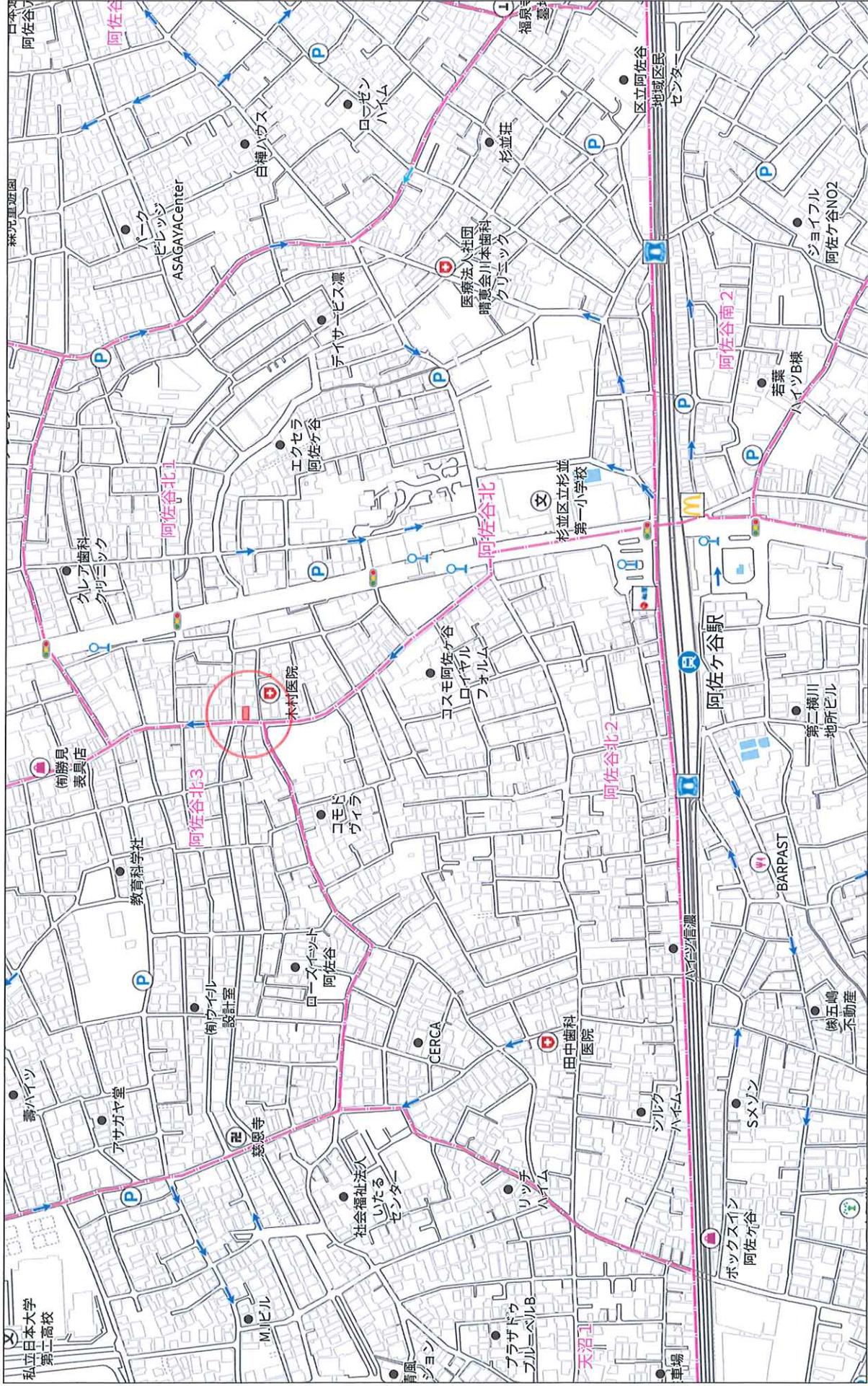


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗） 物件名：阿佐ヶ谷アバックビル				
所在地	住居表示	東京都杉並区阿佐谷北1-34-5			
	地番	東京都杉並区阿佐谷北1-337-13			
交通	JR東日本中央線・総武線 阿佐ヶ谷駅 徒歩6分				
地積	63.69 m ² (19.26 坪) 公簿				
価格	2億8500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	有り		都市計画	無・有（ ）	
その他	新たな防火規制区域 指定有り				
道路	西側約6.16～6.26m（公道） 接道約5.89m				
道路負担					
現況		築年	令和07年 6月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階			
	延床面積	129.78 m ² (39.25 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入11,760,000円 月額収入980,000円 表面利回り 4.12% 満室想定					
・建物種類：店舗					
・テナント：1階アクセサリー工房販売店（オープン日未定）					
2階：美容院 3階：事務所兼観葉植物販売店舗（5/1オープン予定）					
・総支出：年額1,123,238円（固都税相当額621,638円※概算を含む）					
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。



