当社直物件　　物件説明書　　物件番号:098

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）物件名：アンセム神宮前					
所在地	住居表示	東京都渋谷区神宮前1-21-12				
	地番	東京都渋谷区神宮前1-21-17				
交通	JR山手線 原宿駅 徒歩2分 / 東京メトロ千代田線、副都心線 明治神宮前駅 徒歩5分					
地積	125.1 ㎡ (37.84 坪) 公簿					
価格	15億5046万円 （税込）					
地目	宅地	用途地域	第２種中高層住居専用地域			
容積率	300%		建蔽率	70%		
都市計画法	市街化区域					
防火指定	準防火地域		高度指定			
日影規制			都市計画	無・有（　　）		
その他	第1種文教地区、神宮前1.3.4丁目地区、景観計画区域、宅地造成及び特定盛土等規制法、他					
道路	南側約4m（42条2項）セットバック済					
道路負担						
現況		築年	令和07年 9月築	検済		
建物	構造	鉄骨造陸屋根 2階 地下1階				
	延床面積	199.69 ㎡ (60.4 坪)				
引渡し	相談		施工会社			

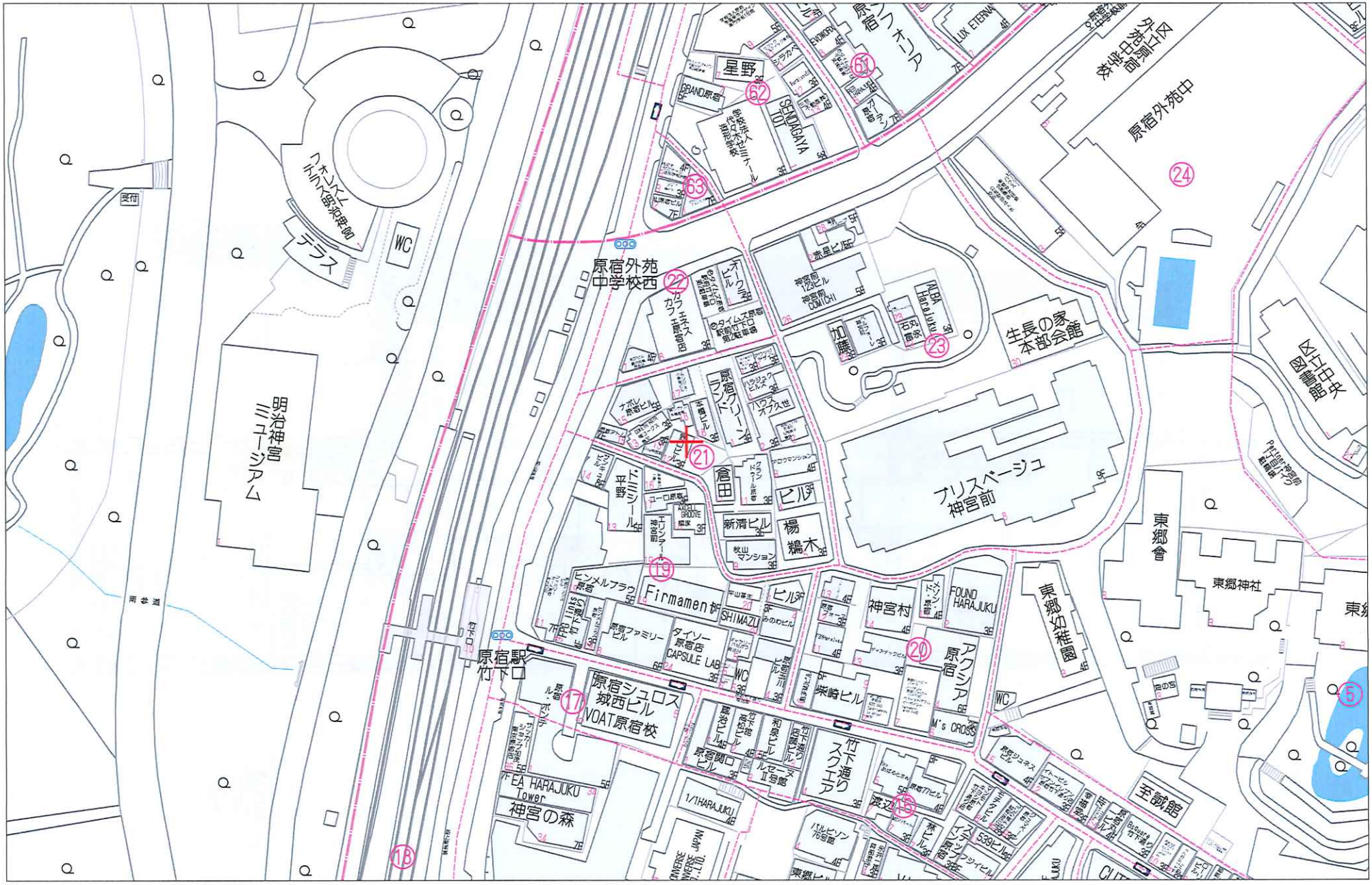
備考　年額収入47,836,800円 月額収入3,986,400円 表面 利回り 3.08% 現況

