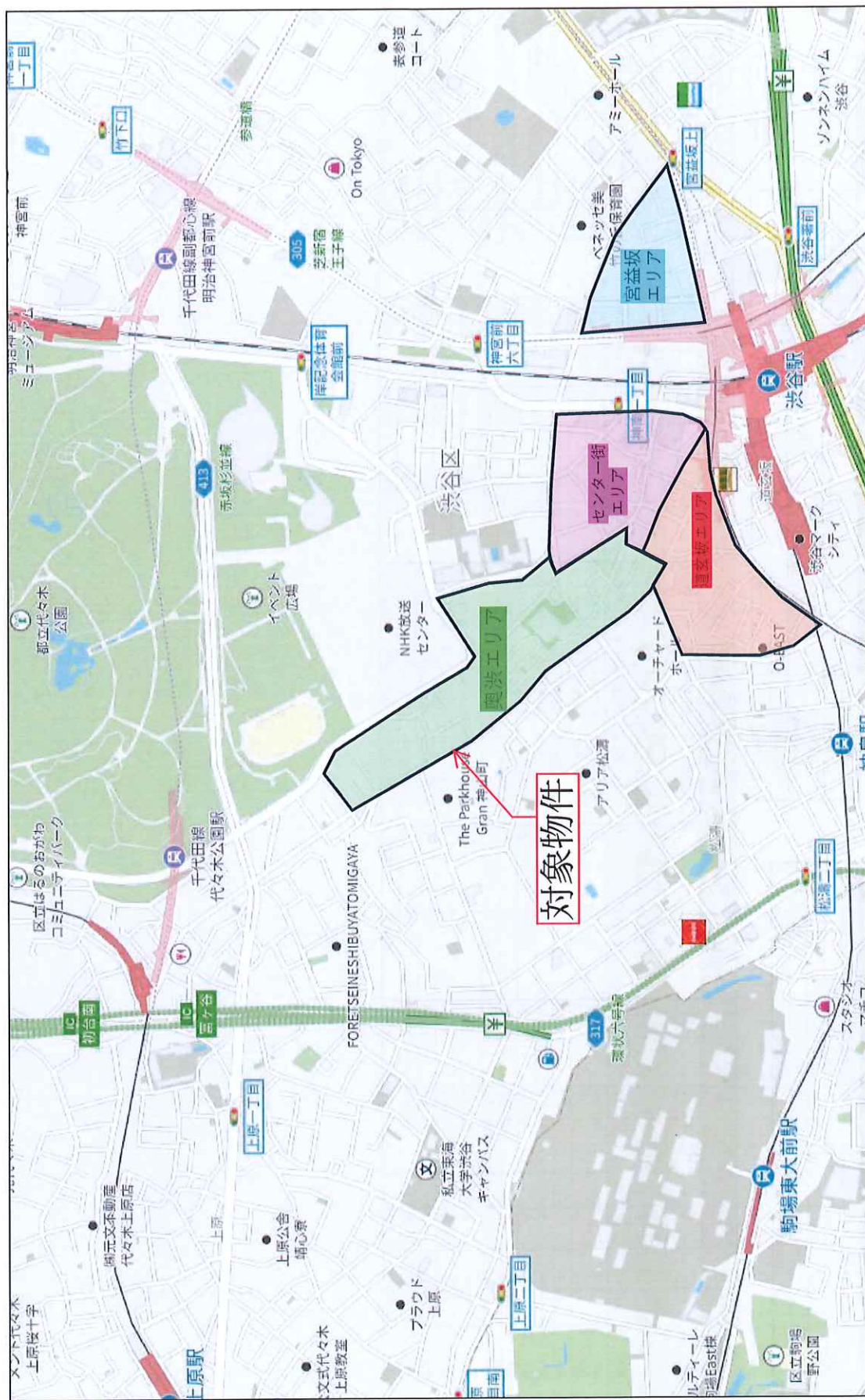


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所）物件名：ユースクエア神山町				
所在地	住居表示	東京都渋谷区神山町7-12			
	地番	東京都渋谷区神山町1704-3			
交通	JR山手線 他線 渋谷駅 徒歩10分 / 東京メトロ千代田線 代々木公園駅 徒歩8分				
地積	493.98 m ² (149.42 坪) 公簿				
価格	48億円（税抜）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	30m 第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南西側約7.4m（公道）間口約19.36m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和02年 8月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階 地下1階			
	延床面積	1517.8 m ² (459.13 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入161,670,700円 月額収入13,472,558円 表面 利回り 3.36% 満室想定					
・総戸数：8区画（店舗×1、事務所×7）					
・エレベーター有り					
・R8年度固定資産評価額：土地413,905,840円 建物246,757,200円					
※事業用買換え特約適用可否及び条件については、税理士等、専門家にご相談ください					
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。