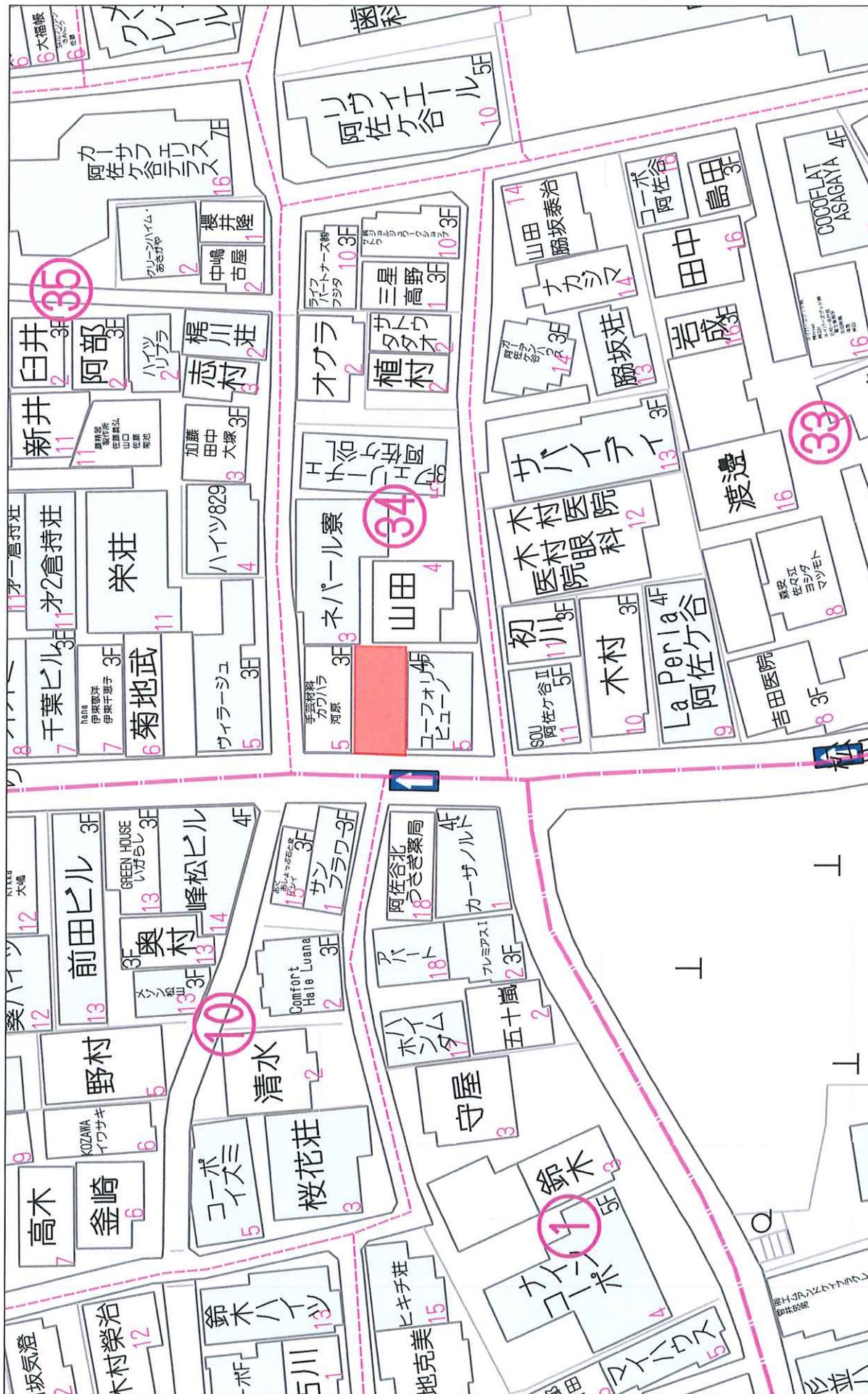
280m

1:4824

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20260312156638

