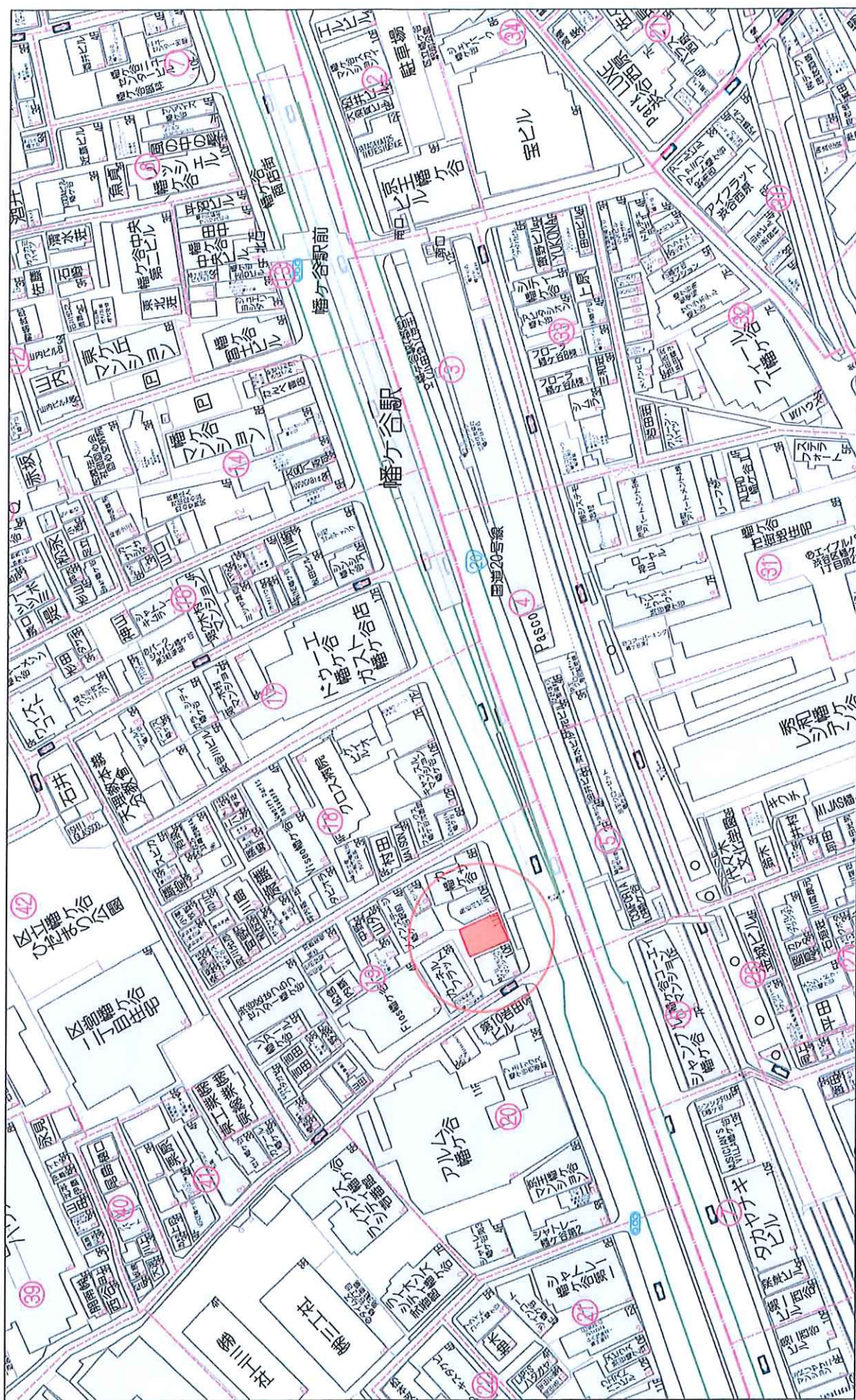


万一、売却済みの場合はご容赦ください。



80m

1:1709

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

無断複製を禁ず

株式会社ミタ・ローレンション
P220002980-20260803152243

一般貸貸想定RR

2026/8/31

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	地目	宅地	宅地		構造	築年数
土地	公簿面積	158.12㎡	(47.83坪)	現況	建物	延床面積	882.55㎡ (266.97坪)
	公簿面積	158.12㎡	(47.83坪)	現況	宅地	延床面積	882.55㎡ (266.97坪)

