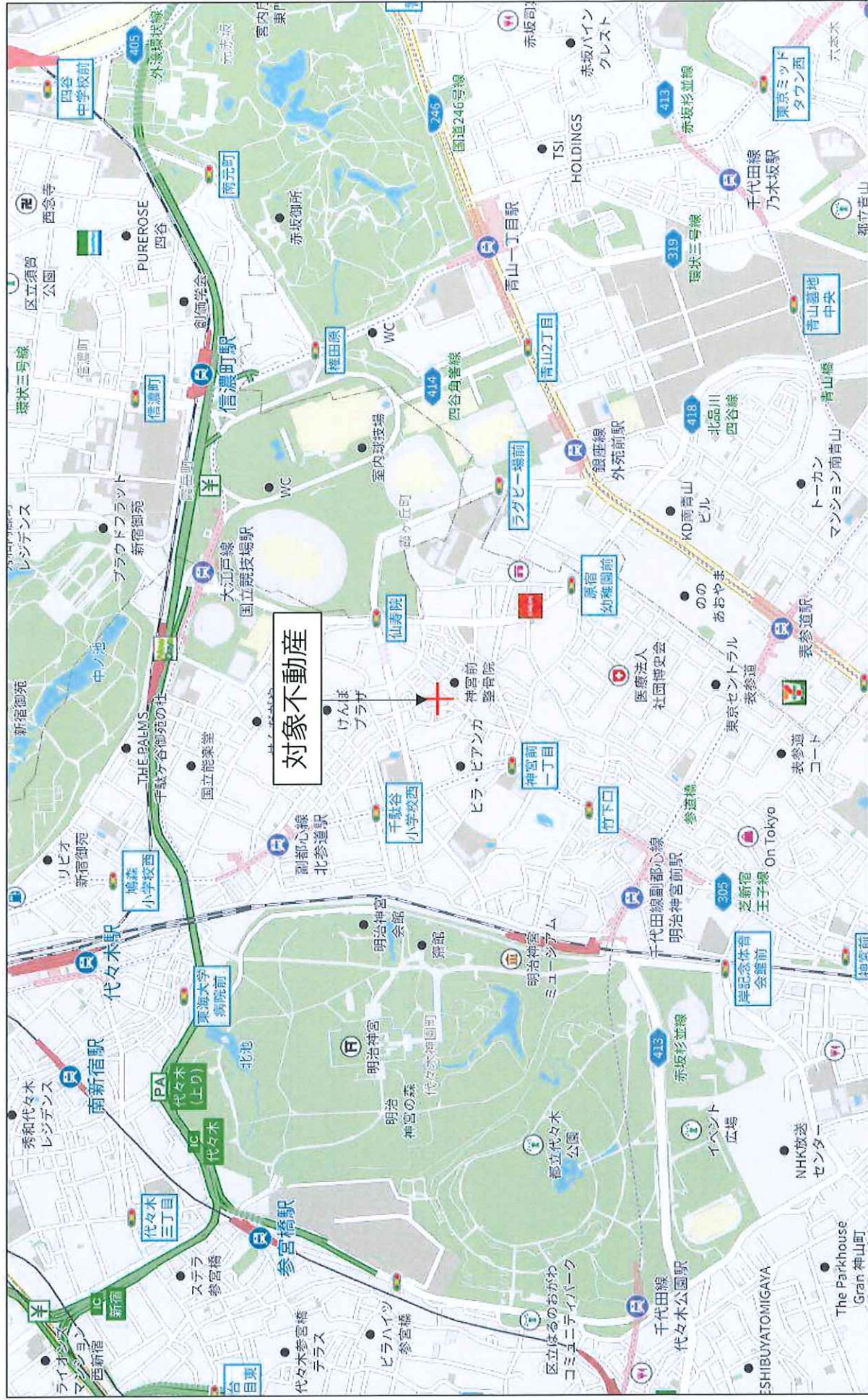


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション）物件名：HACO神宮前				
所在地	住居表示	東京都渋谷区神宮前2-26-10			
	地番	東京都渋谷区神宮前2-26-8、10			
交通	東京メトロ千代田線 明治神宮前駅 徒歩10分 / 東京メトロ副都心線 北参道駅 徒歩8分				
地積	141.09 m ² (42.67 坪)				
価格	12億円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2種中高層住居専用地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	20m 第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	第1種文教地区				
道路	西側約6.7m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 1月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階 地下1階			
	延床面積	359.04 m ² (108.6 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社似鳥工務店	
備考 年額収入38,228,760円 月額収入3,185,730円 表面 利回り 3.18% 満室想定					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

