

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗）物件名：U square表参道				
所在地	住居表示	東京都渋谷区神宮前3-20-4			
	地番	東京都渋谷区神宮前3-18-102、20-22			
交通	東京メトロ千代田線 明治神宮前駅 徒歩5分 / 東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線 表参道駅 徒歩9分				
地積	122.29 m ² (36.99 坪) 公簿				
価格	21億円（税別）				
地目	宅地	用途地域	第1種住居地域		
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			都市計画	無・有（ ）	
その他	第1種文教地区、神宮前一、三、四丁目地区地区計画				
道路	東側約3.9～9m（公道） / 北側約3.2m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和02年 11月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造 4階 地下1階			
	延床面積	359.99 m ² (108.89 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入54,969,000円 月額収入4,580,750円 表面 利回り 2.61% 満室想定

※上記土地面積は建築基準法第42条第2項道路のセットバック部分7.04m²
（東側一部0.06m²、北側一部6.98m²）及び東京都建設安全条例第2条敷地の
隅切り部分0.96m²を含みます

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



280m



店舗

月間賃料合計		消費税		税金
勘定想定 合計収入	¥5,038,825	¥4,580,750	¥458,075	¥30,214,350

店舗

フロア	状況	属性	種別	専有坪	専有坪	賃貸借期間		月間合計賃料			月間税料			月間税料			利益型			償却後剰金	償却前（税別） 賃料+共益費	備考
						契約開始日	契約終了日	税込	税抜	消費税	税込	税抜	消費税	税込	税抜	消費税						
B1F・1F	賃貸中	法人	英会話	149.31	45.16	2023/9/1	2028/8/31	¥2,514,600	¥2,286,000	¥228,600	¥2,276,000	¥227,600	¥10,000	¥1,000	¥50,620	¥15,806,000	定期建物賃貸借契約5年					
2F	賃貸中	法人	英会話	74.90	22.65	2025/11/1	2035/10/31	¥1,027,015	¥933,650	¥93,365	¥933,650	¥93,365	¥0	¥0	¥41,221	¥4,668,250	定期建物賃貸借契約10年					
3F	賃貸中	法人	英会話	74.90	22.65	2021/8/12	2026/8/11	¥967,670	¥879,700	¥87,970	¥869,700	¥86,970	¥10,000	¥1,000	¥38,839	¥6,024,900	定期建物賃貸借契約5年 2029年8月11日まで再契約予定					
4F	賃貸中	法人	英会話	38.39	11.61	2025/12/1	2030/11/30	¥529,540	¥481,400	¥48,140	¥471,400	¥47,140	¥10,000	¥1,000	¥41,464	¥3,715,200	定期建物賃貸借契約5年					
小計				337.50				¥5,038,825	¥4,580,750	¥458,075	¥4,550,750	¥455,075	¥30,000	¥3,000		¥30,214,350						

※空室の賃料については想定賃料のため、この賃料での成約を保障するものではありません
※本賃料は現状での収入を記載したものであり、将来の収入を保障するものではありません。

収 支 明 細 書

2026年7月

物件名	U square表参道
-----	-------------

年間収入	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
	満室想定収入_店舗・事務所	4,580,750 円	54,969,000 円	5,496,900 円	
	収入合計 ①	4,580,750 円	54,969,000 円	5,496,900 円	

年間支出	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
管理費用	賃貸管理費	114,518 円	1,374,216 円	137,421 円	消費税抜賃料等総額の2.5%相当額。
	建物管理費	264,000 円	3,168,000 円	316,800 円	機械警備・受変電設備点検含む。
	管理費用計 ②	378,518 円	4,542,216 円	454,221 円	
	その他費用				
	令和8年度固定資産・都市計画税	—	2,037,906 円	—	土地：1,195,987 円 建物：841,919 円
	火災保険料等（1年間）		147,300 円	—	参考額となります。
	その他費用計 ③		2,185,206 円	0 円	
	支出合計 ④		6,727,422 円	454,221 円	② + ③

