当社直物件　　物件説明書　　物件番号:291

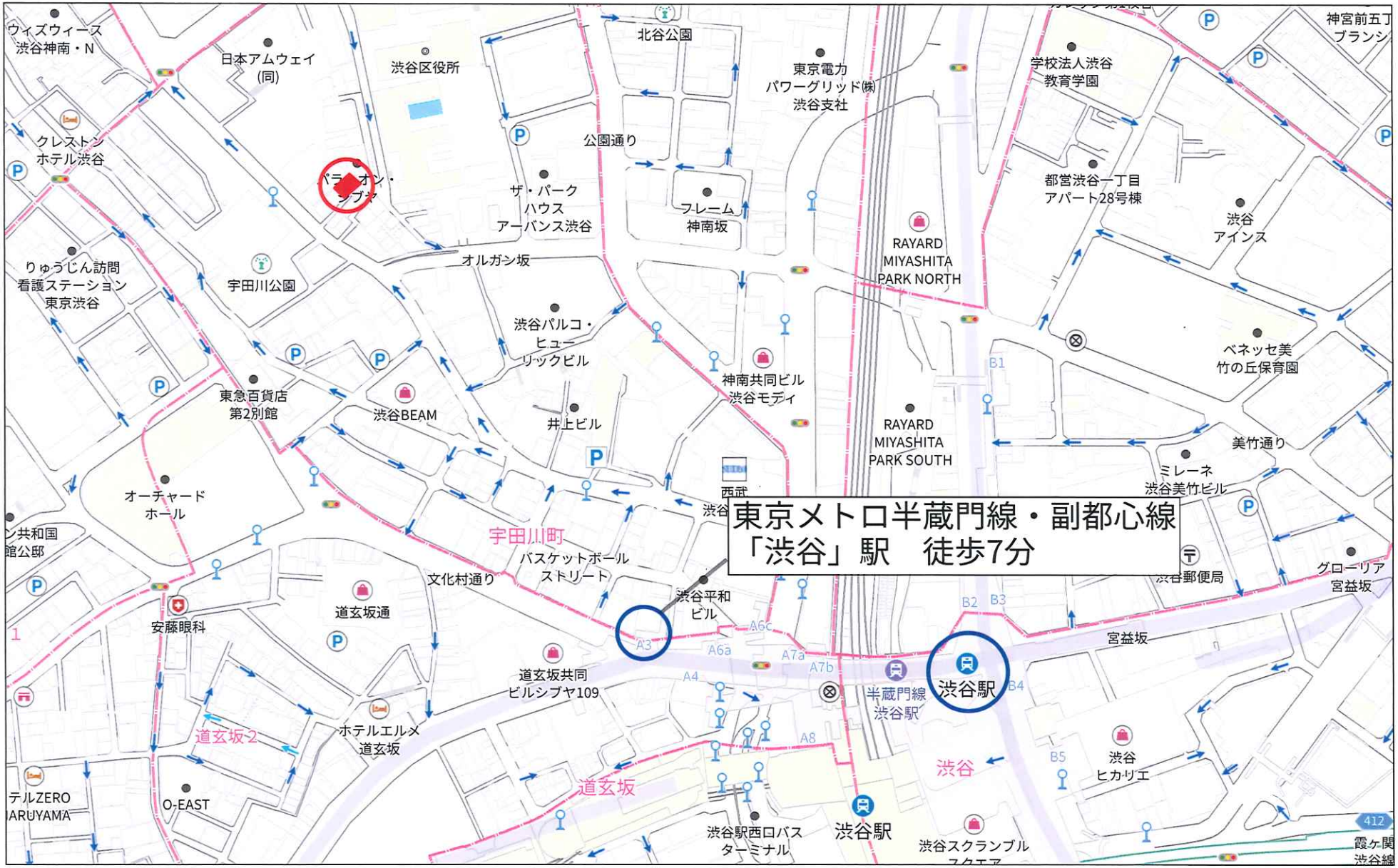
用途	ビル（店舗）　渋谷宇田川町PJ					
所在地	住居表示	東京都渋谷区宇田川町　以下未定				
	地番	東京都渋谷区宇田川町36-3				
交通	JR山手線、他線 渋谷駅 徒歩7分					
地積	171.14 ㎡ (51.76 坪) 公簿					
価格	20億7000万円 （税込）					
地目	宅地	用途地域	商業地域			
容積率	500%		建蔽率	80%		
都市計画法	市街化区域					
防火指定	防火地域		高度指定			
日影規制			都市計画	無・有（　　）		
その他	駐車場整備地区、神南二丁目宇田川町地区地区計画、宅地造成等工事規制区域					
道路	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⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