500m

U square渋谷神山町
RR/賃貸借契約目録

2026年10月2日

フロア	空間区分		契約タイプ	契約期間		契約面積		賃料(税別)		共益費(税別)		坪単価		消費税	賃料・共益費(税込)		備考
	部屋番号	用途	テナント属性	開始日	満了日	m2	坪	月額(円)	月額(円)	月額(円)	月額(円)	30,000	30,000		月額(円)	月額(円)	
6F	601	事務所	-	-	-	110.61	33.45	1,103,850	賃料に含む	1,103,850	0	33,000	30,000	110,385	1,214,235	-	左記賃料にて算出中
5F	501	事務所	借出通信業	2024/11/01	2026/10/31	110.61	33.45	1,003,500	0	1,003,500	0	30,000	30,000	100,350	1,103,550	8,028,000	2026年11月1日より月額賃料1,070,400円(税込)にて更新 (坪32,000円)
4F	401	事務所	アパレル	2026/02/05	2028/01/31	110.61	33.45	1,070,400	賃料に含む	1,070,400	賃料に含む	32,000	32,000	107,040	1,177,440	4,281,600	
3F	301	事務所	IT企業	2026/01/09	2028/01/08	110.61	33.45	1,070,400	賃料に含む	1,070,400	賃料に含む	32,000	32,000	107,040	1,177,440	4,281,600	
2F	201	事務所	映像制作	2026/01/01	2030/12/31	292.10	86.36	3,092,600	0	3,092,600	0	35,000	35,000	309,260	3,401,860	37,111,200	
1F	102	店舗	アパレル	2020/09/01	2027/08/31	99.23	30.017	980,000	100,000	1,080,000	100,000	35,313	35,313	106,000	1,186,000	7,680,000	
1F	101	事務所	映像制作	2020/09/01	2035/08/31	211.24	63.53	5,070,975	賃料に含む	5,070,975	賃料に含む	32,500	32,500	507,097	5,578,072	60,851,700	
B1F	B101					304.47	92.10										
合計						1,349.58	408.207	13,371,725	100,000	13,471,725	100,000	33,002	33,002	1,347,172	14,818,897	122,234,100	

対象	原契約締結日	契約期間		料金		備考
		開始日	数量	年額賃料(円)	年額前払金(円)	
延床	2024/09/12	2025/09/12	1.0㎡	10,000	1,000	テナントから年間10,000円(消費税別)の収入を毎月1日に一括入金

※当店の賃料については想定賃料のため、この賃料での成約保証するものではありません。
※本賃料は想定での賃料を記載したものであり、将来の収入を保証するものではありません。

満室想定合計収入(月額)		
税抜	税込	消費税
13,471,725	14,818,897	1,347,172

満室想定合計収入(年額)		
税抜	税込	消費税
161,680,700	177,826,764	16,186,064

預託金	
	122,234,100

収 支 明 細 書

2026年10月

物件名	U square渋谷神山町
-----	---------------

年間収入	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
	満室想定収入_店舗・事務所	13,471,725 円	161,660,700 円	16,166,064 円	
	情報端末	—	10,000 円	1,000 円	
	収入合計 ①	13,471,725 円	161,670,700 円	16,167,064 円	

年間支出	項目	月額_税抜	年額_税抜	消費税額(年額)	備考
管理費用	賃貸管理費	269,434 円	3,233,208 円	323,320 円	消費税抜賃料等総額の2%相当額 ※参考値
	建物管理費	365,400 円	4,384,800 円	438,480 円	
	管理費用計 ②	634,834 円	7,618,008 円	761,800 円	
	その他費用				
その他費用	令和8年度固定資産・都市計画税	—	8,416,710 円	—	土地：4,221,839 円 建物：4,194,871 円
	令和8年度償却資産税	—	413,682 円	—	
	火災保険料等（1年間）	—	647,230 円	—	事業活動総合保険、賠償責任保険 ※参考値
	その他費用計 ③		9,477,622 円	0 円	
	支出合計 ④		17,095,630 円	761,800 円	②+③

※水光熱費のオーナー負担分は含みません。

※建物管理費は参考値です。今後変更となる場合があります。

■ 税 抜	
年間収入合計①	161,670,700 円
年間支出合計④	17,095,630 円
純収入（①-④）	144,575,070 円

■ 販売価格（税別）	・表面利回り	・NOI利回り
¥4,800,000,000	3.36%	3.01%

■ 税 込	
年間収入合計①	177,837,764 円
年間支出合計④	17,857,430 円
純収入（①-④）	159,980,334 円

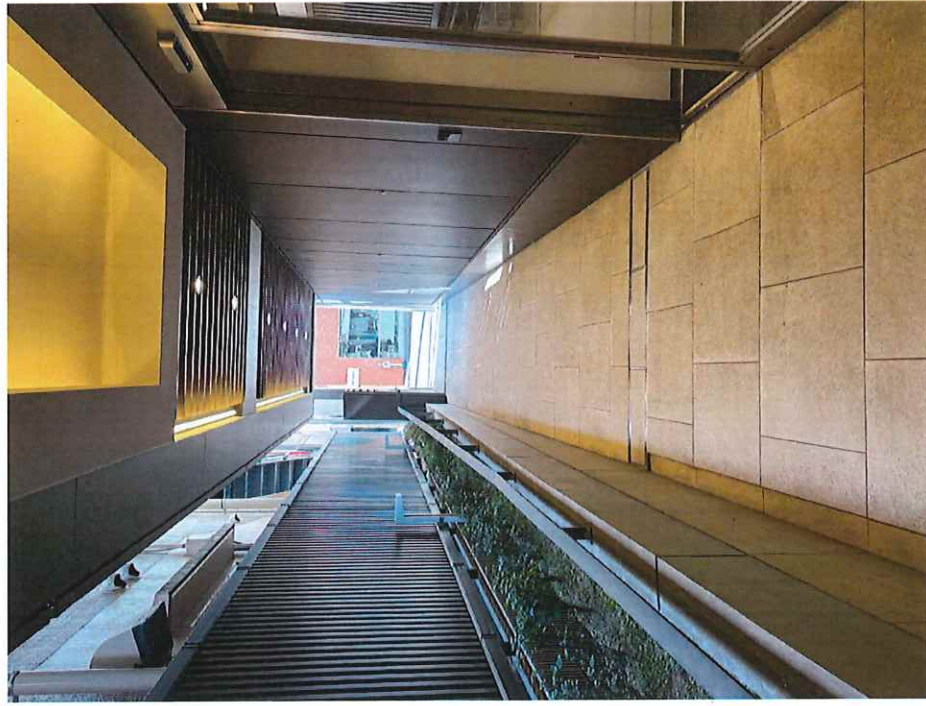
■ 販売価格（税込）	・表面利回り	・NOI利回り
¥4,979,279,676	3.57%	3.21%

