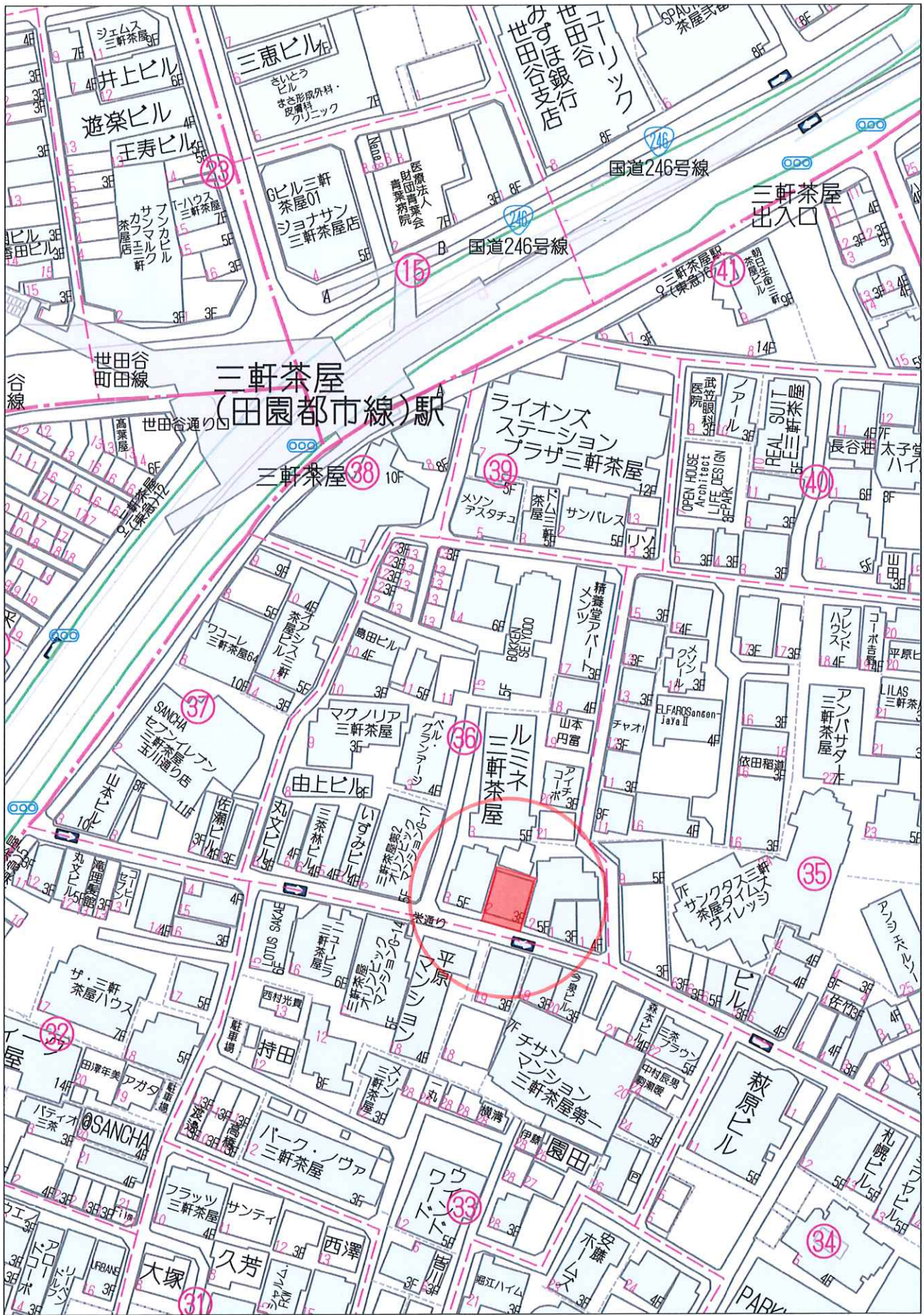


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗）				
所在地	住居表示	東京都世田谷区三軒茶屋1-36-2			
	地番	東京都世田谷区三軒茶屋1-17-11、12			
交通	東急田園都市線 三軒茶屋駅 徒歩3分				
地積	139.7 m ² (42.25 坪) 公簿				
価格	6億9000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	5h-3h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観計画区域（商業系ゾーン）、緑化地域				
道路	南側約5.35m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和60年 9月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 3階 地下1階			
	延床面積	369.12 m ² (111.65 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
<p>備考 年額収入31,059,408円 月額収入2,588,284円 表面 利回り 4.50% 満室想定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸状況：満室賃貸中（B1階：パーソナルジム（定借）、1階：店舗、2階：診療所、3階：店舗） ※現状賃料等と2028年4月以降の賃料の差額を売主が負担します B1階：定借（2028年3月14日まで）、1階・2階：段階的に賃料アップ承諾済 3階：賃料アップ交渉中 ・詳細資料開示は要CA <p>物件ルート：売主⇒元付⇒当社</p>					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



賃料表

現況賃料 (2026年5月～)

