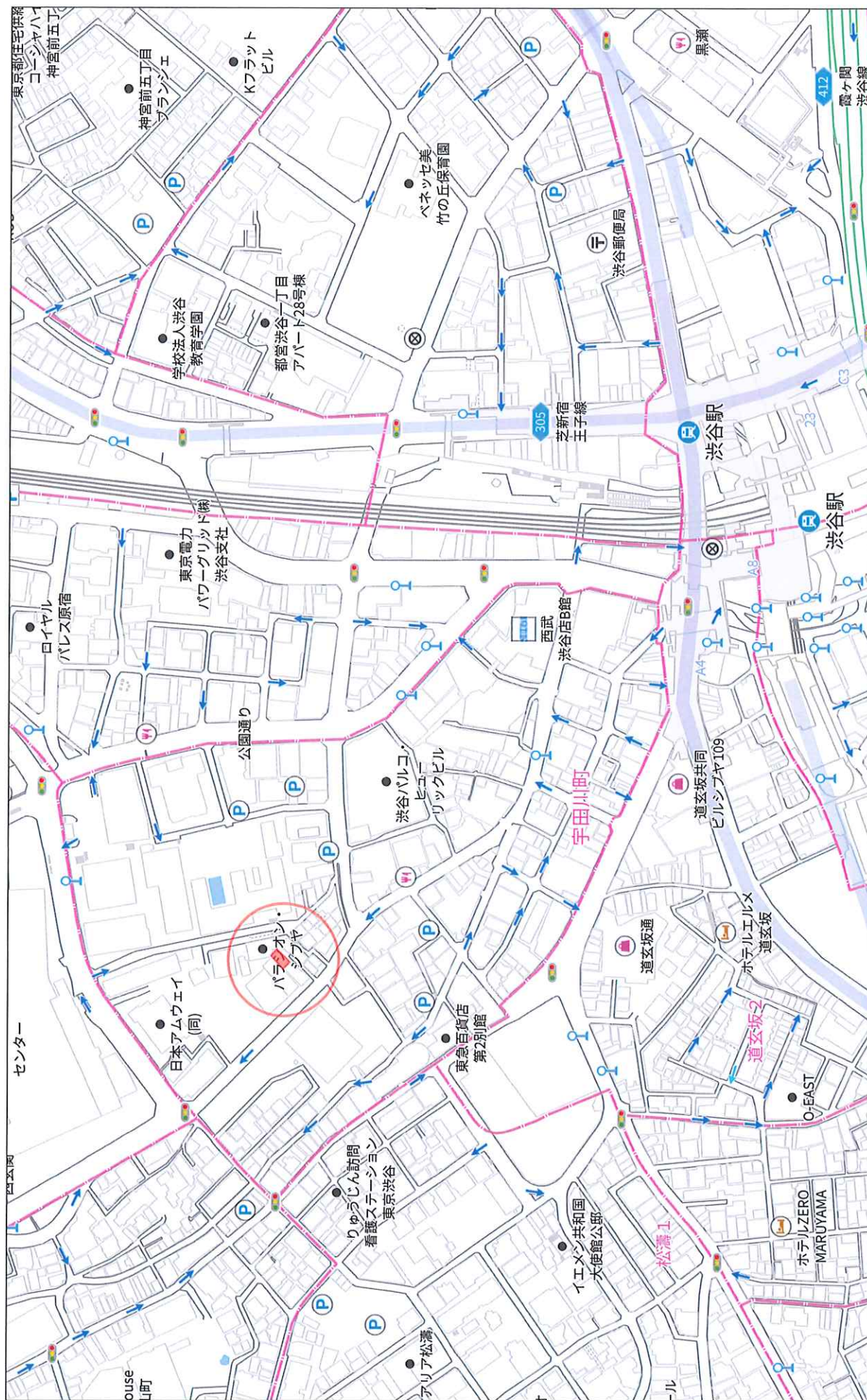


|                                                              |                                    |                |      |                   |  |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|------|-------------------|--|
| 用途                                                           | 土地・上物なし                            |                |      |                   |  |
| 所在地                                                          | 住居表示                               | 東京都渋谷区宇田川町10-2 |      |                   |  |
|                                                              | 地番                                 | 東京都渋谷区宇田川町36-3 |      |                   |  |
| 交通                                                           | JR線、他各線 渋谷駅 徒歩8分                   |                |      |                   |  |
| 地積                                                           | 171.14 m <sup>2</sup> (51.76 坪) 公簿 |                |      |                   |  |
| 価格                                                           | 10億3000万円 (坪@ 1989万円)              |                |      |                   |  |
| 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                                                           | 南側約4m                              |                |      |                   |  |
| 道路負担                                                         |                                    |                |      |                   |  |
| 現況                                                           | 更地                                 | 築年             |      | 検済                |  |
| 建物                                                           | 構造                                 |                |      |                   |  |
|                                                              | 延床面積                               |                |      |                   |  |
| 引渡し                                                          | 相談                                 |                | 施工会社 |                   |  |
| 備考                                                           |                                    |                |      |                   |  |
| ・ 建築条件付売地                                                    |                                    |                |      |                   |  |
| ・ 参考プラン概要                                                    |                                    |                |      |                   |  |
| 種類：店舗 構造：鉄筋コンクリート造5階建                                        |                                    |                |      |                   |  |
| 延床面積：407.62m <sup>2</sup> （容積対象面積） 専有面積：402.74m <sup>2</sup> |                                    |                |      |                   |  |
| 建築費用見積額：314,479,000円（税込）                                     |                                    |                |      |                   |  |
| 想定年収：64,683,828円（税込） 想定利回り：4.81%                             |                                    |                |      |                   |  |
| ※売買契約締結後、3ヶ月以内に指定業者と建物の建築請負契約の締結                             |                                    |                |      |                   |  |
| 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。