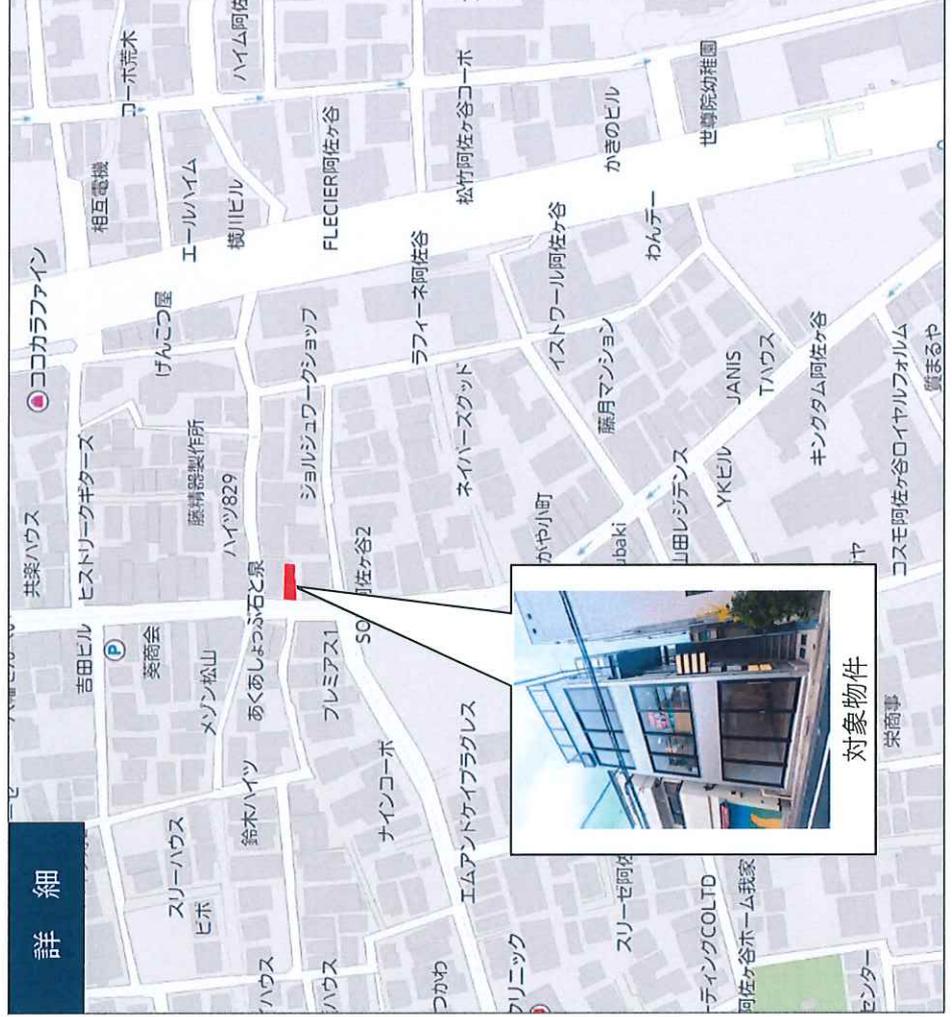
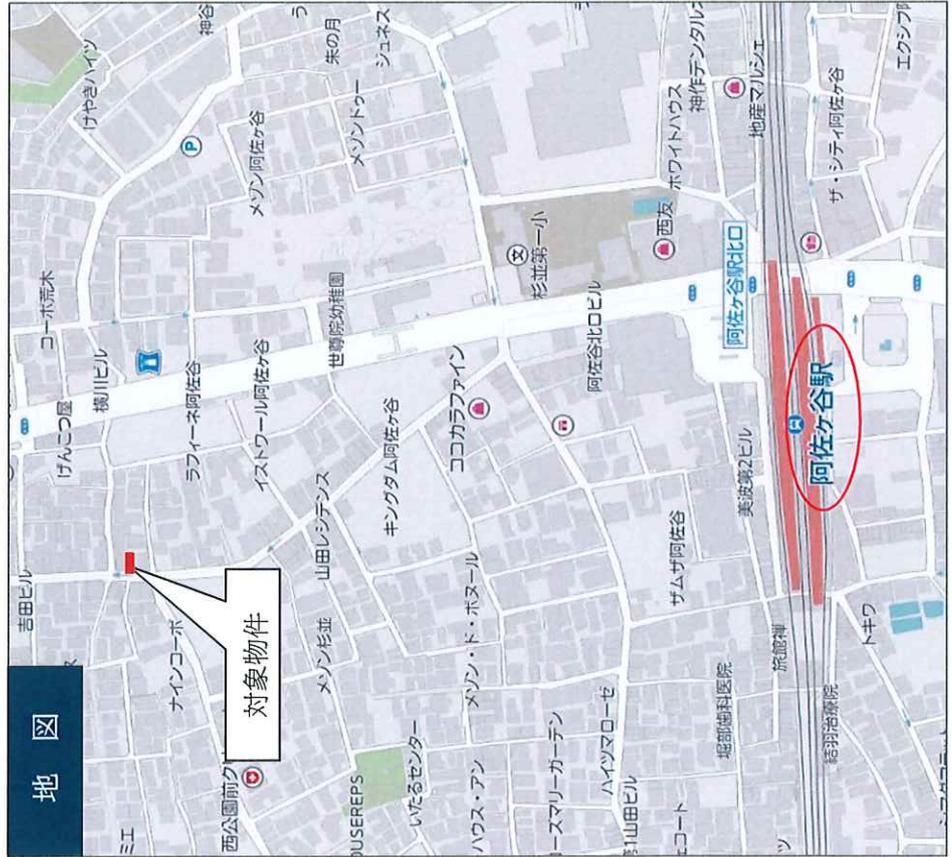
Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複製