外観



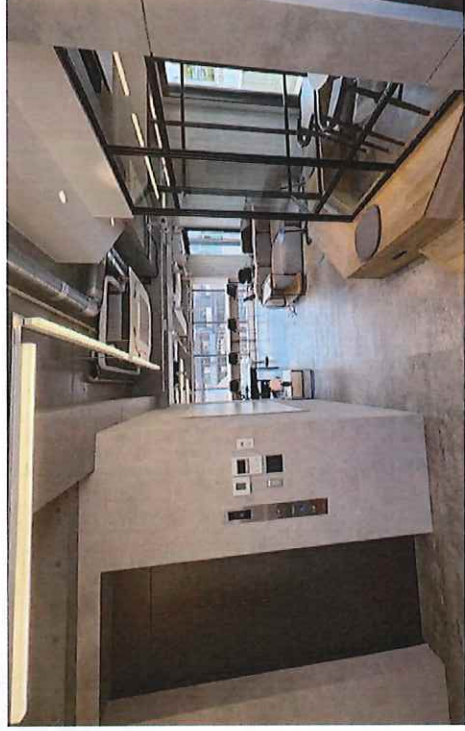
2026年9月撮影

エントランス・EVホール



2026年9月撮影

6階専有部写真



2026年9月撮影

POSITION

スタートアップ企業から注目を集める“奥渋谷・渋谷神山町”



STARTUP SANCTUARY

渋谷の熱量と、
奥渋谷の落ち着きが交差する神山町。



※奥渋谷画像は前川利明氏より提供されています。

I 渋谷に近く、渋谷とは異なる環境

渋谷の利便性を享受しながら、落ち着いて働ける環境が魅力です。

II 感度の高いカルチャーが集積

個性的な店やギャラリーが点在し、企業の創造性を刺激する環境です。

III 都市と自然を身近にする立地

渋谷の都市機能と代々木公園の自然を身近に、オン・オフを切り替えやすい環境です。

IV スタートアップを支える渋谷の土壌

渋谷区のスタートアップ支援とつながり、企業の個性を発信できるビジネス拠点です。

“奥渋谷”とは、神山町・富ヶ谷周辺に広がる、渋谷の利便性と落ち着きが共存する注目エリアです。

STARTUP ECOSYSTEM

スタートアップ企業集積地としての渋谷

渋谷エリアのスタートアップ企業数

842社

東京23区の
主要集積エリアで最多

出典:東京大学空間情報科学研究センター「東京23区におけるスタートアップ企業の空間集積」2025年7月18日時点。2015年以降に設立され、2024年6月時点で確認された企業を対象。

新興・スタートアップ企業出現率

6.8%

東京23区 No.1

出典:帝国データバンク「全国「新興・スタートアップ企業」の傾向調査」(2023年) 2024年6月18日時点。設立5年未満の企業を対象。

渋谷エリアのオフィス空室率

1.11%

都心5区で

最も低い水準

出典:三井不動産「港区・渋谷区・世田谷区」東京の賃貸オフィス市場 2025年6月時点
※渋谷区内にある基準階面積100坪以上の主要賃貸事務所ビルを対象。

渋谷エリアの賃料上昇率

前年同月比

+4.9%

渋谷区のオフィス賃料は

前年に比べて上昇

出典:三井不動産「東京の賃貸オフィス市場」2025年6月時点
※渋谷区内にある基準階面積100坪以上の主要賃貸事務所ビルを対象。

渋谷エリアのスタートアップ企業の業種別特性

■ コンピューター(ITサービス) / 24%

■ コンピューター(ソフトウェア) / 22%

■ 消費者向けサービス・販売 / 21%

■ ビジネスサービス / 20%

■ 金融・保険・不動産 / 4%

■ 医療・ヘルスケア / 3%

■ その他の業種 / 6%

出典:「CompaniesCrunchbase」(Crunchbase)



セットアップオフィスの基準階面積

20~50坪 / 38.2% 50~100坪 / 32.3%

セットアップオフィスとしては、

20~100坪が中心的な面積帯

出典:三井エースター株式会社
「移転コストの上昇で注目が高まる セットアップオフィスの特徴」(2025年12月)

渋谷区の主なスタートアップ支援制度

1. S-Startups認定制度

2. Testbed City Shibuya

3. スタートアップ環境整備事業

4. 起業家育成プログラム

出典:渋谷区公式サイト「スタートアップ支援事業」(2026年7月閲覧)