・総戸数：3戸
・前面道路幅員による容積率の制限有
・現況優先
※登記簿上は地下1階付地上2階建ですが、現況の外観上は地上3階建となります

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。

東京都渋谷区神宮前1丁目21-12付近

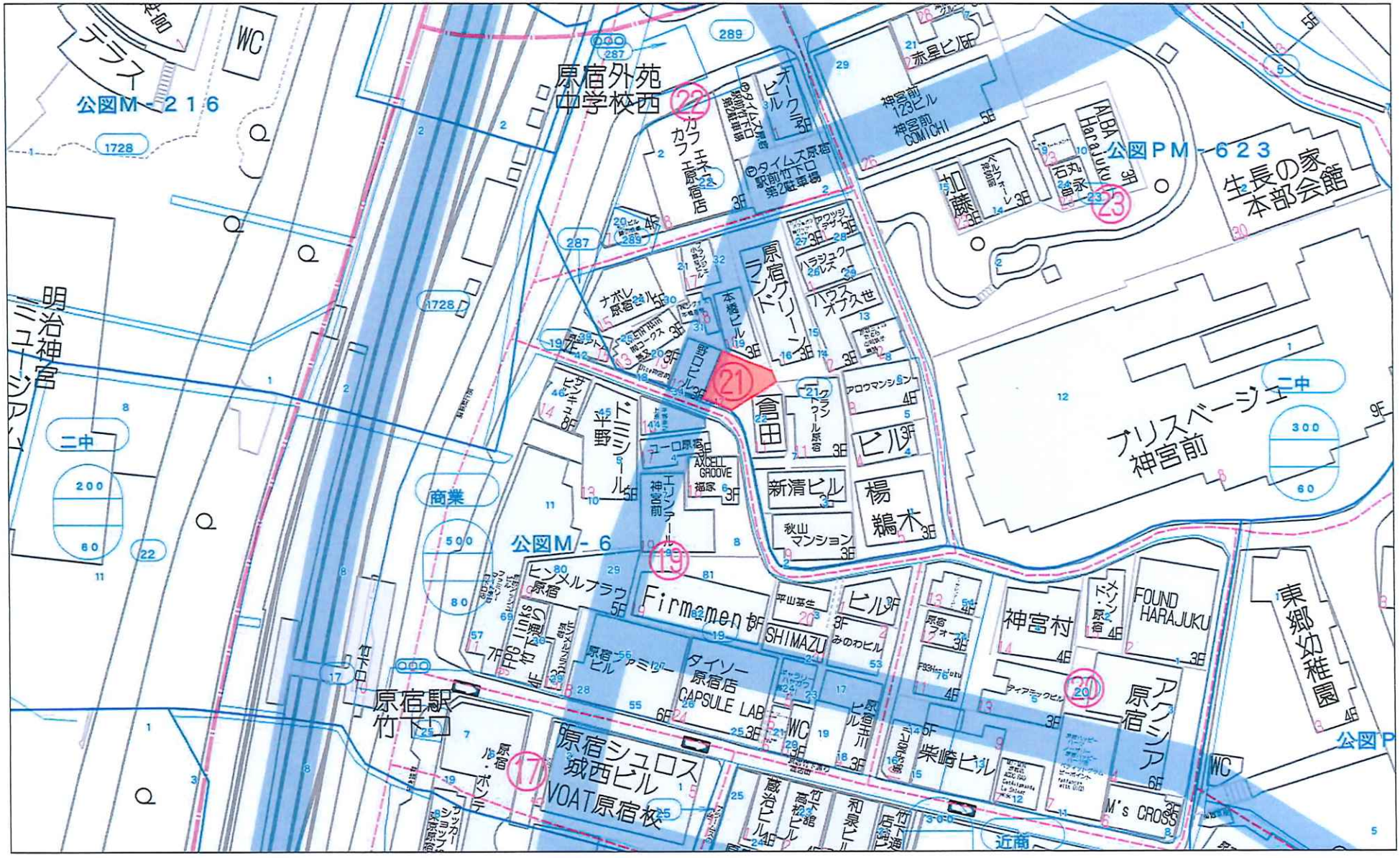


60m

1:1218

禁無断複写複製

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

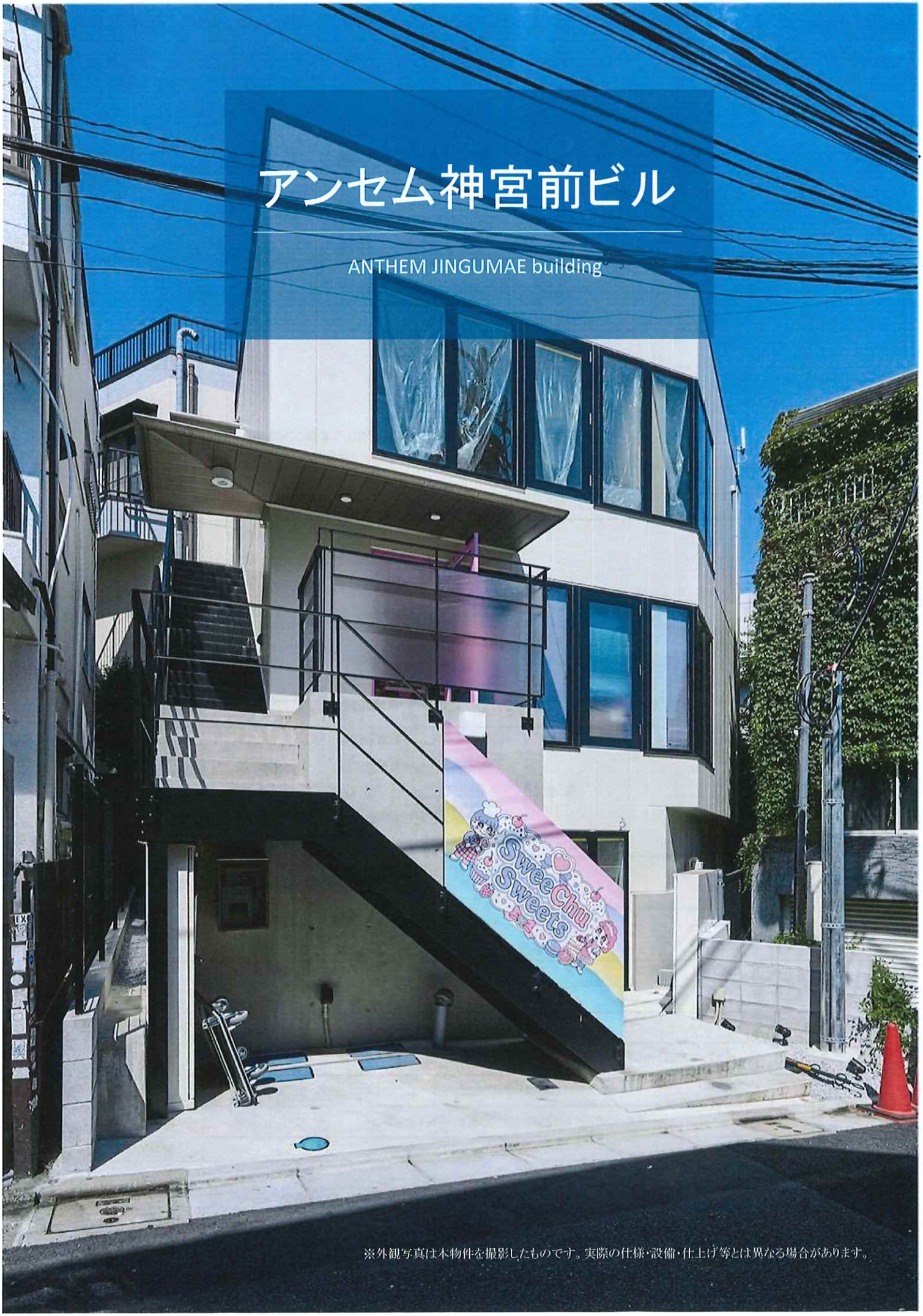


Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20260319163948

アンセム神宮前ビル

ANTHEM JINGUMAE building



※外観写真は本物件を撮影したものです。実際の仕様・設備・仕上げ等とは異なる場合があります。



●本資料は物件のご紹介を目的として作成したものであり、売買の申込みや契約の勧誘を目的とするものではありません。●記載内容は作成時点の資料（登記事項証明書・重要事項説明書・賃貸借契約書・公的統計等）に基づいていますが、その正確性・完全性を保証するものではなく、予告なく変更される場合があります。●利回り・経費率等は現行契約および試算に基づく参考値であり、将来の収益を保証するものではありません。●図面・面積等は登記記録・契約書によるものであり、現況と異なる場合は現況を優先します。●物件は成約済み、売却済みあるいは中止となる場合があります。詳細情報・物件の有無は当社に直接ご確認ください。●周辺成約事例は価格査定の参考情報であり、第三者への提供・転載を禁じます。●本資料の著作権は当社に帰属し、無断での複製・転用を禁じます。本資料は宛先の方限りとし、第三者への転送・開示はご遠慮ください。

