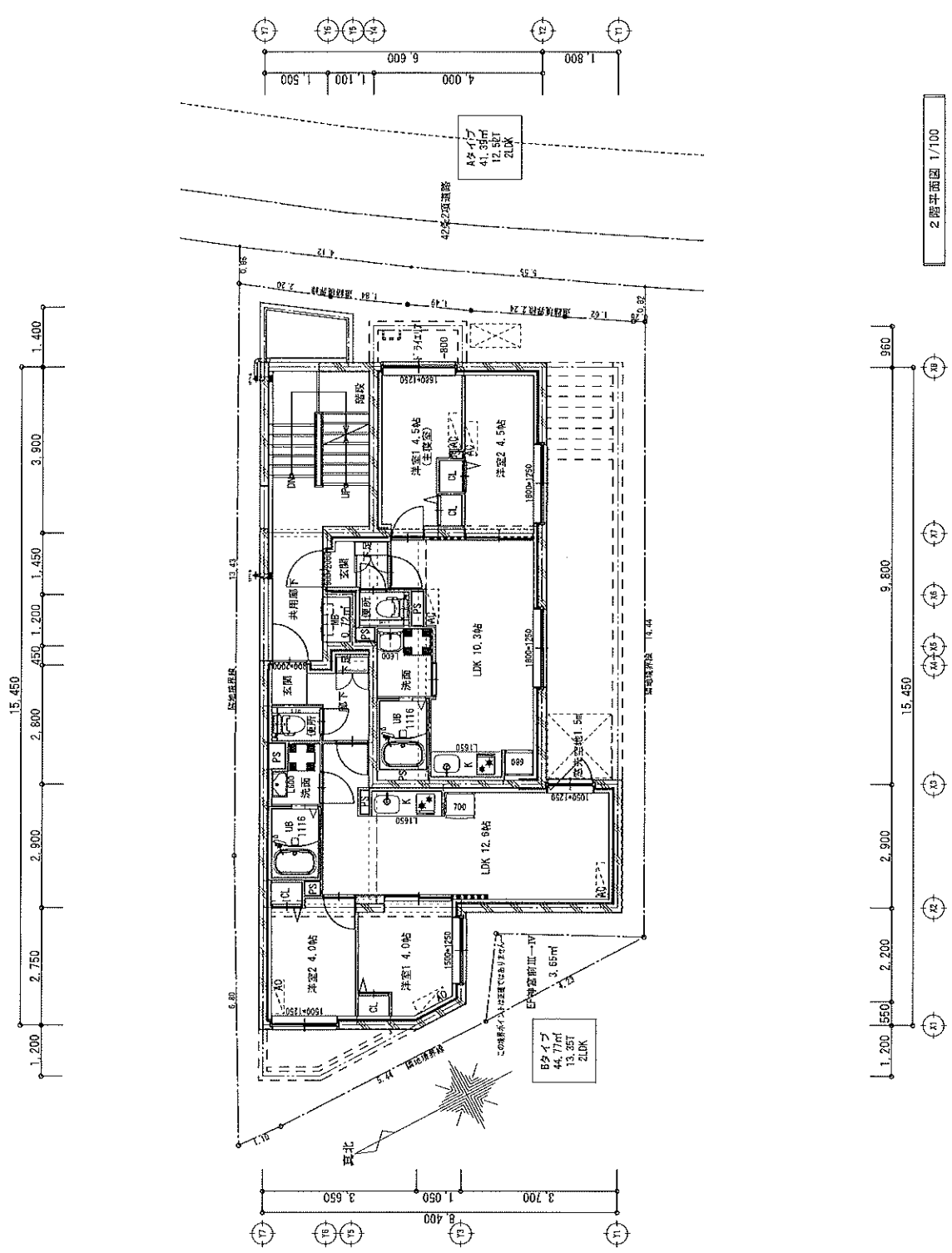


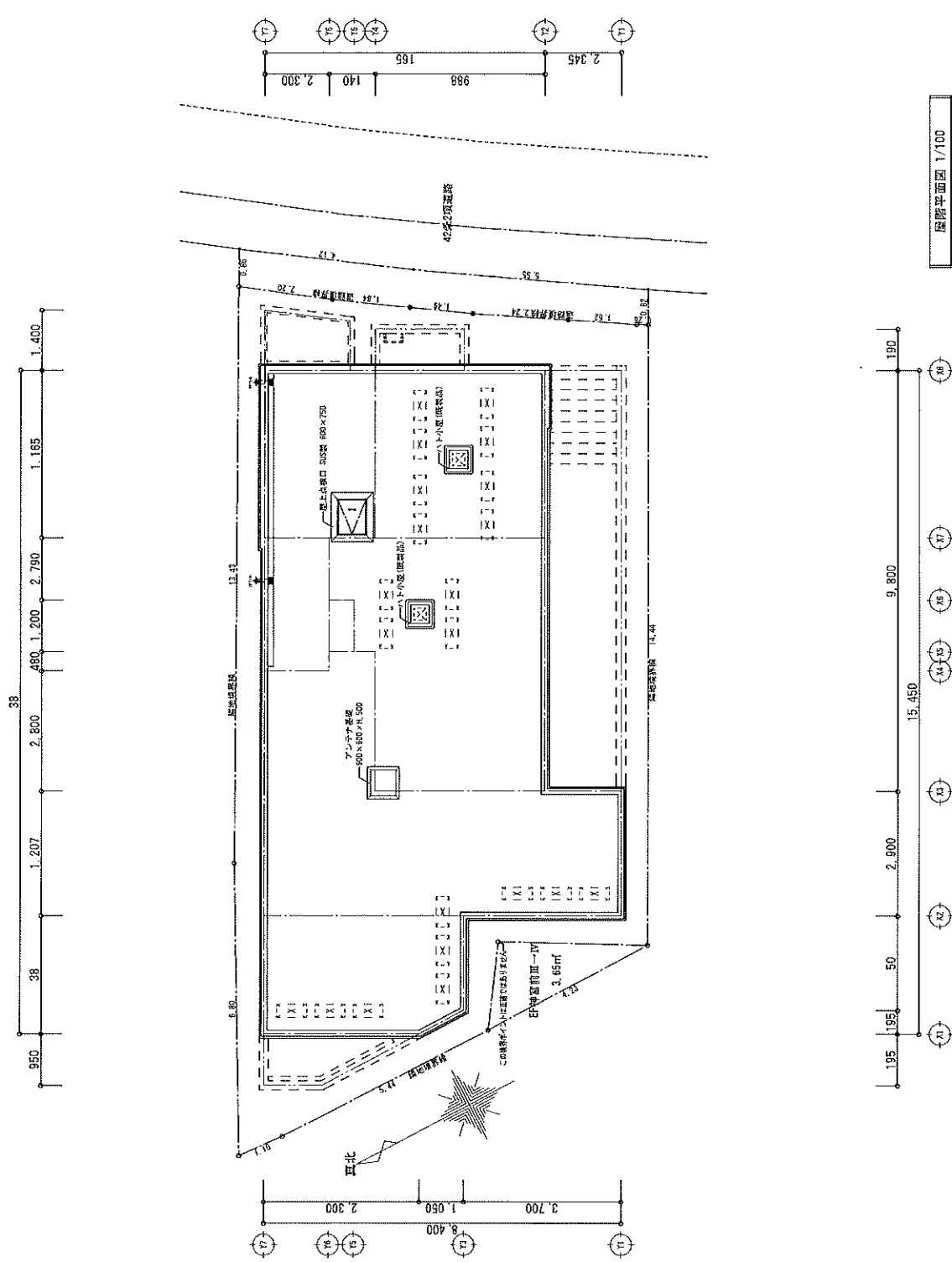


ビット平面図 1/100

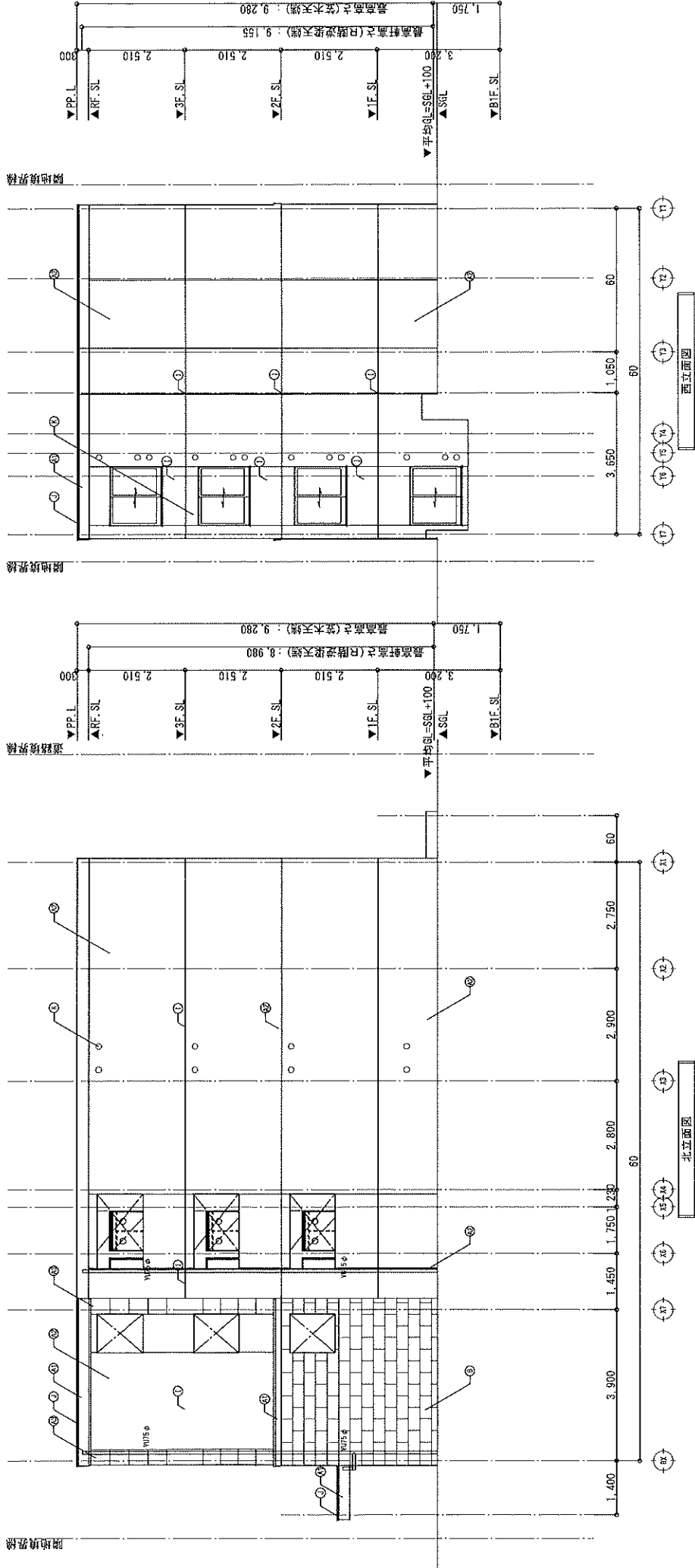








[illegible]



凡例

符号	材質・仕上	名称	材質・仕上	符号	名称