※建物管理費は現管理会社からの現時点での提案によるものです。今後、変更となる場合があります。

■税 抜	
年間収入合計①	54,969,000 円
年間支出合計④	6,727,422 円
純収入（①-④）	48,241,578 円

■販売価格（税別）	・表面利回り	・NOI利回り
¥2,100,000,000	2.61%	2.29%

■税 込	
年間収入合計①	60,465,900 円
年間支出合計④	7,181,643 円
純収入（①-④）	53,284,257 円

■販売価格（税込）	・表面利回り	・NOI利回り
¥2,162,349,000	2.79%	2.46%

建物管理業務内容

	番号	管理項目	月額費用 (円)	頻度	仕様および内容等
建物 および 設備 管理 費用	1	日常清掃	¥40,000	週2回	1.0H/回 平日日中作業 共用部拭き掃き掃除 対象：エントランス、EV庫内、外周、外階段（月1回程度）
	2	定期清掃	¥8,000	年2回	共用部床機械およびブラシ洗掃 対象：エントランス、EV庫内
	3	ガラス清掃	¥8,000	年2回	外面のみ（2面南側・4Fバルコニー面）平日日中 ※ロープ作業が可能な前提 ※バルコニー面はテナントの了承を得られる前提
	4	空調フィルター清掃	¥5,000	年2回	室内機10台対象 平日日中 定期清掃と同時実施
	5	廃棄物処理【支払代行】	実費精算	随時	共用部ゴミ：実費精算 テナント：直契約
	6	レンタルマット	¥7,000	月2回	EV庫内×1枚 作成費別途
	7	消防設備点検	¥15,000	年2回	機械点検・総合点検 届出含む
	8	防火管理者選任費	¥18,800	常時	統括含む
	9	エレベーター保守（POG）点検	¥22,000	年12回	日立製 エレケア保守
	10	給水設備点検（ポンプ等）	¥6,000	年1回	増圧ポンプ 平日早朝または早朝作業
	11	排水設備点検（ポンプ等）	¥1,400	年1回	汚水用ポンプ・雑排水ポンプ・湧水用ポンプ 外観目視点検、作動確認
	12	雑排水槽清掃	¥22,000	年3回	5t未満想定 休日早朝作業 バキューム清掃1回 希釈2回
	13	汚水槽清掃	¥22,000	年3回	5t未満想定 休日早朝作業 バキューム清掃1回 希釈2回
	14	24時間機械警備【支払代行】	¥25,000	常時	火災、設備（モバイル、電話回線通信費込み） セコム 解約時違約金が発生することがあります。 解約時撤去費用が発生します。
	15	受変電設備点検【支払代行】	¥17,000	年12回	175KVA BM指定業者 停電を伴う年次点検（土日の日中対応可能）
	16	フロン法簡易点検	¥20,000	年4回	室内機10台、室外機5台 平日日中
	17	定期巡回報告	¥20,000	年12回	建設設備の目視点検実施
	18	管球交換・その他消耗品	実費精算	随時	管球類・その他消耗品等
	19	メーター検針（電気・水道）	¥20,000	年12回	電気：年12回 水道：年6回
	20	一般管理費	¥16,500	年12回	
	21	24時間受付（一次対応）	¥11,000	常時	24時間一次受付（出勤費別途）
	22	出精値引	¥-40,700	年12回	
	23	小計	¥264,000		
	24	消費税	¥26,400		消費税10%計算。将来の消費税率に連動します。
	25	月額管理料	¥290,400		

※再委託先は日本ハウズイング株式会社です。

※管理項目および費用については分割はできません。

※機械警備は解約時、違約金が発生する場合があります。

※ガラス清掃に伴う4Fバルコニーへの立入はテナント承諾前提となります。

※地階もしくは3F以上に飲食店もしくは物販店舗等の特定用途テナントが入居した場合、特定建築物定期調査、建築設備定期調査、防火設備定期検査、防火対象物点検が必要になる可能性があります。この場合、別途費用が発生します。