140m

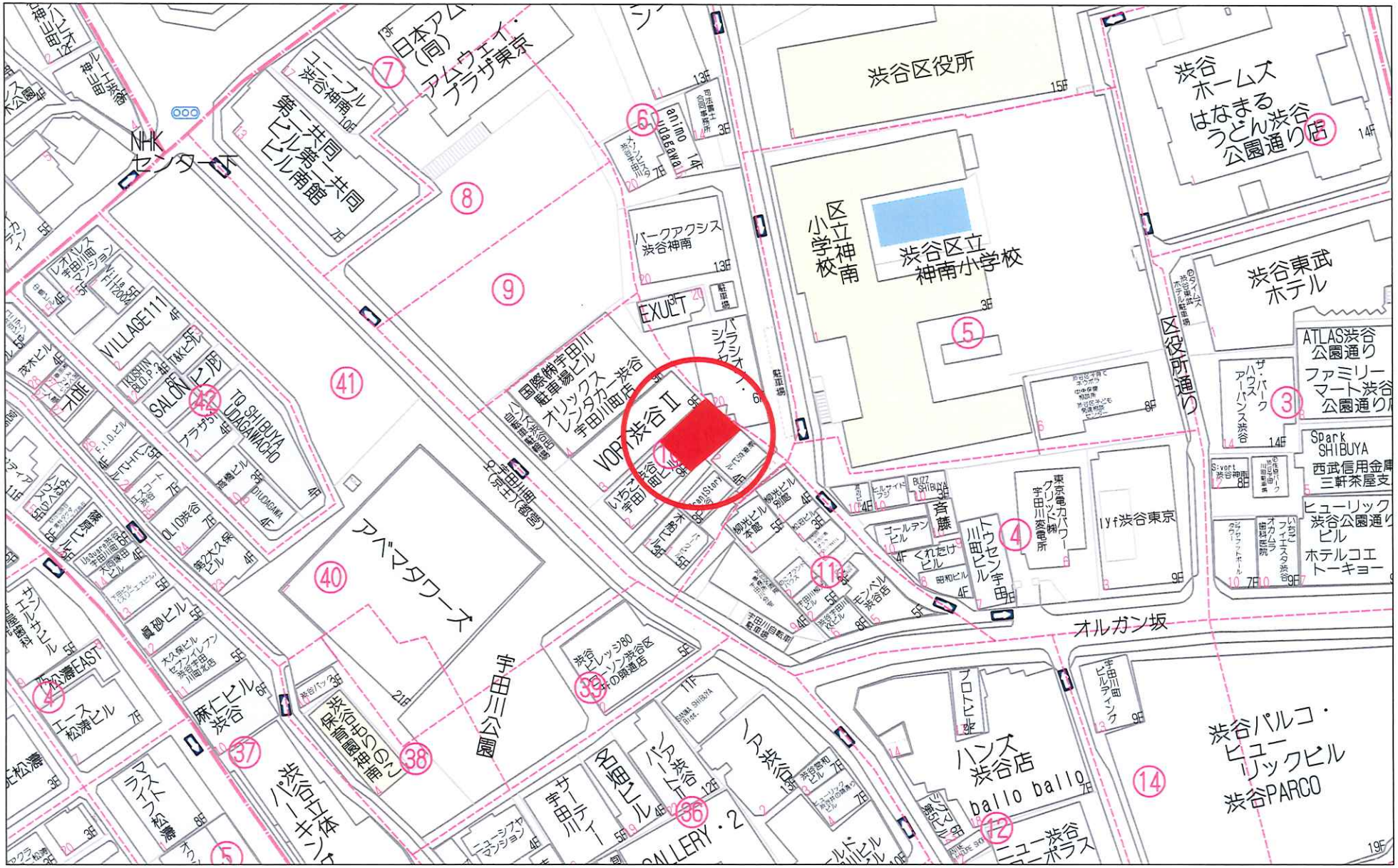
1:3936

禁無断複写複製

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

Z14H0274-20260902175357

東京都渋谷区宇田川町10付近


渋谷区役所
渋谷区立神南小学校
区立小学校神南
渋谷ホームズ はなまるうどん渋谷公園通り店
渋谷東武ホテル
区役所通り
NHKセンター
日本アムウェイ(同)アムウェイ・プラザ東京
ユニーブル渋谷神南
第二共同ビル南館
第一共同ビル
パークアクシス渋谷神南
EXULT
VORT渋谷II
国際航宇田川駐車場ビル
オリックスカー渋谷宇田川町店
宇田川町(都営)
宇田川公園
アベマタワーズ
オルガン坂
ATLAS渋谷公園通り
ファミリーマート渋谷公園通り店
Spark SHIBUYA
西武信用金庫
三軒茶屋支
ヒューリック渋谷公園通りビル
ホテルコエトーキョー
lyf渋谷東京
トウセン宇田川ビル
東京電力パワーグリッド㈱宇田川変電所
ハンズ渋谷店
ballo ballo
ニュー渋谷コーポラス
渋谷パルコ・ヒューリックビル
渋谷PARCO
宇田川町ビルディング
プロトビル
渋谷立体パーキング
渋谷ヒカリエ保育園神南
渋谷ヒカリエ80
ソンの薬通店
名畑ビル
ノア渋谷
ハイアット渋谷
GALLERY・2
サー宇田川
麻仁ヒル渋谷
エース松濤ビル
松濤EAST
サンエトサヒル
真砂ヒル
OLIO渋谷
SALON ビル
VILLAGE111
レオパレス宇田川町マンション
ユニハイム渋谷
ハイム渋谷町
ニューシティマンション
ラスコート渋谷
ラスコート宇田川
ラスコート松濤
ラスコート神山町
ルート神山町
神山ビル
神山町ビル
ルート装飾
ルート装飾
ルート装飾