■地図

駅		駅徒歩		利用者数		URL	
JR東日本 中央線／中央・総武線 「阿佐ヶ谷」駅		北口まで 徒歩 6分		2024年度 乗車人員 42,024人／日		https://www.jreast.co.jp/company/data/passenger/	



■ レントロール

区画	テナント	契約面積 (㎡)	面積 (坪)	月額賃料 (円)	消費税 (10%)	月額共益費 (円)	消費税 (10%)	合計 (円)	単価 (円/坪)	引継保証金 (円)
1階	アクセサリー工房兼販売店	44.58	13.48	363,637	36,363	(賃料に含む)		400,000	29,673	2,000,000
2階	美容室	42.60	12.88	254,546	25,454	(賃料に含む)		280,000	21,739	1,400,000
3階	事務所兼観葉植物販売店舗	42.60	12.88	272,728	27,272	(賃料に含む)		300,000	23,291	1,500,000
合計		129.78	39.25	890,911	89,091			980,000	24,968	4,900,000

1階	契約始期:2026年3月24日 契約期間:2026年3月24日～2028年3月23日(普通借2年) 賃料免責期間:2026年3月24日～2026年5月23日 解約予告:6ヶ月前 更新料:新総賃料1ヶ月分(税込) 保証会社:株式会社USEN TRUST ※連帯保証人あり ※保証金償却済み	2階	契約始期:2025年12月1日 契約期間:2025年12月1日～2027年11月30日(普通借2年) 解約予告:6ヶ月前 更新料:新総賃料1ヶ月分(税込) 保証会社:スターリンク株式会社 ※連帯保証人あり ※保証金償却済み
3階	契約始期:2026年3月1日 契約期間:2026年3月1日～2028年2月29日(普通借2年) 賃料免責期間:2026年3月1日～2026年4月30日 解約予告:6ヶ月前 更新料:新総賃料1ヶ月分(税込) 保証会社:スターリンク株式会社 ※連帯保証人あり ※保証金償却済み		