屋外階段 (3F~10F) ~4F~10F

階高 3500

段数 17

幅員 500 以上

長さ 205.9

段面 250

メインテナンス用屋外階段

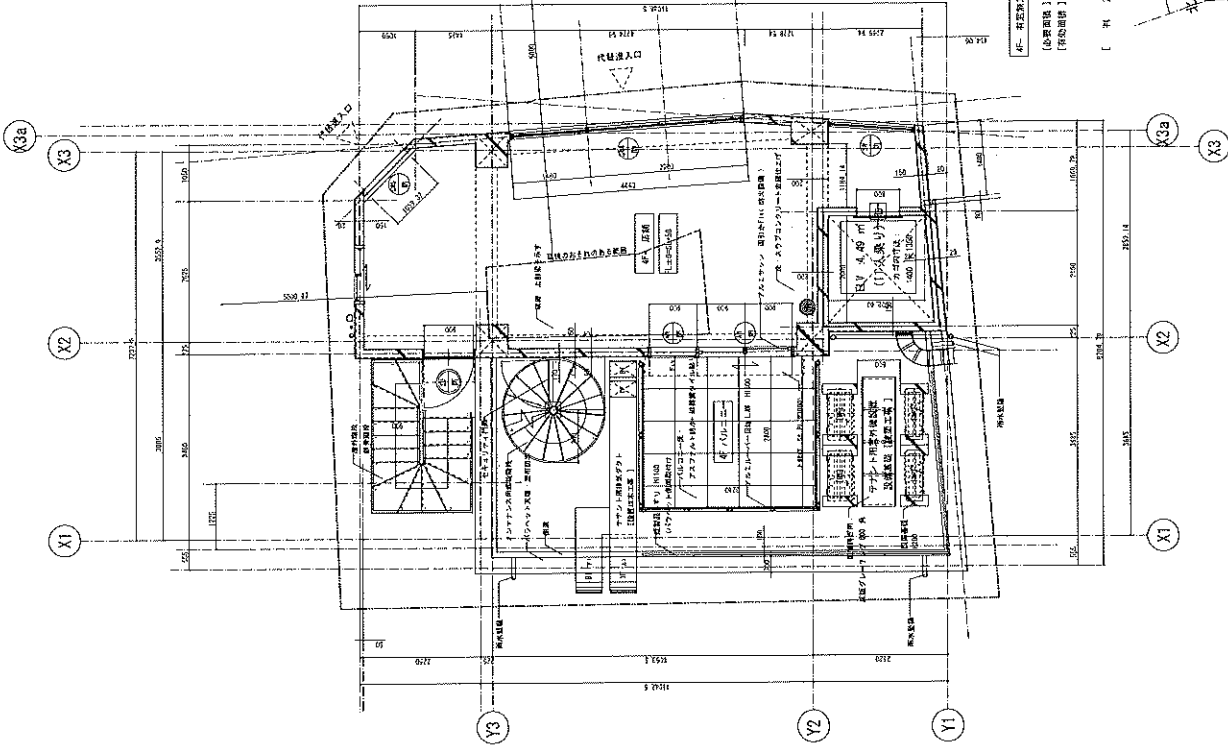
階高 4000

段数 20

幅員 500 以上

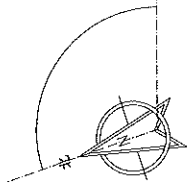
長さ 200

段面 250



4F

延床面積 35.29 m² (床室内算)
48人入居 35.29 / 4 = 8.8225 人
※テナント3名以上、従業員10名を超える場合は、資料提供の範囲を要す。



屋外階段 (2F~10F) ~3F~10F

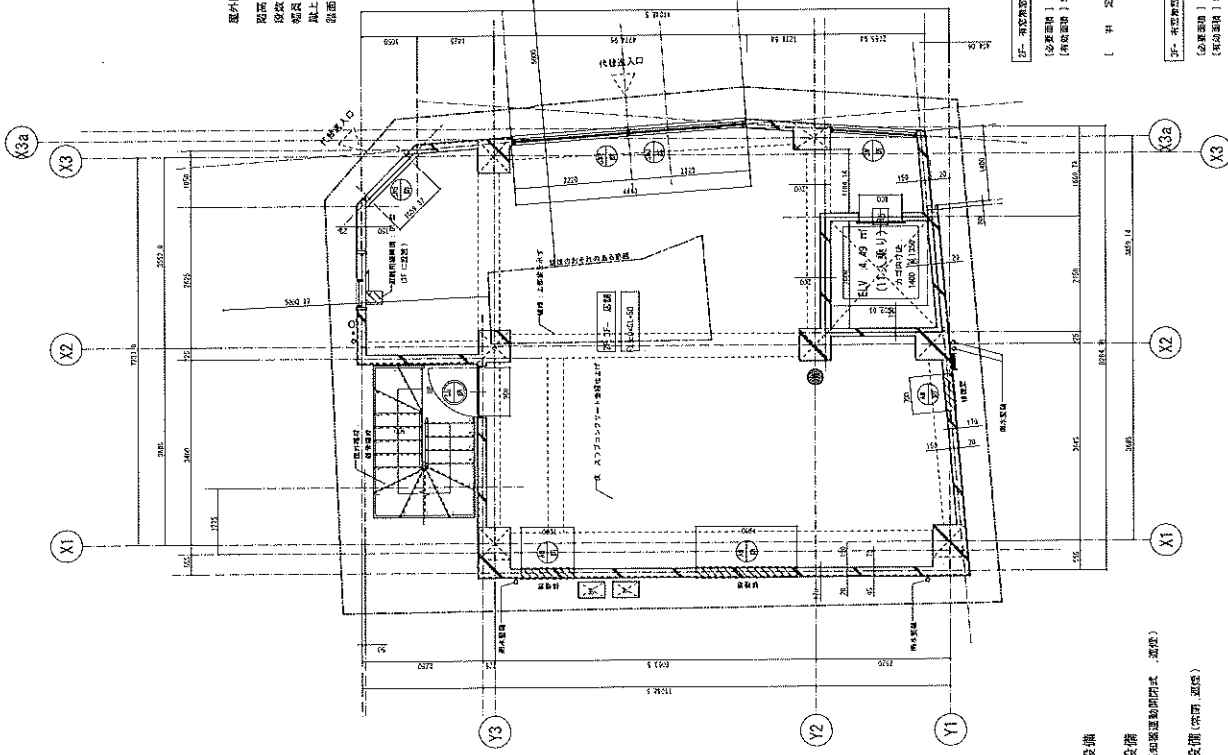
階高 3500

段数 17

幅員 500 以上

長さ 205.9

段面 250



2F / 3F

凡例

防火設備

防火設備
(感煙型消火器設置 2階)

防火設備
(感煙型消火器設置 2階)

特定防火設備

粉末消火設備

代客出入口

(ガラス扉により、半開しや閉めた状態はなし)