A1	水色タイル 縦割付・上塗り	水色タイル 縦割付・上塗り	B	鉄骨	鉄骨
A2	水色タイル 縦割付・上塗り	水色タイル 縦割付・上塗り	C	鉄骨	鉄骨
A3	水色タイル 縦割付・上塗り	水色タイル 縦割付・上塗り	D	鉄骨	鉄骨
A4	水色タイル 縦割付・上塗り	水色タイル 縦割付・上塗り	E	鉄骨	鉄骨
A5	水色タイル 縦割付・上塗り	水色タイル 縦割付・上塗り	F	鉄骨	鉄骨
			G	鉄骨	鉄骨
			H	鉄骨	鉄骨
			I	鉄骨	鉄骨
			J	鉄骨	鉄骨
			K	鉄骨	鉄骨
			L	鉄骨	鉄骨
			M	鉄骨	鉄骨
			N	鉄骨	鉄骨
			O	鉄骨	鉄骨
			P	鉄骨	鉄骨
			Q	鉄骨	鉄骨
			R	鉄骨	鉄骨
			S	鉄骨	鉄骨
			T	鉄骨	鉄骨
			U	鉄骨	鉄骨
			V	鉄骨	鉄骨
			W	鉄骨	鉄骨
			X	鉄骨	鉄骨
			Y	鉄骨	鉄骨
			Z	鉄骨	鉄骨