280m

1:4645

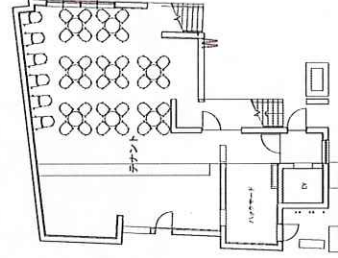


参考 PLAN 想定賃料表

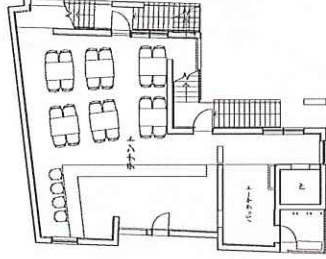
| 階         | 用途                 | 契約面積                |        | ブッシュクローフィード |            |             | A 社     |            |             | B 社     |            |             |
|-----------|--------------------|---------------------|--------|-------------|------------|-------------|---------|------------|-------------|---------|------------|-------------|
|           |                    | m                   | 坪      | 坪単価         | 総額(税別)     | 消費税         | 坪単価     | 総額(税別)     | 消費税         | 坪単価     | 総額(税別)     | 消費税         |
| 1         | 店舗                 | 89.97               | 27.22  | ¥40,000     | ¥1,088,800 | ¥108,880    | ¥38,000 | ¥1,034,360 | ¥103,436    | ¥40,000 | ¥1,088,800 | ¥108,880    |
| 2         | 店舗                 | 85.85               | 25.97  | ¥34,000     | ¥882,980   | ¥88,298     | ¥33,000 | ¥857,010   | ¥85,701     | ¥35,000 | ¥908,950   | ¥90,895     |
| 3         | 店舗                 | 88.34               | 26.72  | ¥33,000     | ¥881,760   | ¥88,176     | ¥33,000 | ¥881,760   | ¥88,176     | ¥33,000 | ¥881,760   | ¥88,176     |
| 4         | 店舗                 | 85.11               | 25.75  | ¥33,000     | ¥849,750   | ¥84,975     | ¥33,000 | ¥849,750   | ¥84,975     | ¥30,000 | ¥772,500   | ¥77,250     |
| 5         | 屋内                 | 53.47               | 16.17  |             |            |             |         |            |             |         |            |             |
|           | terrace<br>rooftop | 78.43               | 23.73  | ¥30,000     | ¥1,197,000 | ¥119,700    | ¥40,000 | ¥1,596,000 | ¥159,600    | ¥28,000 | ¥1,117,200 | ¥111,720    |
| 合計賃料 (月額) |                    | 402.74              | 121.83 |             | ¥4,900,290 | ¥490,029    |         | ¥5,218,880 | ¥521,888    |         | ¥4,769,210 | ¥476,921    |
| 年間収入      |                    | グロス                 |        |             |            | ¥64,683,828 |         |            | ¥68,889,216 |         |            | ¥62,953,572 |
|           |                    | 表面利回り               |        |             |            | 4.81%       |         |            | 5.12%       |         |            | 4.68%       |
| 年間支出      |                    | PMFee               |        |             |            | ¥1,940,515  |         |            | ¥2,066,676  |         |            | ¥1,888,607  |
|           |                    | EMFee               |        |             |            | ¥1,614,175  |         |            | ¥1,614,175  |         |            | ¥1,614,175  |
|           |                    | 固定資産税・都市計画税<br>/ 土地 |        |             |            | ¥1,196,213  |         |            | ¥1,196,213  |         |            | ¥1,196,213  |
|           |                    | 固定資産税・都市計画税<br>/ 建物 |        |             |            | ¥2,916,078  |         |            | ¥2,916,078  |         |            | ¥2,916,078  |
|           |                    | 火災保険料               |        |             |            | ¥91,735     |         |            | ¥91,735     |         |            | ¥91,735     |
|           |                    | 合計                  |        |             |            | ¥7,758,716  |         |            | ¥7,884,878  |         |            | ¥7,706,809  |
| 年間収支      |                    | ネット                 |        |             |            | ¥56,925,112 |         |            | ¥61,004,338 |         |            | ¥55,246,763 |
|           |                    | 実質利回り               |        |             |            | 4.23%       |         |            | 4.54%       |         |            | 4.11%       |