※- 指定図書等

【延床面積】 79.29 ÷ 20 = 3.962 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.2 × 4 = 10.08 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²

【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²

※- 指定図書等

【延床面積】 79.29 ÷ 20 = 3.962 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.2 × 4 = 10.08 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²

【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²
【床面積】 506 2.1 × 1.0 × 2.4 = 2.4 m²

Kubota Architect

Urban Development Architect
Kubota Architect
〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1
〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1

建設業法第40518号
建設業法第40518号

CHECKED BY
DRAWING BY

DATE
2019.10.09
2019.10.07
2019.08.28

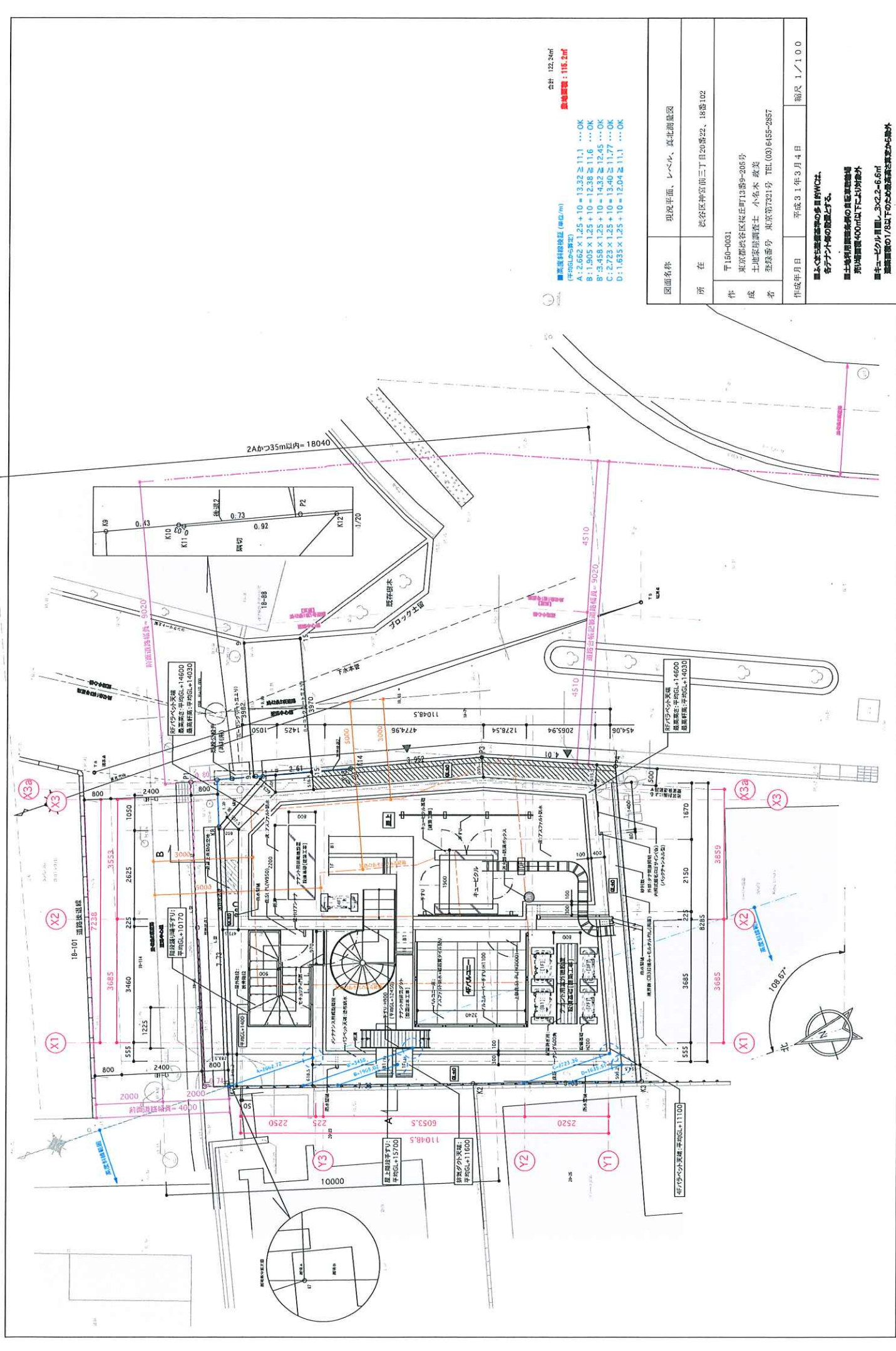
PROJECT

棟名
3丁目新築計画

DRAWING TITLE
平面図-2 (2F/3F, 4F)

SCALE
1:100 (A3)

