

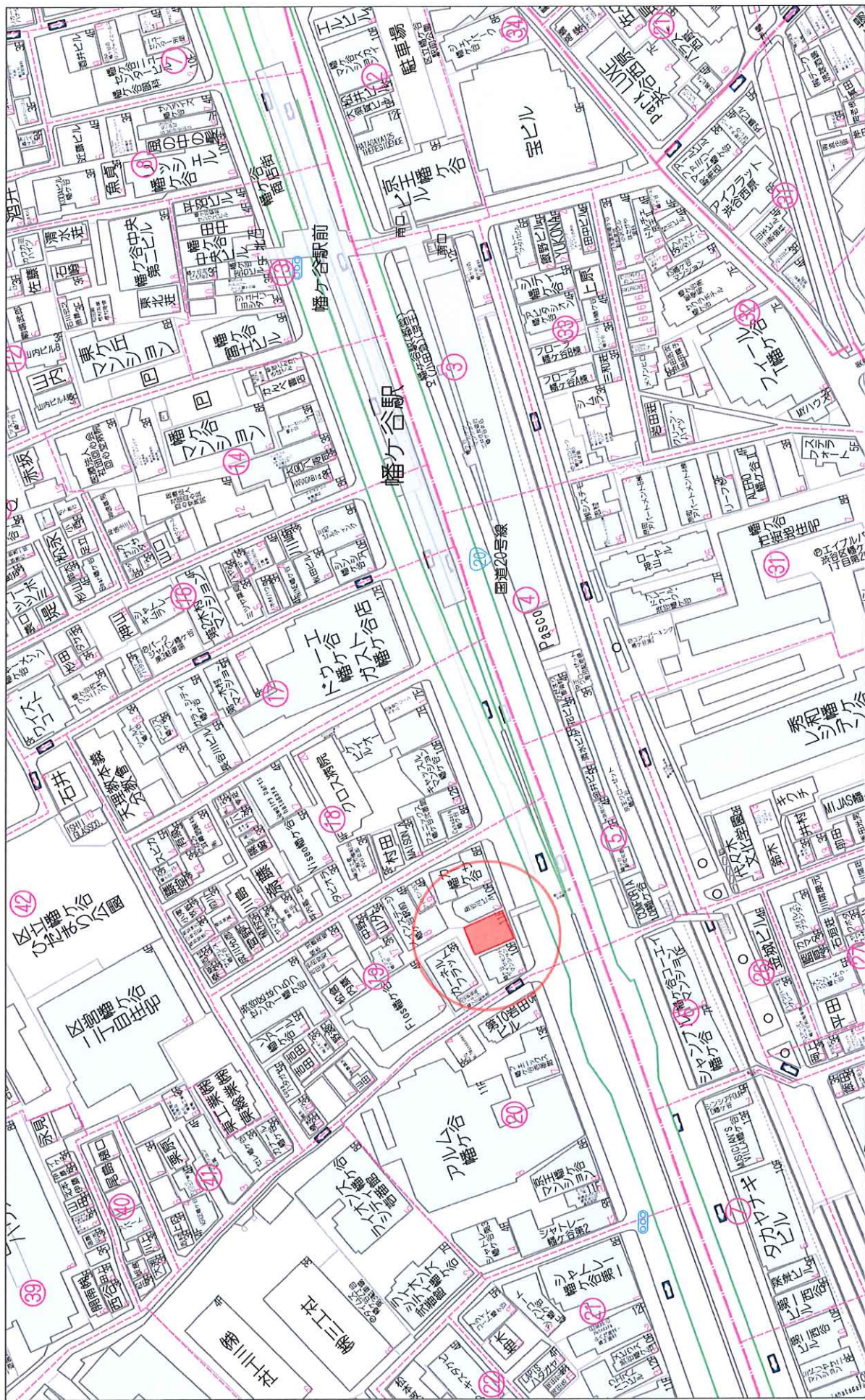
用途	空物件（一棟）・マンション　＜幡ヶ谷新築マンション＞				
所在地	住居表示	東京都渋谷区幡ヶ谷2-19-2			
	地番	東京都渋谷区幡ヶ谷2-19-13			
交通	京王新線 幡ヶ谷駅 徒歩3分				
地積	158.12 m ² (47.83 坪) 公簿				
価格	18億3000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定	50m	
日影規制			都市計画	無・有（　　　）	
その他					
道路					
道路負担					
現況	新築未入居	築年	令和08年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階			
	延床面積	882.55 m ² (266.97 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入58,200,000円 月額収入4,850,000円 表面 利回り 3.18% 満室想定