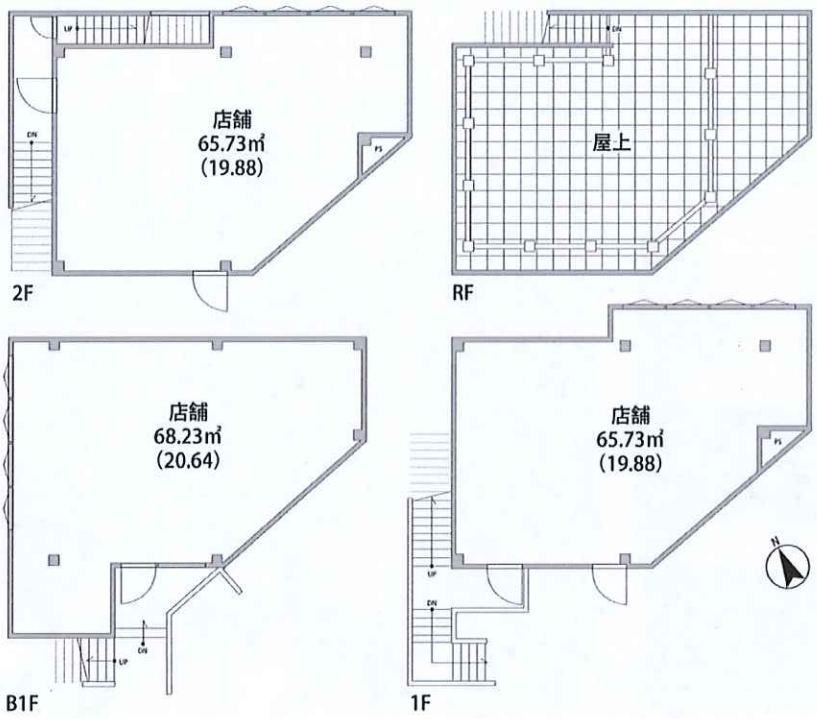


間取り構成と稼働状況

FLOOR PLAN & OCCUPANCY

原宿エリアに適した、小規模店舗（約20坪）
飲食・物販中心に反響強い物件

間取り例



賃料表（全3区画）

階数	面積（㎡）	坪数	用途	テナント（業種）	賃料	坪賃料（税込）	契約期間	稼働状況
B1F	68.23㎡	20.64坪	店舗	物販 （アニメ、キャラクターグッズ、アパレル販売）	1,362,240円	66,000円／坪	定期借家 5年	契約済
1F	65.73㎡	19.88坪	店舗	飲食、物販	1,312,080円	66,000円／坪	定期借家 5年	契約済
2F	65.73㎡	19.88坪	店舗	物販 （アニメ、キャラクターグッズ、アパレル販売）	1,312,080円	66,000円／坪	定期借家 5年	契約済
合計	199.69㎡	60.40坪	3区画	-	3,986,400円	66,000円／坪	-	-

年間賃料収入（税込）	47,836,800円（月額賃料合計×12ヶ月）	坪単価（税込）	66,000円／坪
年間想定支出（税込）	2,484,622円／経費率 約5.2%		

※上記想定支出は前年度固都税額、火災保険料、消防点検費、賃貸管理費（3%）にて試算。別途、共用部の水光熱費が生じる可能性があります。

※坪数は各階の坪数（㎡÷3.305785、小数第3位四捨五入）の合計。延床面積199.69㎡を直接換算すると60.41坪。



建物外観・内装

BUILDING DESIGN & INTERIOR

視認性高い、2025年築の築浅商業ビル
レンタブル比100%・経費率約5%で管理の手間も軽い













レンタブル比100% & 経費率約5%

各階フロア貸で共用部床なし。レンタブル比100%
エレベーター等の共用施設が少ないため、経費率約5%と管理コスト僅少
築浅で施工会社のアフターサービス基準承継可能