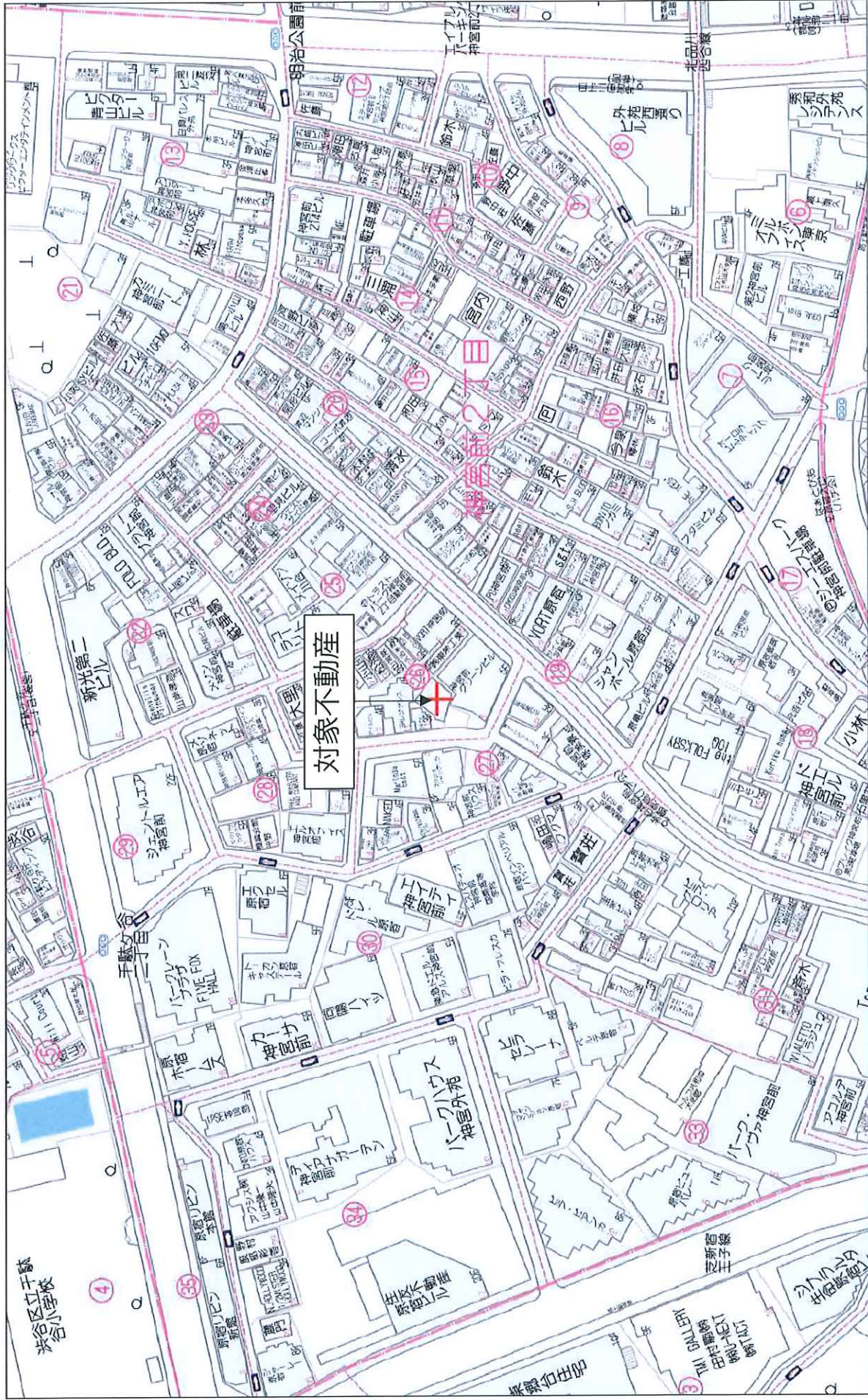
万一、売却済みの場合はご容赦ください。

HACO神宮前 物件概要 (満室稼働予定、一棟新築RC造収益ビル)



500m

HACO神宮前 物件概要 (満室稼働予定、一棟新築RC造収益ビル)



80m

1:1831

HACO神宮前 物件概要 (満室稼働予定、一棟新築RC造収益ビル)

