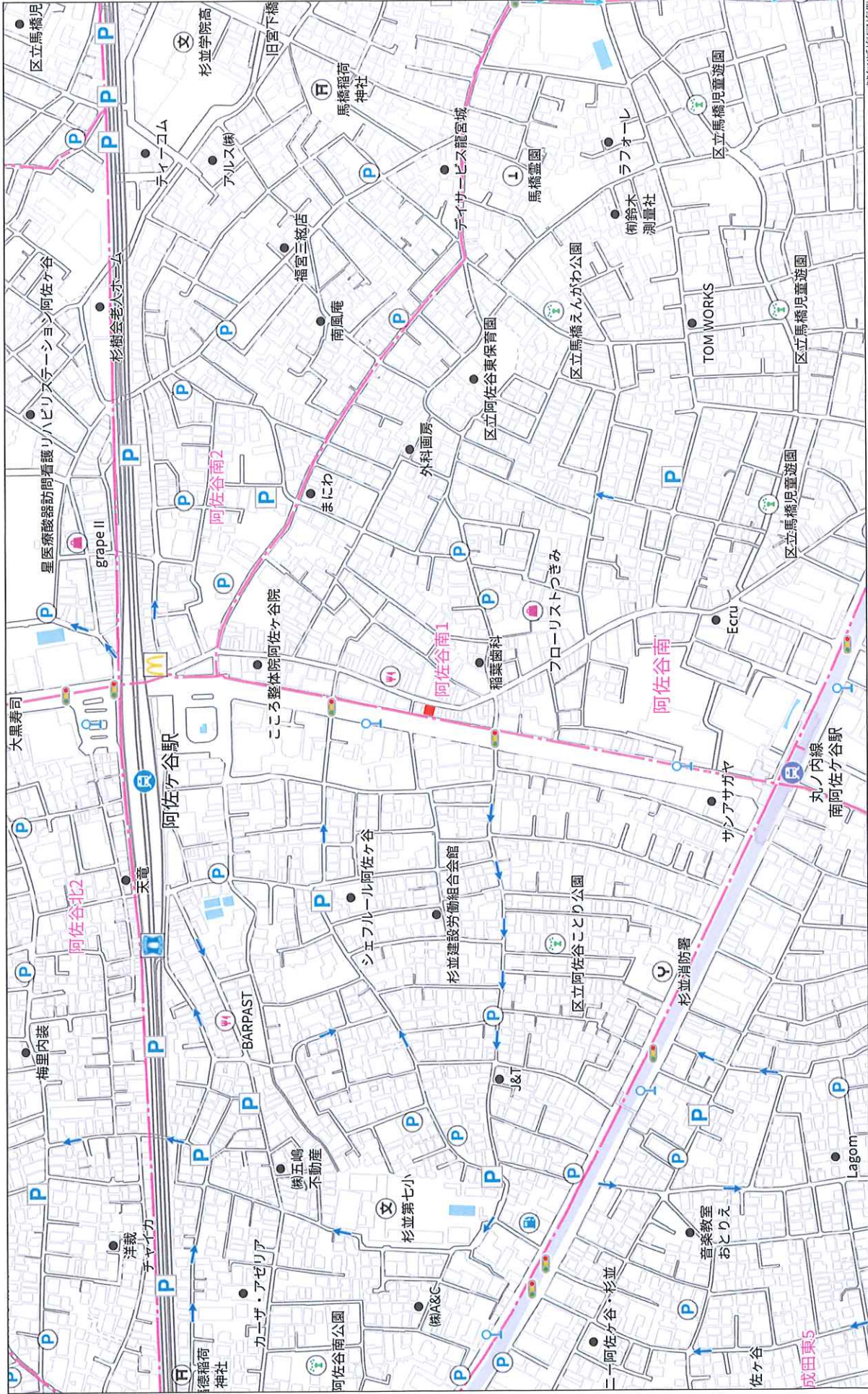


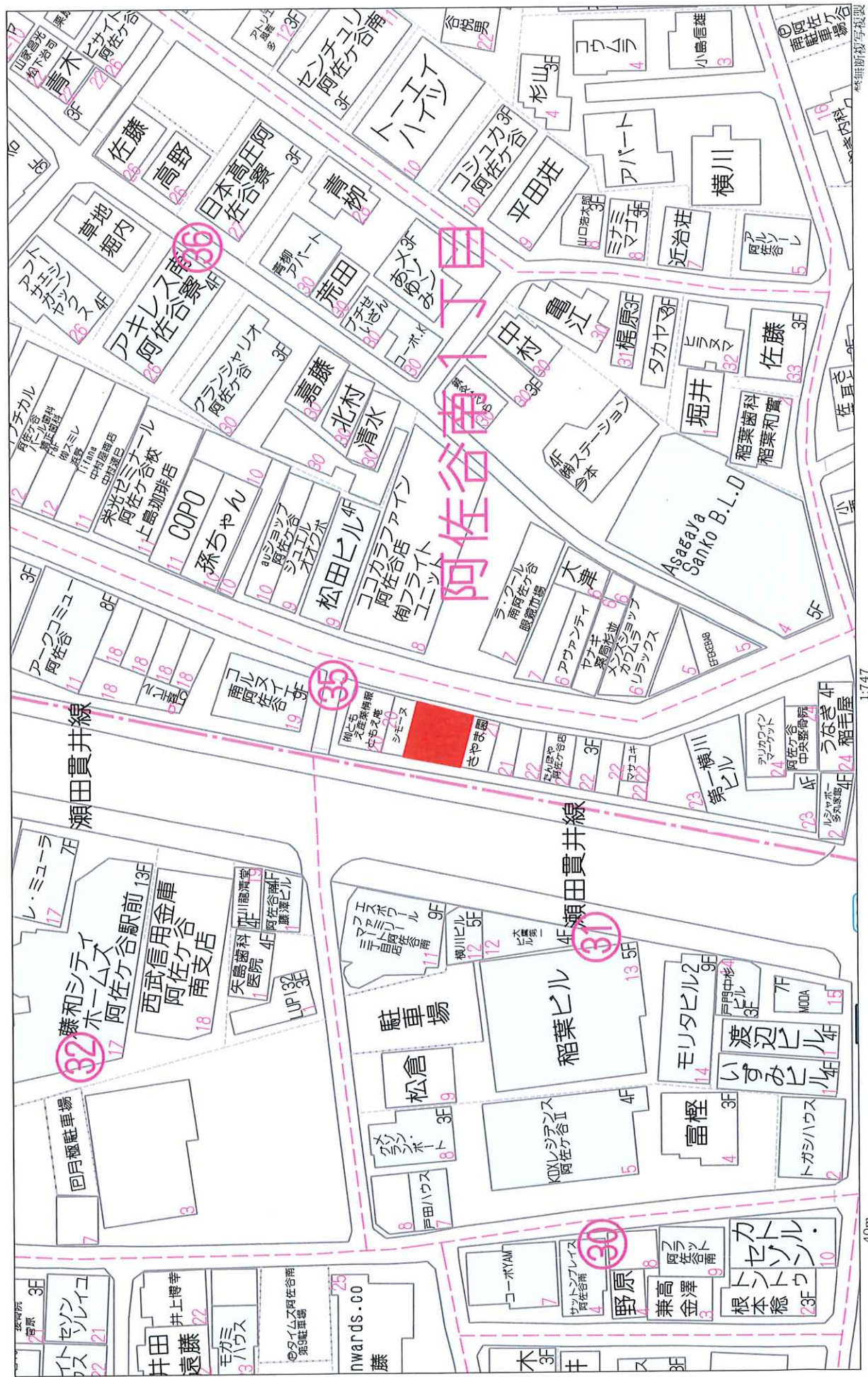
用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所） 物件名：THE CITY 阿佐ヶ谷 II				
所在地	住居表示	東京都杉並区阿佐谷南1-35-7			
	地番	東京都杉並区阿佐ヶ谷南1-734-28、28			
交通	JR中央線・総武線 阿佐ヶ谷駅 徒歩4分 / 東京メトロ丸の内線 南阿佐ヶ谷駅 徒歩5分				
地積	68.2 m <sup>2</sup> (20.63 坪) 公簿				
価格	8億4300万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	西側約19.72m / 東側約5.87m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 8月築	検済	
建物	構造	鉄骨造 8階			
	延床面積	379.23 m <sup>2</sup> (114.71 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社内田工務店	
備考 年額収入32,040,000円 月額収入2,670,000円 表面 利回り 3.80% 満室想定					
・総戸数：8戸					
・路線価（令和7年度）：1,150,000円/m <sup>2</sup>					
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。