コンセプトと特徴

CONCEPT & HIGHLIGHTS

1 原宿駅徒歩2分・竹下通り至近

- 原宿駅徒歩2分。山手線内側の徒歩2分圏内不動産は東京23区の面積に対して「0.2%」と希少性高い
- 竹下通りから一本入った、物販・飲食店有する商業適地

2 経費率約5%・管理の手間僅少

- エレベーター等の共用施設少なく、経費率「約5%」と僅少
- レンタブル比「100%」。アフターサービスも承継可能であり、管理の手間僅少

3 視認性高い築浅商業ビル

- 広告費ゼロ & 募集賃料の満額にて満室稼働中
- 原宿エリアの店舗は「空室率0.1%」と過去最低値。成約賃料は過去最高値。

※ CBRE調査ベース。詳細はP10参照

4 国内有数の投資マーケット

- 外国旅行客の訪問地1位＆約6割が渋谷エリアを訪問。訪日外国人需要を取り込んでおり、商業性高い立地
- J-REIT保有商業ビルの直接還元利回りは2.6%～2.8%。本物件NOI3.0%は同エリアで機関投資家保有物件と同等以上の利回り水準

5 賃料アップサイド余地を期待

- 周辺商業賃貸事例と比べても適正な賃料水準
- 更なるアップサイド余地も期待
  (本物件:6.6万円/坪 ＜ 1棟貸成約:7.3万～13.5万/坪)

6 土地の資産性大幅上昇エリア

- 近隣公示価格は「前年比+19%」と東京都全体平均(前年比+8.4%)と比べても伸び率は大きい
- 神宮前1丁目の公示価格は2013年比「2.8倍」と大きく土地値が伸び続けているエリア