スタートアップ企業が集積する渋谷エリア。

COMPETITIVE POSITIONING

都心4区との比較で読み解く、渋谷のスタートアップ立地力

4区比較データ				
比較項目	渋谷区	港区	千代田区	中央区
東京23区内スタートアップ企業・所在地構成比	22.1%／ 2位 	22.6%／1位	14.8%／3位	11.2%／4位
新興・スタートアップ企業出現率	6.8%／ 1位 	6.6%／2位	6.4%／3位	5.3%／4位
2025年新設法人数	5,795社／ 2位 	7,472社／1位	4,471社／4位	4,968社／3位
オフィス平均空室率	1.11%／ 1位 	2.16%／3位	1.26%／2位	2.84%／4位
オフィス平均募集賃料	25,765円／坪 1位 	23,340円／坪 3位	24,504円／坪 2位	21,057円／坪 4位
店舗賃料相場(1階坪単価)	43,830円／ 1位 	38,387円／2位	35,822円／4位	38,305円／3位

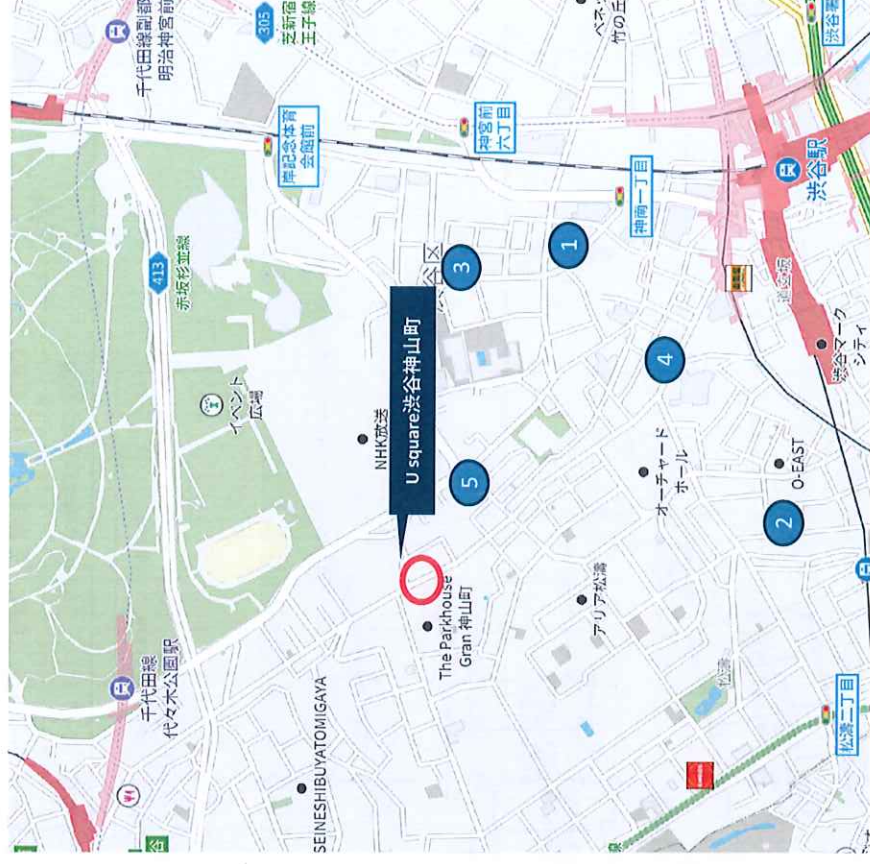
出典：■23区内スタートアップ企業・所在地構成比 出典：帝国データバンク「東京23区のスタートアップ企業に関する動向調査」2023年3月※帝国データバンクが把握する、世帯10年以内のスタートアップ企業2,540社を対象。■新興・スタートアップ企業出現率 出典：帝国データバンク「東京23区のスタートアップ企業に関する動向調査」2023年3月※帝国データバンクが把握する、世帯10年以内のスタートアップ企業2,540社を対象。■2025年新設法人数 出典：帝国データバンク「2025年「新設法人」動向調査」2025年5月※スタートアップに限定した数値ではなく、各区で算出された法人全体。■オフィス平均空室率 出典：三井物産「東京の賃貸オフィスの賃料相場」空室率、2025年6月※区単位の主要賃貸事務所セトルを対象。■店舗賃料相場(1階坪単価) 出典：首都圏店舗賃料相場サイト「店舗賃料相場」2025年08月01日現在により比較。