賃貸収支一覧表

階	種別	テナント	専有面積		賃料 (月額)		坪単価		契約開始	契約終了	備考
			㎡	坪	共益費込、税込、円	税込、円	税込、円	税込、円			
地下1階	店舗	法人 (ダンススタジオ)	93.64	28.32	1,655,400	30,000			2026.3.1 (予定)	2029.2.28 (予定)	普通借家契約 2026年1月契約締結予定。 契約開始日より6か月間賃料免除予定。
			88.80	26.86							
2階	事務所	法人 (アパレル)	70.12	21.21	615,090	29,000			2025.10.1	2028.9.30	普通借家契約 2025年9月契約締結済み。 2025年10月1日から2026年3月31日迄賃料免除。
3階	SOHO	法人 (ダンススタジオ)	64.11	19.39	915,240	29,000			2026.3.1 (予定)	2029.2.28 (予定)	普通借家契約 2026年1月契約締結予定。 契約開始日より1年間賃料免除予定。
			40.24	12.17							
全室合計			356.91	107.97	3,185,730	29,507					

年間収入

項目	金額
貸室賃料 (共込)	38,228,760
収入計 a	38,228,760

年間支出

項目	金額
管理費等 (清掃・設備等)	876,000 実績
PMフィー (運営管理)	1,529,150 料率 4%
固定資産税・都市計画税	995,969 想定
保険料	115,027 実績
支出計 b	3,516,146

NOI a-b	34,712,614
---------	------------

固定資産税・都市計画税想定

	土地※1	建物※2
評価額	106,664,040	48,100,000
固定資産税課税標準額	16,910,202	48,100,000
都市計画税課税標準額	33,820,209	48,100,000
固定資産税	236,740	564,200
都市計画税	50,729	144,300
固都税合計	287,469	708,500