※外観写真は本物件を撮影したものです。実際の仕様・設備・仕上げ等とは異なる場合があります。

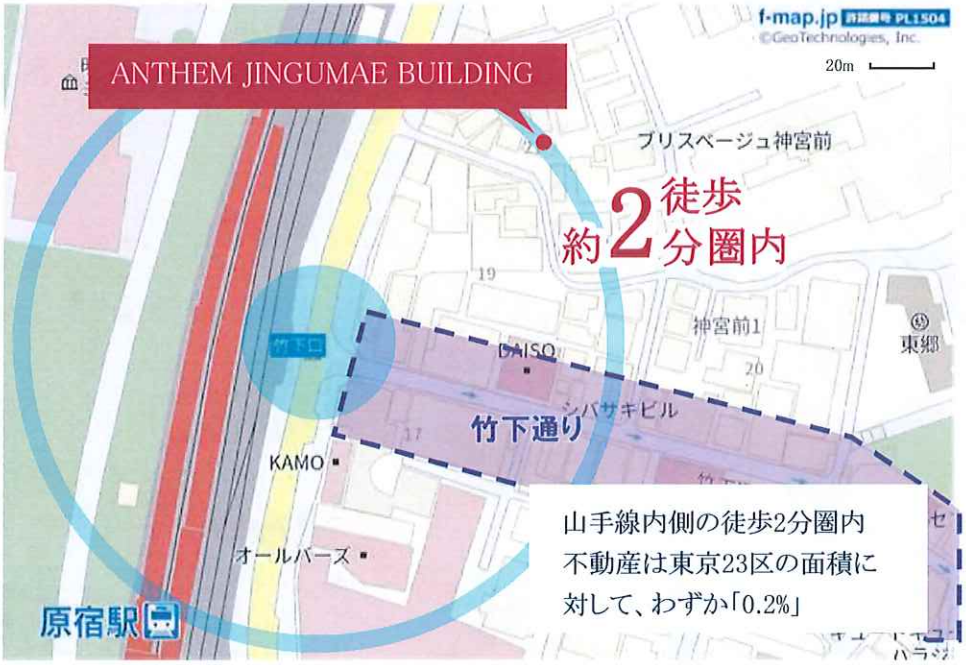


アクセス

ACCESS

「原宿」駅徒歩 2 分・「竹下通り」至近

●JR山手線「原宿」駅徒歩2分、「明治神宮前」駅徒歩5分の好立地
●竹下通りから一本入った、周辺に物販・飲食店有する商業適地



全室広告費ゼロ & 募集賃料にて満室稼働中

原宿エリアは店舗の出店需要が強く、募集区画が限られる需給逼迫エリア
小規模区画への出店ニーズも高く、駅近の商業物件は希少性の高い

※当社試算（各駅半径160m圏の内側半分の合計÷東京23区面積）



ロケーション／街の魅力

LOCATION & AREA APPEAL

竹下通り至近

駅近＆視認性高い＆小規模店舗（約20坪）

飲食・物販中心に反響強い物件



TOKYO BURGER CAFE&BAR



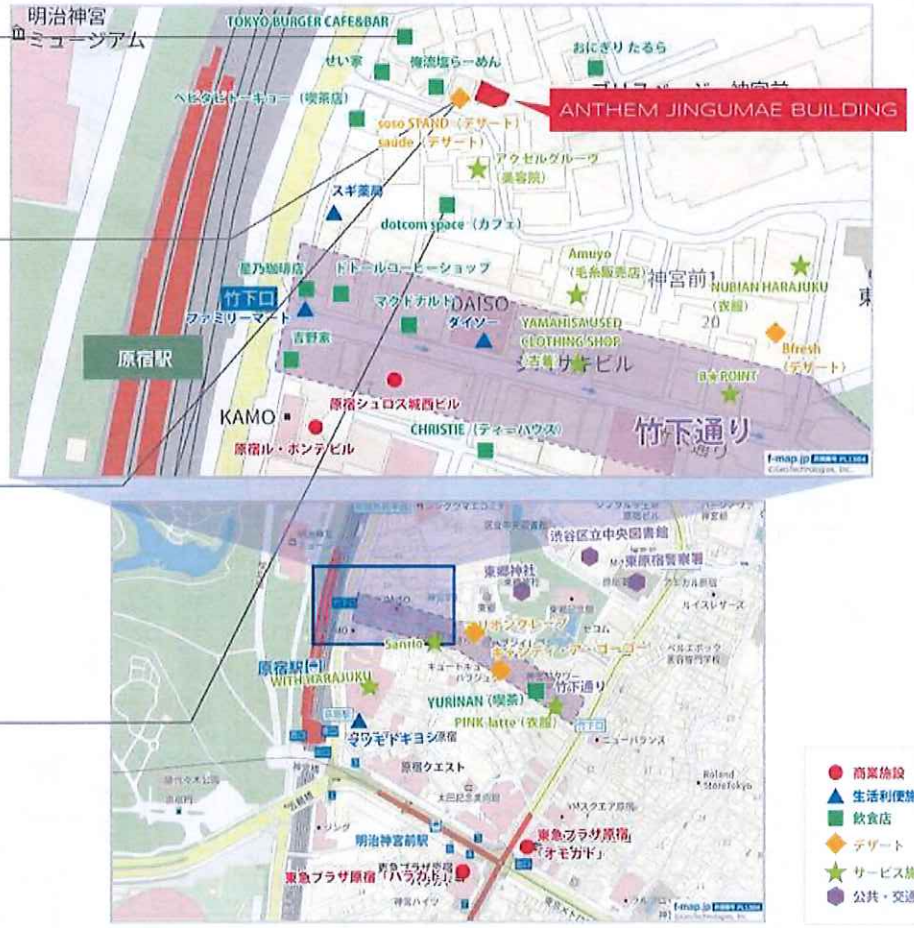
soso STAND（デザート）



saûde（デザート）



dotcom space（カフェ）



アンセム神宮前ビル テナント情報

■1階SweeChu Sweets



詳しくはWEBで

著名インフルエンサーがプロデュースし、原宿クリエイターアイドルがアンバサダーを務める店舗。
近隣の「ベビタピトーキョー」も同じインフルエンサーによるプロデュース

■B1・2階B★POINT



詳しくはWEBで

原宿のアニメグッズ・キャラクターグッズ専門店

※本物件は築浅のため、掲載写真は各入居店舗の公式サイトより引用した別店舗の参考写真です。実際の本物件入居店舗とは異なります。



原宿エリアのインバウンド・商業動向

INBOUND TOURISM & COMMERCIAL TRENDS

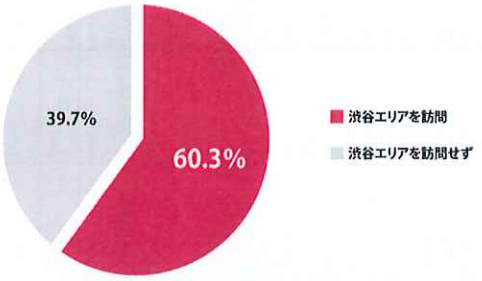
外国人旅行者の約6割が渋谷エリアを訪問
渋谷エリアは4年連続で都内訪問地1位

- 2025年（令和7年）調査では、訪都外国人旅行者の60.3%が渋谷エリアを訪問
- 渋谷エリアは2022年から2025年まで4年連続で都内訪問地1位を記録

訪都外国人旅行者の渋谷エリア訪問率

※直近＝2025年（令和7年）調査

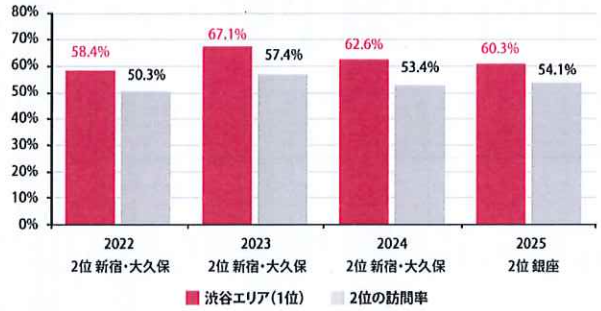
訪都外国人旅行者の渋谷エリア訪問率（2025年・令和7年調査）



訪都外国人の
約6割が
渋谷エリアを訪問

都内訪問地ランキングの推移

都内訪問地ランキング　渋谷エリア（1位）と2位エリアの訪問率

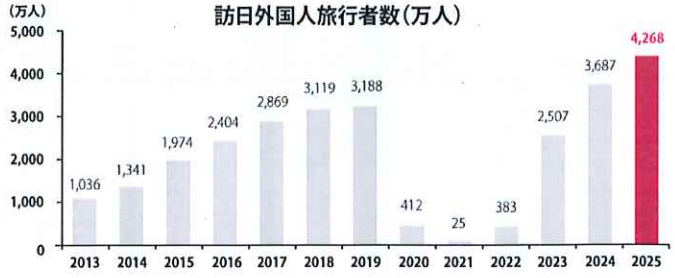


渋谷エリアは
4年連続で
都内訪問地1位

