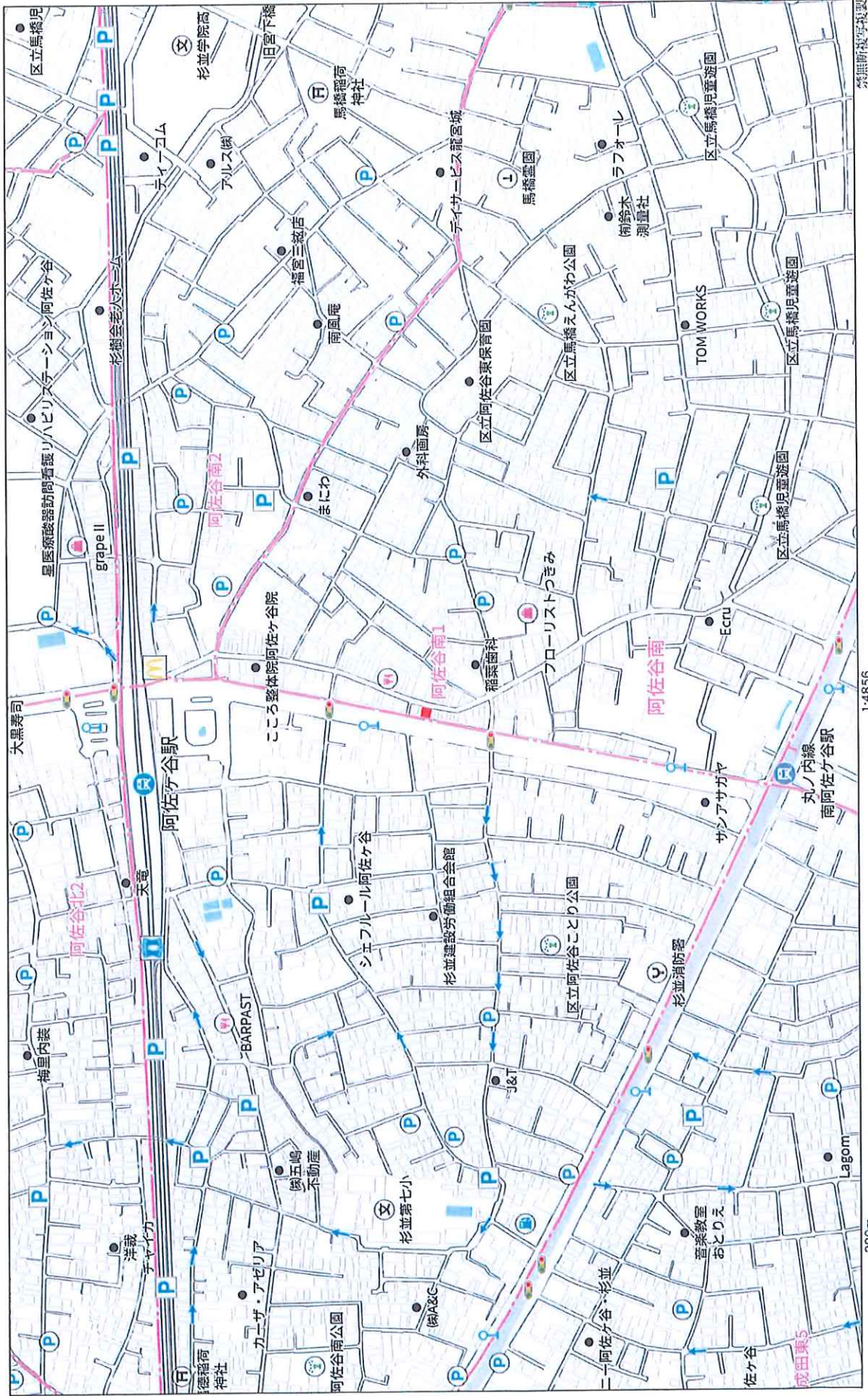


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）物件名：THE CITY 阿佐ヶ谷 II				
所在地	住居表示	東京都杉並区阿佐谷南1-35-7			
	地番	東京都杉並区阿佐ヶ谷南1-734-28、28			
交通	JR中央線・総武線 阿佐ヶ谷駅 徒歩4分 / 東京メトロ丸の内線 南阿佐ヶ谷駅 徒歩5分				
地積	68.2 m <sup>2</sup> (20.63 坪) 公簿				
価格	8億4300万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	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。

