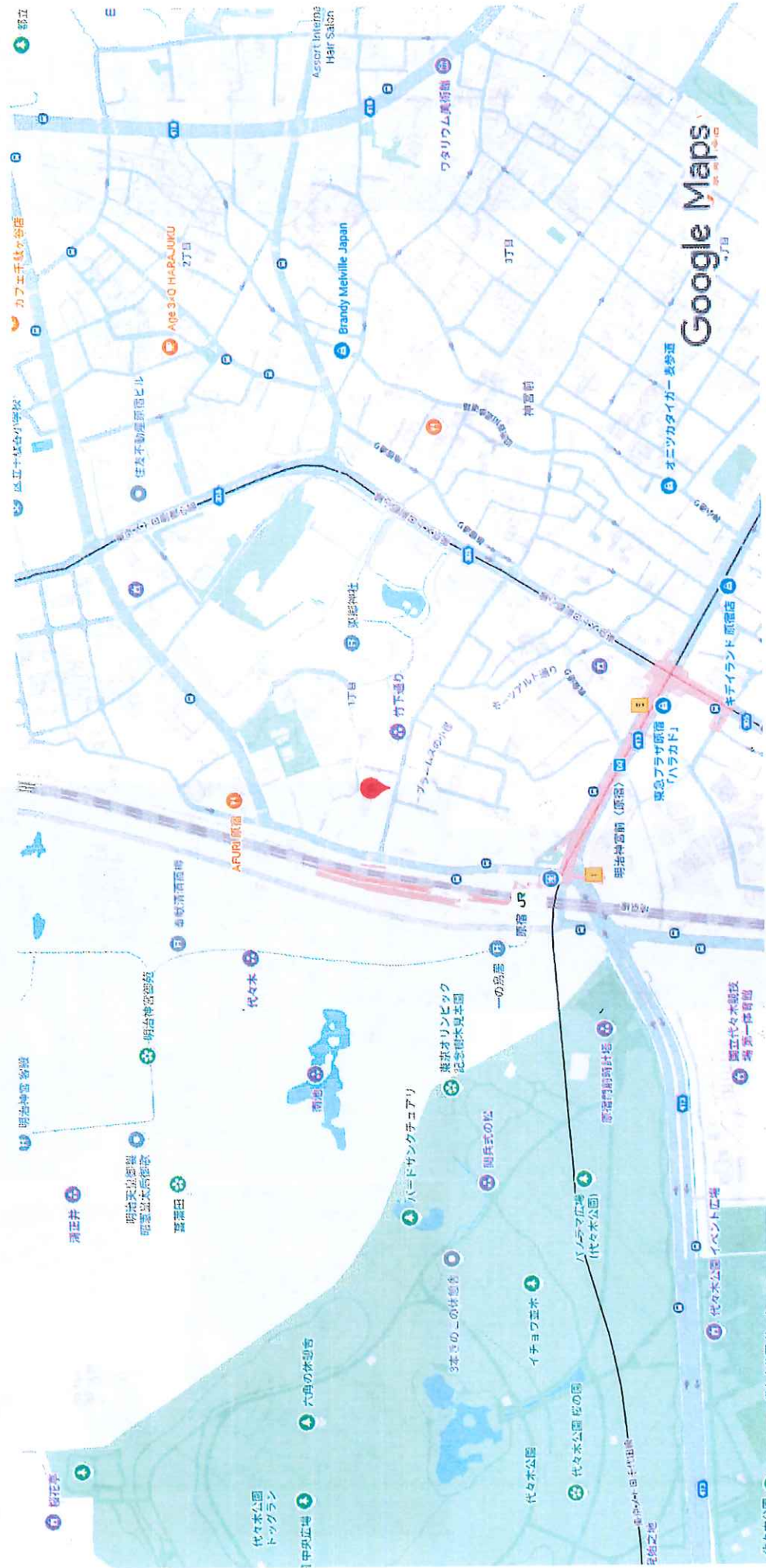


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション）				
所在地	住居表示	東京都渋谷区神宮前1-19-5			
	地番	東京都渋谷区神宮前1-19-22、20（19-20は持分1/3）			
交通	JR山手線 原宿駅 徒歩2分				
地積	53.15 m ² (16.07 坪) 公簿				
価格	13億7000万円（税別）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	30m 第3種高度地区	
日影規制	5 h - 3 h / 4 m		都市計画	無・有（ ）	
その他	第1種文教地区、神宮前一、三、四丁目地区				
道路	南側約5.3m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成08年 11月築	検済	無
