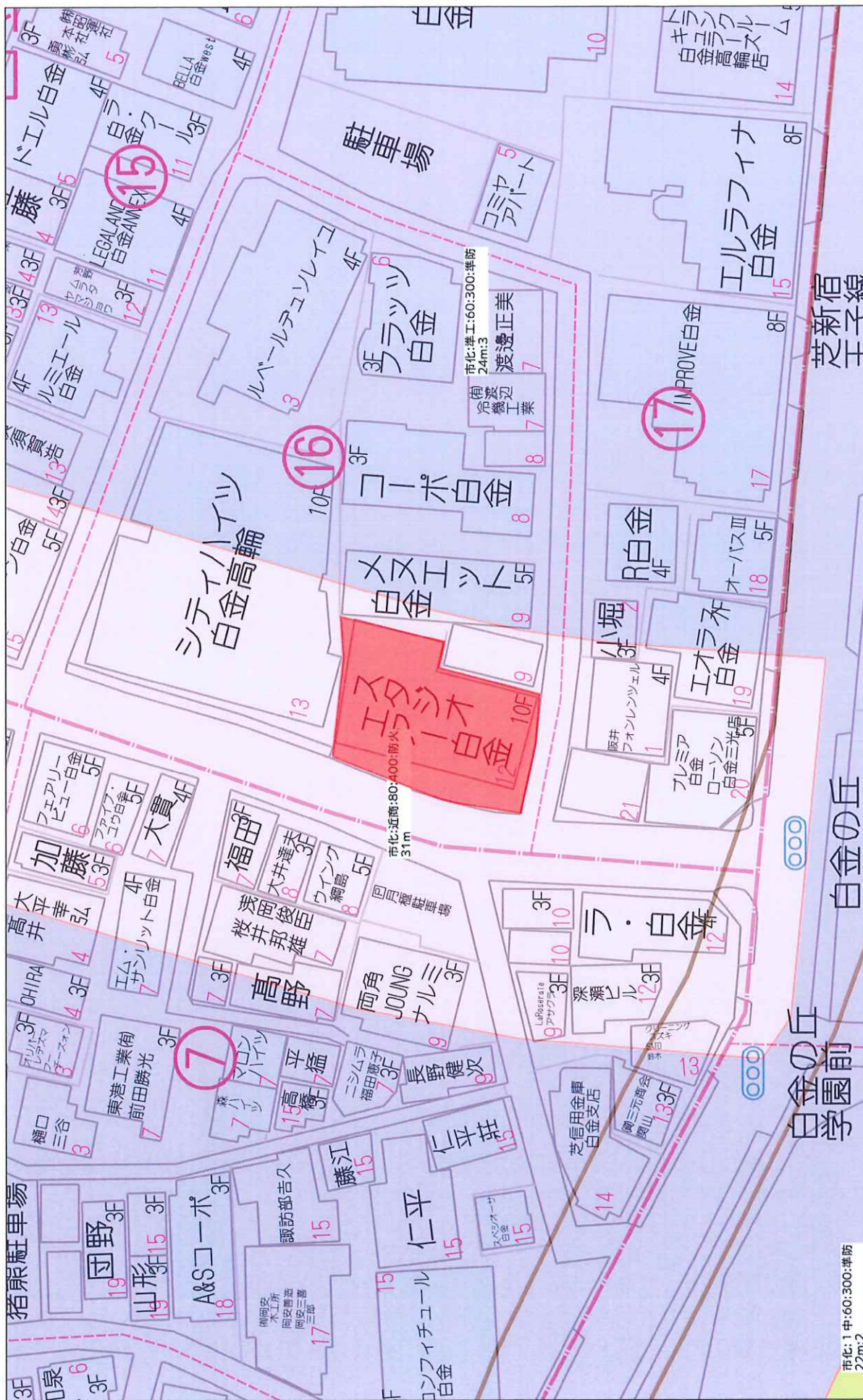


用途	収益物件（区分）・ビル（店舗）物件名：スタジオエアー白金102号室				
所在地	住居表示	東京都港区白金3-16-12			
	地番	東京都港区白金①3-91-1、②3-91-10			
交通	東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線 白金高輪駅 徒歩9分				
地積					
価格	8100万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	400%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況		築年	平成16年 4月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 10階			
	延床面積	1542.67 m ² (466.65 坪)			
引渡し	相談		施工会社	山田建設株式会社	
備考 年額収入3,240,000円 月額収入270,000円 表面 利回り 4.00% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・地積：①宅地：373.69m² ②公衆用道路：7.92m² <対象区分102号室> 持分割合：2,449/141,952 ・床面積：22.6m² ・賃料：270,000円/月（税込） 3,240,000円/年（税込） ・総支出228,177円/年額 ・テナント：ピラティススタジオ ※オープン日未定 ・管理会社：株式会社グローリア 					
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。



1:600

40m

市北:1中:60:300:準防
 22m:2

地図

駅		駅徒歩	2024年度利用者数		出典
東京メトロ 南北線「白金高輪」駅	3番出口まで 徒歩9分	乗降人員 36,926人/日	乗車人員 12,247人/日	乗降人員 12,551人/日	東京メトロ公式サイト公表データより
都営地下鉄 三田線「白金高輪」駅					東京都交通局公式サイト公表データより



対象物件



詳細

広域



■ レントロール

区画	テナント	賃貸面積 (㎡)	面積 (坪)	月額賃料 (円)	消費税 (10%)	月額共益費 (円)	消費税 (10%)	合計	単価 (円/坪)	引継保証金 (円)
102	ピラティススタジオ	24.49	7.40	232,727	23,273	12,728	1,272	270,000	36,486	1,350,000