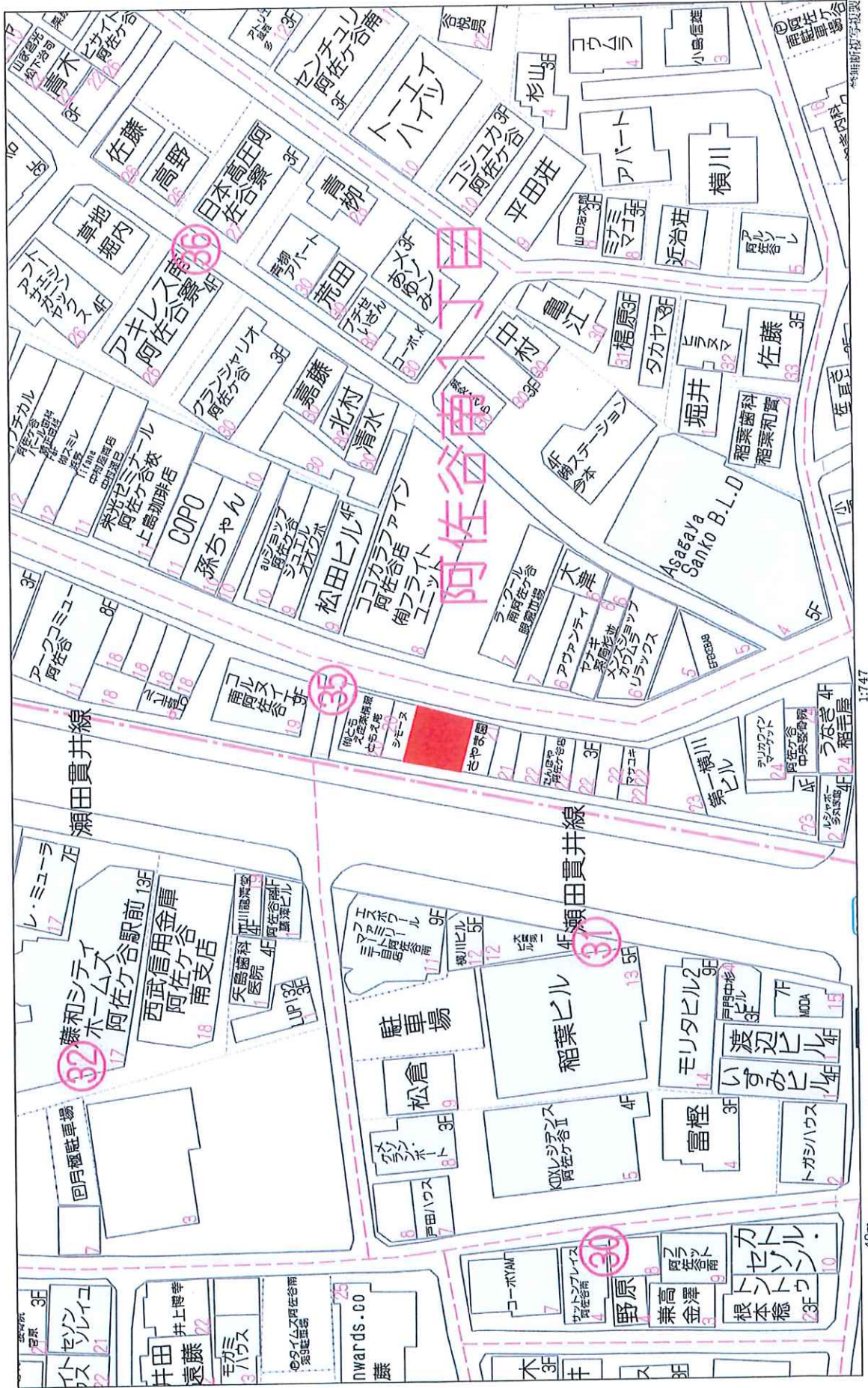


1:4856

280m

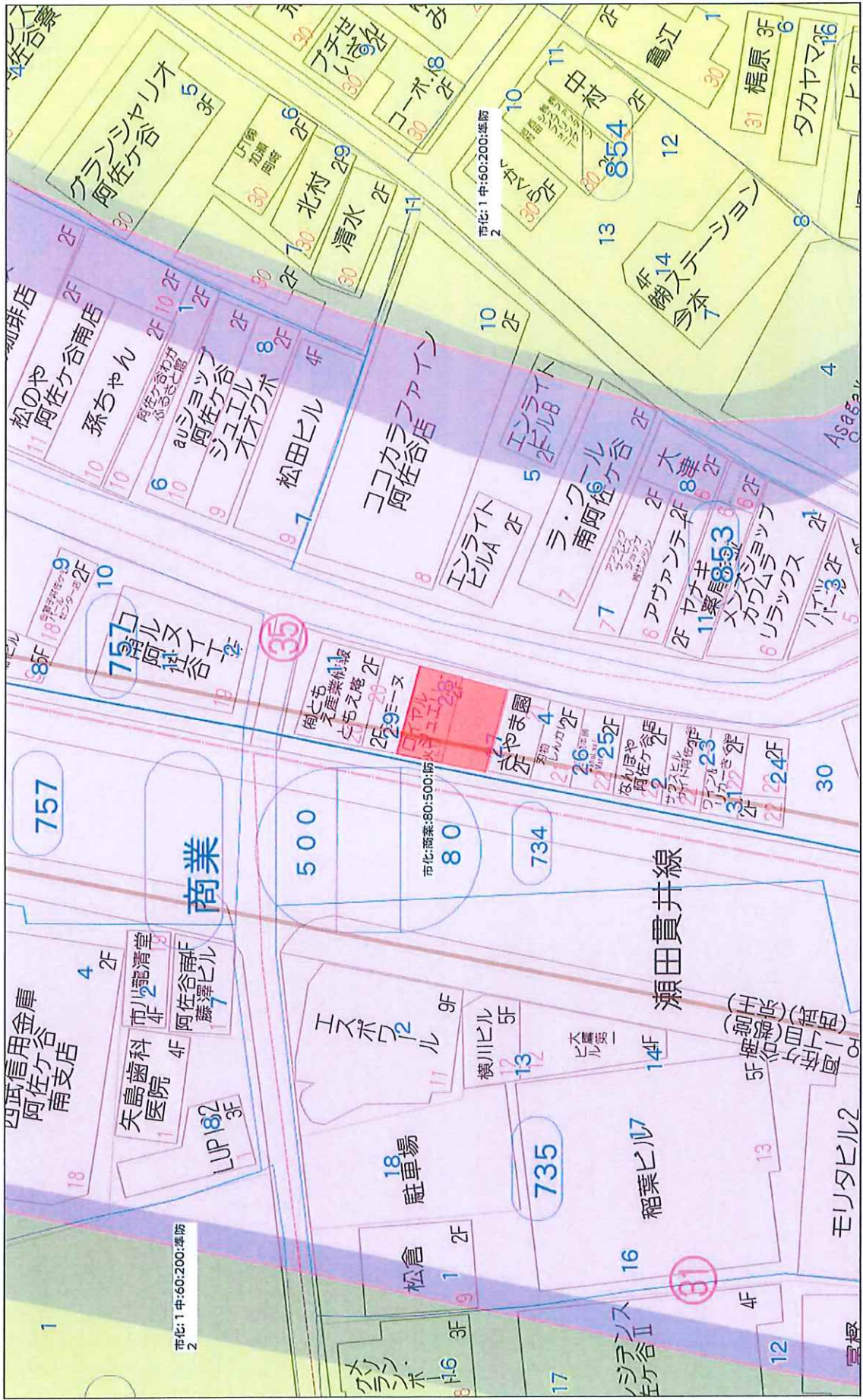
Copyright (C) 2024 ZENRIN CO., LTD.