1:4856

280m



阿佐谷南1丁目

1:747

40m



THE CITY 阿佐ヶ谷Ⅱ 想定レントロール表

作成日

2026年1月30日

単位：円

フロア	借主	用途	業種	契約締結日	契約期間		契約形態	契約面積		賃料			申込・成約賃料	坪単価 (成約賃料)		預託金(保証金) 償却1か月	
					開始日	満了日		m	坪	賃料(税別)	消費税	賃料(税込)		賃料(税別)	賃料(税込)		
1階	契約	店舗	物販(雑貨)	2025/08/22	2025/10/01	2030/09/30	定借 5年	36.78	11.12	472,728	47,272	520,000	550,000	44,964	49,460	5,500,000	
2階	契約	飲食店	ギヤラリー カフェ	2025/11/27	2025/12/01	2032/11/30	定借 7年	41.96	12.69	345,455	34,545	380,000	380,000	27,222	29,944	2,280,000	
3階	契約	事務所	ネイルサロン	2025/12/24	2026/01/15	2036/01/14	定借 10年	41.96	12.69	236,364	23,636	260,000	290,000	20,775	22,852	1,160,000	
4階	契約	事務所	整体	2025/12/26	2026/01/15	2031/01/14	定借 5年	41.96	12.69	254,546	25,454	280,000	290,000	20,775	22,852	1,160,000	
5階		事務所					定借	41.96	12.69	254,546	25,454	280,000	280,000	20,058	22,064		
6階		事務所					定借	41.96	12.69	263,637	26,363	290,000	290,000	20,775	22,852		
7階	契約	飲食店	キッチンスタジオ カフェレストラン	2025/12/05	2025/12/15	2030/12/14	定借 5年	41.96	12.69	263,637	26,363	290,000	290,000	20,775	22,852	1,740,000	
8階	契約	飲食店	居酒屋	2026/01/30	2026/02/01	2031/01/31	定借 5年	41.96	12.69	272,728	27,272	300,000	300,000	21,491	23,640	1,800,000	
※3・4階事務所内装済								合計	330.50	99.97	2,363,641	236,359	2,600,000	2,670,000	※24,280	※26,708	

※面積にPS含む、テラスは含まない

※合計坪数の平均単価

想定		申込・成約想定
年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)	年額賃料(税込)
28,363,692	31,200,000	32,040,000

# THE CITY 阿佐ヶ谷II想定キャッシュフロー

販売価格	843,000,000 円
表面利回り	3.80 %
NOI	3.21 %

収入	年間		
	月額賃料	消費税	年額合計
賃料収入			
1階賃料	500,000	50,000	600,000
2階賃料	345,455	34,545	414,540
3階賃料	263,637	26,363	316,362
4階賃料	263,637	26,363	316,359
5階賃料	254,546	25,454	305,450
6階賃料	263,637	26,363	316,360
7階賃料	263,637	26,363	316,360
8階賃料	272,728	27,272	327,270
賃料収入小計	2,427,277	242,723	2,912,701
その他収入			
その他収入小計			32,040,000

収入の想定合計額 (A+B) **32,040,000 円**

販売価格

表面利回り

NOI

作成日 2026年1月15日

想定純利益・手残り金額 (C-G) **27,103,753 円**  
 収入の合計額に対する支出の合計額割合 **15.40 %**  
 (G/C)

支出	年間		
	月額	年額	消費税
BM費用			
管理員・日常清掃業務	28,000	336,000	33,600
機材整備業務	19,500	234,000	23,400
緊急要対応業務	4,000	48,000	4,800
エレベーター点検	26,000	312,000	31,200
自家用電気工作物点検	20,000	240,000	24,000
検針業務	10,000	120,000	12,000
統括防火管理者選任	10,000	120,000	12,000
※設備機器巡回点検 (年1回)	1,300	15,600	1,560
※消防設備法定点検 (年2回)	11,700	140,400	14,040
※増圧ポンプ年次点検 (年1回)	3,250	39,000	3,900
※定期清掃業務 (年1回)	4,875	58,500	5,850
※建築設備点検 (年1回)	5,692	68,300	6,830
※持殊建築物定期調査 (3年1回)	2,825	35,100	3,510
※自家用電気工作物年次点検 (年1回)	10,000	120,000	12,000
BM費用小計	157,242	1,866,900	188,690
PM費用			
PM費用 (賃料の3%相当)	72,818	873,816	87,381
PM費用小計	72,818	873,816	87,381
その他費用			
固定費 (概算)	1,509,057		
火災保険料	324,410		
CAPEX (修繕費予測)	5,000	60,000	6,000
その他費用小計	5,000	1,893,467	6,000
支出の想定合計額 (D+E+F)		<b>4,936,247 円</b>	

支出の想定合計額 (D+E+F) **4,936,247 円**

※本書に記載の数値は、全て概算値を基に算出した参考数値であり、実際の数値と異なる場合があります。また、記載の数値は本書作成日段階のものであり将来に渡り保証されるものではないことを予めご了承ください。