NO.
A-21

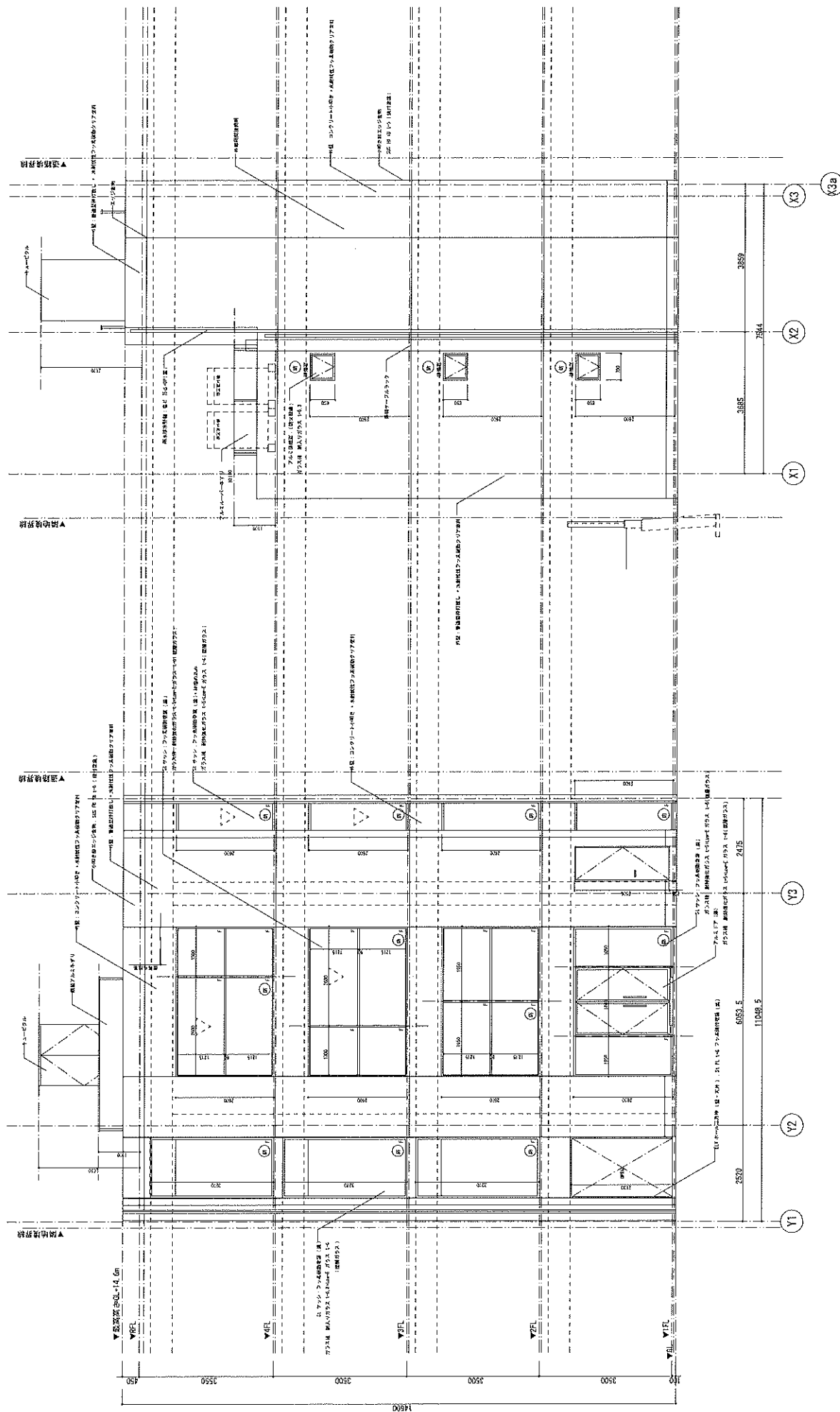


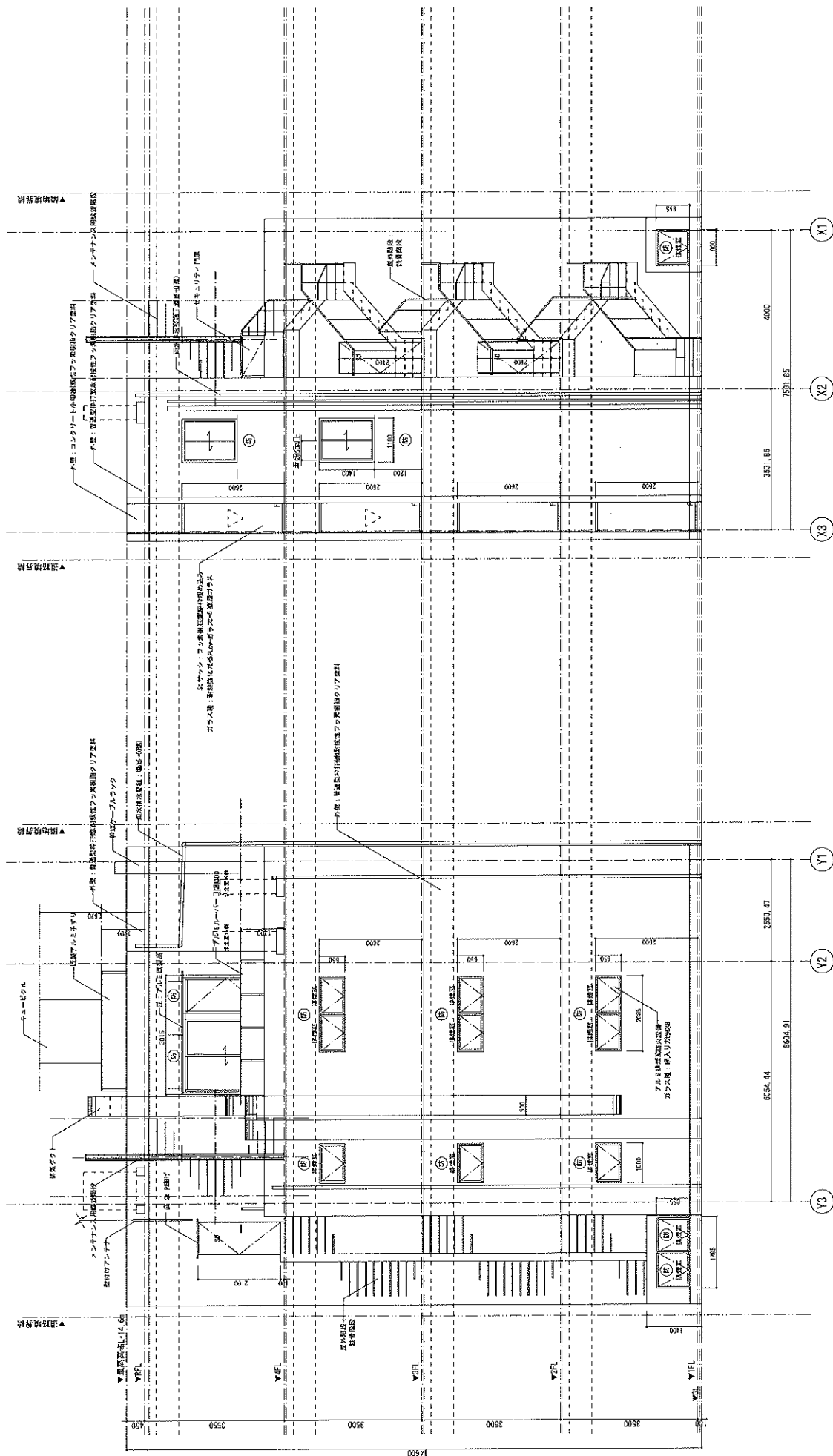
■高床材料検査 (単位/m)
(平均値) 1.25
A: 2.662 × 1.25 + 10 = 13.32 ≧ 11.1 ... OK
B: 1.905 × 1.25 + 10 = 12.38 ≧ 11.6 ... OK
C: 2.723 × 1.25 + 10 = 14.32 ≧ 12.45 ... OK
D: 1.635 × 1.25 + 10 = 12.04 ≧ 11.1 ... OK

