

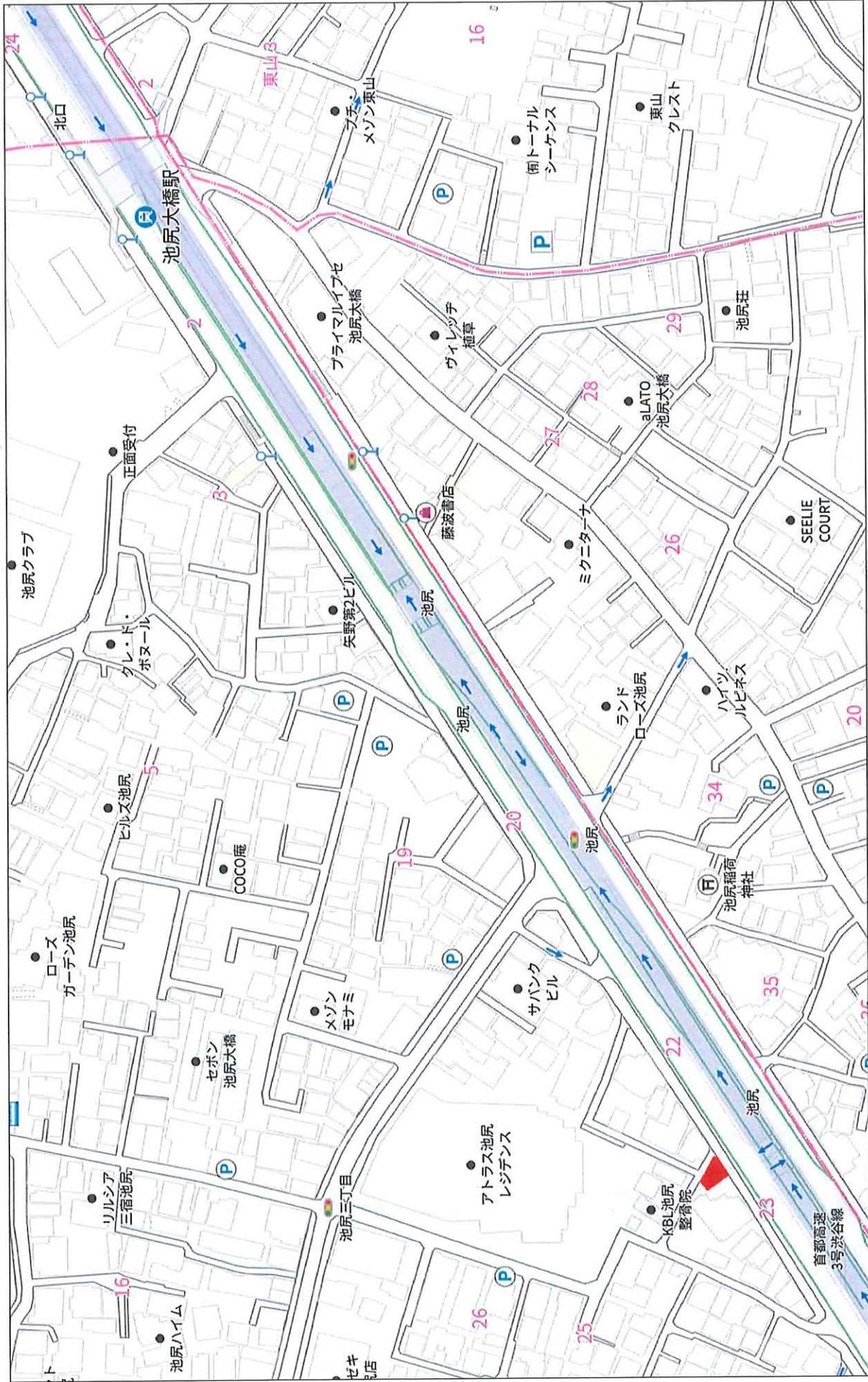
用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所）物件名：池尻大橋SQUARE				
所在地	住居表示	東京都渋谷区池尻3-23-1			
	地番	東京都渋谷区池尻3-194-18			
交通	東急田園都市線 池尻大橋駅 徒歩6分 / 東急田園都市線 三軒茶屋駅 徒歩12分				
地積	93.05 m ² (28.14 坪) 公簿				
価格	4億7000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和48年 11月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造 5階			
	延床面積	298.58 m ² (90.32 坪)			
引渡し			施工会社		