※1：2025年度実績。
※2：想定金額。

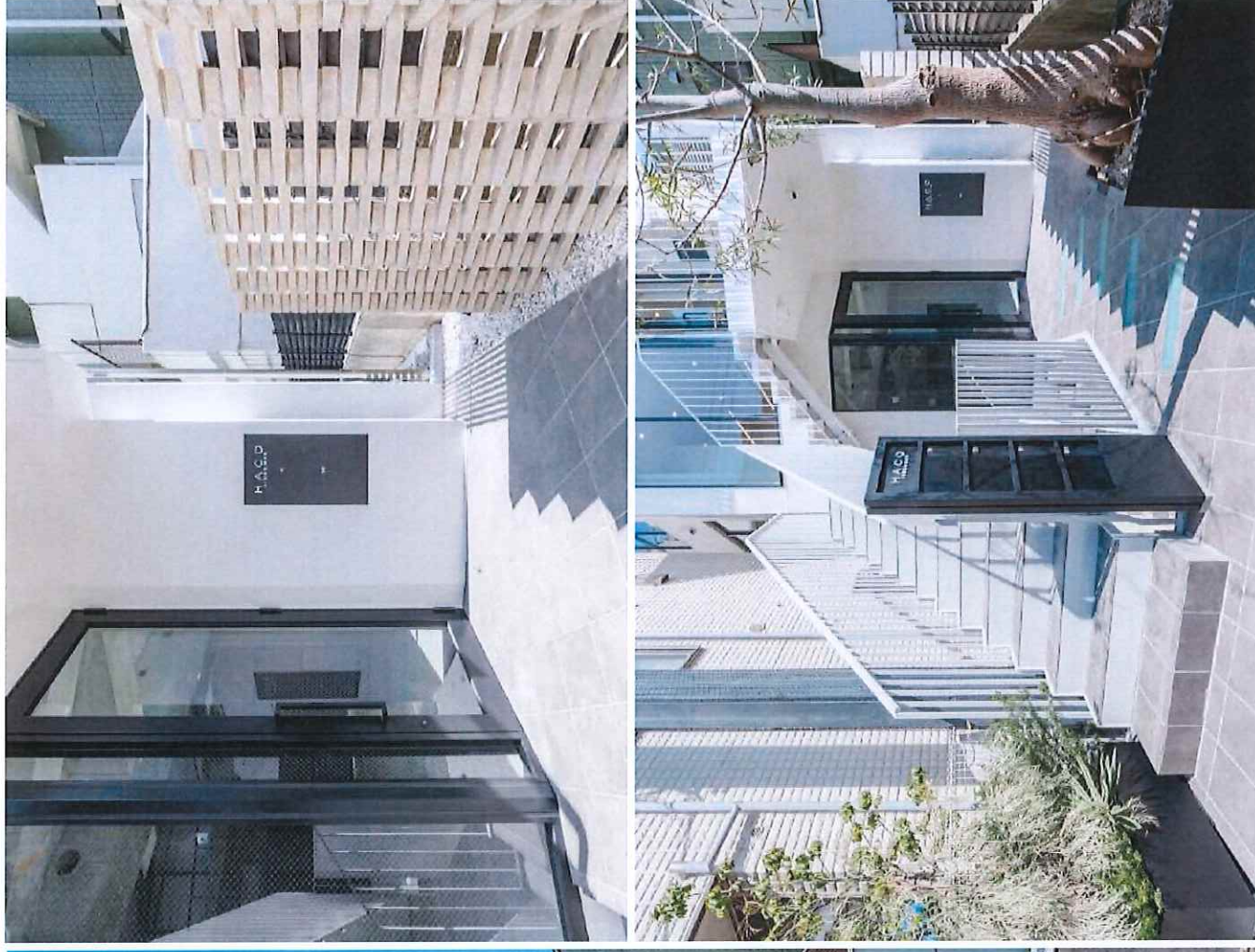
注：上記は満室時の想定金額になります。

HACO神宮前 物件概要 (満室稼働予定、一棟新築RC造収益ビル)

外観

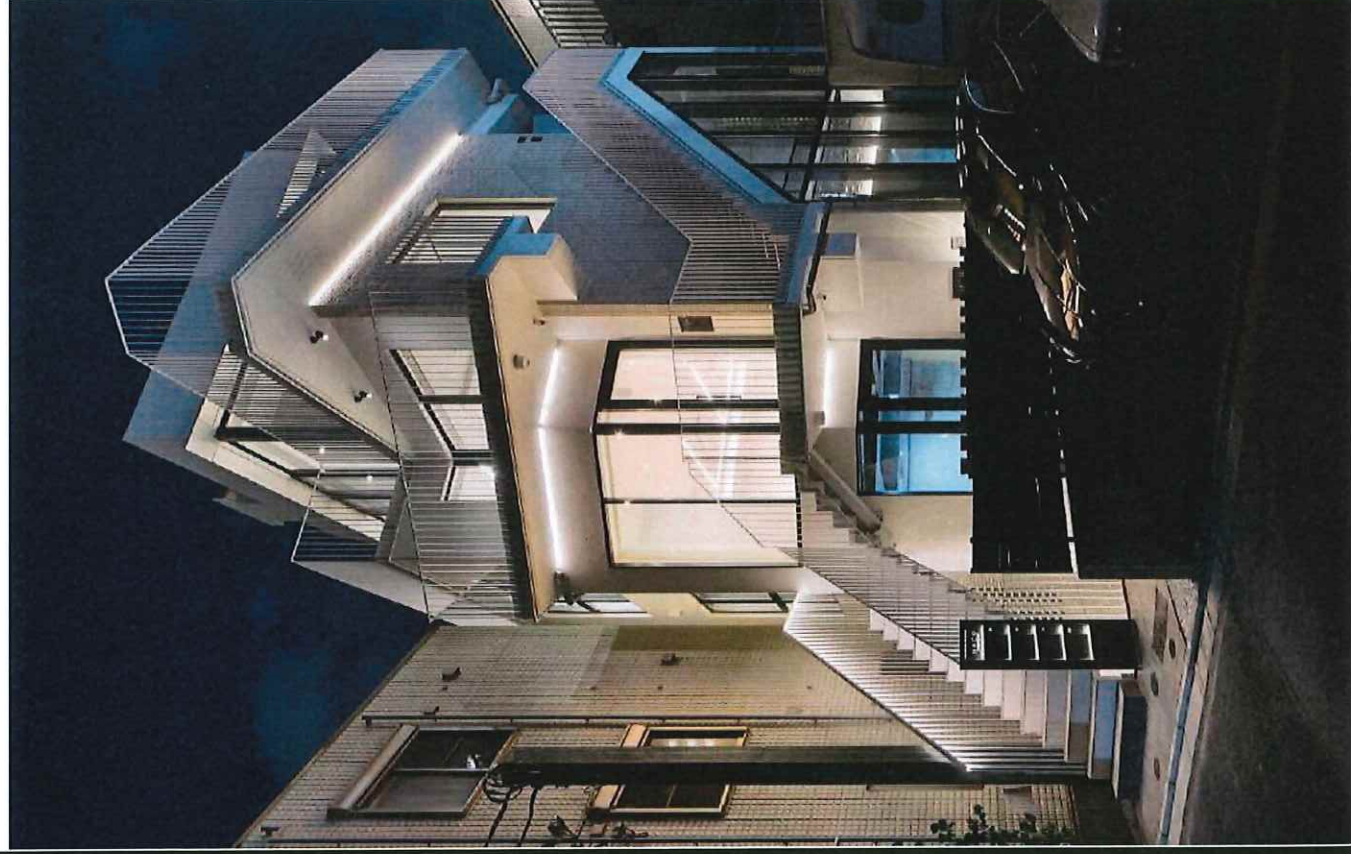


1F共用部



HACO神宮前 物件概要（満室稼働予定、一棟新築RC造収益ビル）

夜景



HACO神宮前 物件概要 (満室稼働予定、一棟新築RC造収益ビル)



