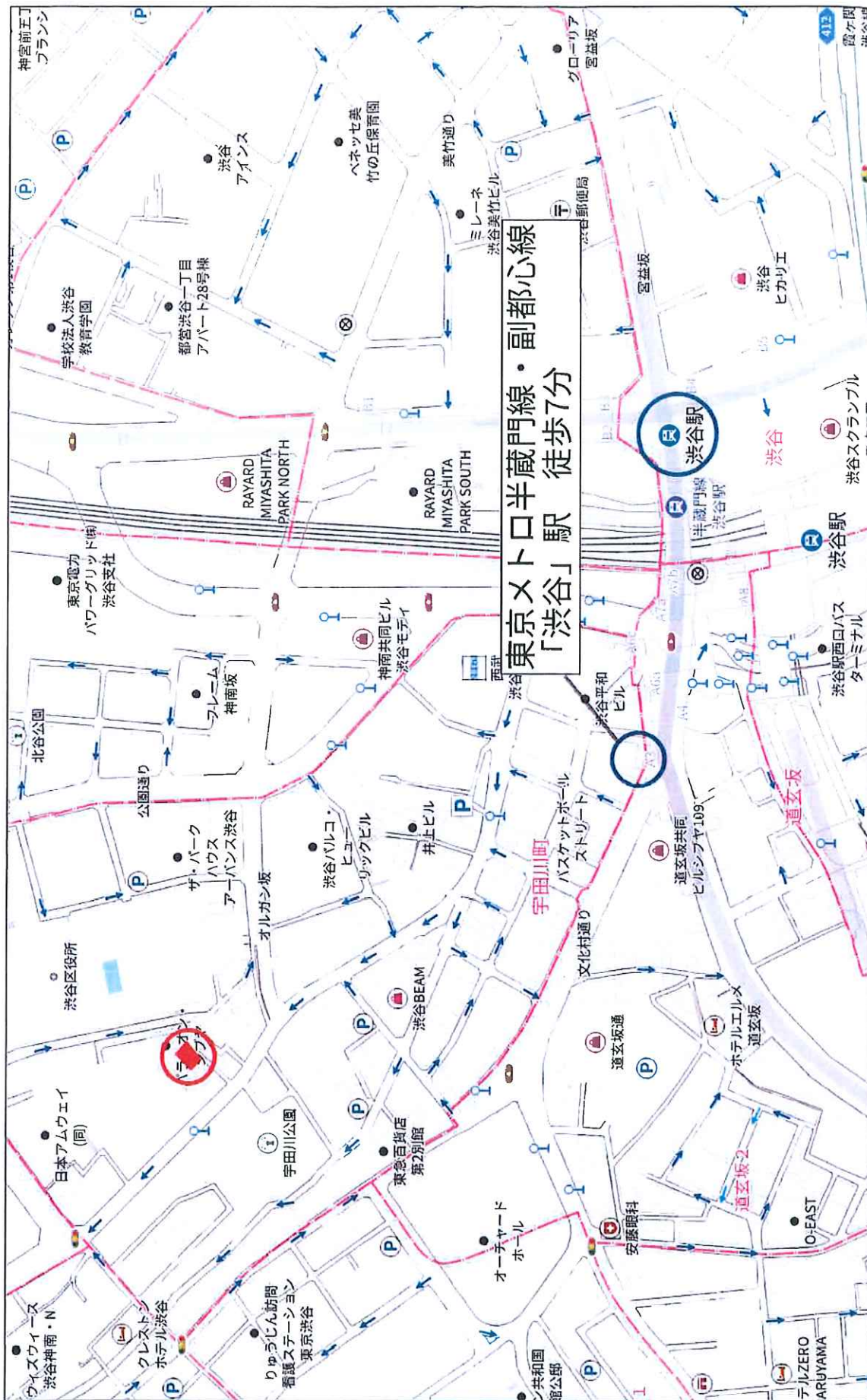


用途	ビル（店舗） 渋谷宇田川町PJ				
所在地	住居表示	東京都渋谷区宇田川町 以下未定			
	地番	東京都渋谷区宇田川町36-3			
交通	JR山手線、他線 渋谷駅 徒歩7分				
地積	171.14 ㎡ (51.76 坪) 公簿				
価格	20億7000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	駐車場整備地区、神南二丁目宇田川町地区地区計画、宅地造成等工事規制区域				
道路	東南側約4m				
道路負担					
現況		築年	2027年3月竣工予定	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造 58階			
	延床面積	415.61 ㎡ (125.72 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入66,240,000円 月額収入5,520,000円 表面 利回り 3.20% 満室想定					
・各階1フロア（1階-RF）※5階面積は共用トイレ（4.87㎡）と共用ホールを含みます					
・検査済証取得予定					
・令和8年度路線価：4,340,000円/㎡					
※上記公簿面積は登記事項証明書に記載のものとします					
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。