月額総収入	980,000円
-------	----------

■収支表

物件名	築年月	賃貸面積			取得費用	
		m	坪	販売価格(税抜) A	消費税 (10%)	販売価格(税込) B
阿佐ヶ谷アパックビル	2025年6月	129.78	39.25	269,096,403	15,903,597	285,000,000

建物対価割合: 59.10%

現況賃料 [月額] ①	管理費等 [月額] ②	現況賃料 [年額] ③ (①×12)	管理費等 [年額] ④ (②×12)	固都税 [年額] ⑤	純収入 [年額] ⑥ (③-④-⑤)	現況賃料 [グロス利回り] ③÷B	現況賃料 [ネット利回り] ⑥÷B
980,000	41,800	11,760,000	501,600	621,638	10,636,762	4.13%	3.73%

※建物にかかる評価額および固都税は別添「東京法務局新築建物課税標準価格認定基準書(令和6年度)」より概算で算出しております。実際の評価額、税額とは異なる可能性があります。

～管理費等～

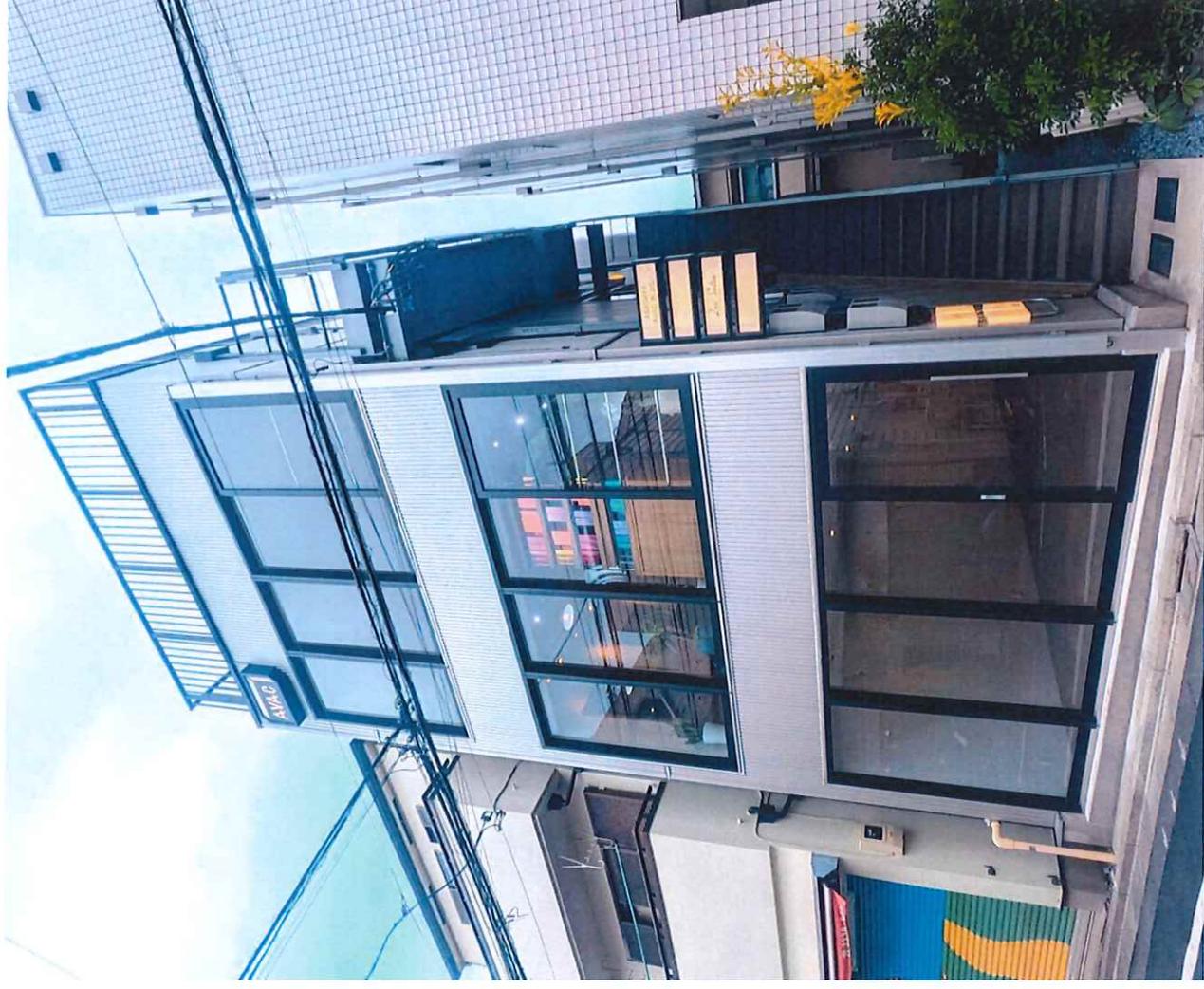
消防設備点検業務	14,300	...	年2回
統括・防火管理者の選任・補助業	16,500		
管理手数料及び緊急対応受付業務	11,000		
合計	41,800		