●貸貸面積及び貸貸条件

※現況面積で計算

0.0%

※現況面積で計算

0.0%

0.0%

0.0%

0.0%

0.0%

0.0%

0.0%

フロア等	現況	用途	契約面積	月額賃料		月額坪賃料		賃料+共益費(税込)		敷金等(保証金)償却前		原簿開始日		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	坪単価	坪単価	契約開始日	契約終了日	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	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—	—	—	—	—
202	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—	—	—	—	—
203	空室	居宅	26.19㎡ (7.92坪)	160,000	20,202	0	0	160,000	20,202	160,000	20,202	—	—	—	—	—
301	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—	—	—	—	—
302	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—	—	—	—	—
303	空室	居宅	26.19㎡ (7.92坪)	160,000	20,202	0	0	160,000	20,202	160,000	20,202	—	—	—	—	—
401	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—	—	—	—	—
402	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—	—	—	—	—
403	空室	居宅	26.19㎡ (7.92坪)	160,000	20,202	0	0	160,000	20,202	160,000	20,202	—	—	—	—	—
501	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—	—	—	—	—
502	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)	158,000	20,519	0	0	158,000	20,519	158,000	20,519	—	—	—	—	—
503	空室	居宅	26.19㎡ (7.92坪)	160,000	20,202	0	0	160,000	20,202	160,000	20,202	—	—	—	—	—
601	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—	—	—	—	—
602	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—	—	—	—	—
701	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—	—	—	—	—
702	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—	—	—	—	—
801	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—	—	—	—	—
802	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—	—	—	—	—
901	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—	—	—	—	—
902	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—	—	—	—	—
1001	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—	—	—	—	—
1002	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—	—	—	—	—
1101	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—	—	—	—	—
1102	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)	240,000	20,374	0	0	240,000	20,374	240,000	20,374	—	—	—	—	—
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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

●減価償却年間収入

項目	金額(税抜)	金額(税込)
貸室賃料	57,408,000	57,408,000
駐車場・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	161,282,400円
建物固定資産税評価額	—

●購入金額

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

●減価償却年間収入

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%

●減価償却年間収入

項目	消費税	賃料+消費税	賃料開始日	契約終了日	備考
駐車場・バイク	1,200	13,200	—	—	24台 1台500円
バイク	2,400	26,400	—	—	3台 1台8,000円
Line	2,400	26,400	—	—	—
計	6,000	66,000	—	—	—

●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%(税抜) ※弊社管理の場合
BM費用	1,617,600	161,760	1,779,360	※弊社管理の場合
土地固定税	1,645,080	—	1,645,080	令和8年度
建物固定税	—	—	—	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。

サブリース想定RR

2026/8/31

所在地	住居表示		交通		種類	共同住宅	
	地目	公積面積	宅地	現況		構造	築年数
土地	宅地	158.12㎡ (47.83坪)	宅地	現況	建物	鉄筋コンクリート造	11階建
						延床面積	996.41㎡ (301.41坪)

●賃貸面積及び賃貸条件

貸 賃 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)		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		契約開始日	契約終了日	
201	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)										
202	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)										
203	空室	居宅	26.19㎡ (7.92坪)										
301	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)										
302	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)										
303	空室	居宅	26.19㎡ (7.92坪)										
401	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)										
402	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)										
403	空室	居宅	26.19㎡ (7.92坪)										
501	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)										
502	空室	居宅	25.47㎡ (7.70坪)										
503	空室	居宅	26.19㎡ (7.92坪)										
601	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)										
602	空室	居宅	38.90㎡ (11.76坪)										
701	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)										
702	空室	居宅	38.90㎡ (11.76坪)										
801	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)										
802	空室	居宅	38.90㎡ (11.76坪)										
901	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)										
902	空室	居宅	38.90㎡ (11.76坪)										
1001	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)										
1002	空室	居宅	38.90㎡ (11.76坪)										
1101	空室	居宅	38.95㎡ (11.78坪)										
1102	空室	居宅	38.90㎡ (11.76坪)										
計			775.62㎡ (234.62坪)										
空室			775.62㎡ (234.62坪)										
現状賃貸借			0.00㎡ (0.00坪)										

サブリース想定賃料表

10年契約
(2年毎に見直しあり)

単位:円

駐車場・その他	現況	賃料	消費税	賃料+消費税		賃貸借期間		備考
				坪単価	坪単価	契約開始日	契約終了日	
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
Line	空き	24,000	2,400	26,400				
計		60,000	6,000	66,000				

●年間支出

項目	費用/年間	消費税/年間	合計	備考
PM費用	14,256	1,425	15,681	駐輪場・バイク月経費用 3%(税込) ※新社会管理の場合
BM費用	1,617,600	161,760	1,779,360	※新社会管理の場合
土地固都税	1,645,080	-	1,645,080	令和8年度
建物固都税	-	-	-	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	3,504,456	185,937	3,690,393	

※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。

単位:円

項目	金額(税抜)	金額(税込)
貸室賃料	54,550,080	54,550,080
駐輪場・バイク	720,000	792,000
収入計	55,270,080	55,342,080

●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	161,282,400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
----------------	----	----------------	----

●清算想定利回り

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%