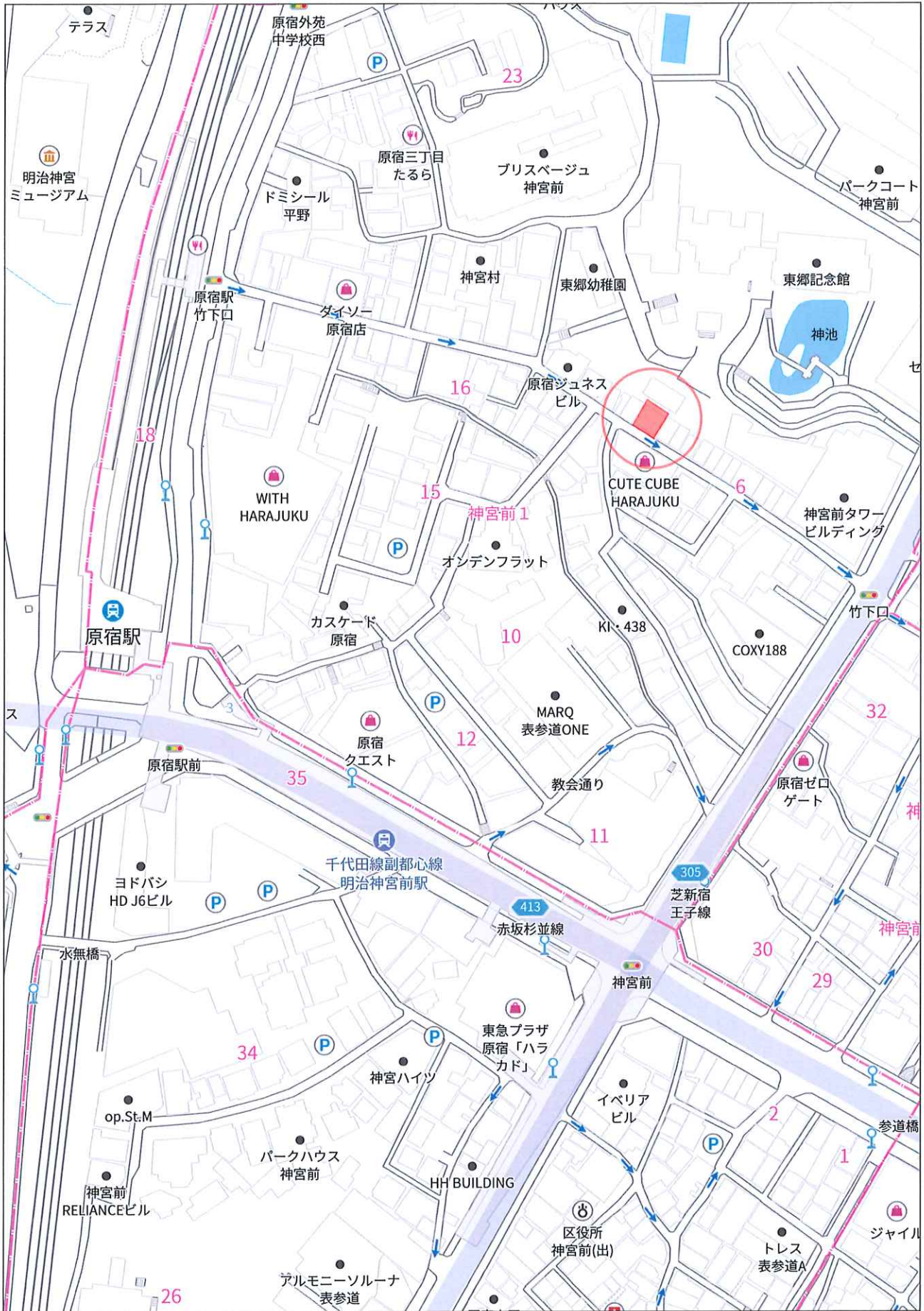


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）＜信託受益権売買＞				
所在地	住居表示	東京都渋谷区神宮前1-6-11			
	地番	東京都渋谷区神宮前1-6-15			
交通	JR山手線 原宿駅 徒歩4分 / 東京メトロ千代田線 明治神宮前駅 徒歩4分				
地積	165.28 m ² (49.99 坪) 公簿				
価格	48億円（税別）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制	無		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南西側約5.4m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和05年 12月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階 地下1階			
	延床面積	472.49 m ² (142.92 坪)			
引渡し	相談		施工会社	株式会社辰	
備考 年額収入123,089,000円 月額収入10,257,416円 表面 利回り 2.56% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・7/8稼働中（店舗8区画、空1区画） ・信託受益権 ・確定測量済 					
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。