都心4区の中でも渋谷は、新しいビジネスが生まれ、育ち、広がっていく環境を有する
スタートアップ企業集積地として、存在感を高めています。

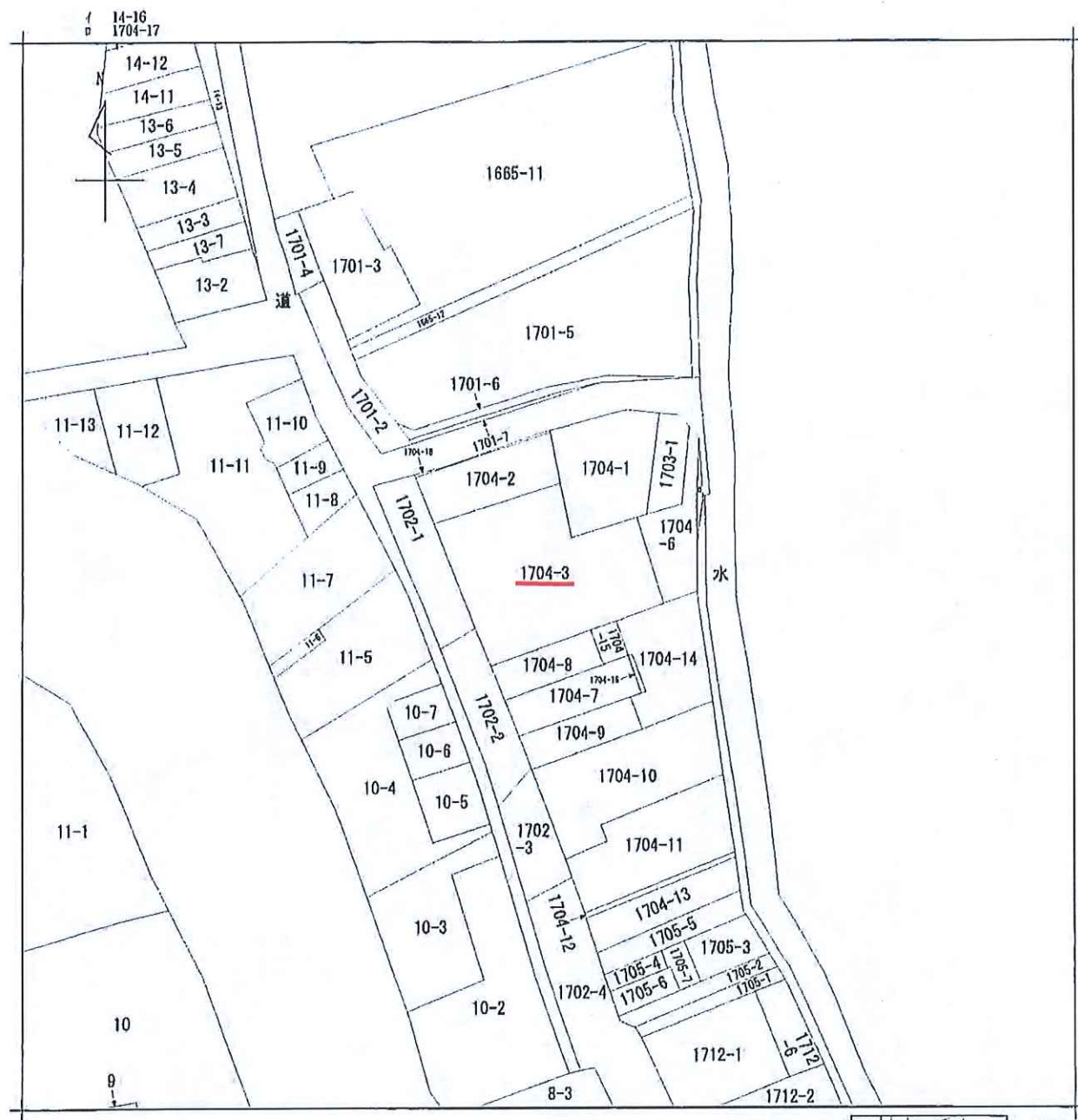
セットアップ事務所タイプ (20坪～50坪) 周辺賃貸事例

※下記サンプルはatBBより抽出
検索日：2026年5月28日
検索条件：本物件から徒歩10分以内
築年数40年以内/成約事例/事務所
賃貸面積20坪～50坪

本物件周辺エリアでは、10坪程度の店舗区画が多く、本物件と同規模の物件は比較的少ない。
20～50坪程度の事務所区画の多くがSUOとなっており、渋谷駅に近くなるほど賃料単価は高い傾向にある。
本件は周辺に日本放送協会や株式会社サイバーエージェントの本社ビルもあり、ITや映像関係を中心とした賃貸ニーズが見込めます



	物件名	住所	賃料(円)	面積(m ²)	面積(坪)	坪単価(円)	駅徒歩(分)	竣工	状況
①	コエリ渋谷公園	渋谷区神南1-20-8	2,400,000	167.79	50.75	47,300	5	2024年	成約
②	NEXUS MARUYAMA	渋谷区円山町9-3	1,232,000	81.90	24.77	49,700	4	2024年	成約
③	ひきだしのような家に	渋谷区神南1-15-8	1,062,100	96.72	29.26	36,300	4	1982年	成約
④	アンテナGSビル(A2ビル)	渋谷区宇田川町28-3	1,920,600	136.10	41.17	46,700	3	1998年	成約
⑤	ラビアンヌ	渋谷区神山町6-4	1,680,000	144.30	43.65	38,500	7	1995年	成約



諸部	求分	所在	渋谷区神山町				地番	1704番3		
出力	1/600	精度		座標系		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成	年月日			備付	年月日	補記	事項			

登記年月日：平成30年11月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(東京法務局渋谷出張所等鑑)
令和2年11月5日 東京法務局