※参考 令和7年度固定資産評価額

土地評価額	32,001,670	円
建物評価額(概算)	21,475,230	円

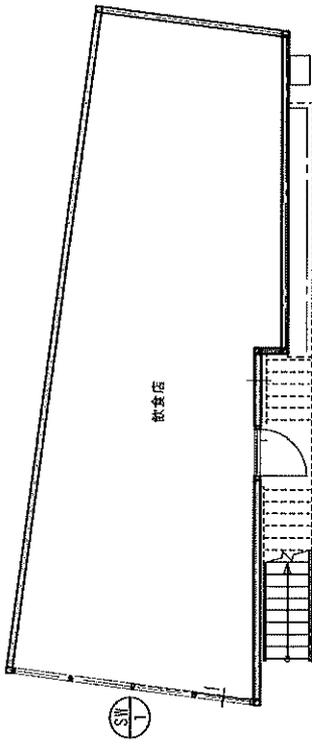
阿佐ヶ谷アバックビル —棟物件概要

JR 東日本 中央線／中央・総武線 「阿佐ヶ谷」駅 徒歩 6 分

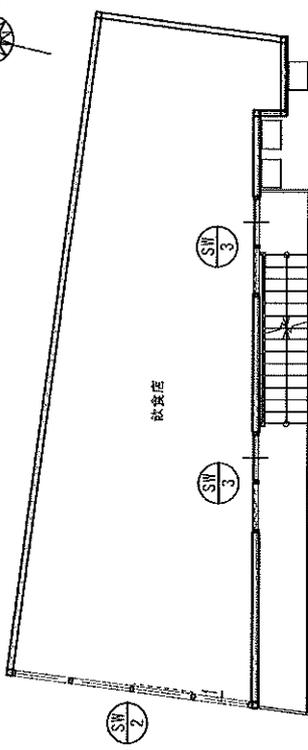


1階 アクセサリー工房兼販売店／2階 美容室／3階 事務所兼観葉植物販売店舗

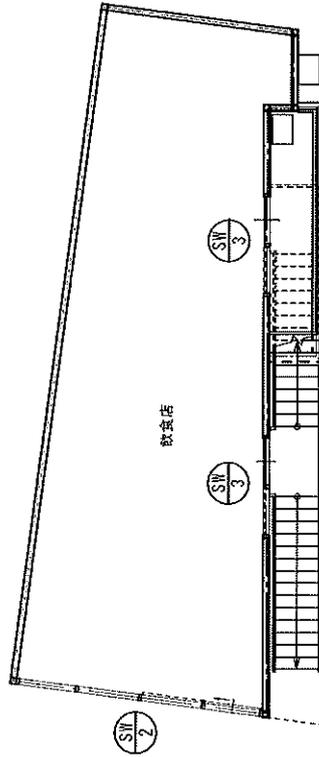
■ 平面図



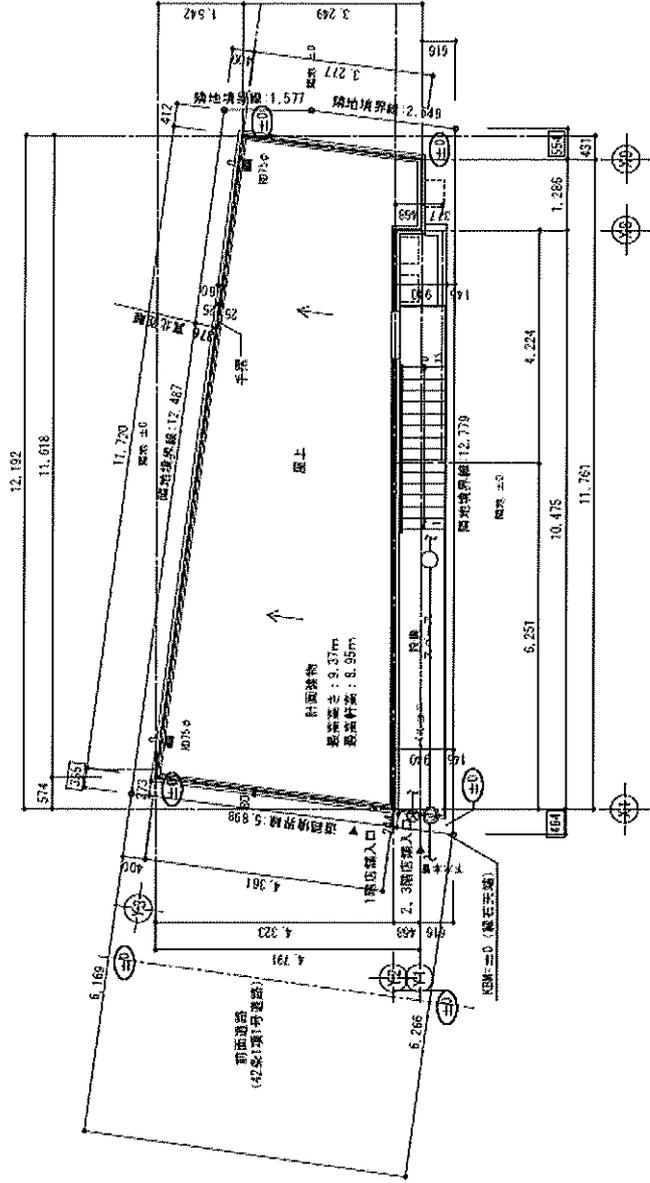
1階建具キープラン



3階建具キープラン



2階建具キープラン



配置図 1:100

※図面と現況が異なる場合は現況を優先します

■テナント紹介

■1 階出店テナント

ベトナムで2店舗展開している来店型のハンドメイド工房【Veene】と提携し、新規オープン致します。
オリジナルのネームタグなどを、色やデザインを好みに合わせてカスタマイズできるため、想いや経験を込めた自分だけのアイテムを作ることができます。



参照:veene ホームページ
(<https://veene.vn/>)

■2 階出店テナント 【Les Selia(レセリア)】