140m

1:2592

【レントロール】

2026/4/27 現在
(単位:円)

事務所

階	タイプ	戸数	テナント	専有面積 ㎡	坪	坪単価	月額賃料 【税込・税別】	【内訳】 賃料 : 共益費	年額賃料	契約種別	契約期間		継続敷金
											始	終	
B1	事務所/サービス店舗	1	空室	48.45	14.66	35,000	512,964	512,964	6,155,568				
B1	店舗	1	盾毛サロン	48.45	14.66	27,913	409,091	365,141	4,909,092	定期借家	2024/10/17	2029/10/16	3,651,410
1	店舗	1	マイクロプロタカフエ業務販	52.28	15.81	182,946	2,693,230	2,845,800	34,718,760	定期借家	2024/12/1	2029/11/30	28,458,000
1	店舗	1	マイクロプロタカフエ業務販	63.09	19.08	162,960	3,110,040	3,052,800	37,320,480	定期借家	2024/1/5	2034/1/4	30,528,000
2	店舗	1	カピバラ・猫・犬カフェ	63.09	19.08	59,985	1,144,800	1,087,560	13,737,600	定期借家	2025/2/7	2030/2/6	10,875,600
2	店舗	1	韓国アリカラ	59.36	17.96	59,979	1,077,000	1,023,150	12,924,000	定期借家	2024/4/1	2029/3/31	10,231,500
3	事務所/サービス店舗	1	カピバラ・猫・犬カフェ	50.66	15.32	37,988	562,160	536,200	6,985,920	定期借家	2025/2/7	2030/2/6	5,362,000
3	店舗	1	撮影スタジオ	49.91	15.10	34,982	528,150	482,880	6,337,800	定期借家	2025/7/1	2030/6/30	2,414,400
清金計(月額)		8		435.29	131.68	77,900	10,257,435	9,906,495	123,089,220				91,520,910
残高計(月額)		7		435.29	131.68	61,970	9,744,471	9,393,531	116,933,652				91,520,910

収支明細(満室想定)

2026年4月27日

物件名: DEAR LIFE原宿竹下通り

物件価格(税別)	4,800,000,000 円	
【内訳】 土地	4,535,798,336 円	令和8年度固定資産評価額按分による
建物	264,201,664 円	令和8年度固定資産評価額按分による
消費税	26,420,166 円	建物価格×10%

収入合計 123,089,220 円

貸室 賃料・共益費 123,089,220 円 (税抜) 満室想定

支出合計 15,194,290 円

PM費用	1,231,000 円	(税抜)	実額(PMフィー1.0%)
BM費用	1,366,000 円	(税抜)	実額(月額113,800円)
固都税・償却資産税	12,213,000 円	—	令和7年度実額
火災保険料	169,130 円	(税抜)	実額
その他	215,160 円	(税抜)	実額(水光熱費、防犯カメラリース、WiFi)

収入－支出(NOI) 107,894,930 円

満室時表面利回り 2.56 % (÷税別価格)

満室時NOI利回り 2.25 % (÷税別価格)

専有坪面積 131.68 坪 (貸室部分)

賃料坪単価 77,900 円 (貸室部分)

※総収入、NOI等は記載金額が確実に得られることを保証するものではありません。

補足事項(地域・物件特性)

【地域特性】

「渋谷区」アドレス、JR山手線「原宿」駅、東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前(原宿)」駅から徒歩4分の場所に位置しています。渋谷・新宿・表参道エリア等の商業・ビジネス拠点へのダイレクトアクセスが可能であり、交通利便性に非常に優れています。

また、本物件は国内有数の集客力を誇り、日本を代表するファッション・カルチャーの発信地である「竹下通り」の中心部に位置します。周辺には「渋谷」「表参道」等の著名な商業エリアが存しており、国内外から多くの来訪者で賑わいをみせています。

【物件特性】

- ・築2年のRC造
- ・敷地面積は公簿165.28㎡(49.99坪)、用途地域は近隣商業地域
- ・2021年に受益権化し、三井住友信託銀行が受託中
- ・2026年3月にER取得済(指摘事項なし)
- ・建物設備について、自家用電気工作物(キュービクル)が設置されているほか、機械警備(SECOM)導入済
- ・B1F空室リーシング中。美容室、サービス店舗、事務所利用可能
- ・総テナント数:8区画 (B1階:事務所/店舗(空室/眉毛サロン)×2室、1階:店舗(ふたカフェ兼物販)×2室、2階:店舗(カピバラ・猫・犬カフェ/韓国プリクラ)×2室、3階:事務所/店舗(カピバラ・猫・犬カフェ/撮影スタジオ)×2室)