地下1F



1F



地下1F



1F

2F



HACO神宮前 物件概要（満室稼働予定、一棟新築RC造収益ビル）



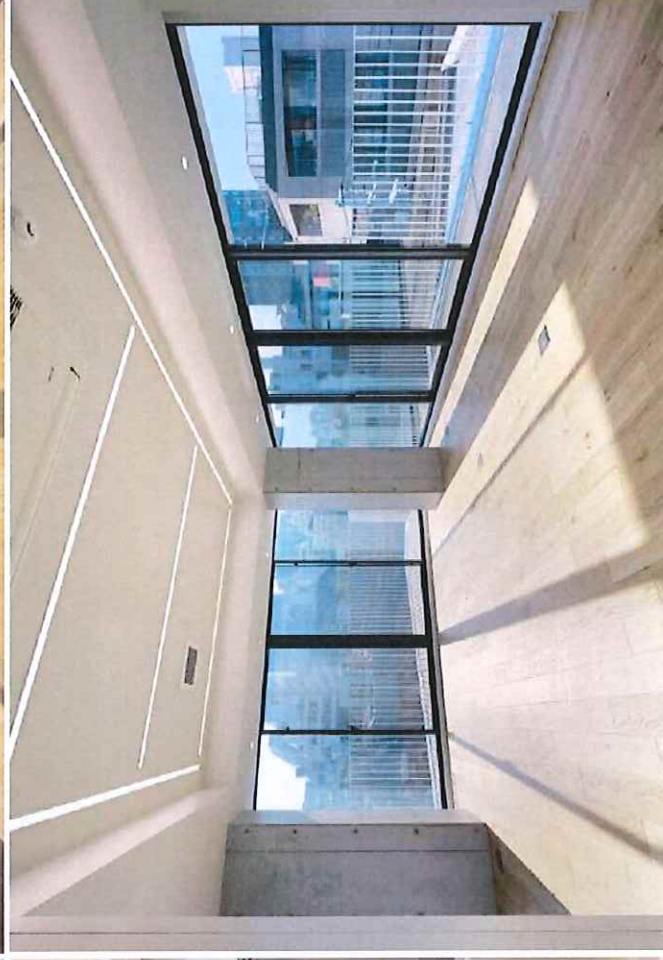
3F



4F