- ・総戸数：24戸
- ・新築物件につき提案可能
 - ①自社賃貸募集
 - ②簡易宿所
 - ③大手業者によりサブリース契約
- ・路線価 1,370,000円/㎡（令和8年度）

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。



80m

1:1709

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20260803152243

一般賃貸想定RR

2026/7/9

所 在	住居表示 渋谷区幡ヶ谷二丁目19番2号				種類	共同住宅	
	交通	京王新線1幡ヶ谷駅 徒歩5分	建物	構造		鉄筋コンクリート造鉄骨11階建	
土 地	地目	宅地	現況	宅地	築年数	0 年	
	公簿面積	158.12㎡ (47.83坪)		延床面積	882.55㎡ (266.97坪)		

●賃貸面積及び賃貸条件

想定賃料

稼働率

0.0%

※別約面積で計算

フロア等	現況	用途	契約面積	月額賃料		月額共益費		賃料＋共益費(税込)		敷金等(保証金)償還前		原契約開始日	賃貸借期間		備考
				坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	賃料月収	賃料月収		契約開始日	契約終了日	
201	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—				
202	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—				
203	空室	居宅	26.19㎡ (7.92坪)	160,000	20,202	0	160,000	20,202	160,000	20,202	—				
301	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—				
302	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—				
303	空室	居宅	26.19㎡ (7.92坪)	160,000	20,202	0	160,000	20,202	160,000	20,202	—				
401	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—				
402	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—				
403	空室	居宅	26.19㎡ (7.92坪)	160,000	20,202	0	160,000	20,202	160,000	20,202	—				
501	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—				
502	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—				
503	空室	居宅	26.19㎡ (7.92坪)	160,000	20,202	0	160,000	20,202	160,000	20,202	—				
601	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—				
602	空室	居宅	38.90㎡ (11.76坪)	240,000	20,408	0	240,000	20,408	240,000	20,408	—				
701	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—				
702	空室	居宅	38.90㎡ (11.76坪)	240,000	20,408	0	240,000	20,408	240,000	20,408	—				
801	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—				
802	空室	居宅	38.90㎡ (11.76坪)	240,000	20,408	0	240,000	20,408	240,000	20,408	—				
901	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—				
902	空室	居宅	38.90㎡ (11.76坪)	240,000	20,408	0	240,000	20,408	240,000	20,408	—				
1001	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—				
1002	空室	居宅	38.90㎡ (11.76坪)	240,000	20,408	0	240,000	20,408	240,000	20,408	—				
1101	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—				
1102	空室	居宅	38.90㎡ (11.76坪)	240,000	20,408	0	240,000	20,408	240,000	20,408	—				
計				775.62㎡ (234.62坪)	4,784,000	20,402	0	4,784,000	20,402	4,784,000	20,402	0			
空室				775.62㎡ (234.62坪)											
現状賃貸借				0.00㎡ (0.00坪)											

●運営想定年間収入

項目	金額(税抜)	金額(税込)
貸室賃料	57,408,000	57,408,000
駐輪場・バイク	720,000	792,000
収入計	58,128,000	58,200,000

●固定資産税評価額 令和8年度 ※建物:新築課税標準価格参照

土地固定資産税評価額	113,104,140円	113,104,140円
建物固定資産税評価額		

●購入金額

1,830,000,000円	税込	1,751,000,000円	税込
----------------	----	----------------	----

●運営想定利回り

グロス利回り(税込)	3.18%	NOI(税込)	2.87%
グロス利回り(税抜)	3.32%	NOI(税抜)	3.02%

●年間支出

項目	費用/年間	消費税/年間	合計	備考
PM費用	1,746,000	174,600	1,920,600	3%(税込) ※弊社管理の場合
RM費用	1,617,600	161,760	1,779,360	※弊社管理の場合
土地関係税	1,645,080	—	1,645,080	令和8年度
建物関係税	—	—	—	新築のため未記入
インターネット費用	227,520	22,752	250,272	月額 18,960円
合 計	5,236,200	359,112	5,595,312	

※その他の設備メンテナンスが発生する場合は、別途費用がかかります。
※別途、水道光熱費がかかります。

民泊想定RR

2026/7/9

所在地	住居表示	渋谷区幡ヶ谷二丁目19番2号	種類	共同住宅
交通	京王新線「幡ヶ谷」駅 徒歩3分		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根1階建
土地	地目	宅地	築年数	0 年
	公簿面積	158.12㎡ (47.83坪)	延床面積	996.41㎡ (301.41坪)