	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積 (坪)	税込賃料 (円)	税込共益費 (円)	税込合計 (円)	償却済 保証金	税抜賃料 (円)	税抜共益費 (円)	税抜合計 (円)	税抜坪単価 (円)
3F	店舗	90.14	27.26	352,000	20,000	372,000	3,115,000	320,000	18,182	338,182	12,406
2F	診療所	96.69	29.24	454,960	20,000	474,960	4,950,000	413,600	18,182	431,782	14,767
1F	店舗	92.33	27.92	871,200	0	871,200	5,010,000	792,000	0	792,000	28,367
B1F	パーソナルジム (定借)	84.70	25.62	570,000	20,000	590,000	3,057,274	518,182	18,182	536,364	20,935
合計		363.86	110.04	2,248,160	60,000	2,308,160	16,132,274	2,043,782	54,546	2,098,328	19,069

年間合計(税込)	27,697,920円
年間合計(税抜)	25,179,936円

【参考】相場賃料(税抜)

	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積 (坪)	税込賃料 (円)	税抜賃料 (円)	税抜坪単価 (円)
3F	-	90.14	27.26	659,692	599,720	22,000
2F	-	96.69	29.24	804,375	731,250	25,009
1F	-	92.33	27.92	1,074,920	977,200	35,000
B1F	-	84.70	25.62	722,436	656,760	25,635
合計		363.86	110.04	3,261,423	2,964,930	26,944

相場賃料年間合計 (税込)	39,137,076円
表面利回り	5.67%

※上記賃料で賃貸した場合の表面利回り

賃料改定時期ごとの利回り

	①	②	③	
	2026/5/1~	2027/1/1~	2027/4/1~	2028/4/1~
3階	372,000	372,000	372,000	372,000
2階	474,960	543,204	543,204	543,204
1階	871,200	871,200	910,055	950,644
B1階	590,000	590,000	590,000	722,436
税込月額賃料	2,308,160	2,376,404	2,415,259	2,588,284
税込年額賃料	27,697,920	28,516,848	28,983,108	31,059,408
利回り	4.01%	4.13%	4.20%	4.50%

※4.5%にするために必要な月額賃料

※月額不足賃料	280,124	211,880	173,025	0
---------	---------	---------	---------	---

例えば、9/1に決済した場合、

①の期間は4か月、不足する賃料280,124円×4か月=1,120,496円

②の期間は3か月、不足する賃料211,880円×3か月=635,640円

③の期間は12か月、不足する賃料173,025円×12か月=2,076,300円

合計税込3,832,436円を決済時に、売主より買主へ一括して支払います。

賃料表（1階、2階は、賃上げ妥結済み、B1階は相場賃料の場合）

2028年4月～

	築階	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積 (坪)	税込賃料 (円)	税込共益費 (円)	税込合計 (円)	償却済 保証金	税抜賃料 (円)	税抜共益費 (円)	税抜合計 (円)	税抜坪単価 (円)
3F	店舗	90.14	27.26	352,000	20,000	372,000	3,115,000	320,000	18,182	338,182	12,406
2F	診療所	96.69	29.24	523,204	20,000	543,204	4,950,000	475,640	18,182	493,822	16,889
1F	店舗	92.33	27.92	950,644	0	950,644	5,010,000	864,222	0	864,222	30,954
B1F	定借期限後、相場賃料にて	84.70	25.62	722,436	0	722,436	3,057,274	656,760	0	656,760	25,635
合計		363.86	110.04	2,548,284	40,000	2,588,284	16,132,274	2,316,622	36,364	2,352,986	21,383

年間合計(税込)	31,059,408円
年間合計(税抜)	28,235,832円

表面利回り	4.50%
-------	-------

※ 1階賃上げの概要（契約済み）	税込月額賃料	税抜月額賃料	税抜坪単価
2026年4月1日～2027年3月31日	871,200円	792,000円	28,367円
2027年4月1日～2028年3月31日	910,055円	827,323円	29,632円
2028年4月1日～2028年7月31日	950,644円	864,222円	30,954円

※ 2階賃上げの概要（契約済み）	税込月額賃料	税抜月額賃料	税抜坪単価
2026年5月1日～2026年12月31日	474,960円	431,782円	14,767円
2027年1月1日～2030年3月31日	543,204円	493,822円	16,889円

※ 3階は賃上げ交渉中（更新契約は未締結）
借主から、賃料税込396,000円（現行より、44,000円アップ）の回答あり→20%アップを目指し再交渉中です。

※ B1階は、定借で最終期限2028年3月14日のため、更新拒絶（退去）後、新規テナント募集により、相場賃料25,635円/坪を狙える。（税込賃料722,436円）

想定収支（2028年4月以降の賃料設定に基づく）

	項目	年額	備考
収入	賃料（税抜）	27,799,464円	
	共益費(税抜)	436,368円	
合計		28,235,832円	
支出	PM(3%想定)	847,075円	※1
	BM	1,428,000円	
	水道代	289円	※2
	固都税	1,483,026円	※3
	損害保険料	49,410円	※4
合計		3,807,800円	
NOI		24,428,032円	

備考

※1…合計収入（税抜価格）×3% 現在は異なります。

※2…実績値 1年分

※3…想定値 R8年度固都税課税明細書による

※4…概算額 1年分（弊社加入保険料実績値）

※5…電気代は、若干プラスの収入のため未計上