発行所 株式会社ゼンリン



1:747

40m



1:176

20 m

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

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	44,964	49,460	5,500,000	
2階	契約	飲食店	ギャラリー 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	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	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	20,775	22,852	1,160,000	
5階		事務所					定借	41.96	12.69	254,546	25,454	280,000	20,058	22,064		
6階		事務所					定借	41.96	12.69	263,637	26,363	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	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	21,491	23,640	1,800,000	
合計								330.50	99.97	2,363,641	236,359	2,600,000	※24,280	※26,708		

※3・4階事務所内装済

※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			
賃料収入小計			32,040,000 A
その他収入小計			
収入の想定合計額 (A+B)			32,040,000 円 C

※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、記載の数値は本管作成日段階のものであり将来に誤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、シティプロパティ&リソ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。

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	消費税	年額合計
シティプロパティ&リソース受託の場合 (※スポット対応項目)			
BM費用			
管理員・日常清掃業務	28,000	336,000	369,600
機械整備業務	19,500	234,000	257,400
緊急受付対応業務	4,000	48,000	52,800
エレベーター点検	26,000	312,000	343,200
自家用電気工作物点検	20,000	240,000	264,000
設計業務	10,000	120,000	132,000
総務防火管理者研修	10,000	120,000	132,000
※設備機器巡回点検 (年1回)	1,300	15,600	17,160
※消防設備点検 (年2回)	11,700	140,400	154,440
※増圧ポンプ年次点検 (年1回)	3,250	39,000	42,900
※定期清掃業務 (年1回)	4,875	58,500	64,350
※建築設備点検 (年1回)	5,892	68,300	75,130
※特殊用途建築物定期点検 (3年1回)	2,925	35,100	38,610
※自家用電気工作物年次点検 (年1回)	10,000	120,000	132,000
BM費用小計	157,242	1,866,900	2,075,590 D
PM費用			
PM費用 (賃料の3%相当)	72,818	873,816	961,190
PM費用小計	72,818	873,816	961,190 E
その他費用			
固定費 (概算)		1,509,057	1,509,057
火災保険料		324,410	324,410
CAPEX (修繕費予測)	5,000	60,000	66,000
その他費用小計	5,000	1,893,467	1,899,467 F
支出の想定合計額 (D+E+F)			4,936,247 円 G