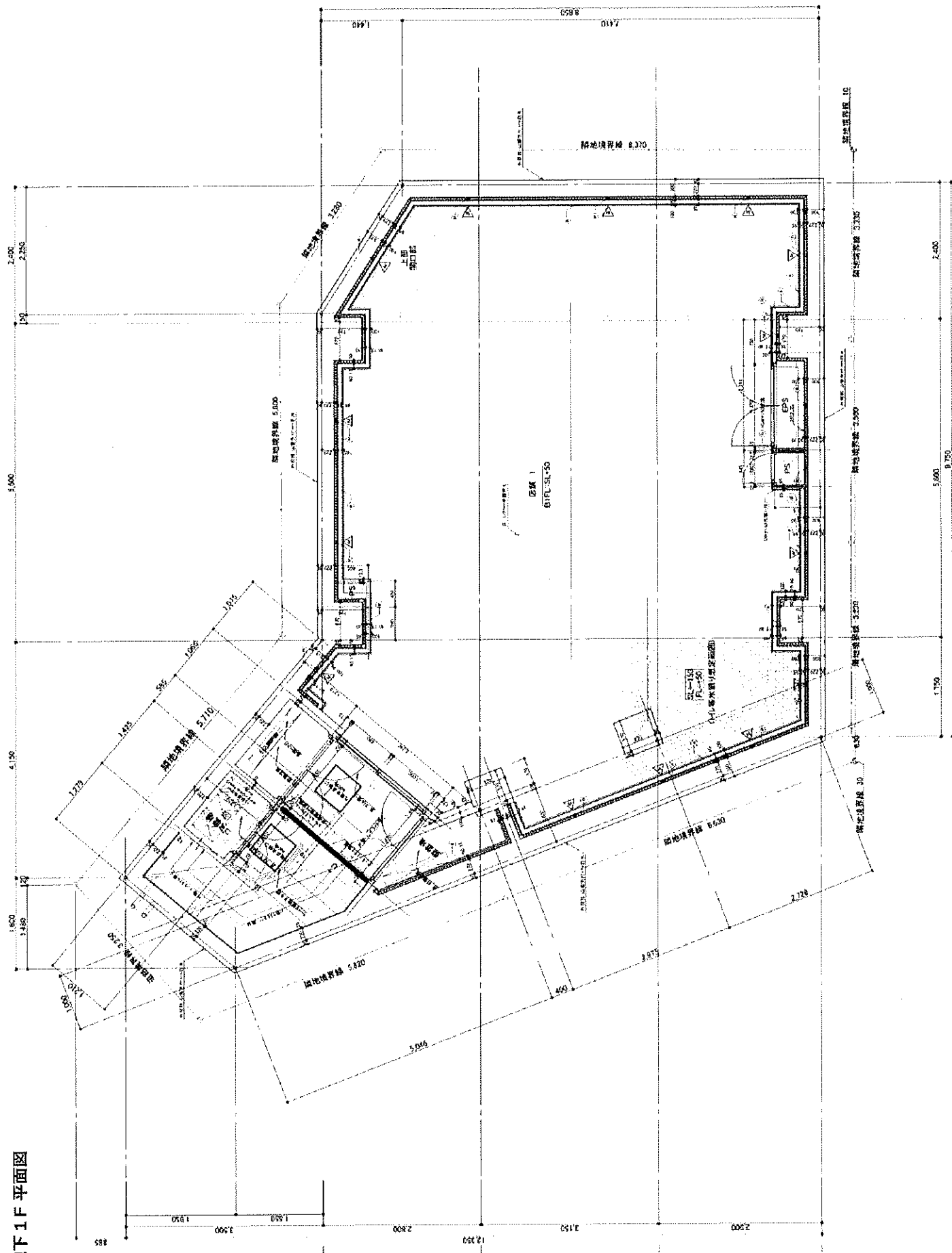
3F



4F

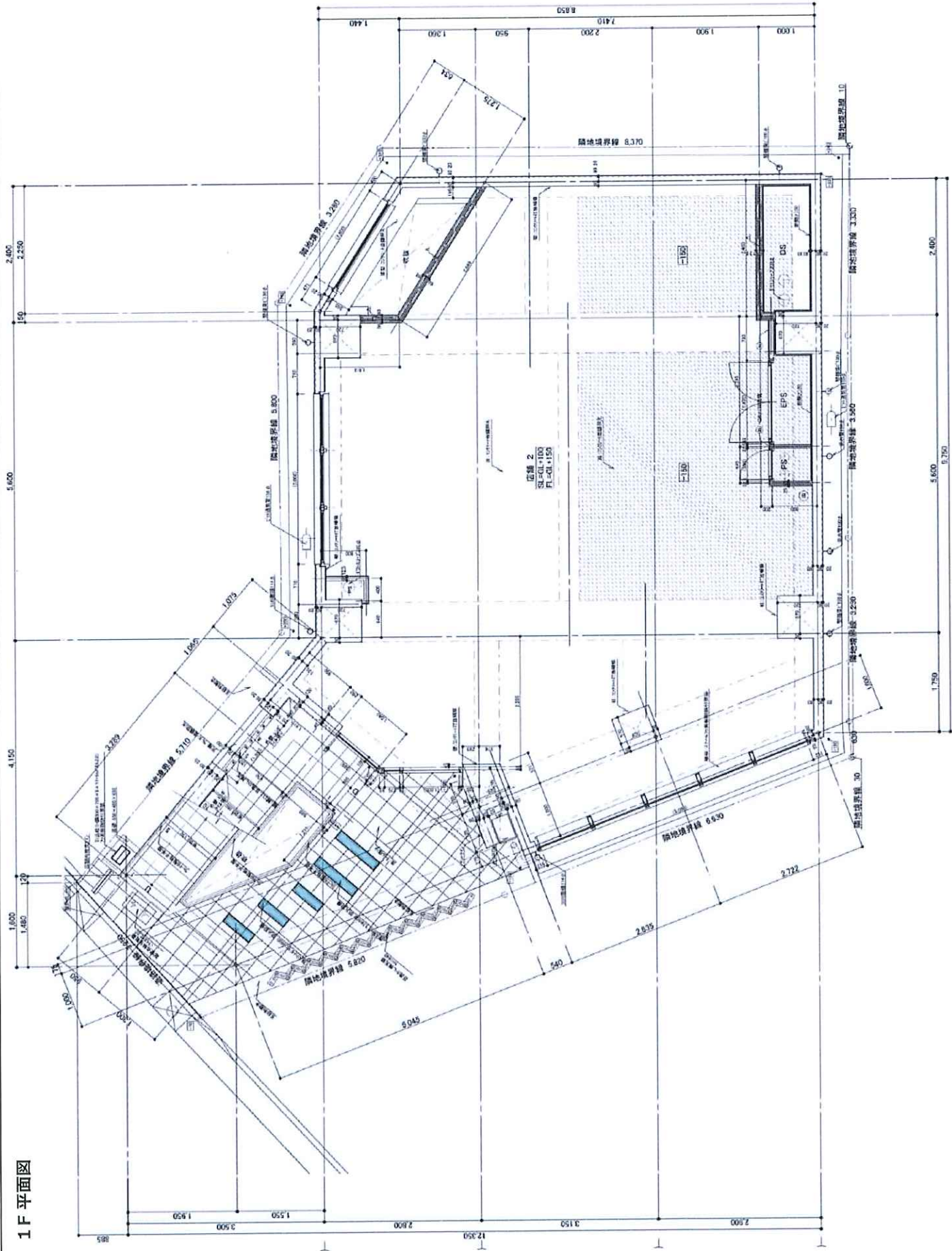
HACO神宮前 物件概要 (満室稼働予定、一棟新築RC造収益ビル)