※すべて税込表記です。  
※賃料収入は将来にわたって保証されるものではなく、空室や賃料滞り込み等により変動する可能性があります。

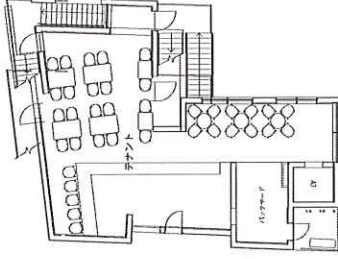
参考 PLAN 想定賃料表



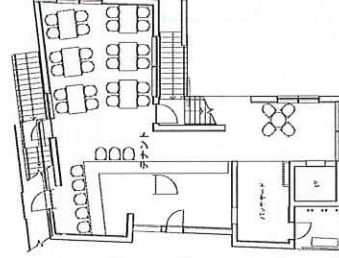
▲ 1F 専有面積 89.97 m<sup>2</sup>



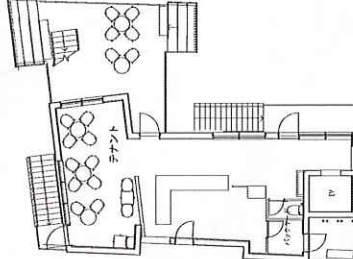
▲ 2F 専有面積 85.85 m<sup>2</sup>



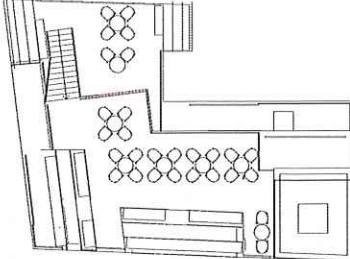
▲ 3F 専有面積 88.34 m<sup>2</sup>