※賃料収入等は満室時を想定した想定収入であり、実際の入居状況等によっては数値が異なる場合があります。

※BM費用は、シティブロパティ&リースで委託した場合の概算値です。

※表面利回りは、想定収入合計額の販売価格に対する割合です。また、NOIは想定純利益・手残り金額の販売価格に対する割合です。

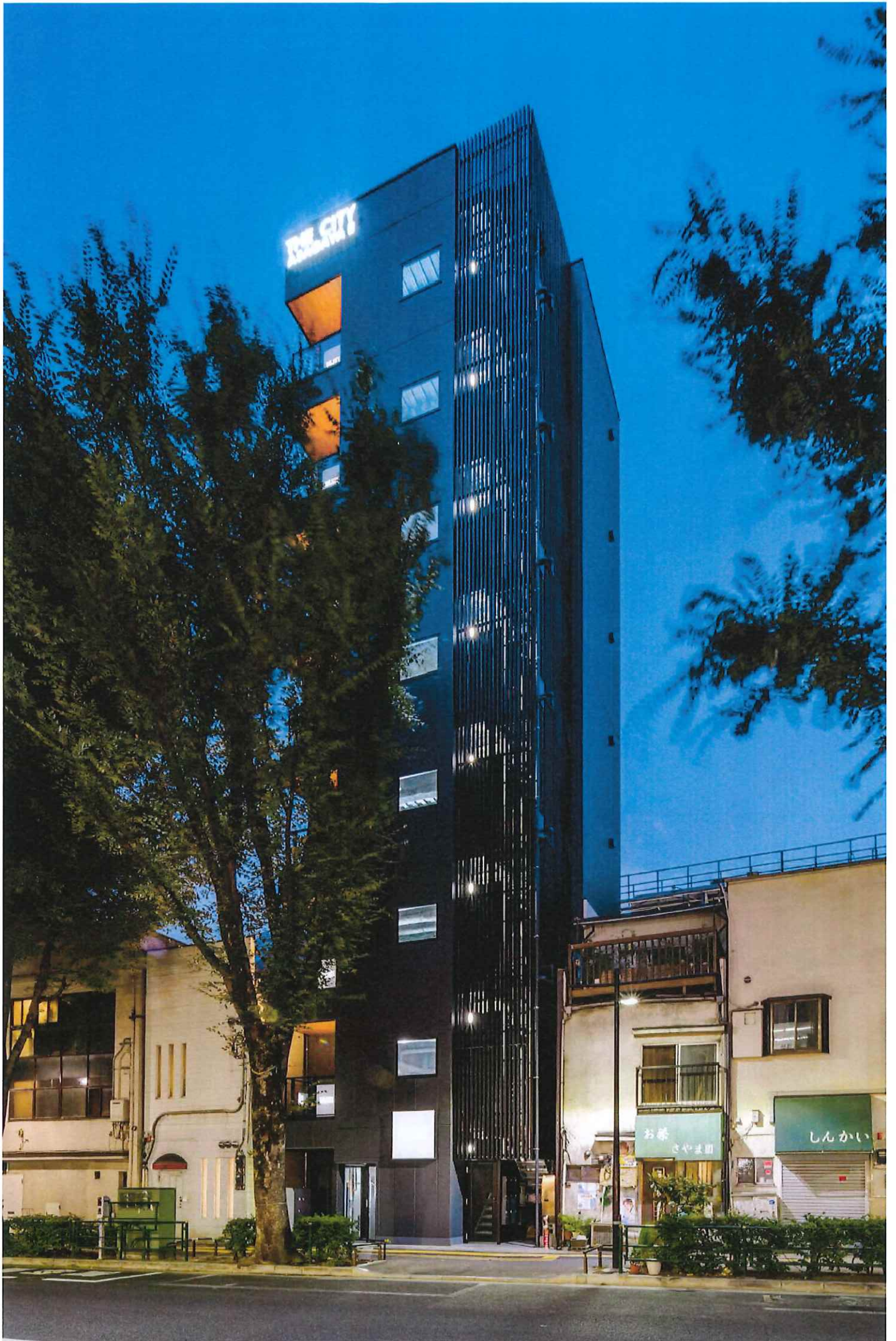


THE CITY  
ASAGAYA-1

THE CITY

お祭  
さやま園

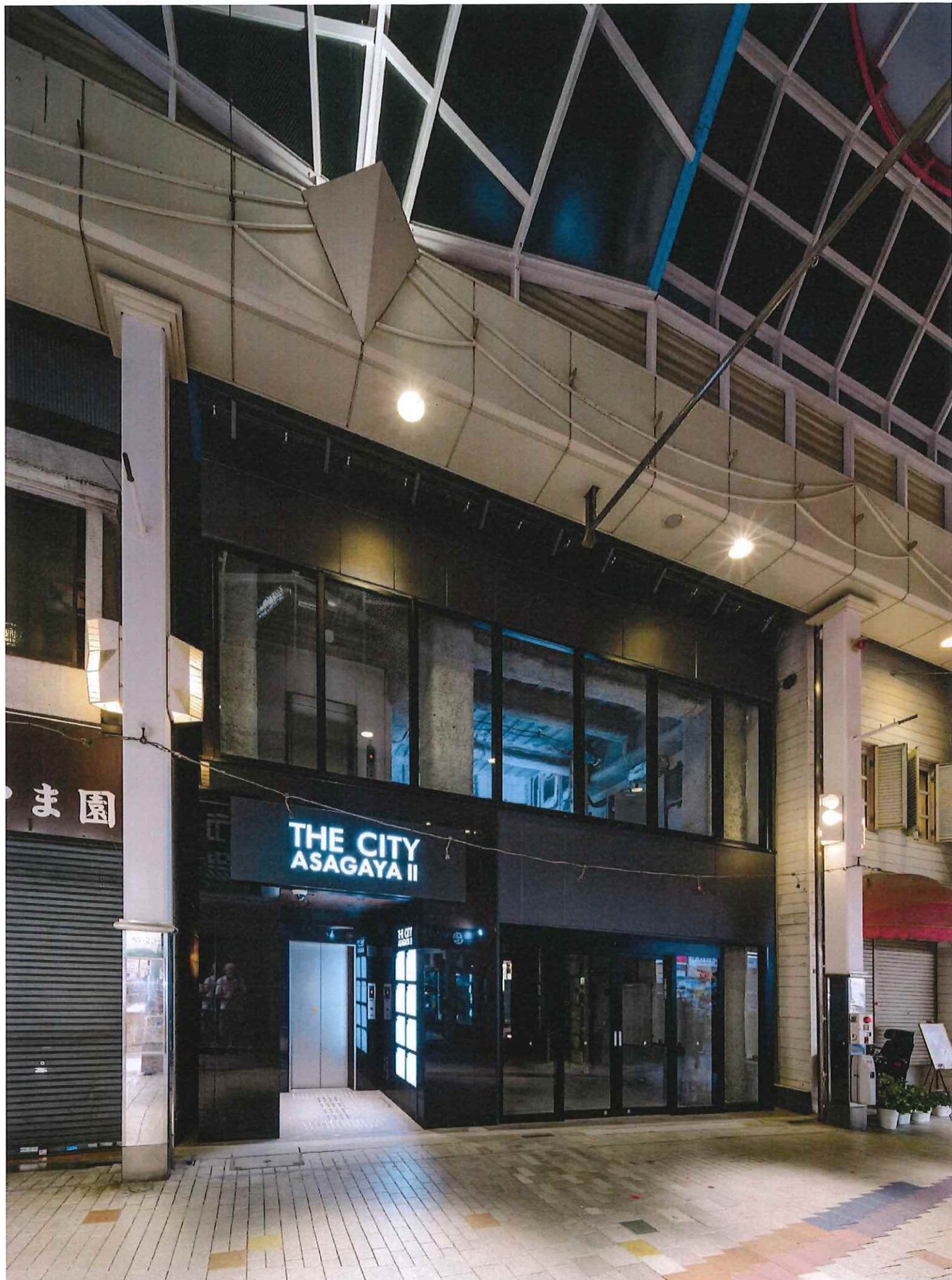