地下1F平面図



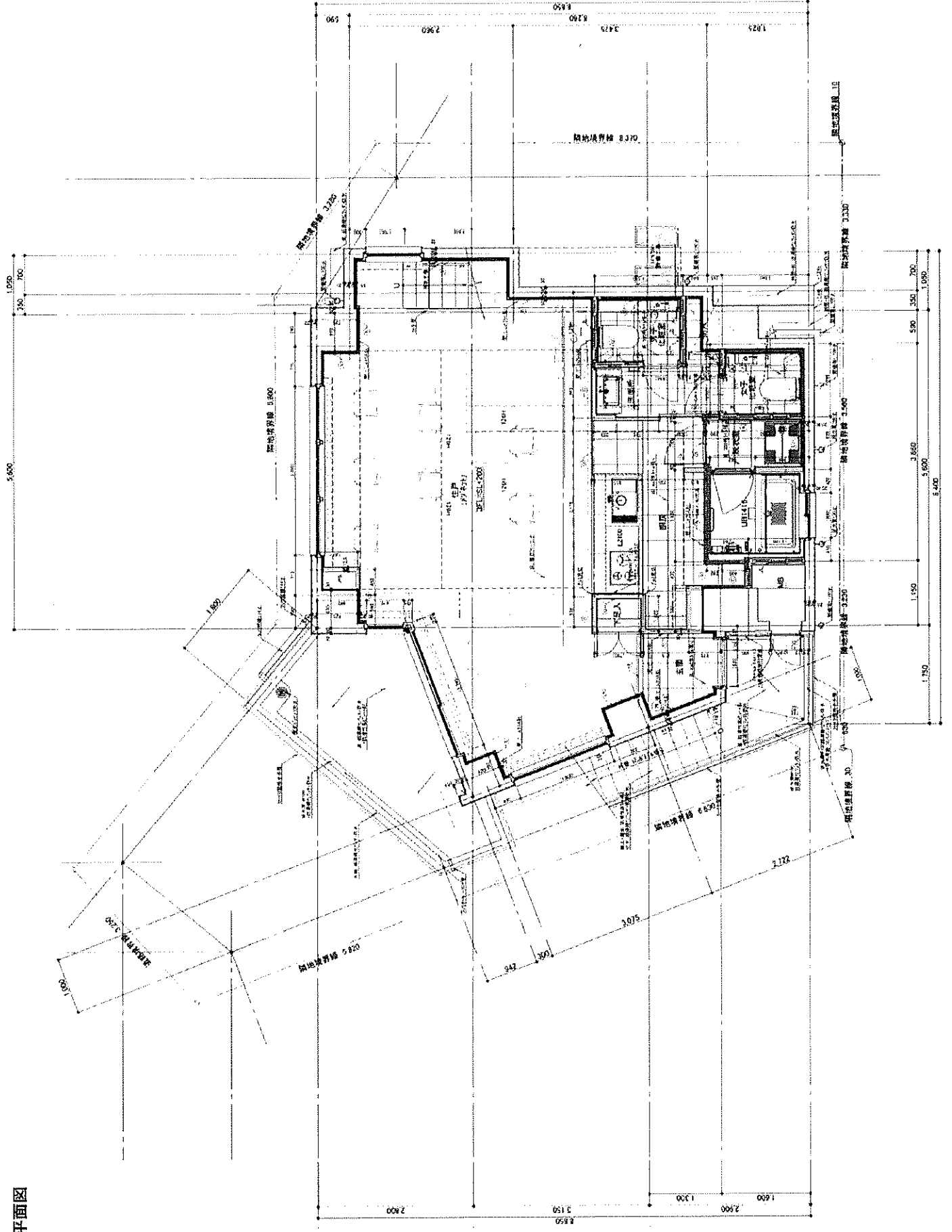
HACO神宮前 物件概要 (満室稼働予定、一棟新築RC造収益ビル)