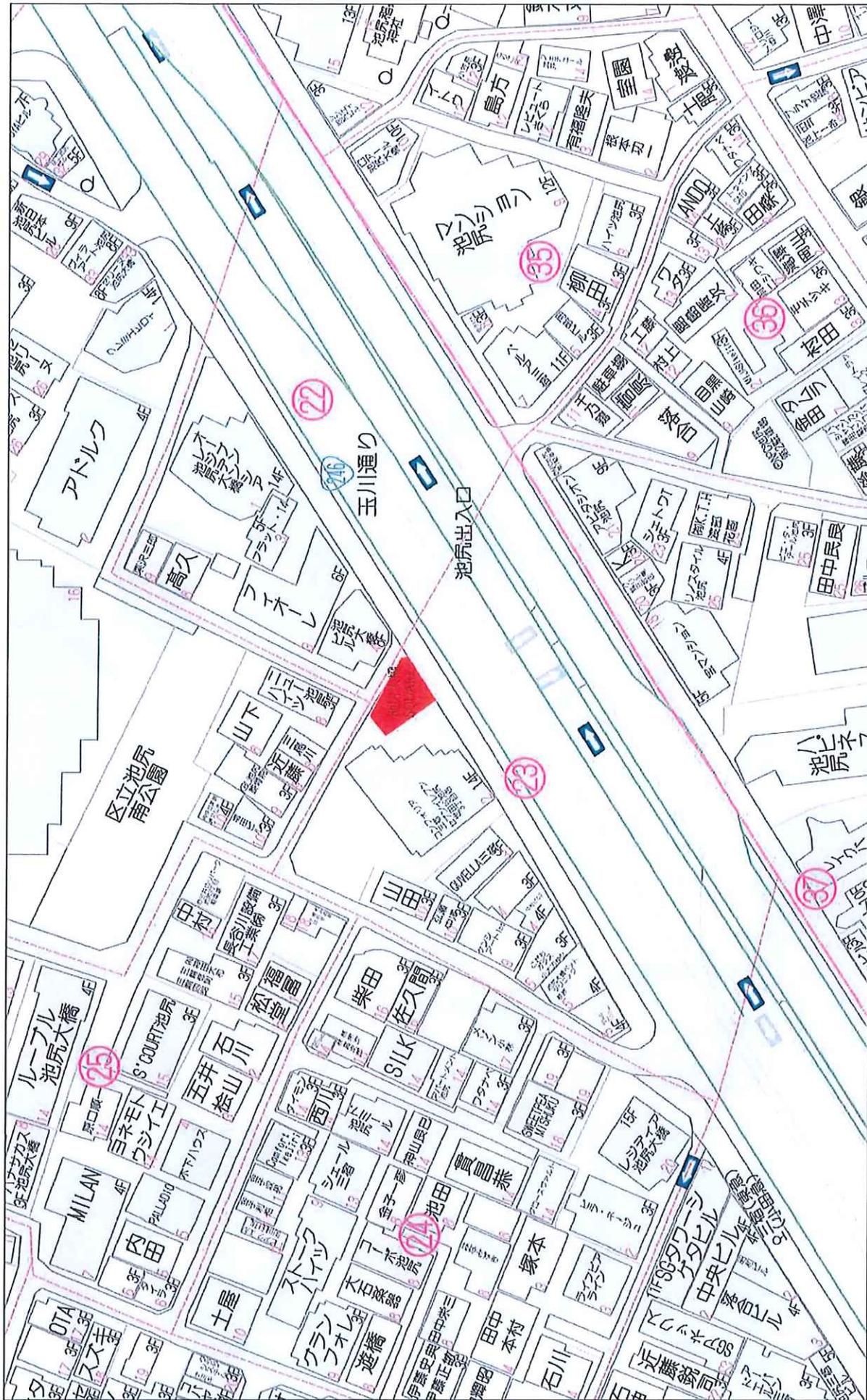
備考 年額収入21,000,000円 月額収入1,750,000円 表面 利回り 4.46% 満室想定

- ・2025年4月：耐震工事完了
- ・2025年9月：全館リノベーション完了
- ・2025年11月：全館テナント申込有り2026年2月以降入居
1-2階：定期借家契約、3-5階普通賃貸借契約
保証金：1階8ヶ月分、2-5階6ヶ月分