登記官

波邊敬治



整理番号：H95063-2

地積測量図

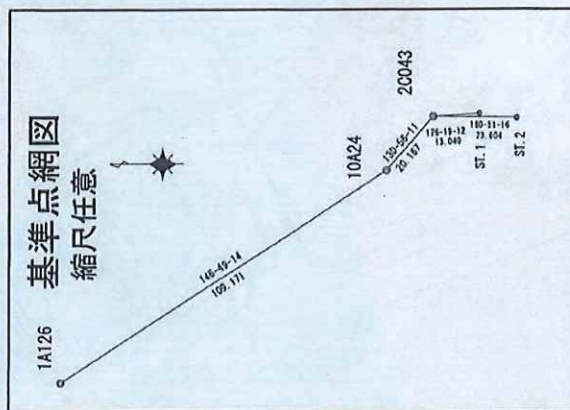
地番	1704-3
土地の所在	渋谷区神山町

座標求積表

地番	1704-3	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測点					
HKP1		-37223.855	-12670.915	199655.607655	8.33
HKP2		-37231.287	-12667.133	219052.730969	11.06
KC2		-37241.148	-12662.118	-15156.555246	28.34
MC4		-37230.090	-12636.014	-280418.422688	12.02
SMC3		-37218.956	-12640.568	-88850.552472	11.15
2K1		-37223.061	-12650.941	-43342.123866	8.13
2MB1		-37215.530	-12654.019	10047.291086	18.83
合 計				987.975438	
座標求積				493.9877190	m
面積				493.98	m ²
坪数				149.43	

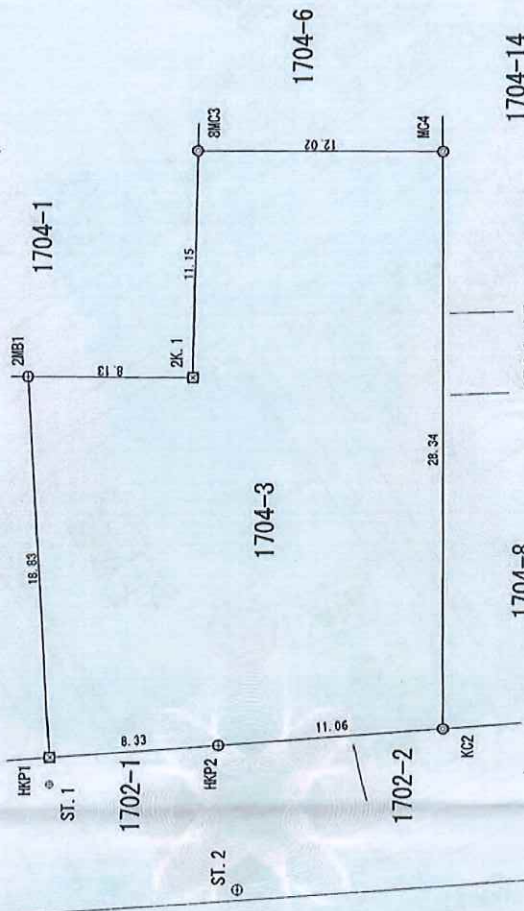
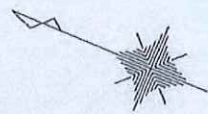
合 計 493.9877190

基準点網図 縮尺任意



測量年月日 平成30年10月3日 世界測地系 (測地成果2011) 政系
渋谷区役所の公表成果を使用

20043



座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
1A126	-37106.742	-12747.932	街区多角点節点
10A24	-37198.114	-12688.187	街区多角点
20043	-37211.328	-12672.952	補脚点
ST.1	-37224.342	-12672.115	多角点
ST.2	-37234.930	-12673.304	多角点