1F 平面図



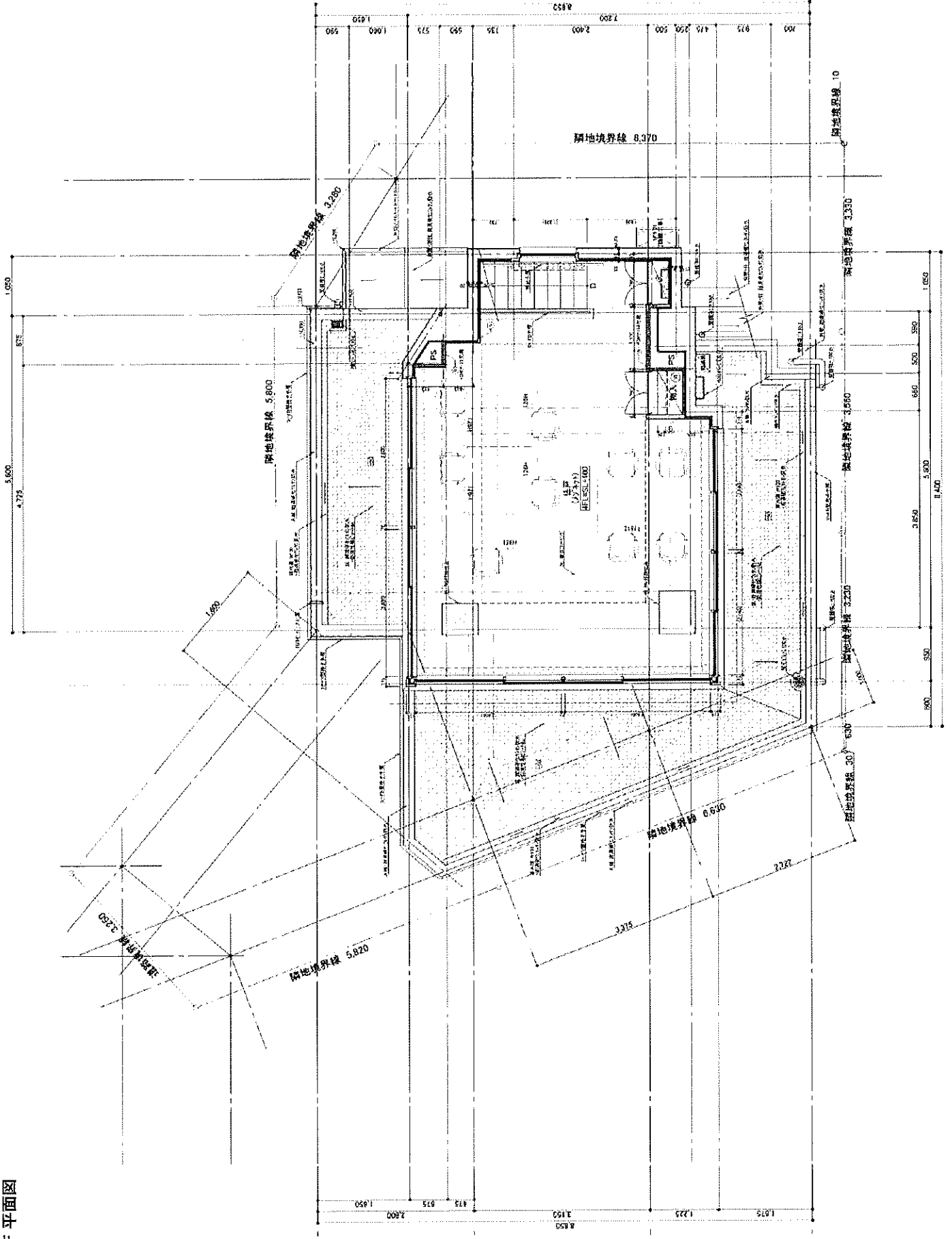
HACO神宮前 物件概要 (満室稼働予定、一棟新築RC造収益ビル)

3F 平面図



HACO神宮前 物件概要 (満室稼働予定、一棟新築RC造収益ビル)

4F 平面図



HACO神宮前 物件概要 (満室稼働予定、一棟新築RC造収益ビル)

断面図