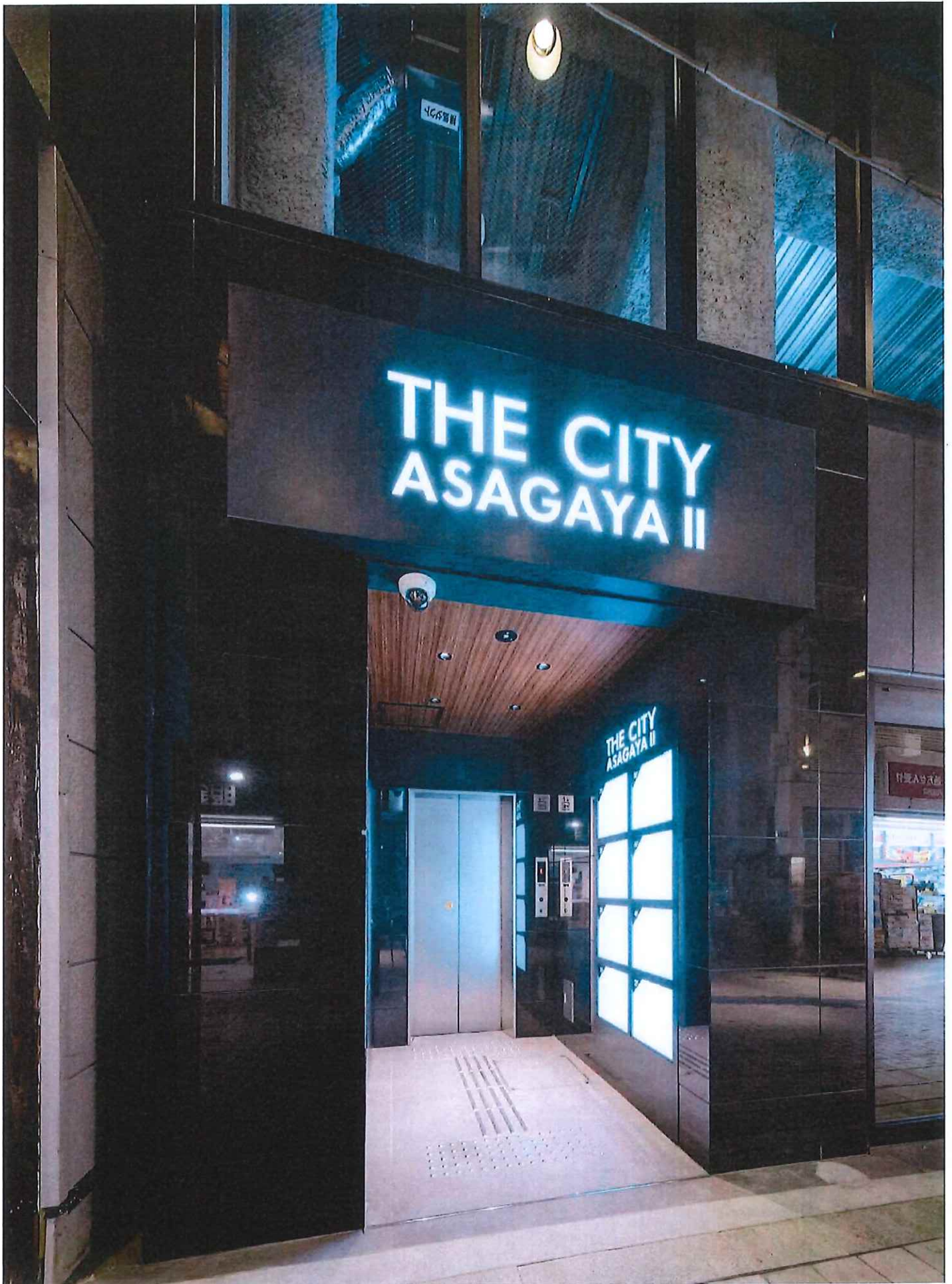




THE CITY  
ASAGAYA II

THE CITY  
ASAGAYA II

竹屋ASAGAYA  
ASAGAYA

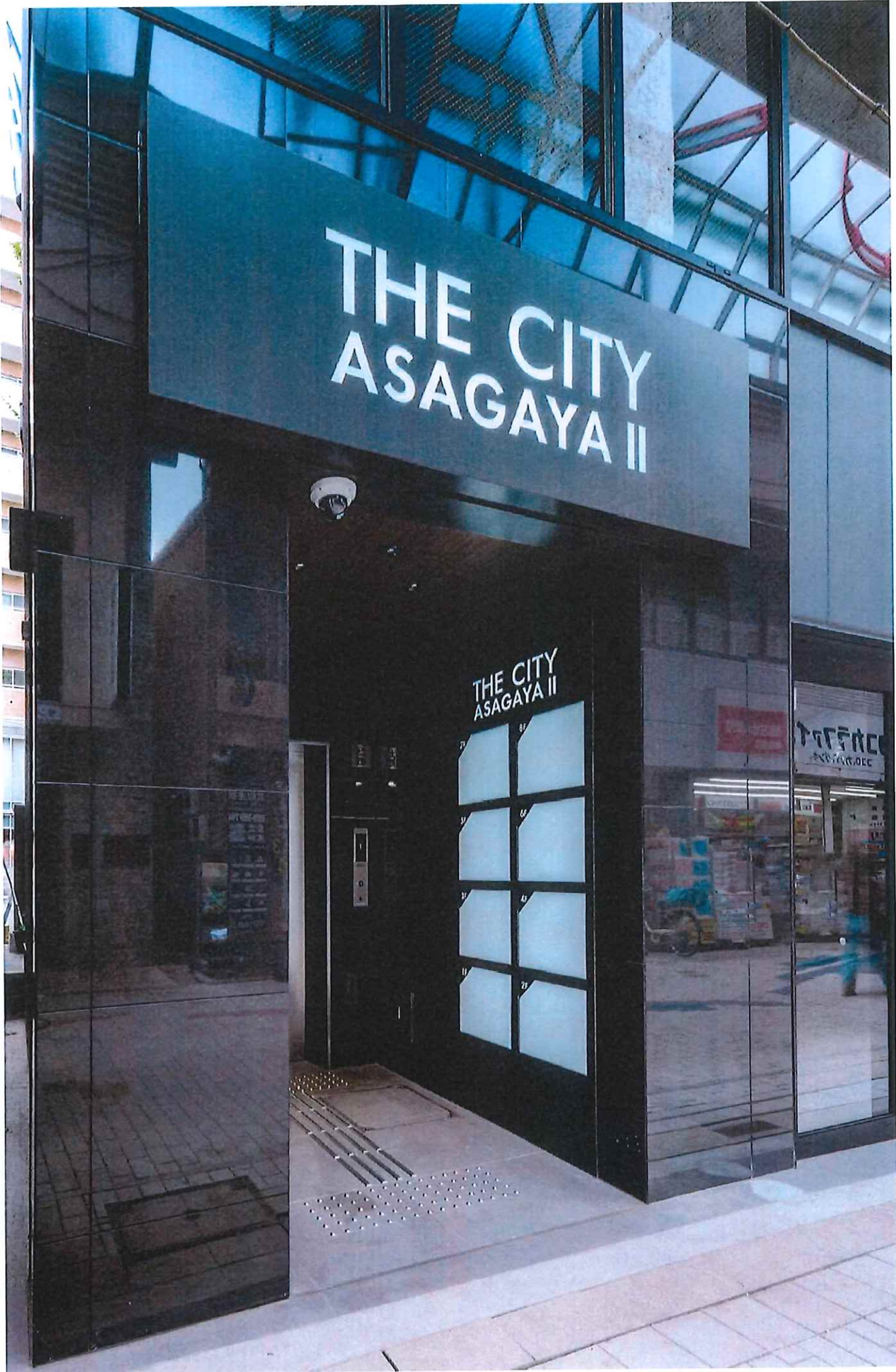


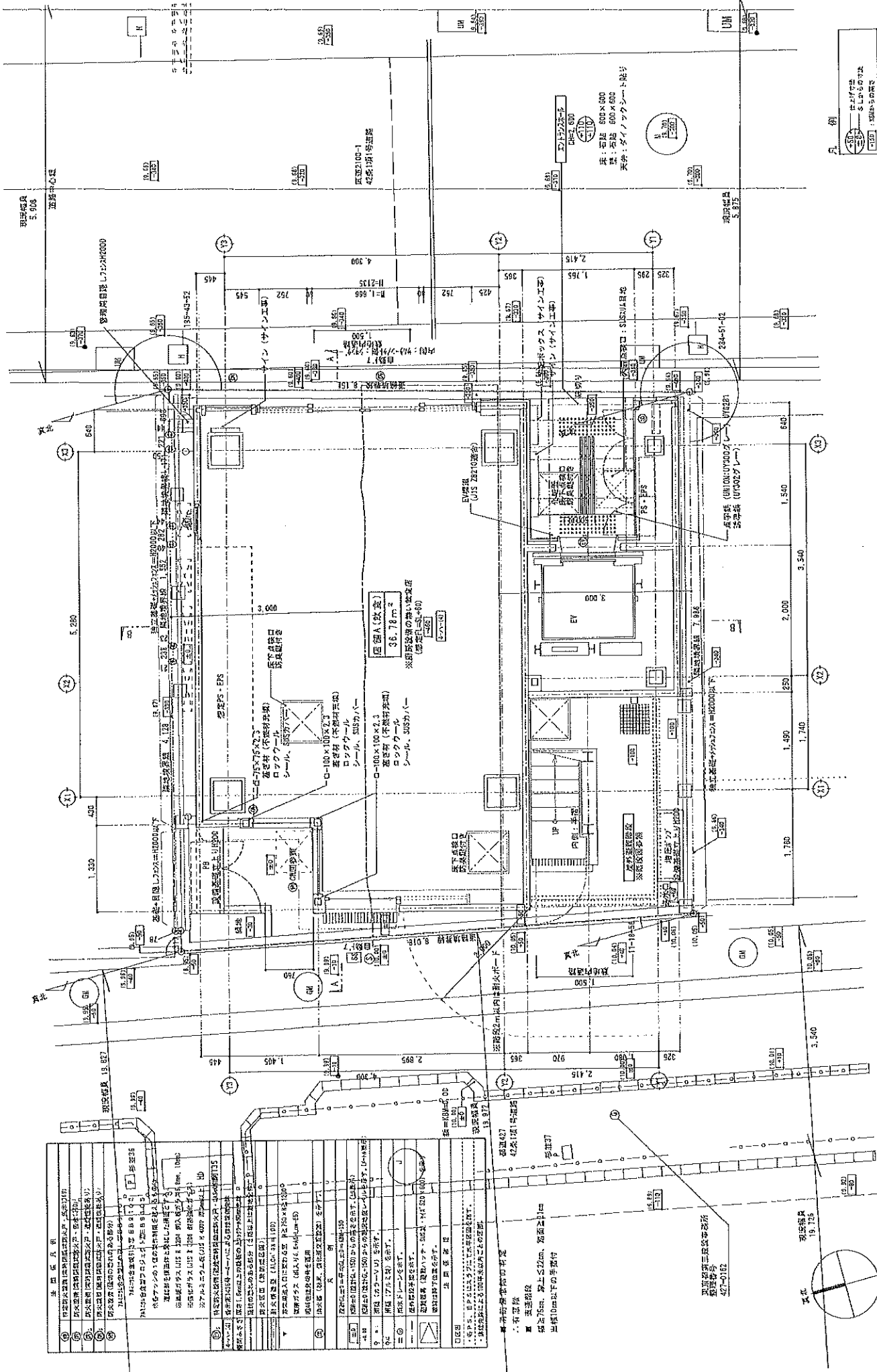


THE CITY  
ASAGAYA II

THE CITY  
ASAGAYA II

トナリ  
コンビニ





<p>東洋建設株式会社 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 TEL: 03-5561-1111</p>	<p>設計者 葉設計 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 TEL: 03-5561-1111</p>	<p>監理者 葉設計 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 TEL: 03-5561-1111</p>	<p>図面番号 A-12 A-09</p>
<p>図面名 1階平面図</p>	<p>縮尺 1/50</p>	<p>作成者 葉設計</p>	<p>承認者 葉設計</p>
<p>図面内容 1階平面図</p>	<p>図面番号 A-12 A-09</p>	<p>作成者 葉設計</p>	<p>承認者 葉設計</p>