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。





レントロール/契約状況

階数	用途	契約状況	契約面積		総額 (税込)		保証金	備考		
			m ²	坪	総額 (税込)	月坪単価		契約種類	保証金償却	
1 F	店舗	申込	47.34	14.32	500,000	34,915	3,500,000	定借	5年	2か月
2 F	店舗/事務所	申込	52.73	15.95	400,000	25,077	2,000,000	定借	2年	2か月
3 F	事務所	申込	52.73	15.95	300,000	18,808	1,500,000	普通借	2年	2か月
4 F	事務所	申込	52.73	15.95	300,000	18,808	1,500,000	普通借	2年	2か月
5 F	事務所	申込	45.08	13.64	250,000	18,333	1,200,000	普通借	2年	2か月
合計	月間		250.61	75.81	1,750,000	23,084	9,700,000			
	年間				21,000,000					

池尻大橋スクエア

所在	住居表示	世田谷区池尻二丁目23番1号	種別	事務所・店舗 5区画
交通	田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩7分		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地上5階建て
土地	地目	宅地	築年	昭和48年11月
	公積面積	93.05㎡ (28.15坪)	延床面積	298.58㎡ (90.32坪)
	実測面積	89.31㎡ (27.02坪)		

貸室 稼働率 100% 契約面積で計算

フロア等	現況	テナント名	用途	契約面積 ㎡	坪	賃料共益費込 (税抜)		賃料共益費込 (税込)	賃貸借期間		備考	
						月額賃料共益費込 (税抜)	坪単価		契約開始日	原契約開始日		契約終了日
1F		店舗	店舗	47.34	14.32	454,545	31,741	500,000	34,915	2025/9/1	2027/8/31	定期建物賃貸借契約
2F		店舗・事務所	店舗・事務所	52.73	15.95	363,636	22,797	400,000	25,077	2025/9/1	2027/8/31	定期建物賃貸借契約
3F		事務所	事務所	52.73	15.95	272,727	17,098	300,000	18,808	2025/9/1	2027/8/31	
4F		事務所	事務所	52.73	15.95	272,727	17,098	300,000	18,808	2025/9/1	2027/8/31	
5F		事務所	事務所	45.08	13.64	227,273	16,666	250,000	18,333	2025/9/1	2027/8/31	
合計				250.61	75.81	1,690,909	20,986	1,750,000	23,084			
空室				0.00	0.00							
稼働中				250.61	75.81							

運営功変年間収入

項目	金額 (税抜)	金額 (税込)
賃貸料 (共益費込)	19,090,909	21,000,000
収入合計	19,090,909	21,000,000

年間支出	稼働率	10.51%	
項目	費用/年間	消費税/年間	備考
PM費用	420,000	42,000	462,000 (2% (税込))
BM費用	1,020,000	102,000	1,122,000
土地面積税	189,293	0	189,293
建物固定税	336,813	0	336,813
建物保険	88,620	8,862	97,482
その他	0	0	0
合計	2,054,726	152,862	2,207,588

NOI	税抜	税込
収入合計	19,090,909	21,000,000
支出合計	2,054,726	2,207,588
NOI	17,036,183	18,792,412

固定資産税評価額 令和6年度 建物：新築標準価額を参照

土地固定資産税評価額	82,410,940	45,41%
建物固定資産税評価額	98,065,000	54.59%

購入金額	445,480,542	税抜	469,798,658	税込
建物	243,181,161		243,181,161	
土地	202,299,380		202,299,380	
消費税			24,318,116	

運営想定利回り	4.47% (NOI (税抜))	4.00%
---------	------------------	-------

1F
CH=3193

(店舗)
46.87㎡
(無認階)
(収容人員:15人)
[排煙告示-(5)]

型凡例

- ウレタン吹付
- LGS45+PBI2.5 (厚57.5)
- LGS65+PBI2.5 x 2 (厚90)
- 耐震補強

※本建物の防水法上の用途は16厚イにて
ビル所有者 羽田健一様様と了承済みです。

[排煙告示-(2)] : 告示1436号案へ (2)
[排煙告示-(5)] : 告示1436号案へ (5)