■高床材料検査 (単位/m)
(平均値) 1.25
合計 122.24m²
敷地面積: 115.2m²

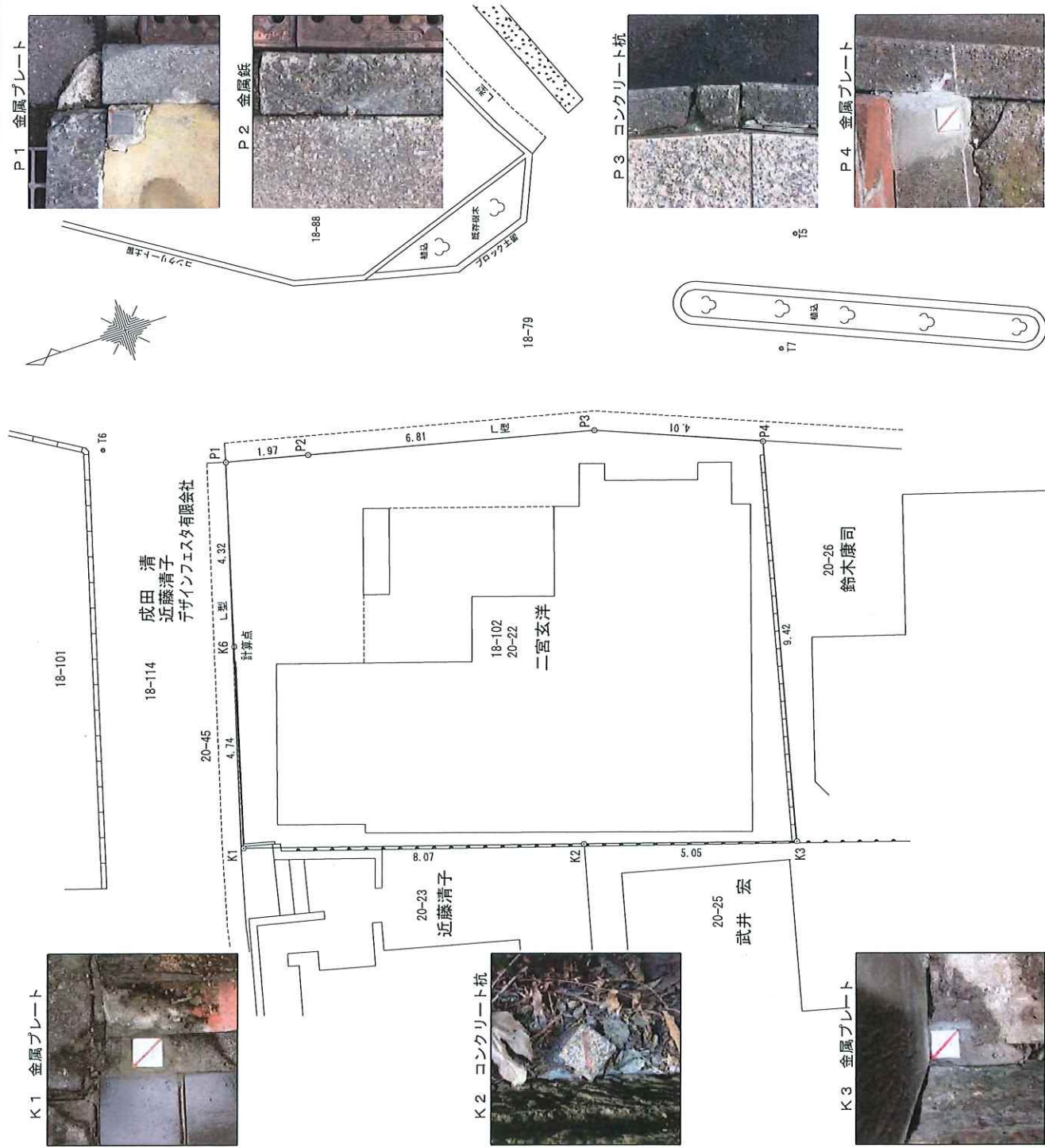
図面名称	現況平面、レベル、北北線量図
所 在	渋谷区神宮前三丁目20番22、18番102
作 成 者	〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町15番9-205号 土地活用調査社 小名木 政茂 登録番号 東京都7251号 TEL (03) 6455-2857
作成年月日	平成31年3月4日
縮尺	1/100

■よくある質問の多いWCは、各フロア毎の設置とする。
■土地活用調査社の登録建築士、売価400m以下より算出。
■キュービクル置場、3×2.2-6.6m、設置面積の1/8以下の敷地面積を要する。