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階			
	延床面積	121.84 m ² (36.85 坪)			
引渡し	相談		施工会社	名東建設株式会社	
備考 年額収入36,000,000円 月額収入3,000,000円 表面 利回り 2.62% 現況					
・ 令和8年度固定資産評価額：土地348,577,000円 建物5,888,000円					
・ 地番19-22は民民境界、越境の覚書取得済					
地番19-20は境界非明示条件					
・ 路線価：南側11,470千円/m ²					
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。

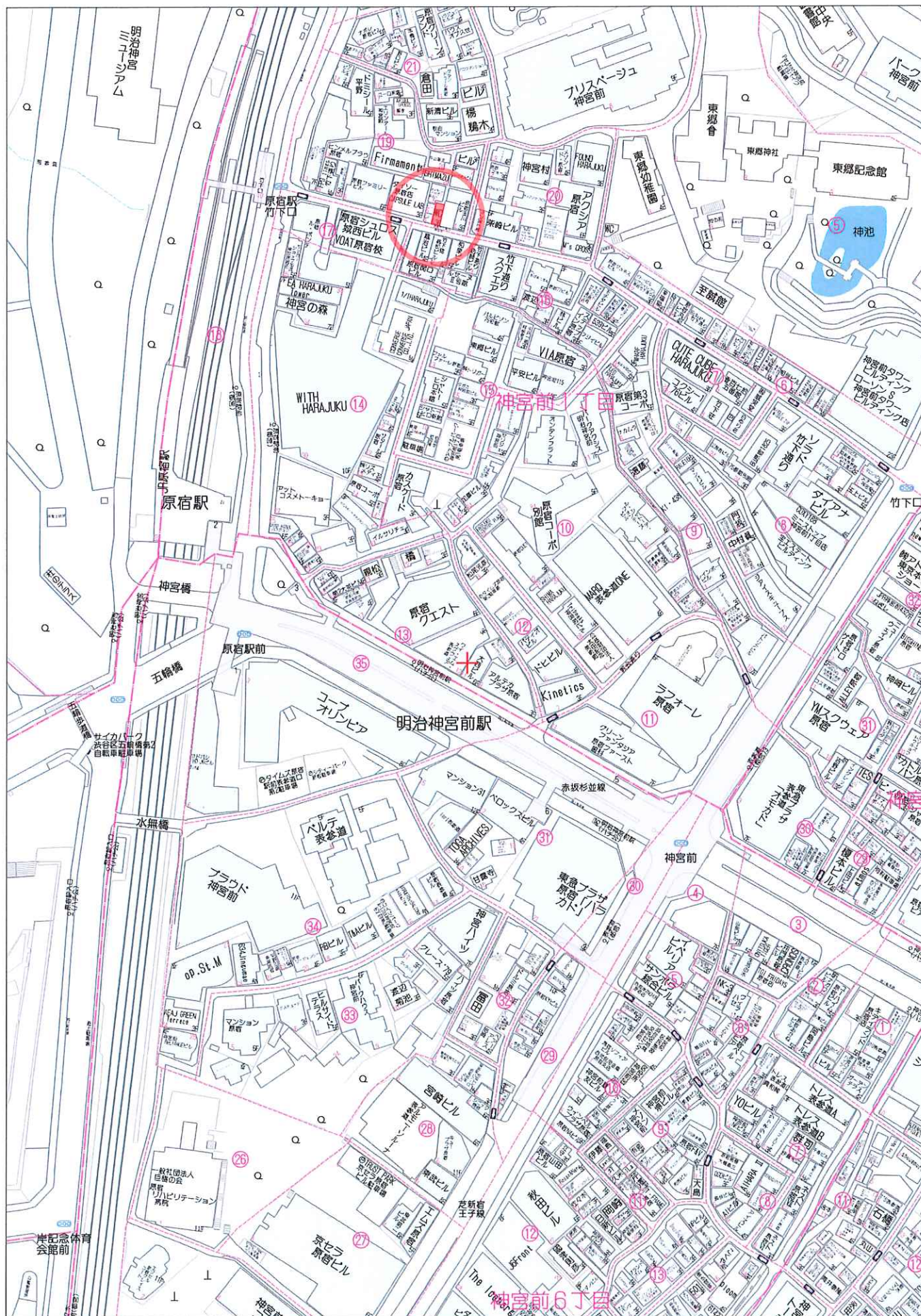


〒150-0001 東京都渋谷区神宮前1丁目19-5 W C



地図データ ©2026

100 m



80m

1:1832

【現況】

： 現況空室



： 申込あり



(単位：円)