▲ 4F 専有面積 85.11 m<sup>2</sup>



▲ 5F 専有面積 53.47 m<sup>2</sup>

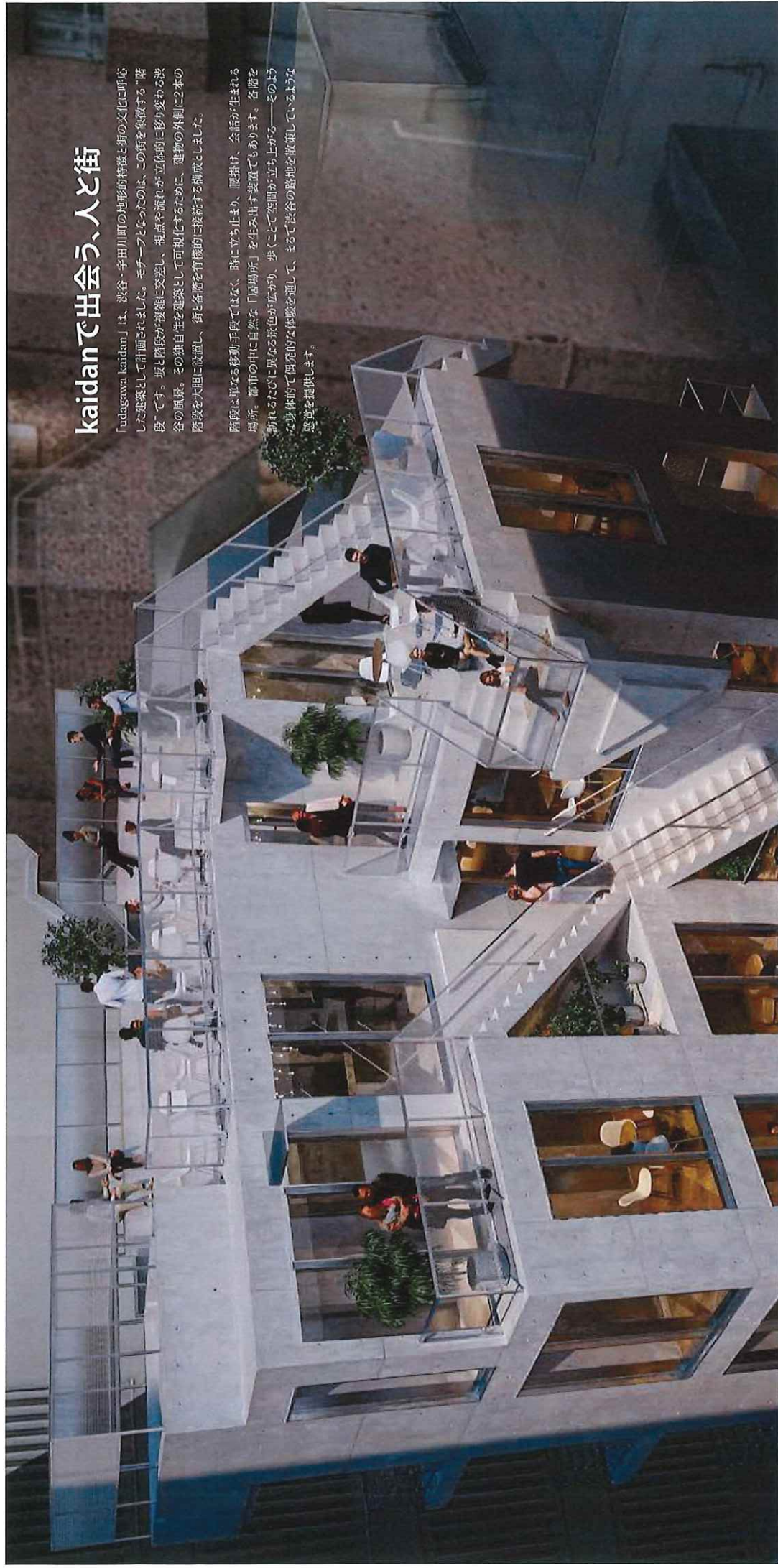


▲ RF テラス面積 52.74 m<sup>2</sup>

## kaidanで出会う、人と街

「udagawa kaidan」は、渋谷・宇田川町の地形的特徴と街の文化に呼応した建築として計画されました。モチーフとなったのは、この街を象徴する「階段」です。坂と階段が複雑に交差し、視点を流れるが立体的に移り変わる渋谷の風景。その独自性を建築として可視化するために、建物の外側に2本の階段を大胆に設置し、街と各階を有機的に接続する構成としました。