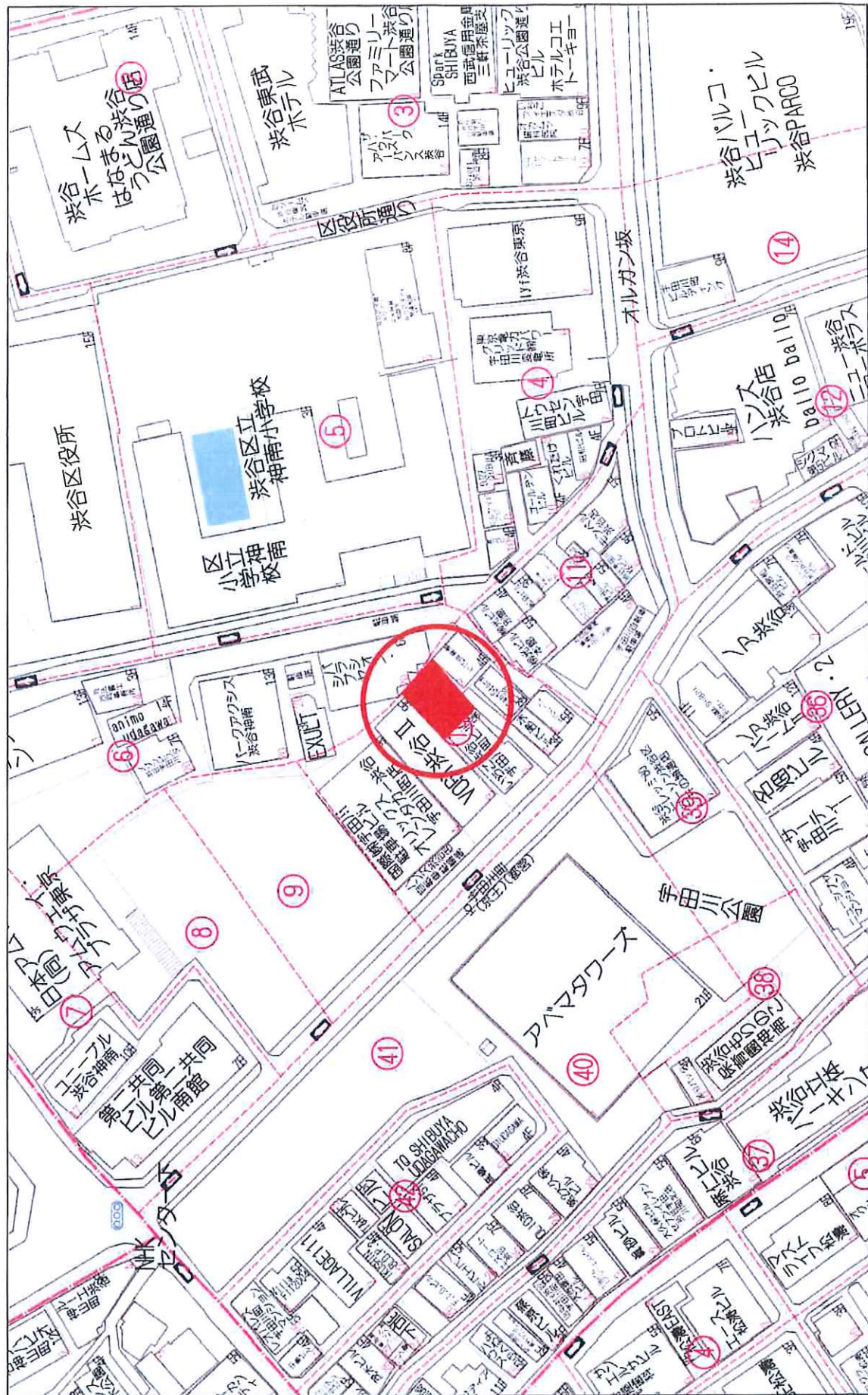


東京メトロ半蔵門線・副都心線
「渋谷」駅 徒歩7分

140m

1:3936

渋谷駅



渋谷宇田川町開発PJ 想定レントロール表

作成日 2026年9月2日

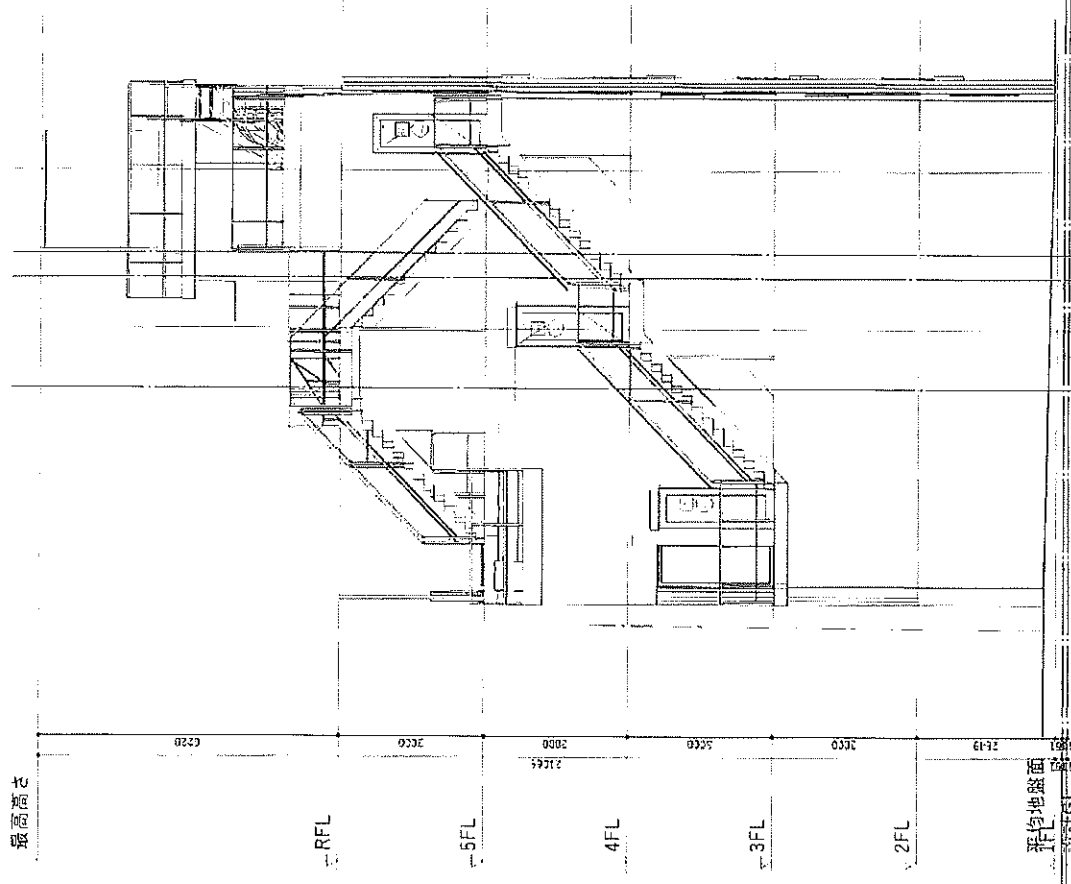
フロア	借主	用途	業種	契約締結日	契約期間		契約面積		賃料				坪単価		預託金 (保証金) 償却1か月
					開始日	満了日	m	坪	賃料 (税別)	消費税	賃料 (税込)	賃料 (税別)	賃料 (税込)	預託金 (税別)	償却前
1階		店舗					88.98	26.91	1,363,637	136,363	1,500,000	50,673	55,741		
2階		店舗					83.96	25.39	1,045,455	104,545	1,150,000	41,175	45,293		
3階		店舗					82.37	24.91	872,728	87,272	960,000	35,035	38,539		
4階		店舗					78.67	23.79	836,364	83,636	920,000	35,156	38,672		
5階 ・ RF		店舗 ・ テラス					125.75	38.03	900,000	90,000	990,000	23,666	26,032		※5階屋上面積19.59㎡ RF屋上面積51.70㎡ (平坦部分、ベンチ部分含む)
合計							459.73	139.03	5,018,185	501,815	5,520,000	※36,094	※39,703	※合計坪数の平均単価	