図面発行に際しての注意
この図面の著作権は、(株)トッププランニング株式会社にあります。この図面を複製、転載、改訂、または他の目的で使用することを禁じます。また、この図面を第三者に譲渡することを禁じます。本図面は、設計士が作成したものであり、設計士が責任を負います。設計士は、この図面が最新の法令や規格に適合していることを保証しません。また、この図面は、設計士が作成したものであり、設計士が責任を負います。設計士は、この図面が最新の法令や規格に適合していることを保証しません。

TOPPLANNING CO., LTD
107-0082 東京都港区南青山4-20-19 プレム南青山 1F トッププランニング株式会社

PROJECT 池尻大橋ビル改修 Project
ADDRESS 東京都世田谷区池尻3丁目23-1

PROJECT NUMBER W173
SCALE 1/50
DRAWN BY m.kondo
CHECKED BY n.sakaguchi

TITLE 1F平面図 □上記確認の上、承諾しました
DRAWN BY n.sakaguchi
CHECKED BY

DATE 2025/10/31
SUBMIT NUMBER W173
DRAWING NUMBER A-01

▲ビル名サイン「池尻大橋SQUARE」

3F
 事務所 CH=2830
 水回り OH=2396

■水回り 床仕上げ
 塩ビタイル貼
 PST141377(東)

■水回り 壁仕上げ
 ソト巾木:W-29/サング
 クロス貼:ES6501/サング

■水回り 天井仕上げ
 PB下地塗装:N-85/日塗工
 (サトケレー)(艶なし)

■事務所 床仕上げ
 タイルカーベット貼り
 NT-31701/サング

■事務所 壁仕上げ
 ソト巾木:W-29/サング
 塗装:N-85/日塗工
 (サトケレー)(艶なし)

■事務所 天井仕上げ
 既存PC下地
 塗装:N-85/日塗工
 (サトケレー)(艶なし)

■階段室 床仕上げ
 塗装:フローリング材
 (色:7777スリ(赤4))
 クスリワ:11-140(SD)
 (色:ダークグレー)

■階段室 壁仕上げ
 ■階段室 天井仕上げ
 塗装:ND-400
 /日本ペイント標準色
 (白)(艶あり)



■凡例

—	ウレタン吹付
—	LGS45+PE12.5 (厚57.5):天井まで
—	LGS85+PE12.5×2 (厚90):天井まで
—	耐震補強
—	落下防止壁 H=300

■コンセント

新規コンセント(H=300)	
■面積(内法面積)	(階段室・PS 除く)
事務所	40.03㎡
キッチン	2.99㎡
トイレ	1.65㎡
	44.67㎡

[排煙告示-(2)]: 告示1456号第4へ(2)
 [排煙告示-(5)]: 告示1456号第4へ(5)

この図面は、本設計図書に基づき、本設計図書に記載の仕様・条件・数量等に基づき、施工に当たって必要な図面を作成したものである。本設計図書に記載の仕様・条件・数量等に基づき、施工に当たって必要な図面を作成したものである。本設計図書に記載の仕様・条件・数量等に基づき、施工に当たって必要な図面を作成したものである。

4F

事務所	OH=2818
水回り	OH=2398

■水回り 床仕上げ	
■床仕上げ	塩ビタイル貼: PST4137/黒リ
■水回り 壁仕上げ	ワト巾木:W-29/サングァ
■クロス貼	ES6501/サングァ
■水回り 天井仕上げ	
■PB下地塗装	N-85/日塗工 (ライクレー) (艶なし)

■事務所 床仕上げ	
■事務所 壁仕上げ	ワト巾木:W-29/サングァ
■事務所 天井仕上げ	
■既存RC下地	塗装:N-85/日塗工 (ライクレー) (艶なし)
■既存RC下地	塗装:N-85/日塗工 (ライクレー) (艶なし)

■階段室 床仕上げ	
■階段室 壁仕上げ	塗装:フローラシカト /真日本塗料 (色:フタバカクレ-A-4)
■階段室 天井仕上げ	ワタリワ:11-1405(D) (色:タ-グレー)
■階段室 天井仕上げ	塗装:ND-400 (日本ペイント標準色 (白)(艶あり))

※部材表に記されていないものは、この図面のデザイン、アイデア、イメージ、色等の権利はTOPPLANNING CO.,LTD.に帰属するものとします。
 ※施工は、必ず現場で実測を基に行ってください。計測に誤差が生じた場合は、発注日から5日以内に修正してください。
 ※上記の部材表は、あくまで参考であり、最終的な部材表は現場での実測を基に行ってください。