階	部屋番号	タイプ	戸 数	専有面積		賃料坪単価	月額賃料				敷金・保証金	年額賃料	契約期間	更新 覚 書	原契約締結日	契約形態	備考
				㎡	坪		【内訳】										
							【共込】	賃料	共益費								
		店舗	1	121.84	36.86	81,397	3,000,000	3,000,000		48,000,000	36,000,000	2024/9/25～2027/9/24	×	不明	普通		
	計		1	121.84	36.86	81,397	3,000,000	3,000,000	0	48,000,000	36,000,000						

合計							3,000,000			48,000,000	36,000,000					
----	--	--	--	--	--	--	-----------	--	--	------------	------------	--	--	--	--	--

※総収入、NOI等は記載金額が確実に得られることを保証するものではありません。
※上記数値は作成時での過去実績値や想定値が含まれることから将来的に変動する場合があります。

収支明細(現況)

2026年8月26日

物件名: 原宿Ⅱ

物件価格(税込)	1,372,269,400	円	
物件価格(税別)	1,370,000,000	円	
【内訳】 土地	1,347,306,000	円	98.34% 令和8年度固定資産税評価額按分による
建物	22,694,000	円	1.66% 令和8年度固定資産税評価額按分による
消費税	2,269,400	円	建物価格×10%相当額

収入合計 36,000,000 円

賃料・共益費 36,000,000 円 (税別) 1棟貸し

支出合計 3,036,783 円

固都税 2,953,783 円 — 令和8年度実額
火災保険料 83,000 円 — 実額

収入－支出(NOI) 32,963,217 円

満室時表面利回り 2.62 % (÷税込価格)
2.63 % (÷税別価格)

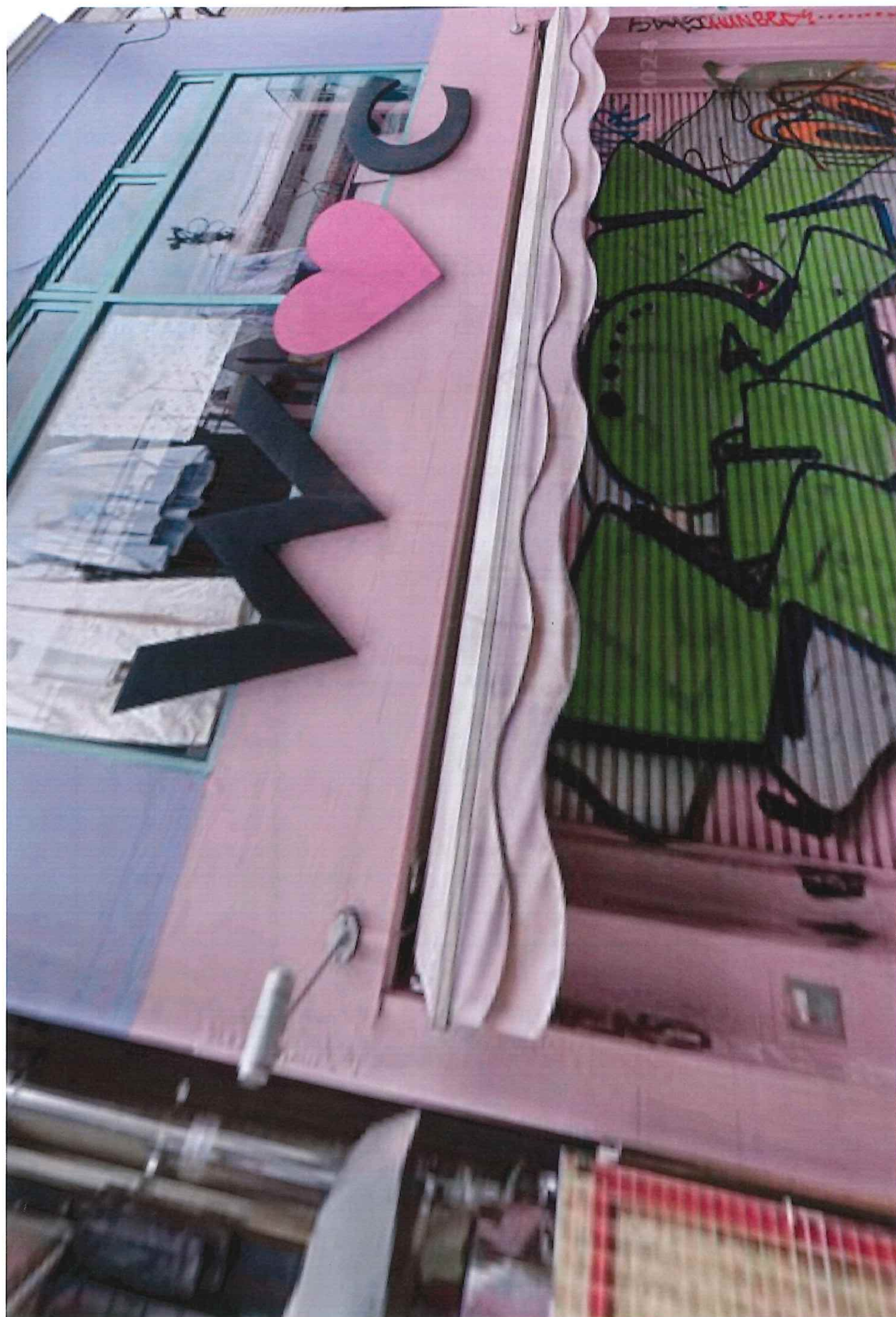
満室時NOI利回り 2.40 % (÷税込価格)
2.41 % (÷税別価格)