【その他補足事項】

- ・境界確定書(第三者承継文言付)あり
- ・確定測量図あり
- ・越境の覚書(第三者承継文言付)取得済み
- ・(株)アイディプロパティにてMLPM契約中

<ご注意事項>

本物件の権利形態は不動産信託受益権ですので、金融商品取引法に基づき、以下のとおりご案内させていただきます。

I. 本物件を取扱う第二種金融商品取引業者

所在：東京都千代田区九段北 1-13-5

商号：株式会社ディア・ライフ

登録番号：関東財務局長(金商) 第 3366 号

加入している金融商品取引業協会の名称：一般社団法人第二種金融商品取引業協会

II. 手数料等に関する事項

本物件に係る信託受益権の購入にあたっては、売買契約書等の文書に課税される印紙税(信託受益権売買契約書 1 通につき 200 円) 受益者変更登記等に要する登録免許税(不動産 1 個につき 1,000 円)等の負担が生じるほか、信託受益権の原資産たる不動産に係る固定資産税等の精算金、司法書士等への報酬等もございます。取引条件によって異なりますので、ご注意ください。また、本物件に係る信託受益権の保有時には、受託者への信託報酬やプロパティマネジメントフィー等の信託事務処理に必要な費用が発生します。(お客様にご負担いただく信託報酬や信託事務処理に必要な費用は、信託期間や信託受託者との信託条件の協議等により異なりますので、その金額、上限額又は計算方法は別途ご確認ください。

III. 損失が生ずるおそれに関する事項

不動産信託受益権の購入に際しては、以下のようなリスクがあります。ただし、下記事項は、不動産信託受益権の購入に係る一般的リスクのうち主要なものを記載しています。個別の不動産信託受益権の購入にかかる個別具体的なリスク事項を全て網羅するものではありませんので、ご注意ください。

1) 保有時のリスク

①価格変動のリスク

信託受益権の対象となる不動産(以下「信託不動産」といいます)の価格は、不動産売買マーケットにおける取引価格の変動、及び不動産賃貸マーケットにおける賃料変動の影響を受けて、信託設定時または信託受益権売買時に比べて減少する場合があります。なお、不動産は地域性・個性が強いため、広域的な地価・賃料変動率と信託不動産の変動率が連動しない場合もあります。このように不動産市況の変化によって、信託勘定内の債務が信託財産の時価評価額を上回り債務超過になる場合もあります。

②賃貸収入変動リスク

信託不動産の稼働状況(空室率)、賃料水準の変動(周辺相場によるもの及び本信託不動産固有の原因によるものを含む)テナント(転借人含む)の変更、賃貸不能、賃貸事業の必要諸経費、公租公課の変動等によっては、信託収益の減少、元本欠損または受益者による追加資金の拠出が必要となることがあります。

③その他のリスク

信託不動産に適用される税制および法令の変更、天災地変による信託不動産の全部または一部の滅失毀損により、信託収益の変動、元本の欠損、または、受益者による追加出資の拠出が必要となる場合があります。その他、経年劣化の伴う建物の劣化等信託の対象である不動産特有のリスクにより、信託収益の変動、元本の欠損、または、受益者による追加出資の拠出が必要となる場合があります。

2) 売却時のリスク

信託不動産の売却処分時に、上記の各リスク要因による信託不動産の価格の下落により、投資元本を割り込むことがあります。その場合、受益者による追加資金の拠出が必要となることがあります。また、土壌汚染などの信託不動産の隠れたる瑕疵が判明した場合、信託不動産の全部または一部が地震などの災害によって滅失・毀損した場合等には、当該信託不動産の価値が著しく低下する可能性があり、その場合、当該損失と保有コスト及び処分等にかかるコストを総計すると、購入時の信託受益権価格を超過する欠損が生じるおそれがあります。

3) 関係者の信用リスク

受託者である金融機関、信託不動産の貸借人(転借人含む)信託不動産の管理・運用に関わる事業関係者(アセットマネージャー・プロパティマネージャー等)また事業関係者(信用補完機能を果たすべき者がいる場合の「信用補完者」・信託不動産の瑕疵担保責任を負う場合の当該期間中の「当初委託者」・建物の瑕疵担保引受け義務を負っている「設計・施工会社」等)の信用状況(事業内容、財務等の経営状況の変化等)に変化があった場合、信託収益の変動、元本欠損、または受益者による追加資金の拠出が必要となることがあります。