102	<p>契約始期:2026年5月22日 契約期間:2026年5月22日~2028年5月21日(普通借2年) 賃料免責期間:2026年5月22日~2026年8月21日 賃料発生起算日:2026年8月22日 解約予告:6ヶ月前予告 更新料:新総賃料の1ヶ月分(税込) 保証会社:レスト・ソリューション株式会社 ※連帯保証人あり ※保証金償却済</p>
-----	--

現況賃料	270,000円
------	----------

■収支表

区画	築年月	賃貸面積		取得費用	
		㎡	坪	販売価格(税抜) A	販売価格(税込) B
102	2004年4月	24.49	7.40	78,600,332	81,000,000

建物対価割合: 30.53%

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 [クロス利回り] ③÷B	現況賃料 [ネット利回り] ⑥÷B
270,000	13,850	3,240,000	166,200	61,977	3,011,823	4.00%	3.72%

※令和8年度 土地・家屋名寄帳より

～管理費等～

管理費	6,900
修繕積立金	4,310
専用使用料	330
インターネット使用料	2,310
合計	13,850

※参考 令和8年度固定資産評価額

土地評価額	6,204,925 円
建物評価額	2,727,500 円



ピラティススタジオオープン予定

スタジオエアー白金 1階区分店舗 物件概要

東京メトロ 南北線 「白金高輪」駅 徒歩9分
都営地下鉄 三田線

■テナント紹介

Pilates Studio AILE 白金(名称仮)

ピラティスインストラクターの経験を踏まえ、パーソナル形式によるピラティススタジオを新規開業になります。既存顧客からの紹介や SNS を通じた自然流入で集客をしていく予定です。

スタジオコンセプトは

「一人ひとりの身体状態に合わせた指導により、

短期的な効果だけでなく継続的な身体改善を実現する。」

お客様の身体状態に応じたオーダーメイド指導を提供していきます。

■メインターゲット

麻布・恵比寿・白金高輪・広尾・白金台エリアを生活圈とする 20～30 代女性。仕事や経済的な余裕があり、自身の美容や健康への投資意欲が高い層。

■サブターゲット①

店舗周辺に居住する 30～50 代主婦層。

主婦層は子育てがひと段落し、日中の時間を趣味や自身のケアに充てる傾向があり、長期的な継続利用を想定。

■サブターゲット②

店舗近隣で勤務する男性層。特に経営者・ビジネスパーソン等、フィットネス意識の高い方。



■ 周辺環境