壁凡例	
—	ウレタン吹付
—	LGS45+PB12.5 (厚57.5):天井まで
—	LGS65+PB12.5×2 (厚90):天井まで
—	耐震補強
—	落下防止壁 H=300

■コンセント	
新規コンセント(H=300)	
■面積(内法面積)	
事務所	41.52㎡
キッチン	2.81㎡
トイレ	1.67㎡
	46.00㎡

[排煙告示-(2)]: 告示436号第4へ(2)
 [排煙告示-(5)]: 告示436号第4へ(5)

5F

事務所 CH=2680
水回り CH=2408

■水回り 床仕上げ	■事務所 床仕上げ
■水回り 壁仕上げ	■事務所 壁仕上げ
■水回り 天井仕上げ	■事務所 天井仕上げ
■クロス貼: ES6501/サンゲツ	■階段室 床仕上げ
■PB下地塗装: N-85/日産工 (ホワイト)	■階段室 壁仕上げ
■クロス貼: ES6501/サンゲツ	■階段室 天井仕上げ
■水回り 天井仕上げ	■階段室 床仕上げ
■PB下地塗装: N-85/日産工 (ホワイト)	■階段室 壁仕上げ
■クロス貼: ES6501/サンゲツ	■階段室 天井仕上げ
■水回り 天井仕上げ	■階段室 床仕上げ
■PB下地塗装: N-85/日産工 (ホワイト)	■階段室 壁仕上げ
■クロス貼: ES6501/サンゲツ	■階段室 天井仕上げ

■事務所 床仕上げ	■事務所 床仕上げ
■事務所 壁仕上げ	■事務所 壁仕上げ
■事務所 天井仕上げ	■事務所 天井仕上げ
■事務所 床仕上げ	■事務所 床仕上げ
■事務所 壁仕上げ	■事務所 壁仕上げ
■事務所 天井仕上げ	■事務所 天井仕上げ
■事務所 床仕上げ	■事務所 床仕上げ
■事務所 壁仕上げ	■事務所 壁仕上げ
■事務所 天井仕上げ	■事務所 天井仕上げ

■階段室 床仕上げ	■階段室 床仕上げ
■階段室 壁仕上げ	■階段室 壁仕上げ
■階段室 天井仕上げ	■階段室 天井仕上げ
■階段室 床仕上げ	■階段室 床仕上げ
■階段室 壁仕上げ	■階段室 壁仕上げ
■階段室 天井仕上げ	■階段室 天井仕上げ

※この図面は、建築士による設計に基づき作成されたものであり、施工の際は、必ず現場での確認をお願いします。
 ※この図面は、建築士による設計に基づき作成されたものであり、施工の際は、必ず現場での確認をお願いします。
 ※この図面は、建築士による設計に基づき作成されたものであり、施工の際は、必ず現場での確認をお願いします。



■コンASET
 新規コンASET(H=300)

■面積 (内法面積) (階段室+PS 除く)

事務所	34.58㎡
キッチン	2.88㎡
トイレ	1.56㎡
合計	39.02㎡

■凡例

- ウレタン吹付
- LGS45+PB12.5 (厚57.5): 天井まで
- LGS65+PB12.5 x 2 (厚90): 天井まで
- 耐震補強
- 落下防止壁 H=300

■コンASET
 新規コンASET(H=300)

■面積 (内法面積) (階段室+PS 除く)

事務所	34.58㎡
キッチン	2.88㎡
トイレ	1.56㎡
合計	39.02㎡

[排煙告示-(2)]: 告示1436号第4へ (2)
 [排煙告示-(5)]: 告示1436号第4へ (5)

2口コンASET (冷風庫用:H1400)

2口コンASET (トイレ用)

2口コンASET (エアコン用)

事務所 (無窓) (収容人員:11人) [排煙告示-(5)]

階段室

階段室

階段室

階段室

階段室

階段室



耐震マーク交付書

交付番号 07-C-0000013

建物名 山本ビル

建物所在地 世田谷区池尻3-23-1

建物の構造 鉄筋コンクリート造

建物の用途 事務所、店舗

マーク種類 耐震改修済

この建築物は、東京都耐震マーク表示制度要綱に基づく耐震マークを交付された建築物です。

令和7年4月30日

東京都知事

小池百合子