しんかい



HOTEL

お茶  
さやま田

しんかい



THE CITY  
ASAGAYA II

THE CITY  
ASAGAYA II

竹屋入会式館

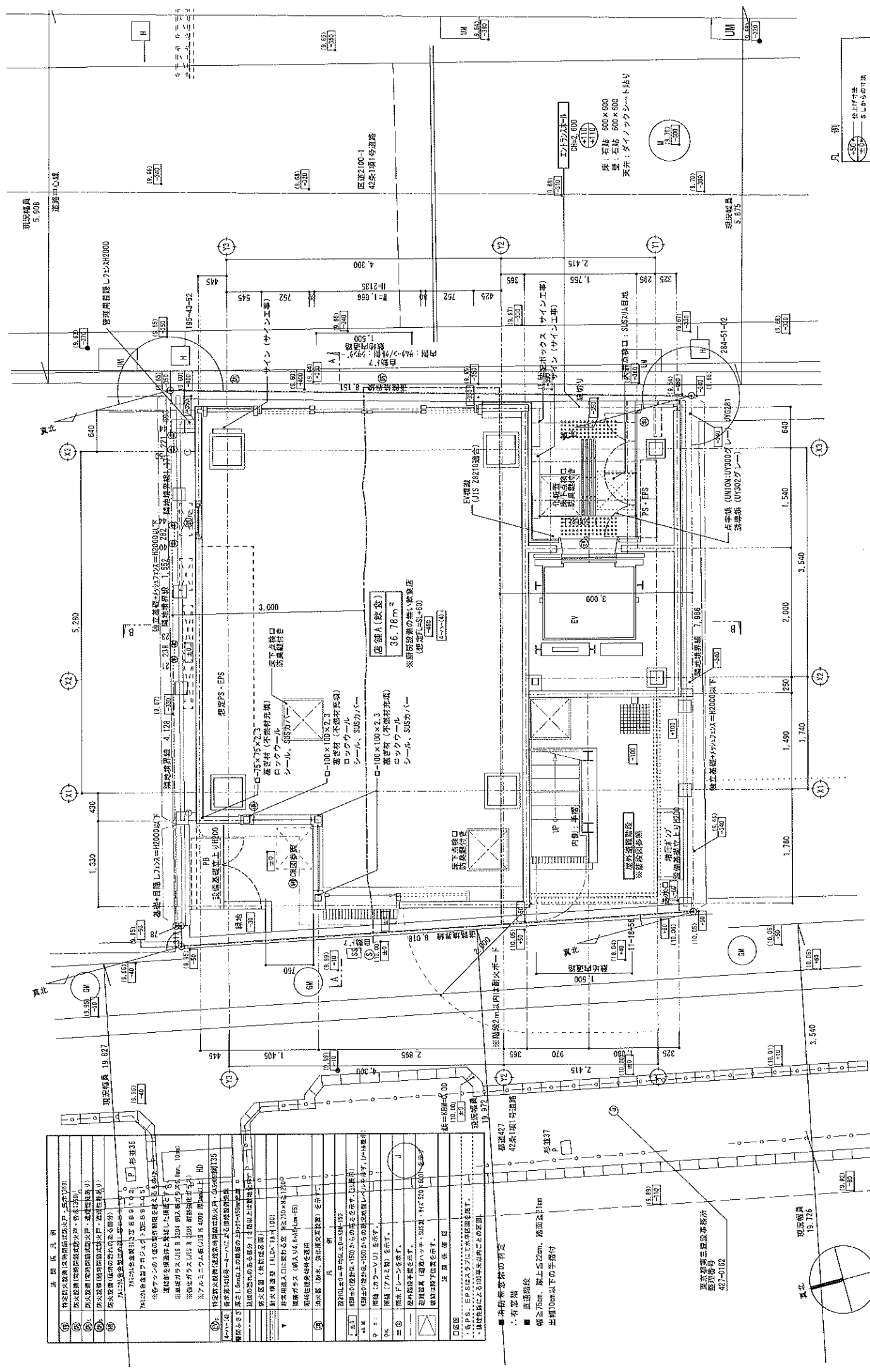
竹屋入会式館



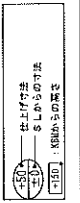
# THE CITY ASAGAYA II

THE CITY  
ASAGAYA II

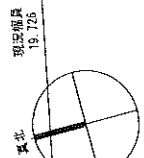




例



<p>出図年月 25-05-08</p> <p>DATA NAME * 図名: 1/50 1階平面図(完成)</p>	<p>縮尺 1/50</p>	<p>計画名称 阿佐ヶ谷Ⅱ計画新築工事</p>	<p>図面番号 A-12</p>
<p>設計者 株式会社 葉設計</p> <p>設計者 〒143-0331 東京都目黒区目黒3丁目1番1号</p>	<p>1階平面図</p>	<p>1階平面図</p>	<p>図面番号 KA-09</p>