金融商品の販売等に関する法律に基づく金融商品（信託受益権）に関する重要事項説明書

※本書は、金融商品の販売等に関する法律第3条に基づき、信託受益権に関する重要事項を記載したものですので、内容について十分ご理解くださいますようお願い申し上げます。

<p>金利通貨の価格、金融商品市場における相場その他の指標に係る変動を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれ</p>	<p>① <u>不動産マーケットの変動に伴うリスク</u> 信託受益権の対象となる不動産（以下「信託不動産」といいます）の価格は、不動産売買マーケットにおける取引価格の変動、および不動産賃貸マーケットにおける賃料変動の影響を受けて、信託設定時又は信託受益権販売時に比べて減少する場合があります。なお、不動産は地域性・個別性が強いため、広域的な地価賃料変動率と信託不動産の変動率が連動しない場合もあります。このように不動産市況の変化によって、信託勘定内の債務が信託財産の時価評価額を上回り債務超過になる場合もあります。</p> <p>② <u>信託不動産処分時の価格下落リスク</u> 信託不動産の処分時の価格によっては投資元本を割り込むことがあり、受益者による追加資金の拠出が必要となる場合があります。</p> <p>③ <u>信託不動産の稼働状況等に関するリスク</u> 信託不動産の稼働状況（空室率）賃料水準の変動（周辺相場によるものおよび本信託不動産固有の原因によるものを含む）、テナント（転借人含む）の変更、賃貸不能、賃貸事業の必要諸経費、公租公課の変動等によっては、信託収益の減少、元本欠損又は受益者による追加資金の拠出が必要となる場合があります。</p>
<p>金融商品の販売を行う者その他の者の業務又は財産の状況の変化を直接の原因として元本欠損が生ずるおそれ</p>	<p>以下の要因により、信託収益の変動、元本欠損、又は受益者による追加資金の拠出が必要となる場合があります。</p> <p>① 信託受託者の信用状況（事業内容、財務等の経営状況を含みます。）に変化があった場合、又は信託受託者が信託目的に反して信託財産を処分した場合若しくは信託財産を引当に何らかの債務を負担した場合</p> <p>② 信託不動産の賃借人（転借人含む）の信用状況（事業内容、財務等の経営状況を含みます。）に変化（賃料不払い等）があった場合</p> <p>③ 信託不動産の管理・運用にかかる事業関係者（アセットマネージャー・プロパティマネージャー等）の信用状況（事業内容 財務等の経営状況を含みます。）に変化があった場合</p> <p>④ その他、事業関係者（信用補完機能を果たすべき者がいる場合の「信用補完者」・信託不動産の瑕疵担保責任を負う場合の当該期間中の「当初委託者」・建物の瑕疵担保引受け義務を負っている「設計・施工会社」等）の信用状況（事業内容、財務等の経営状況を含みます。）に変化があった場合</p>
<p>その他元本欠損が生ずるおそれ</p>	<p>以下の要因により、信託収益の変動、元本欠損、又は受益者による追加資金の拠出が必要となる場合があります。</p> <p>① 信託不動産に適用される不動産関連税制（固定資産税・都市計画税等）に変更（税額の増加や免税特例の廃止等）があった場合</p> <p>② 信託不動産に適用される不動産関連の法令（都市計画法 建築基準法等）に変更があった場合</p> <p>③ 信託不動産の全部又は一部が地震などの災害によって滅失・毀損又は劣化した場合、又は経年による劣化等がある場合</p> <p>④ 信託不動産の隠れたる瑕疵（土壌汚染等含む）が判明した場合、および瑕疵担保責任を負う者の信用状況（事業内容、財務等の経営状況の変化等）に変化があった場合</p> <p>※この信託受益権には、預金保険の適用はありません。</p>
<p>権利を行使することができる期間の制限又は契約の解除をすることができる期間の制限</p>	<p>① 信託契約の解除による信託期間の満了について 信託契約は、一定の事由に基づき解除される場合があり、その場合には当該解除により信託期間は満了することとなります。</p> <p>② 信託受益権の販売に係る契約の解除をすることができる期間について 当該期間には制限があります。</p> <p>③ その他 当該信託契約は、原則として信託期間中は、受益者からの解除はできません。信託受益権の譲渡・質入について、原則として受託者の事前承諾が必要とされており、これが得られなければ、受益者は信託受益権の譲渡・質入はできません。</p>