大人の女性が心から安らげる空間をテーマにした美容室。髪を美しく整え、心身のリフレッシュと健康的な髪の維持をサポートします。経験豊富なスタイリストが一人ひとりの髪質や悩みに合わせて最適な施術を行い、似合わせカットや最新のトレンドにも対応致します。



参照:Hot pepper beauty

(<https://beauty.hotpepper.jp/slnH000792561/>)

■3 階出店テナント 【クロムスタイル】

家具・インテリア雑貨の製造・販売及び『クロムスタイル』という自社サイトや楽天にてアパレル什器や店舗家具のネット販売事業をメインとしている会社です。
事務所として利用するだけでなく、観葉植物や雑貨の販売も行う予定です。



ハンガーラックストロンガーシリーズ
販売台数累計 **33万台突破!!**

後侮させない頑丈さ。
安価なハンガーラックですぐに壊れたり、くたついたりした経験はありませんか？

業界初のハンガーラック専用「H」真じょうゆを、北は南まで、業界最強ハンガーラックストロンガー

アパレル什器・店舗家具の専門店 クロムスタイル

CHROME-STYLE
Storce Policies | STRENGTH DESIGN SAFETY QUALITY DURABILITY



参照:クロムスタイルホームページ

(<https://www.chrome-style.jp/>)