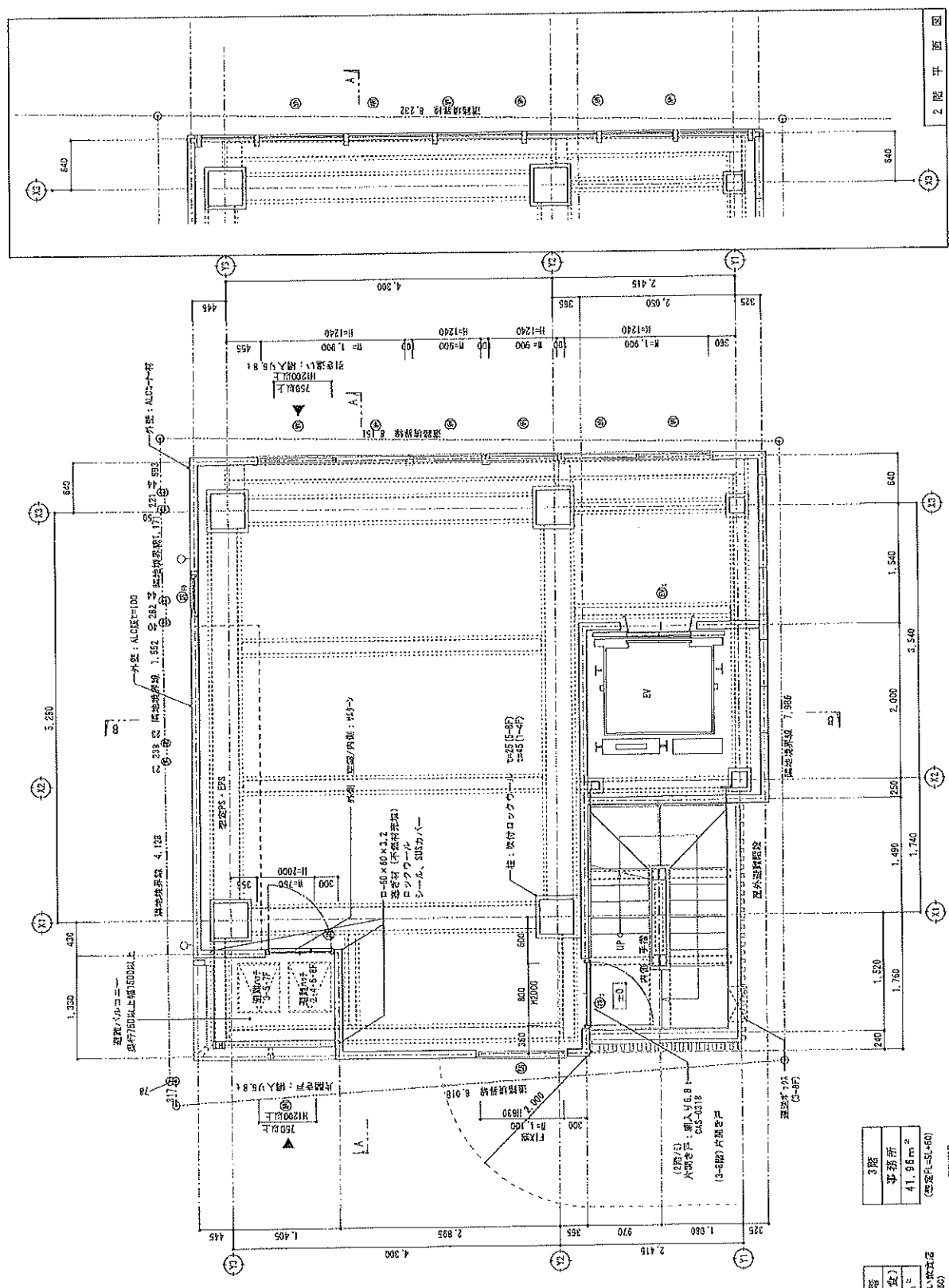
①	柱間壁	コンクリート	厚さ150mm
②	床	コンクリート	厚さ100mm
③	天井	石膏ボード	厚さ12mm
④	窓	アルミサッシ	複層ガラス
⑤	ドア	木製	厚さ40mm
⑥	階段	コンクリート	厚さ100mm
⑦	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
⑧	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
⑨	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
⑩	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
⑪	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
⑫	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
⑬	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
⑭	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
⑮	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
⑯	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
⑰	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
⑱	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
⑲	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
⑳	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉑	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉒	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉓	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉔	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉕	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉖	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉗	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉘	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉙	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉚	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉛	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉜	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉝	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉞	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㉟	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊱	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊲	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊳	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊴	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊵	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊶	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊷	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊸	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊹	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊺	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊻	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊼	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊽	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊾	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm
㊿	エレベーター	コンクリート	厚さ150mm

1. 構造部材  
 2. 設備部材  
 3. 仕上り部材  
 4. 開口部  
 5. 階段  
 6. エレベーター  
 7. エレベーター  
 8. エレベーター  
 9. エレベーター  
 10. エレベーター  
 11. エレベーター  
 12. エレベーター  
 13. エレベーター  
 14. エレベーター  
 15. エレベーター  
 16. エレベーター  
 17. エレベーター  
 18. エレベーター  
 19. エレベーター  
 20. エレベーター  
 21. エレベーター  
 22. エレベーター  
 23. エレベーター  
 24. エレベーター  
 25. エレベーター  
 26. エレベーター  
 27. エレベーター  
 28. エレベーター  
 29. エレベーター  
 30. エレベーター  
 31. エレベーター  
 32. エレベーター  
 33. エレベーター  
 34. エレベーター  
 35. エレベーター  
 36. エレベーター  
 37. エレベーター  
 38. エレベーター  
 39. エレベーター  
 40. エレベーター  
 41. エレベーター  
 42. エレベーター  
 43. エレベーター  
 44. エレベーター  
 45. エレベーター  
 46. エレベーター  
 47. エレベーター  
 48. エレベーター  
 49. エレベーター  
 50. エレベーター  
 51. エレベーター  
 52. エレベーター  
 53. エレベーター  
 54. エレベーター  
 55. エレベーター  
 56. エレベーター  
 57. エレベーター  
 58. エレベーター  
 59. エレベーター  
 60. エレベーター  
 61. エレベーター  
 62. エレベーター  
 63. エレベーター  
 64. エレベーター  
 65. エレベーター  
 66. エレベーター  
 67. エレベーター  
 68. エレベーター  
 69. エレベーター  
 70. エレベーター  
 71. エレベーター  
 72. エレベーター  
 73. エレベーター  
 74. エレベーター  
 75. エレベーター  
 76. エレベーター  
 77. エレベーター  
 78. エレベーター  
 79. エレベーター  
 80. エレベーター  
 81. エレベーター  
 82. エレベーター  
 83. エレベーター  
 84. エレベーター  
 85. エレベーター  
 86. エレベーター  
 87. エレベーター  
 88. エレベーター  
 89. エレベーター  
 90. エレベーター  
 91. エレベーター  
 92. エレベーター  
 93. エレベーター  
 94. エレベーター  
 95. エレベーター  
 96. エレベーター  
 97. エレベーター  
 98. エレベーター  
 99. エレベーター  
 100. エレベーター

注 記	
①	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
②	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
③	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
④	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑤	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑥	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑦	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑧	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑨	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑩	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑪	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑫	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑬	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑭	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑮	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑯	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑰	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑱	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑲	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
⑳	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉑	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉒	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉓	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉔	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉕	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉖	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉗	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉘	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉙	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉚	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉛	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉜	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉝	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉞	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㉟	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊱	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊲	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊳	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊴	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊵	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊶	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊷	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊸	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊹	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊺	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊻	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊼	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊽	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊾	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。
㊿	外壁・天井・床・壁の断熱材は、すべてグラスウール（厚さ100mm）とする。

■ 車庫の構造  
 ・2階部分開口 47.30×30=1.576...㎡  
 ・2階部分開口部 (40.75×11.2)=0.9㎡  
 ・2階部分開口部とする