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

単位：円

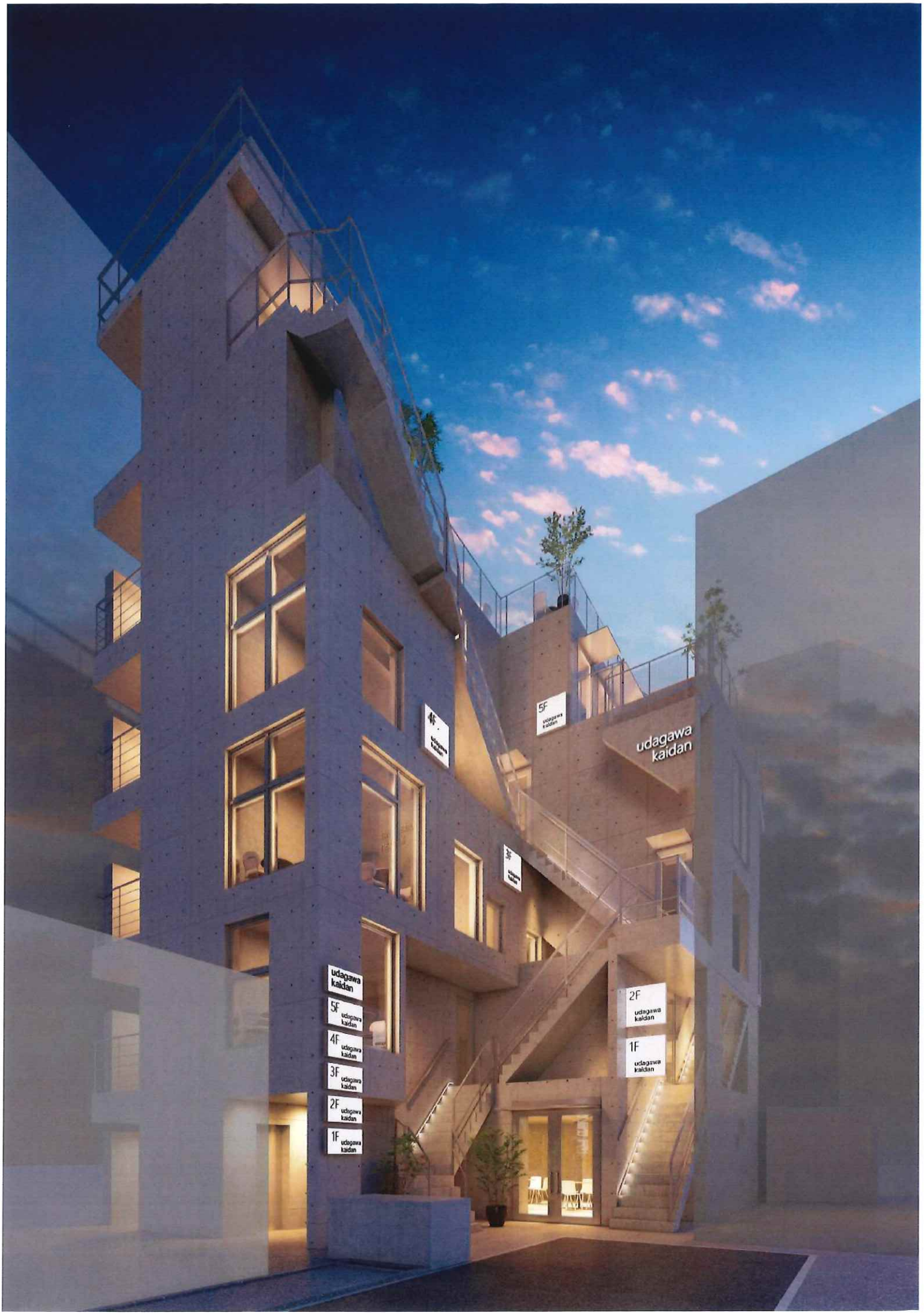
フロア	借主	用途	業種	契約締結日	契約期間		契約形態	契約面積		賃料			坪単価		預託金（保証金）償却1か月
					開始日	満了日		㎡	坪	賃料（税別）	消費税	賃料（税込）	賃料（税別）	賃料（税込）	償却前
1階		店舗					定借	88.98	26.91	1,363,637	136,363	1,500,000	50,673	55,741	
2階		店舗					定借	83.96	25.39	1,045,455	104,545	1,150,000	41,175	45,293	
3階		店舗					定借	82.37	24.91	872,728	87,272	960,000	35,035	38,539	
4階		店舗					定借	78.67	23.79	836,364	83,636	920,000	35,156	38,672	
5階・RF		店舗・テラス					定借	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	