現況標高 19.725

現況標高 19.927

現況標高 19.972

現況標高 19.972

現況標高 19.972

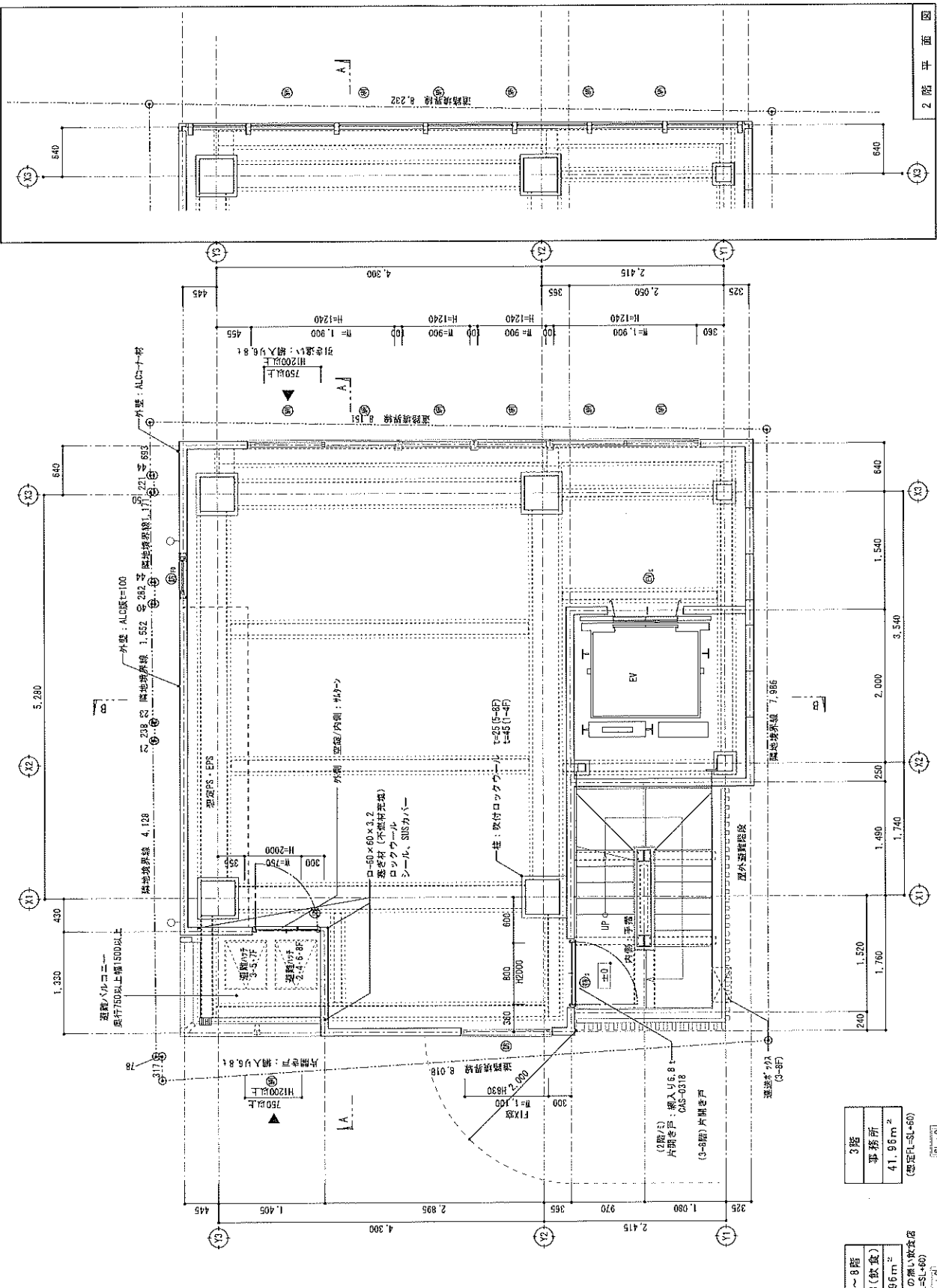
現況標高 19.972

現況標高 19.972

現況標高 19.972

現況標高 19.972

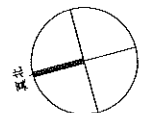
注 意 事 項	
①	特定防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
②	特定防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
③	特定防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
④	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑤	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑥	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑦	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑧	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑨	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑩	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑪	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑫	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑬	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑭	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑮	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑯	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑰	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑱	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑲	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
⑳	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉑	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉒	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉓	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉔	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉕	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉖	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉗	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉘	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉙	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉚	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉛	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉜	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉝	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉞	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㉟	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊱	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊲	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊳	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊴	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊵	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊶	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊷	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊸	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊹	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊺	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊻	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊼	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊽	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊾	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)
㊿	防火設備(非常用脱出用照明器具・告示1980)