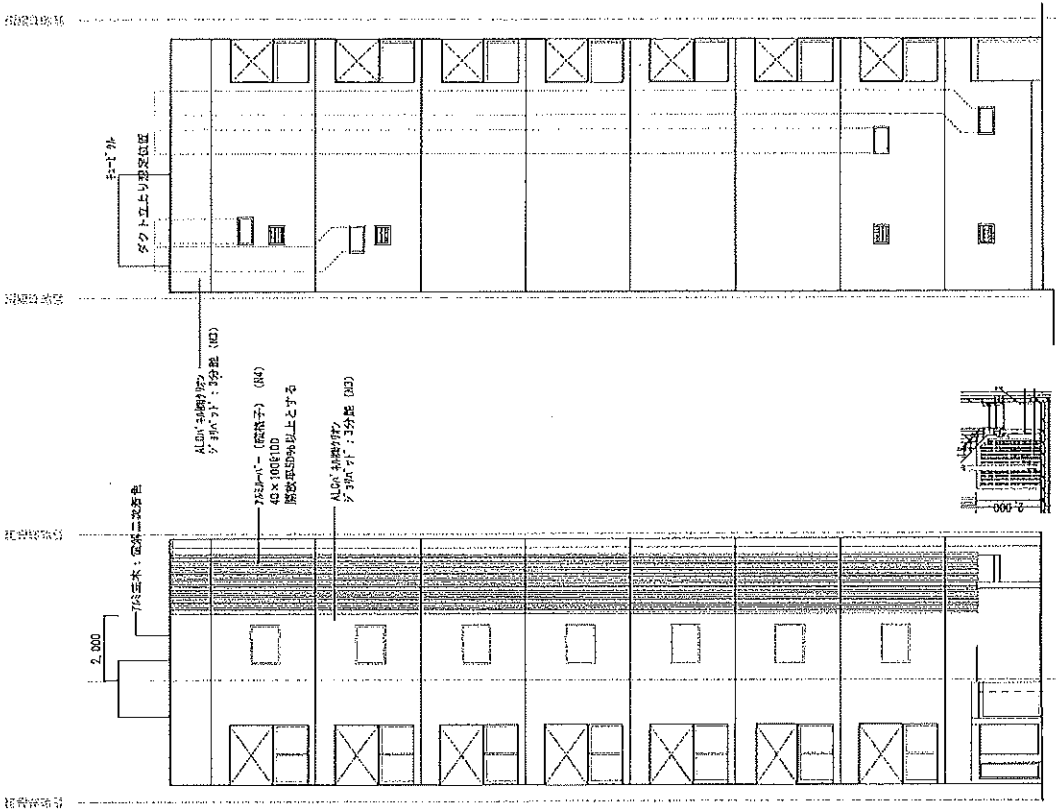
■ 車庫の構造  
 高さ75cm、厚さ22cm、重量21cm  
 幅10cm厚の手付け  
 開口部の重量：20cmの重量で21cm以上重量



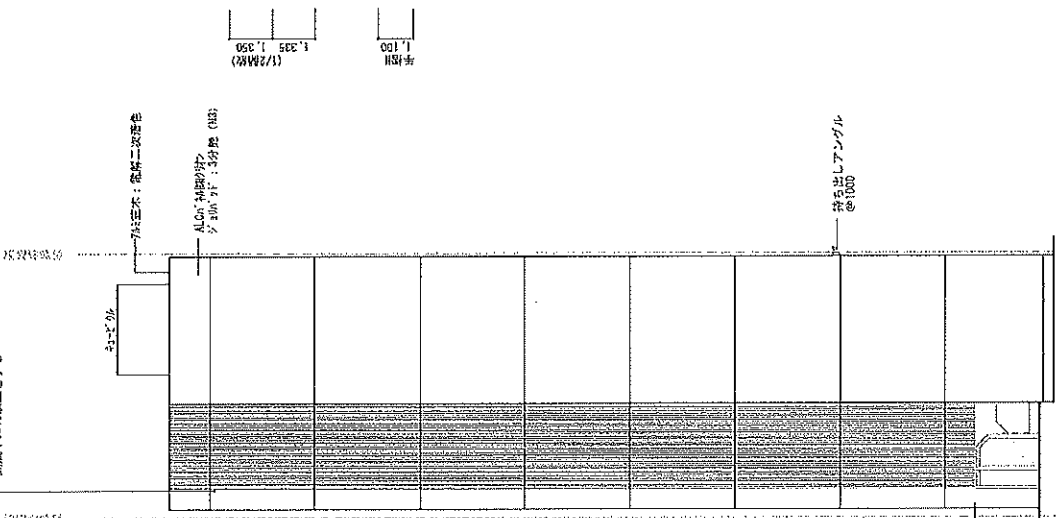
2.4~8階	面積D (飲食)	41.95㎡ (標準F=5L=40)
3階	事務所	41.95㎡ (標準F=5L=40)