※出典：東京都産業労働局「国・地域別外国人旅行者行動特性調査結果」各年版（令和7年=東京都報道発表2026年6月30日）。
※渋谷エリアは令和4年から4年連続で都内訪問地1位。
※令和3年以前は欠損（令和元年調査は渋谷エリアの訪問率を特定できず、補間なし）。標本調査のため令和4年（有効回答2,434票）は年次のブレに注意。
※渋谷区単独の年間観光客数の公表年次系列は非公表（区のSHIBUYA CITY DASHBOARDはPowerBI可視化のみ）

訪日外国人旅行者数の推移

訪日外国人旅行者数（万人）



2025年
4,268万人
過去最高
を更新

2013～2025年の数値はすべて確定値。
※2025年は4,268万人（12,683,301人）となり、過去最高を記録。
出典：日本政府観光局（JNTO）「年別 訪日外客数、出国日本人数の推移（1964年－2025年）」2026年8月19日更新版



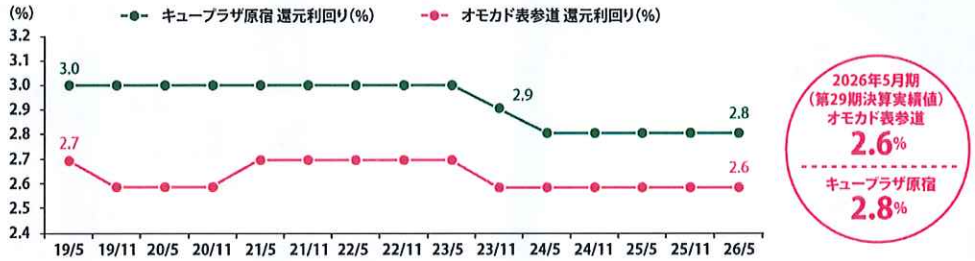
原宿エリアのインバウンド・商業動向

INBOUND TOURISM & COMMERCIAL TRENDS

原宿・表参道　店舗
賃料過去最高値 & 空室率過去最低値

- 想定成約賃料25.6万円/坪は過去最高、空室率0.1%は過去最低（CBRE）
- J-REIT保有2物件の直接還元利回りは2.6～2.8%。本物件NOI3.0%は同等以上

原宿・表参道 J-REIT保有2物件の直接還元利回りの推移(%)



2026年5月期（第29期決算実績値）
オモカド表参道 2.6%
キューブプラザ原宿 2.8%

※オモカド表参道は準共有持分75%、キューブプラザ原宿は準共有持分60%相当ベース。100%換算値ではありません。
※キューブプラザ原宿は2019年1月10日取得のため、それ以前は非保有。
※2022年11月期の還元利回りは、第22期（2022年11月期）決算説明会資料の開示値を採用。

出典：アクティビア・プロパティーズ投資法人（3279）「2026年5月期（第29期）決算説明会資料」

原宿・表参道 ハイストリート店舗の推移



2026年Q2
想定成約賃料
25.6万円／坪
過去最低値
空室率0.1%

※2021年上期以降の推移を掲載。空室率0.1%（2026年Q1・Q2）はCBRE調査開始以来の最低値。
※半期の算出方法は、各半期の期末値（上期＝Q2、下期＝Q4）を採用。
※対象は表参道・原宿のハイストリート（路面店）。想定成約賃料は共益費込みの上限値と下限値の平均。
※数値はCBRE公表値を日経不動産マーケット情報の各四半期記事から採取。
※CBREレポート：https://www.cbre.co.jp/insights/figures/japan_retail_marketview_q2_2026（各四半期版あり）
※2026Q2は最新四半期の単独値。