専有坪面積 約 36.86 坪

専有坪単価 約 37,229 千円 (÷税込価格)
37,168 千円 (÷税別価格)

賃料坪単価 81,389 円

※上記数値は作成時での過去実績値や想定値が含まれることから将来的に変動する場合があります。
※総収入、NOI等は記載金額が確実に得られることを保証するものではありません。



写真(外観)



2026年8月撮影

地域・物件特性

【地域特性】

本物件は、国内有数の集客力を誇り、日本を代表するファッション・カルチャーの発信地である「竹下通り」の中心部に位置します。周辺にはファッションや飲食店、カフェ、コンビニ、ドラッグストア等の多彩な商業施設が集積しており、日常生活から休日のショッピングまで徒歩圏内で完結する高い利便性を有しております。

また、JR山手線「原宿」駅竹下口より徒歩約1分の至近距離に位置し、東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前(原宿)」駅も徒歩圏内で利用可能です。特にJR山手線を利用することで、「渋谷」「新宿」「池袋」「品川」等の主要ターミナル駅へダイレクトアクセスが可能であり、都心各所への交通利便性に優れております。

原宿・神宮前エリアでは既存施設の建替えや更新も進んでおり、今後も商業・文化・交流機能の充実による、エリアのさらなる発展が期待されます。

＜物件周辺施設＞

ファミリーマート 原宿竹下口店 約72m

セブンイレブン 原宿竹下通り店 約110m

スギ薬局 原宿店 約120m

ラフォーレ原宿 約400m

明治神宮 約350m

代々木公園 約450m

【物件特性】

本件土地は、南側で公道(原宿竹下通り)に面する土地です。

敷地面積は、公簿53.15㎡(約16.08坪)です。

現況測量によると、52.43㎡(約15.86坪)です。

本件物件は、1996年11月に竣工した、S造陸屋根3階建の1棟貸しテナントビルです。

専有面積は、121.84㎡(約36.86坪)です。

現在、株式会社ウィゴーにより1, 2階店舗、3階倉庫(店舗バックヤード)として一棟賃貸中です(2024年9月25日～2027年9月24日)。

2023年に2階バルコニー防水工事、2024年に外壁工事・3階屋上防水層工事・エアコンカバー補修等、適宜修繕を行っており、緊急を有する修繕事項は無く、建物の状態は総じて良好です。

検査済証無し(確認通知書のみ有り)

【その他】

令和8年固定資産税評価額: 土地349,577千円、建物5,888千円

固都税評価額按分による対価割合は土地: 建物=98.34%: 1.66%です

税込売買総額に対する専有坪単価は約37,229千円/坪です