公図写 縮尺=1/500



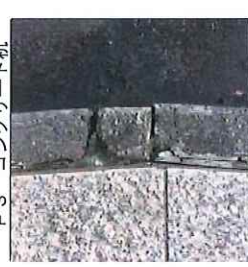
P 1 金属プレート



P 2 金属板



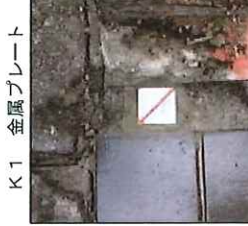
P 3 コンクリート杭



P 4 金属プレート



K 1 金属プレート



K 2 コンクリート杭



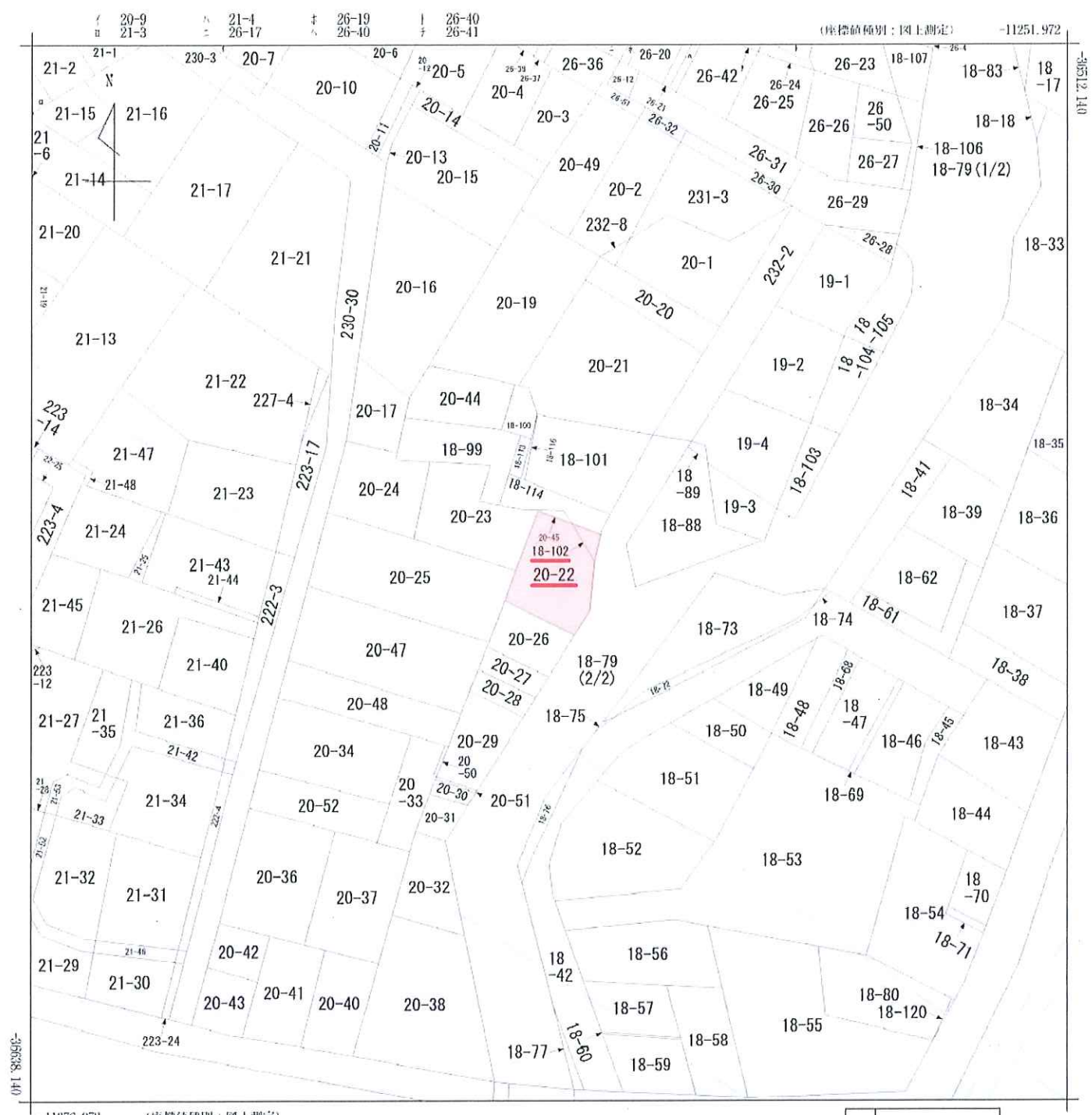
K 3 金属プレート



NO	X	Y	座標	備考
K1	368.737	337.909	計算点	
K2	360.844	336.185	コンクリート杭	
K3	355.908	335.106	金属プレート	
P4	354.595	344.439	金属プレート	
P3	358.436	345.594	コンクリート杭	
P2	365.184	346.566	金属板	
P1	367.138	346.838	金属プレート(東京地下道局)	
K6	367.896	342.578	計算点	
T5	352.768	349.020	金属板	
T6	369.891	347.770	金属板	
T7	353.691	346.464	金属板	

地番	20-22, 10-102	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
K1		368.737	337.909	-2382.934268
K2		360.844	336.185	-4312.917365
K3		355.908	335.106	-2094.077384
P4		354.595	344.439	870.741782
P3		358.436	345.594	3659.484866
P2		365.184	346.566	3015.817332
P1		367.138	346.838	940.624656
K6		367.896	342.578	547.782222
			地面積	244.531841
			地積	122.26
			地積	122.26

図面名称	求 積 図
所 在	渋谷区神宮前三丁目20番22、18番102
作 成 者	〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町13番9-205号 土地家屋調査士 小名木 政美
登録番号	東京第7321号 TEL (03) 6455-2857
作成年月日	令和 元 年 7 月 7 日
縮尺	1/100



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
神宮前3丁目

請求部	所在	渋谷区神宮前三丁目				地番	20番22			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23日				備付年月日（原図）		補記事項			

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検 査 済 証

第TKC20昇完東4927号
令和2年11月18日

サンフロンティア不動産株式会社
代表取締役社長 齋藤 清一 様

株式会社 都市建築確認センター
代表取締役 本田 實



下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項(建築基準法第6条の3第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項)の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 第TKC20昇確東4927号
2. 確認済証交付年月日 令和2年9月14日
3. 確認済証交付者 株式会社 都市建築確認センター
代表取締役 本田 實
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都渋谷区神宮前3丁目20-22
5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要

☒ 昇降機

種 類 エレベーター

方 式 ロープ式

用 途 乗用

積載荷重 7350 N (750.00 kg)

最大定員 11 名

速 度 60m/min

その他必要な事項

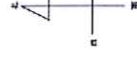
☐ 建築設備
6. 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項(同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。)の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定

適用を受けない
7. 検査年月日 令和2年11月10日
8. 検査を行った確認検査員氏名 平川 公三郎

(注意) この証は、大切に保存しておいてください。

渋谷区
(渋谷署)

40029 40031 40037



記号	借地権割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%

記号	借地権割合
E	50%
F	40%
G	30%

- ビル街地区
- 高度商業地区
- 繁華街地区
- 普通商業・併用住宅地区
- 中小工場地区
- 大工場地区
- 普通住宅地区

