

|                                                  |                                   |                                   |           |                   |   |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|---|
| 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                                               | 7530万円（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 <sup>2</sup> (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 4.30% 満室想定 |                                   |                                   |           |                   |   |
| ・地積：①宅地：373.69㎡ ②公衆用道路：7.92㎡                     |                                   |                                   |           |                   |   |
| <対象区分102号室> 持分割合：2,449/141,952                   |                                   |                                   |           |                   |   |
| ・床面積：22.6㎡                                       |                                   |                                   |           |                   |   |
| ・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。



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

広域



対象物件



詳細

■ レントロール

| 区画  | テナント      | 賃貸面積<br>(㎡) | 面積<br>(坪) | 月額賃料<br>(円) | 消費税<br>(10%) | 月額共益費<br>(円) | 消費税<br>(10%) | 合計      | 単価<br>(円/坪) | 引継保証金<br>(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 | 契約始期:2026年5月22日<br>契約期間:2026年5月22日～2028年5月21日(普通借2年)<br>賃料免責期間:2026年5月22日～2026年8月21日<br>賃料発生起算日:2026年8月22日<br>解約予告:6ヶ月前予告<br>更新料:新総賃料の1ヶ月分(税込)<br>保証会社:レスト・ソリューション株式会社<br>※連帯保証人あり<br>※保証金償却済 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 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)<br>A | 消費税<br>(10%) | 販売価格(税込)<br>B |
| 102 | 2004年4月 | 24.49 | 7.40 | 78,600,332    | 2,399,668    | 81,000,000    |

建物対価割合: 30.53%

| 現況賃料<br>[月額]<br>① | 管理費等<br>[月額]<br>② | 現況賃料<br>[年額]<br>③<br>(①×12) | 管理費等<br>[年額]<br>④<br>(②×12) | 固定税<br>[年額]<br>⑤ | 純収入<br>[年額]<br>⑥<br>(③-④-⑤) | 現況賃料<br>[グロス利回り]<br>③÷B | 現況賃料<br>[ネット利回り]<br>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 |

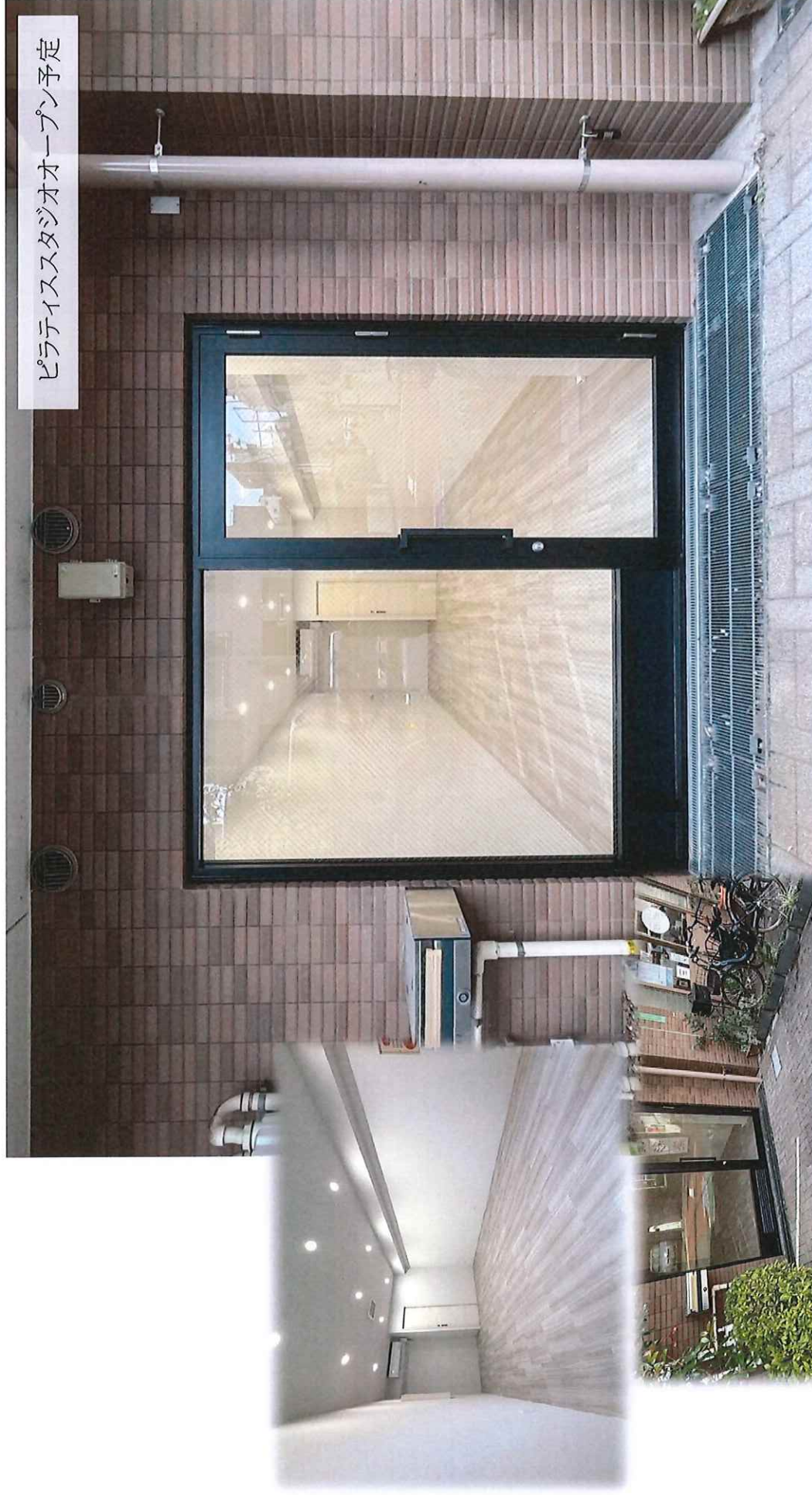
ピラティススタジオオープン予定

## 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  
都営地下鉄 三田線

「白金高輪」駅

徒歩 9 分



183

1501



(図面と現況が異なる場合は、現況を優先します)

## ■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圏とする 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