階段は単なる移動手段ではなく、時に立ち止まり、腰掛け、会話が生まれる場所。都市の中に自然な「居場所」を生み出す装置でもあります。各階を動けるたびに異なる景色が広がり、歩くことで空間が立ち上がる——そのような身体的で開発的な体験を通して、まるで渋谷の路地を散策しているような感覚を提供します。



「Tudagawa kaidan」の中でも特徴的なのは、  
建物の外周を取り巻く階段。

街と各階を有機的につなぐこのループ状の階段は、  
単なる動線ではなく、

渋谷の立体的な街路のように、

移動の中で風景が変化し、

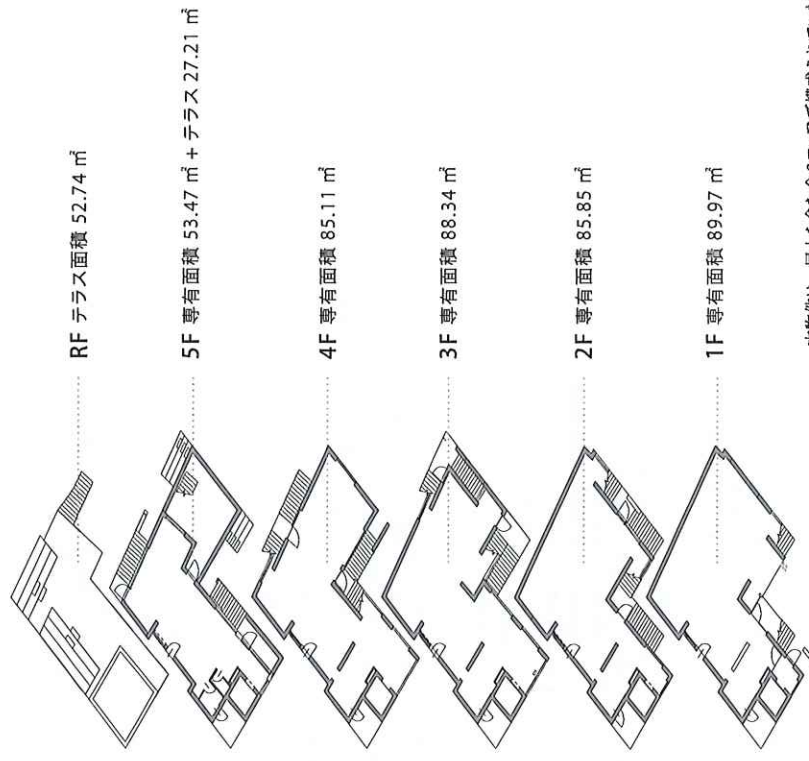
各階を「街の一部」として感じさせる仕掛けとなっています。





階段の途中に設けたテラスや緑側のようなスペースは、  
 会話を生み出す「都市の居場所」として機能します。  
 また、時間の移ろいとともに、街との関係や空間の印象が変化するのも  
 「Udagawa kaidan」の魅力。  
 特に屋上フロアは、都市の喧騒から少し距離を置きながら、  
 空の変化や街の灯りを楽しめる特別な場所です。  
 陽が落ちるとともに、階段のラインやテラスの緑が柔らかに浮かび上がり、  
 都市の中に温かく開かれた風景が生まれます。





本物件は、屋上を含む全6フロアで構成されています。

1〜4階には飲食や物販など多様な業種に対応するテナントを、5階には、街小規模区画と屋外席を想定したカフェを配置。最上部の屋上階は、街を見下ろす開放感あるテラス空間として展開することが可能です。

建物全体が、都市の回遊性と立体性を活かした「歩いて出会う建築」として、渋谷という街の記憶と文化に呼応する設計です。