当社直物件　　物件説明書　　物件番号:286

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション）物件名：LA CITY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、11				
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 ㎡ (42.67 坪)					
価格	12億7500万円 （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	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	4ｈ-2.5ｈ/4m		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 ㎡ (108.6 坪)				
引渡し	相談		施工会社			

備考　年額収入40,953,348円 月額収入3,412,779円 表面 利回り 3.21% 満室想定

・R8年度固定資産評価額：土地106,664,040円　建物48,087,800円
・R8年度路線価：1,730,000円/㎡

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。



140m

1:3196

禁無断複写複製

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

Z14H02[illegible]8172757



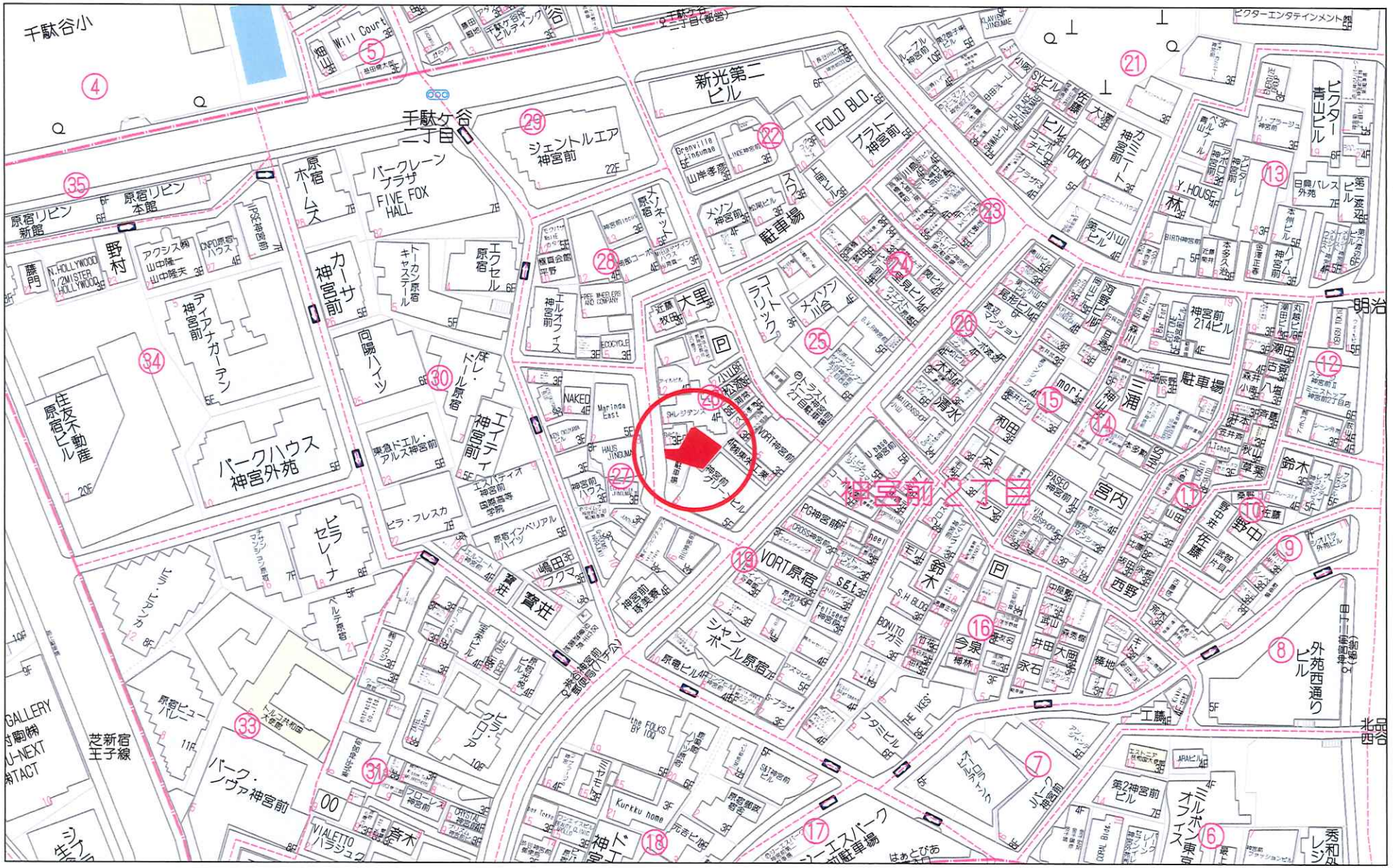
140m

1:3928

禁無断複写複製

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

Z14H0274-20261027172106



80m

1:1713

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
株式会社シティホームズ
Z14H0274-20260828172857