※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。

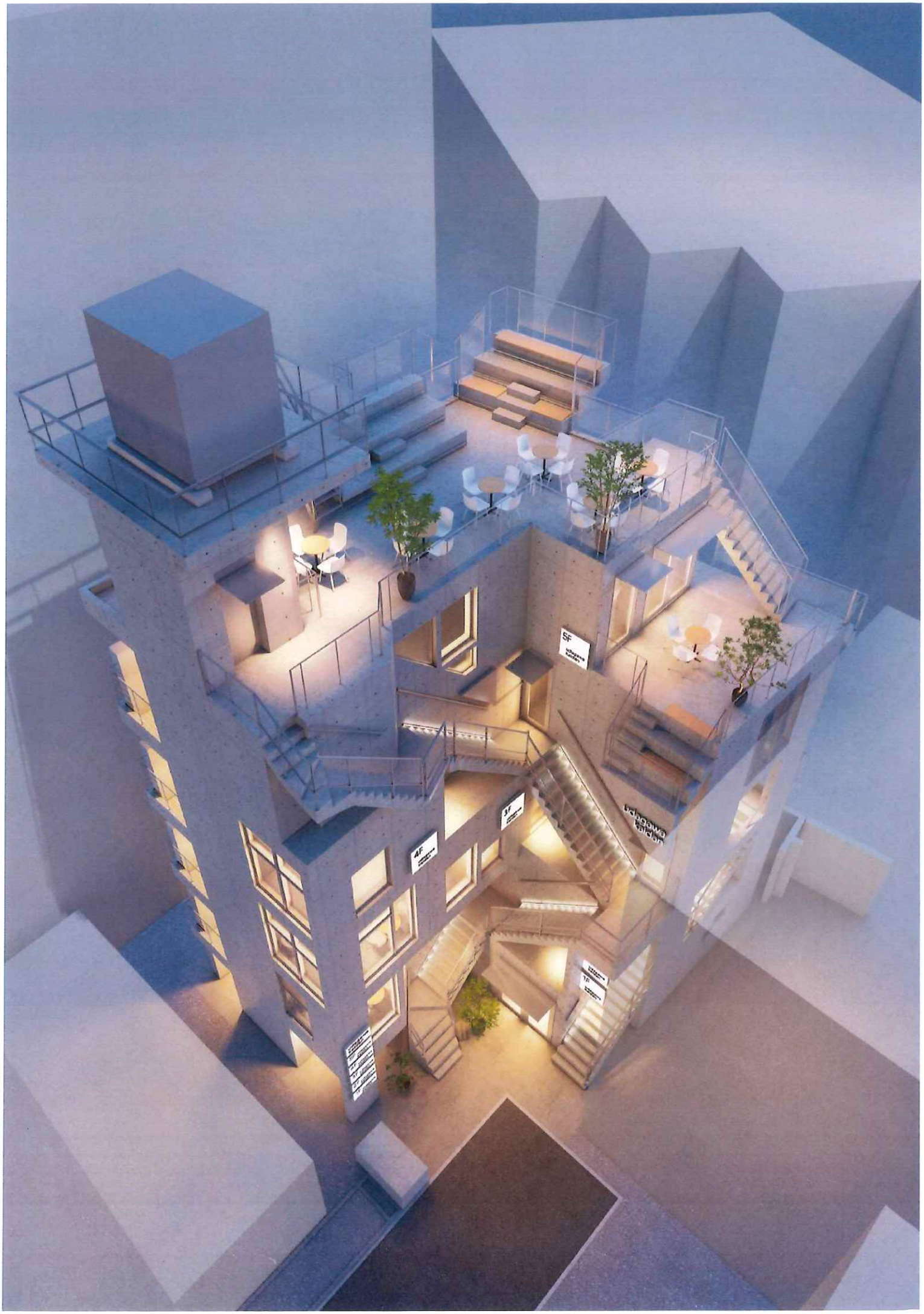
※合計坪数の平均単価

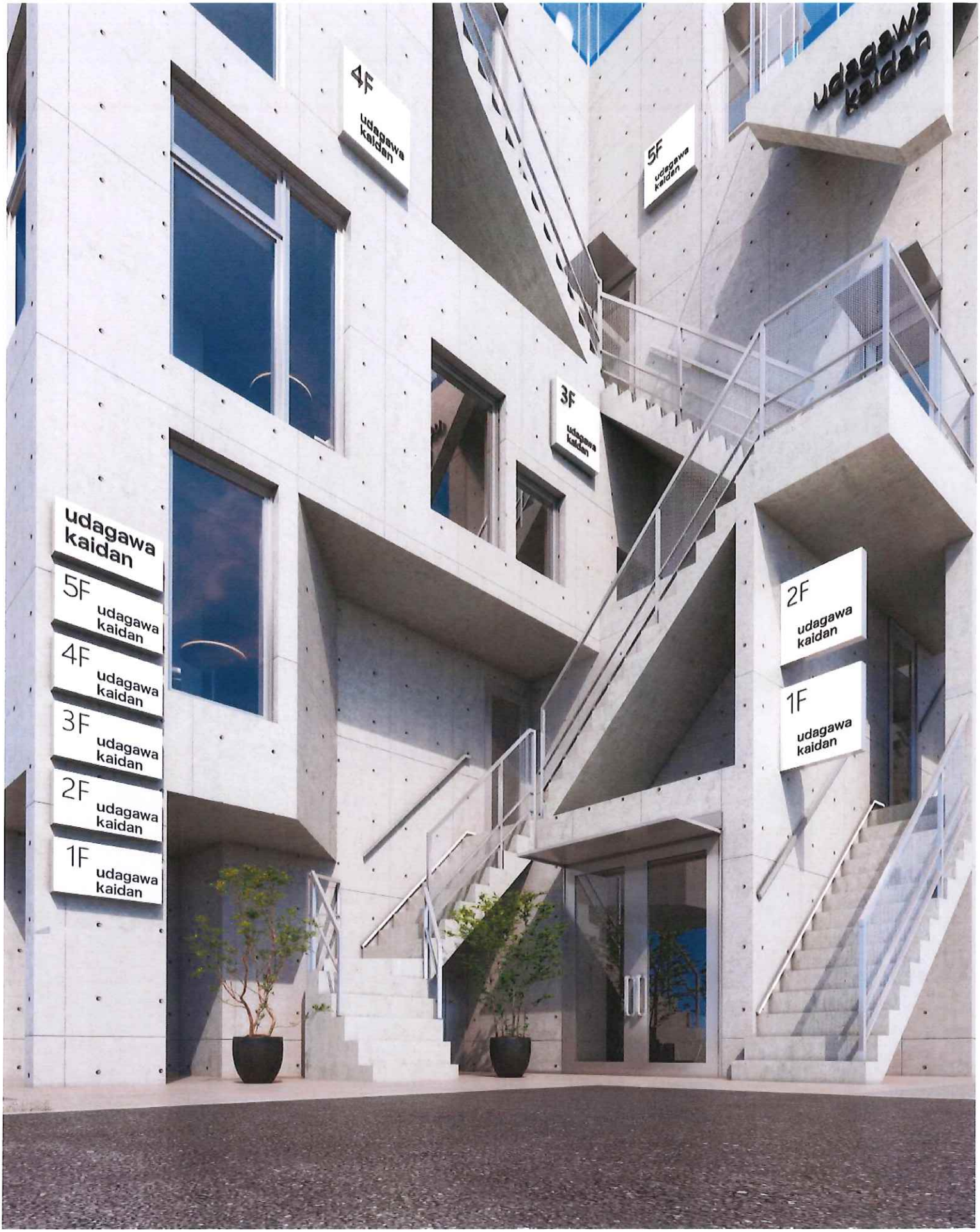
想定	
年額賃料(税抜)	年額賃料(税込)
60,218,220	66,240,000


udagawa kaidan
5F udagawa kaidan
4F udagawa kaidan
3F udagawa kaidan
2F udagawa kaidan
1F udagawa kaidan
udagawa kaidan
5F udagawa kaidan
4F udagawa kaidan
3F udagawa kaidan
2F udagawa kaidan
1F udagawa kaidan


udagawa kaidan
5F udagawa kaidan
4F udagawa kaidan
3F udagawa kaidan
2F udagawa kaidan
1F udagawa kaidan
udagawa kaidan
5F udagawa kaidan
4F udagawa kaidan
3F udagawa kaidan
2F udagawa kaidan
1F udagawa kaidan




5F
4F
3F


udagawa kaidan
5F udagawa kaidan
4F udagawa kaidan
3F udagawa kaidan
2F udagawa kaidan
1F udagawa kaidan
udagawa kaidan
4F udagawa kaidan
5F udagawa kaidan
3F udagawa kaidan
2F udagawa kaidan
1F udagawa kaidan