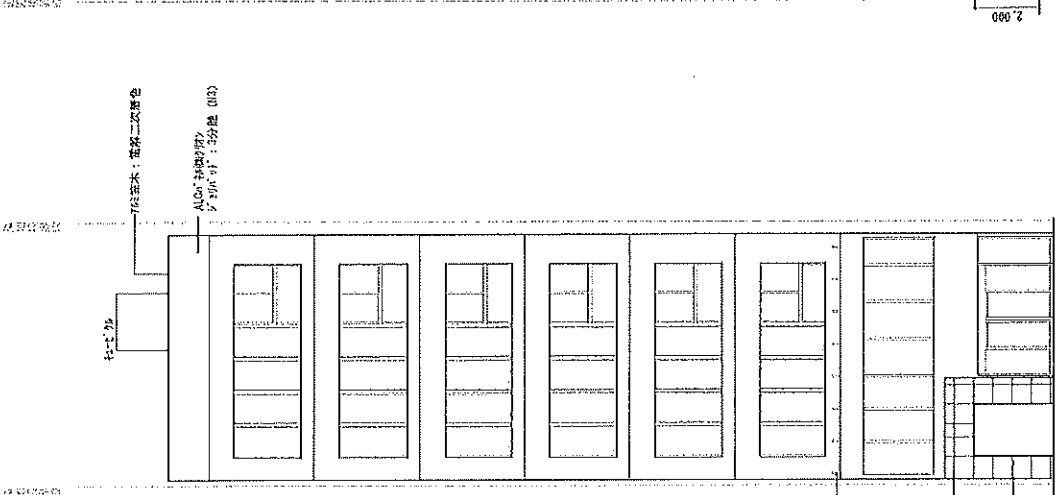
※換気ダクトは可換部から100mm以上の距離をとること



北側立面図



西側立面図

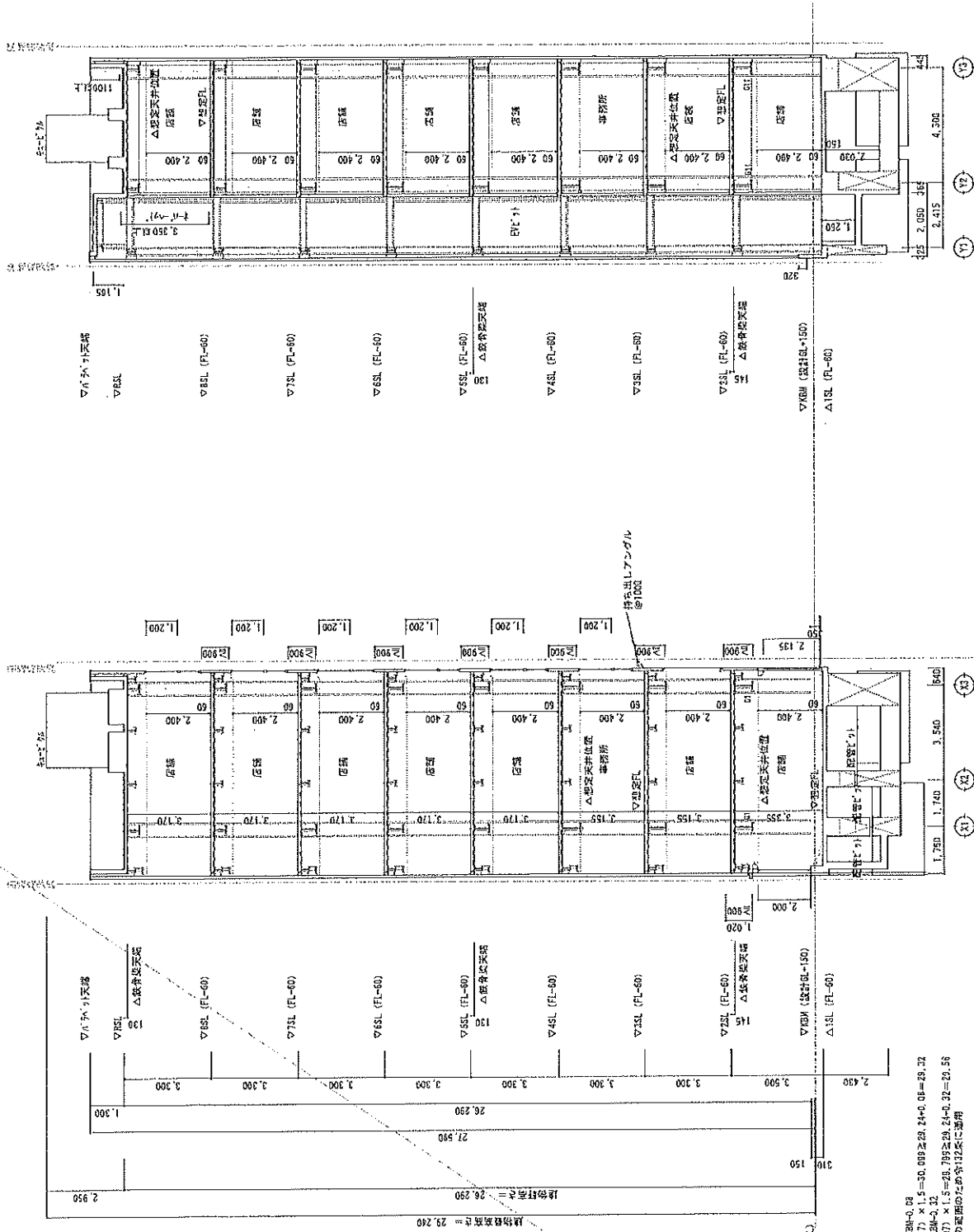


南側立面図



東側立面図

図面名称 (仮称) 阿佐ヶ谷II計画新築工事		図面番号 A-15
設計者 株式会社 叶設計		図面番号 KA-12
図面比例 1/150	図面内容 外観図	
設計者 株式会社 叶設計		
設計者 株式会社 叶設計		
設計者 株式会社 叶設計		



A - A 断面図

B - B 断面図

■ 高さ校対  
 完成建屋： 建屋中心高 = 68m - 0.22  
 (19.72m - 2 × 0.17) × 1.5 = 30.09m ± 22.44 + 0.08 = 29.72  
 右側建屋： 建屋中心高 = 65m - 0.22  
 (19.72m - 2 × 0.07) × 1.5 = 28.79m ± 22.44 + 0.32 = 29.55  
 一、其間距離の異なるため各12m長に適用

 KANOH ARCHITECT OFFICE	株式会社 叶設計 一級建築士 葉343151 藤子 朝子	資料番号 25-05-08	図尺 1/150	図面番号 A-16
資料名 (16) 断面図	断面図 断面図	図面番号 A-16	図面番号 A-16	図面番号 A-16