●賃貸借額及び賃貸条件

貸 賃 税 率 0.0%

※契約面積で計算

フロア等	現況	用途	契約面積	月額賃料	月額共益費	賃料+共益費 (税込)	賃料+共益費 (税抜)	賃料月数	原契約開始日	賃貸借開始日	契約終了日	備考
201	空 家	居宅	25.47㎡ (7.70坪)					—				
202	空 家	居宅	25.47㎡ (7.70坪)					—				
203	空 家	居宅	26.19㎡ (7.92坪)					—				
301	空 家	居宅	25.47㎡ (7.70坪)					—				
302	空 家	居宅	25.47㎡ (7.70坪)					—				
303	空 家	居宅	26.19㎡ (7.92坪)					—				
401	空 家	居宅	25.47㎡ (7.70坪)					—				
402	空 家	居宅	25.47㎡ (7.70坪)					—				
403	空 家	居宅	26.19㎡ (7.92坪)					—				
501	空 家	居宅	25.47㎡ (7.70坪)					—				
502	空 家	居宅	25.47㎡ (7.70坪)					—				
503	空 家	居宅	26.19㎡ (7.92坪)					—				
601	空 家	居宅	38.95㎡ (11.76坪)					—				
602	空 家	居宅	38.90㎡ (11.76坪)					—				
701	空 家	居宅	38.95㎡ (11.76坪)					—				
702	空 家	居宅	38.90㎡ (11.76坪)					—				
801	空 家	居宅	38.95㎡ (11.76坪)					—				
802	空 家	居宅	38.90㎡ (11.76坪)					—				
901	空 家	居宅	38.95㎡ (11.76坪)					—				
902	空 家	居宅	38.90㎡ (11.76坪)					—				
1001	空 家	居宅	38.95㎡ (11.76坪)					—				
1002	空 家	居宅	38.90㎡ (11.76坪)					—				
1101	空 家	居宅	38.95㎡ (11.76坪)					—				
1102	空 家	居宅	38.90㎡ (11.76坪)					—				
計			775.62㎡ (234.63坪)			5,516,532		0				
空 家			775.62㎡ (234.63坪)									
現状賃貸借			0.00㎡ (0.00坪)									

民泊想定賃料表

普通借2年

●運営想定年間収入

項目	金額 (税抜)	金額 (税込)	単位:円
貸室賃料	66,198,384	66,198,384	
駐輪場・バイク	720,000	720,000	
収入計	66,918,384	66,990,384	
固定資産税評価額 令和8年度 ※建物:新築価税標準価額参照		113,104,140円	113,104,140円

土地固定資産税評価額	113,104,140円	100.00%
建物固定資産税評価額		0.00%

●購入金額

1,830,000,000円	税込	1,751,000,000円	税抜
----------------	----	----------------	----

●運営想定利回り

グロス利回り (税込)	3.66%	NOI (税込)	3.34%
グロス利回り (税抜)	3.82%	NOI (税抜)	3.51%

単位:円

駐輪場・その他	現況	賃料	消費税	賃料+消費税	契約開始日	契約終了日	備考
駐輪場	空 き	12,000	1,200	13,200			24台 1台500円
バイク	空 き	24,000	2,400	26,400			3台 1台8,000円
Lime	空 き			26,400			
計		60,000	6,000	66,000			

単位:円

項目	費用/年間	租税/年間	合計	備考
PM費用	2,009,712	200,971	2,210,683	3%(税抜) ※修繕管理の場合
BM費用	1,617,600	161,760	1,779,360	※修繕管理の場合
土地関係税	1,645,080	—	1,645,080	令和8年度
建物関係税	—	—	—	新築のため未記入
インターネット費用	227,520	22,752	250,272	月額 18,960円
合 計	5,499,912	385,483	5,885,395	

※その他の設備メンテナンスが発生する場合は、別途費用がかかります。

※別途、水道光熱費がかかります。

●貸貸面増及び貸貸条件

● 滿堂規定年間收入

●固定資産税評価額 令和8年度 ※建物：新築 築年数 評価額 参照
113,104,140円

●購入金額	1,830,000,000円	税込	1,751,000,000円	税抜
-------	----------------	----	----------------	----

●償還規定利回り	
グロス利回り(税込)	3.02%
NOI(税込)	2.82%
グロス利回り(税抜)	3.16%
NOI(税抜)	2.96%

●年間支出

単位:円

※その他の設備メンテナンスが発生する場合は、別途費用がかかります。
※別途、水道光熱費がかかります。