※テラス階は原則5階とのセット貸し。
5階以外とセットの場合は、当該階とテラス階の面積を合算します。
※5階面積は共用トイレ (4.67㎡) と共用ホール (9.04㎡) を含みます。

想定	
年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)
60,218,220	66,240,000

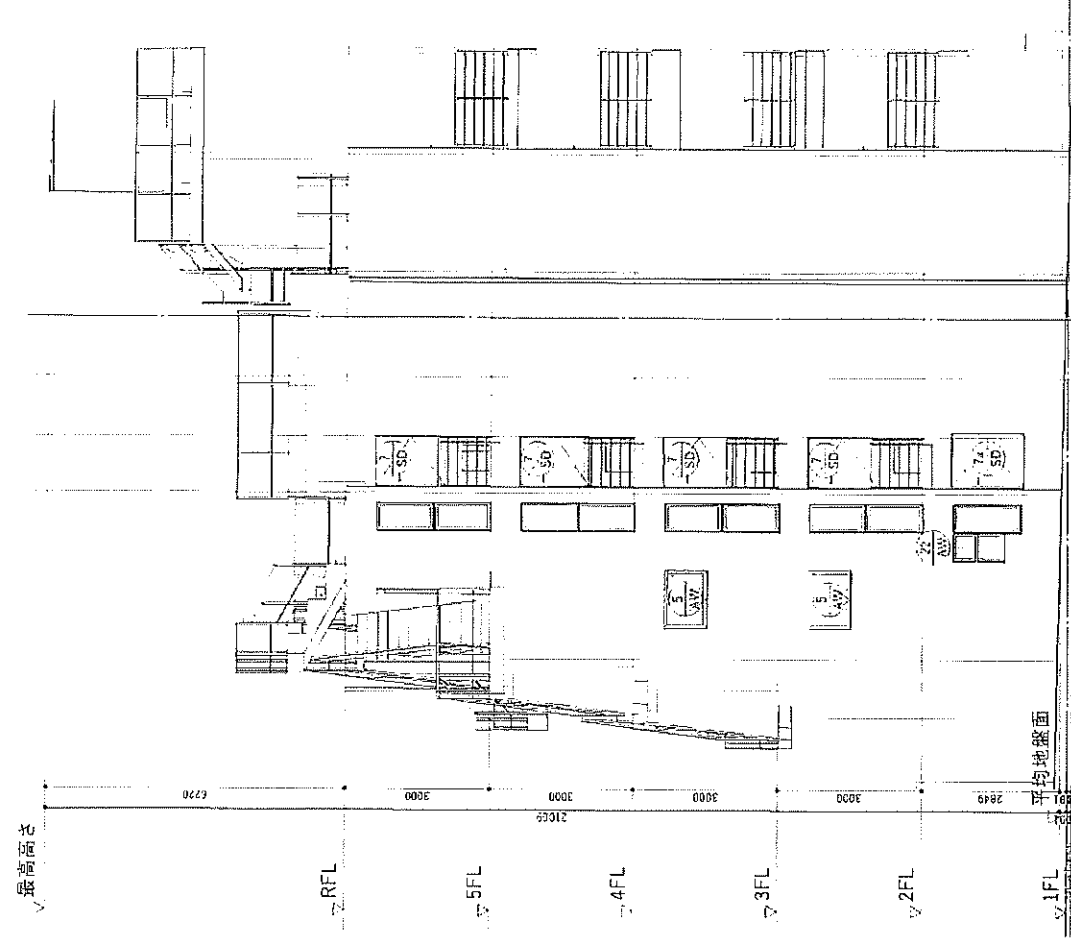


最高高さ



立面図 北_建築確認
1:100

最高高さ



立面図 西_建築確認
1:100