出典：CBRE「ジャパンリテールマーケットビュー」各四半期



周辺事例

MARKET COMPARABLES

現在の賃料は周辺相場比適正で、賃料上昇余地も期待

●本物件成約賃料(税込):66,000円／坪　＜　周辺1階成約事例:55,000～110,000円／坪

●本物件成約賃料(税込):66,000円／坪　＜　周辺一棟貸し成約事例:72,655～134,639円／坪



周辺成約事例

❶サンポウ綜合ビル　1F

最寄駅／「明治神宮前」駅徒歩1分 竣工／1974年4月(築52年)
専有面積／69.72坪
月額賃料／7,669,200円
成約坪単価／110,000円／坪

❷第16スカイビル 1階　1F

最寄駅／「北参道」駅徒歩2分
竣　工／2017年12月(築8年)
専有面積／52.04坪
月額賃料／2,862,200円
成約坪単価／55,000円／坪

❸第28SYビル　1～2F

最寄駅／「明治神宮前」駅徒歩7分
竣　工／2002年1月(築24年)
専有面積／16.34坪
月額賃料／2,200,000円
成約坪単価／134,639円／坪

❹原宿250　1～2F

最寄駅／「明治神宮前」駅徒歩4分
竣　工／2021年2月(築5年)
専有面積／49.40坪
月額賃料／4,890,600円
成約坪単価／99,000円／坪

❺第30SYビル　1～2F

最寄駅／「渋谷」駅徒歩3分
竣　工／2026年10月竣工(予定)
専有面積／30.28坪
月額賃料／2,200,000円
成約坪単価／72,655円／坪

❻NCビルディング D区画　2F

最寄駅／「明治神宮前」駅徒歩3分
竣　工／2019年4月(築7年)
専有面積／9.23坪
月額賃料／583,000円
成約坪単価／63,164円／坪

❼建物名非表示　B1F

最寄駅／「明治神宮前」駅徒歩6分
竣　工／1990年11月(築35年)
専有面積／20.96坪
月額賃料／1,008,100円
成約坪単価／48,096円／坪

❽WHARF神宮前　B1F

最寄駅／「明治神宮前」駅徒歩10分
竣　工／2025年1月(築1年)
専有面積／30.88坪
月額賃料／1,358,200円
成約坪単価／43,983円／坪

※一部物件に関して、詳細な住所が確認できないため、位置はおおよそのエリアで表示しています。



土地の資産性

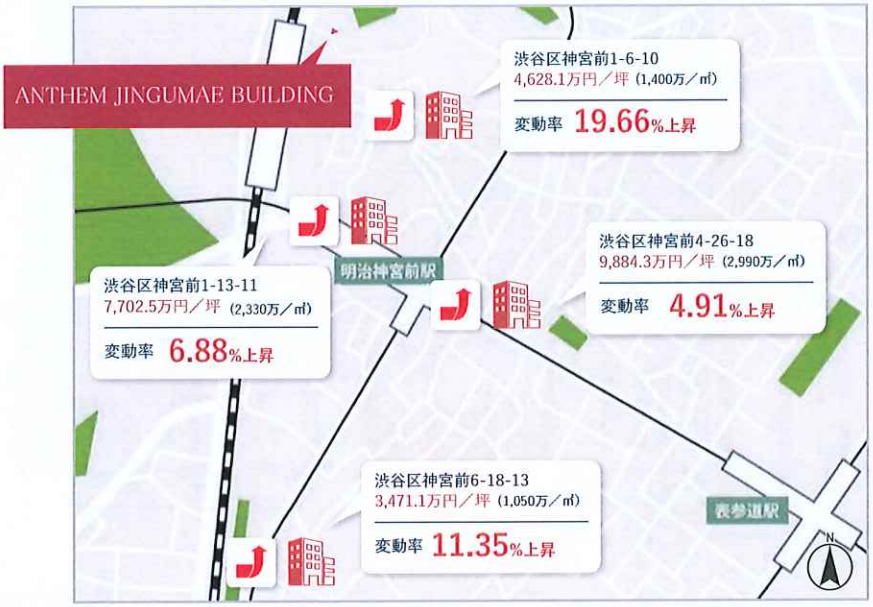
LAND VALUE POTENTIAL

土地の資産性上昇エリア

近隣公示価格（神宮前1丁目）は大きく伸び続けているエリア

前年比+19%と東京都全体平均（前年比+8.4%）と比べても伸び率は大きい。

2013年比「2.8倍」と大きく資産価値が伸び続けているエリア



●渋谷区神宮前1-6-10（「原宿」駅240m）の公示地価推移



※出典：「国土交通省「地価公示」（神宮前6-18-13は東京都「地価調査」2025年）。
※坪単価＝公示地価（円／㎡）×3.3058