LA CITY 神宮前 レントロール表

作成日 2026年10月5日

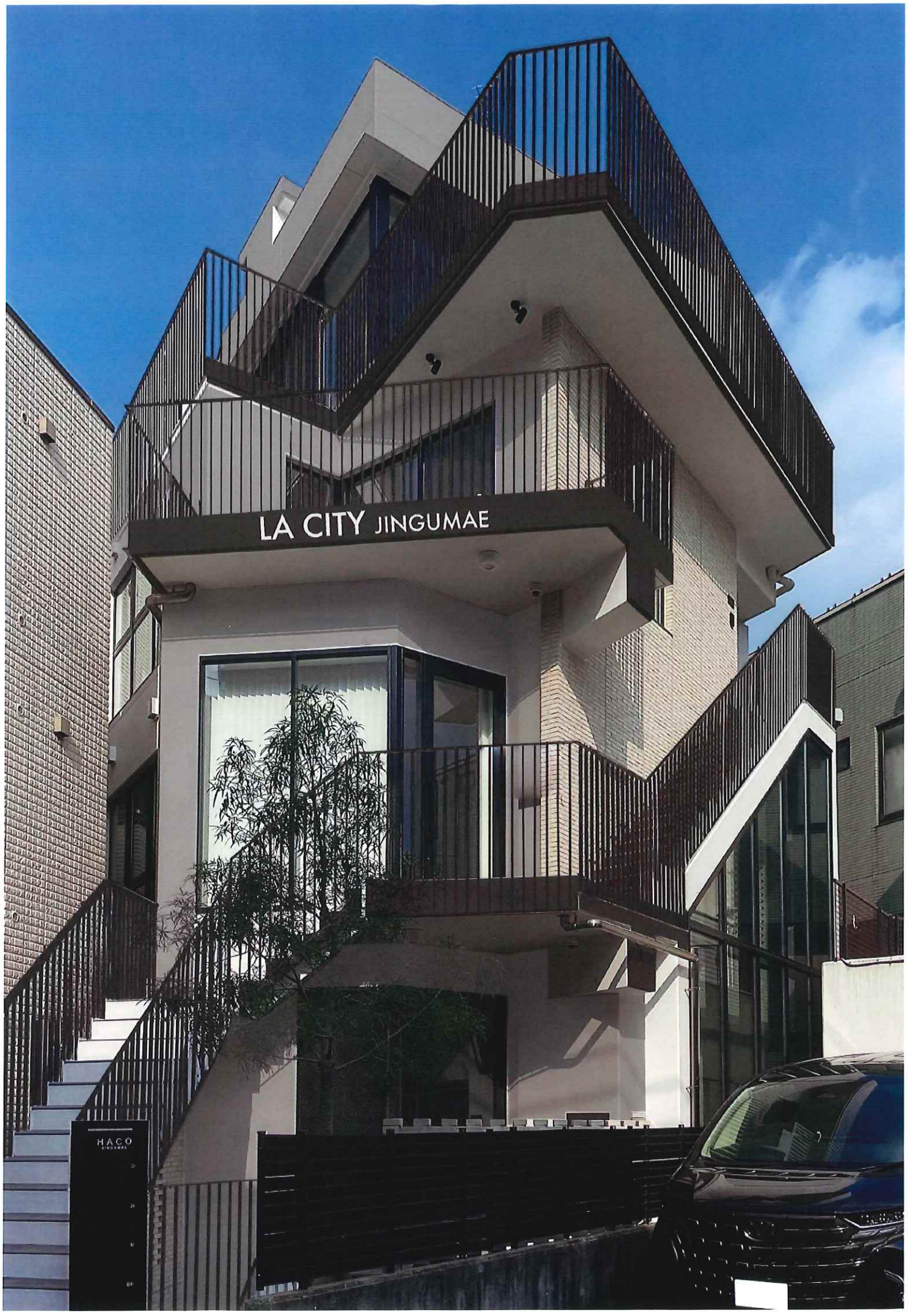
単位：円

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			坪単価		預託金（保証金）償却1か月
					開始日	満了日		㎡	坪	賃料（税別）	消費税	賃料（税込）	賃料（税別）	賃料（税込）	
地下1階 1階	契約	店舗 兼 事務所	アパレル物販	2026/02/12	2026/02/13	2031/02/12	定借 5年	182.44	55.18	1,655,400	165,540	1,820,940	30,000	33,000	0
2階	契約	事務所	アパレル物販 貸衣装	2025/09/26	2025/10/01	2028/09/30	普通借 3年	70.12	21.21	615,090	61,509	676,599	29,000	31,900	3,690,540
3階 4階	契約	住居 (SOHO)	ー	2026/03/25	2026/04/01	2029/03/31	普通借 3年	104.35	31.56	915,240		915,240	26,363	29,000	0
							合計	356.91	107.96	3,185,730	227,049	3,412,779	※29,508	※31,611	

※3階・4階フリーレント期間2027/3/31まで

※合計坪数の平均単価

想定	
年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)
38,228,760	40,953,348


LA CITY JINGUMAE
HACO