2・4～8階	店舗B(飲食)	41.96㎡
3階	事務所	41.96㎡

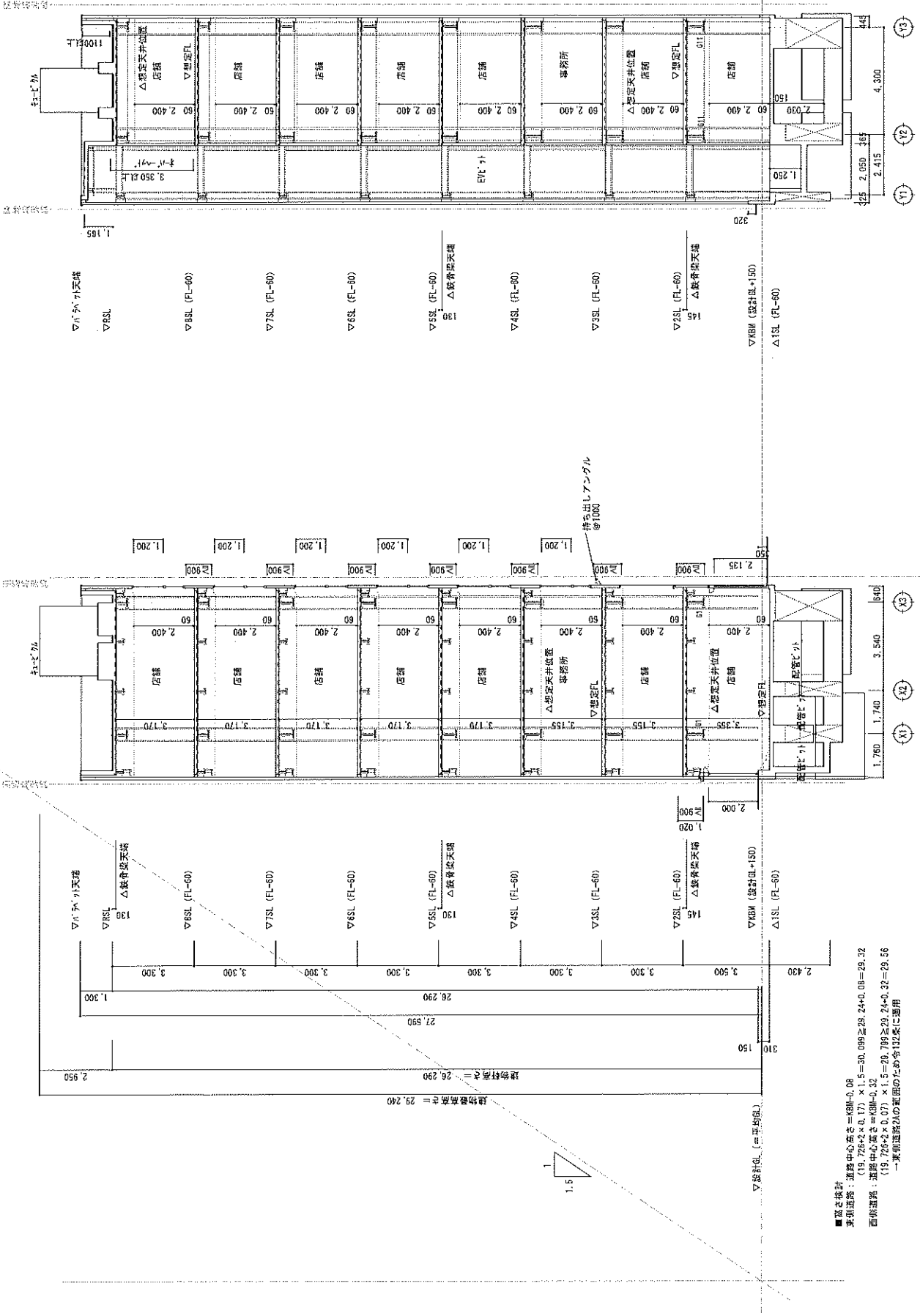
(認定H=SL+60)

※厨房設備の無い飲食店 (認定H=SL+60)









A - A 断面図

B - B 断面図

高さ換算  
 真動距離：道路中心高き=600+0.08  
 (19.726\*2 x 0.17) x 1.5 = 30.099 ≒ 29.24+0.08 = 29.32  
 西動距離：道路中心高き=600+0.02  
 (19.726\*2 x 0.07) x 1.5 = 20.799 ≒ 29.24+0.02 = 29.56  
 一車道道路幅員の異なるため今112条に適用

株式会社 叶設計 KANOH ARCHITECT OFFICE 一級建築士 葉340151 藤井 明子		建築名称 (仮称) 阿佐ヶ谷II計画新築工事	図面番号 A-16
出図年月日 25-05-08	縮尺 1/150	建築名称 (仮称) 阿佐ヶ谷II計画新築工事	図面番号 KA-13
作成者 葉340151 藤井 明子			