凡 例
○ コンクリート杭
□ 金属標
● 杭
□ プラスチック杭
● 図上点
⊙ 多角点

平成30年10月25日作成

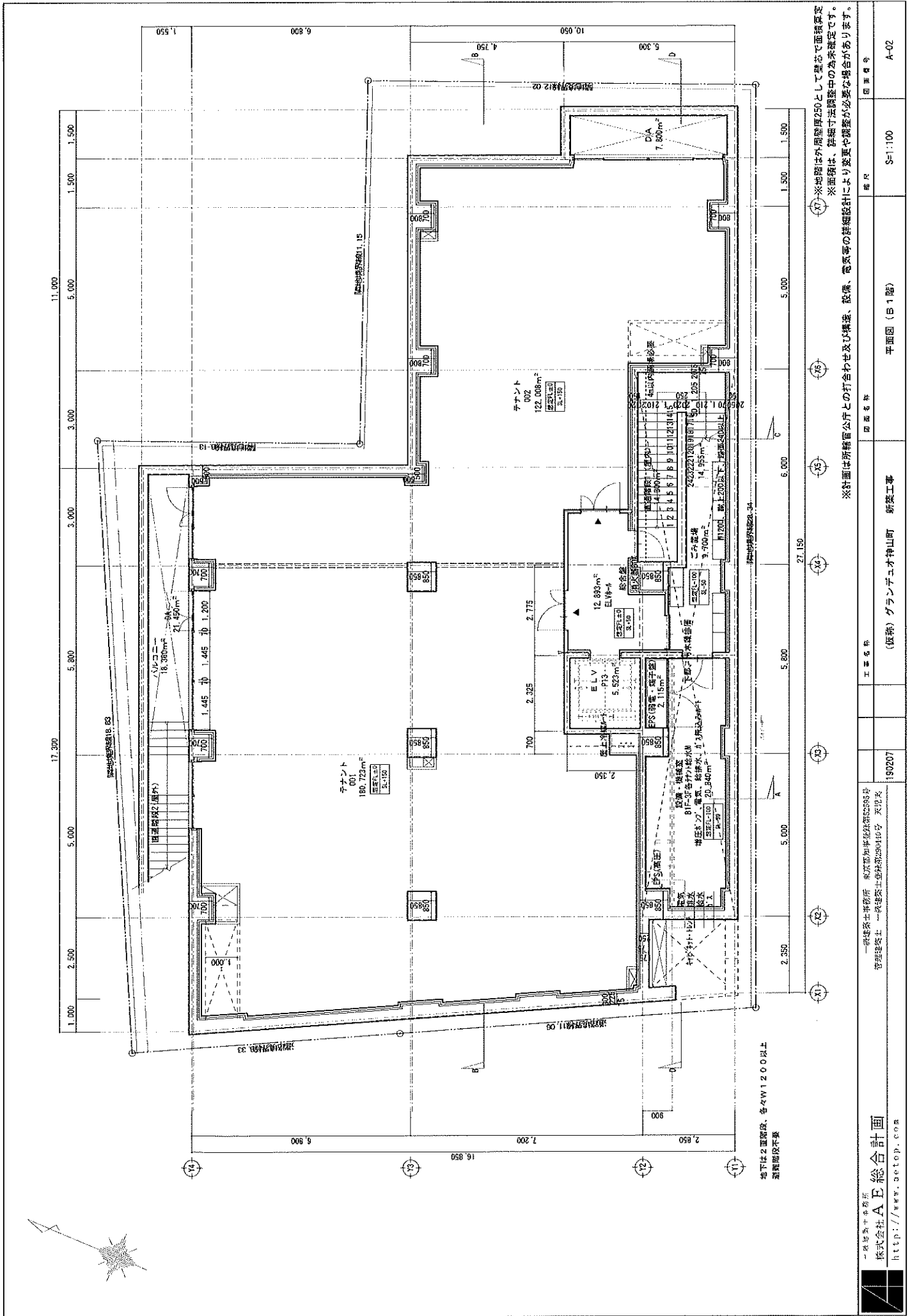


厚木市まっか台29番地
梅澤政

作成者
土地家屋調査士

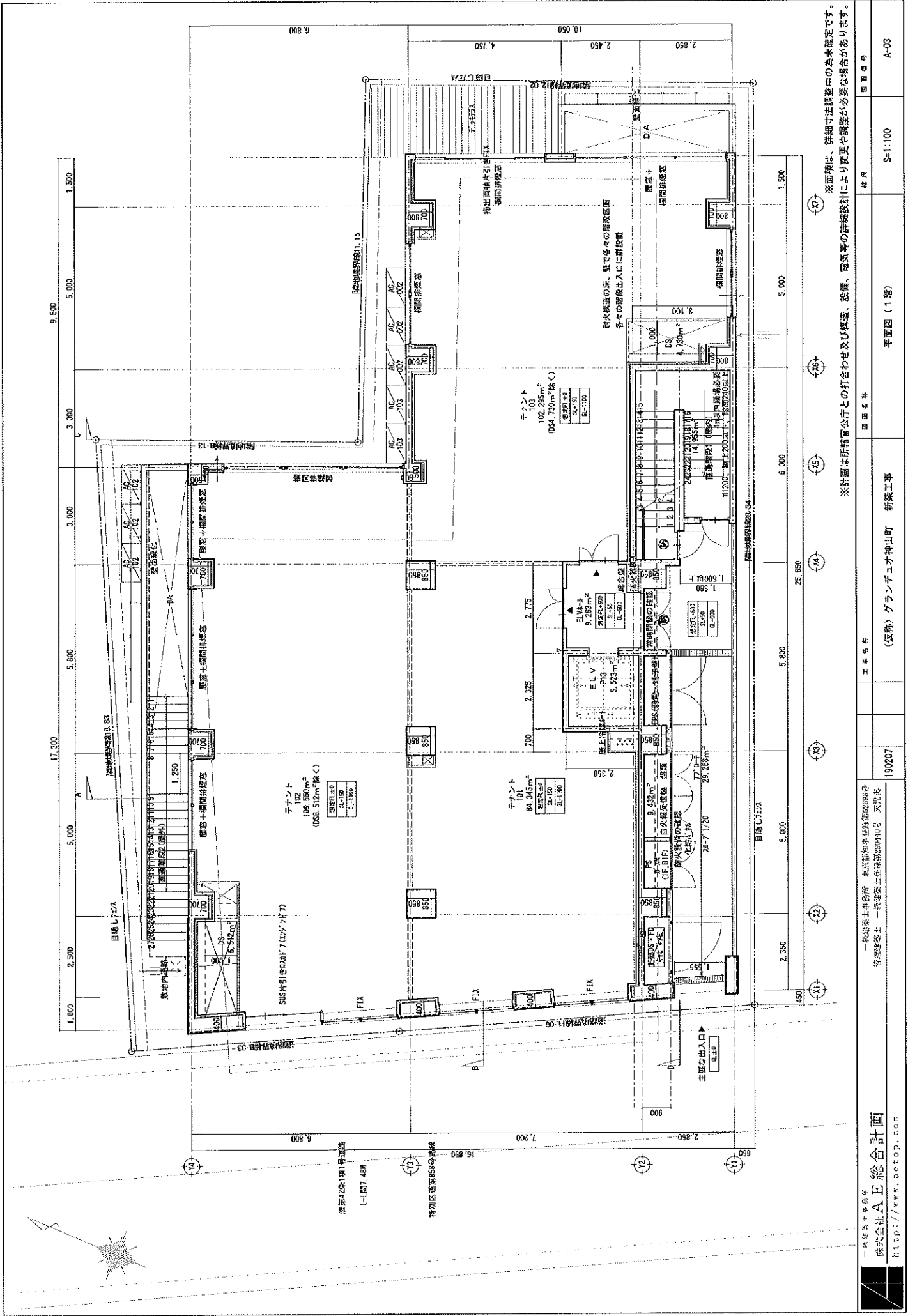
申請人
日進工業株式会社
代表取締役 幸島修治

縮尺 1/250



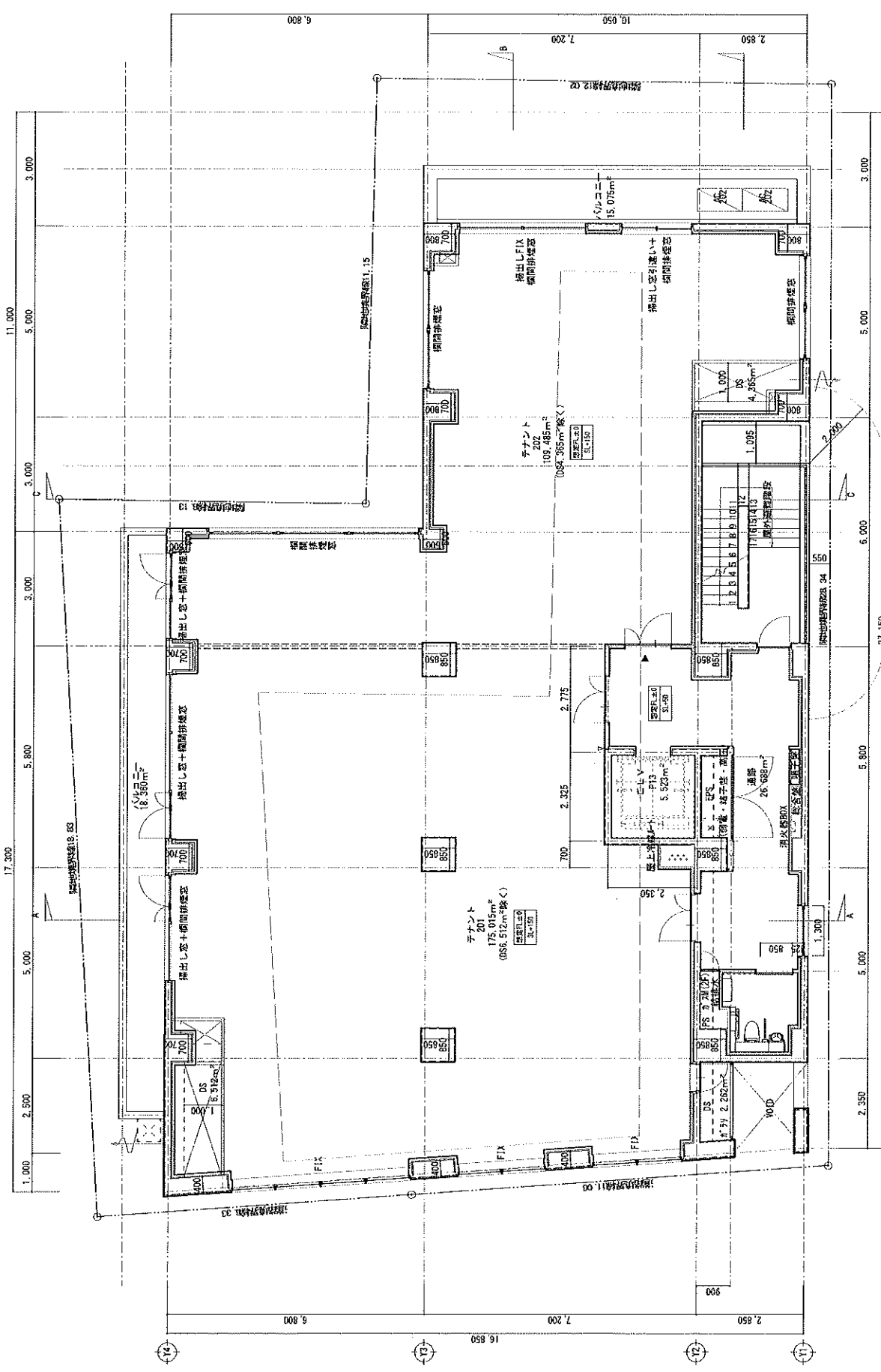
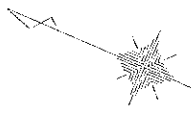
※地階は外周壁厚250として壁芯で面積算定
※面積は、詳細寸法調整中の為未確定です。
※計画は所轄官公庁との打合わせ及び構造、設備、電気等の詳細設計により変更や調整が必要な場合があります。

	一級建築士事務所 株式会社A-E総合計画 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 管理棟5F 一級建築士設計部200410分 天保名 http://www.aetop.com	190207	工 業 用	(仮称) グランデュオ神山町 新築工事	図面名称	縮尺	図面番号		
					平面図 (B1階)			S=1:100	A-02



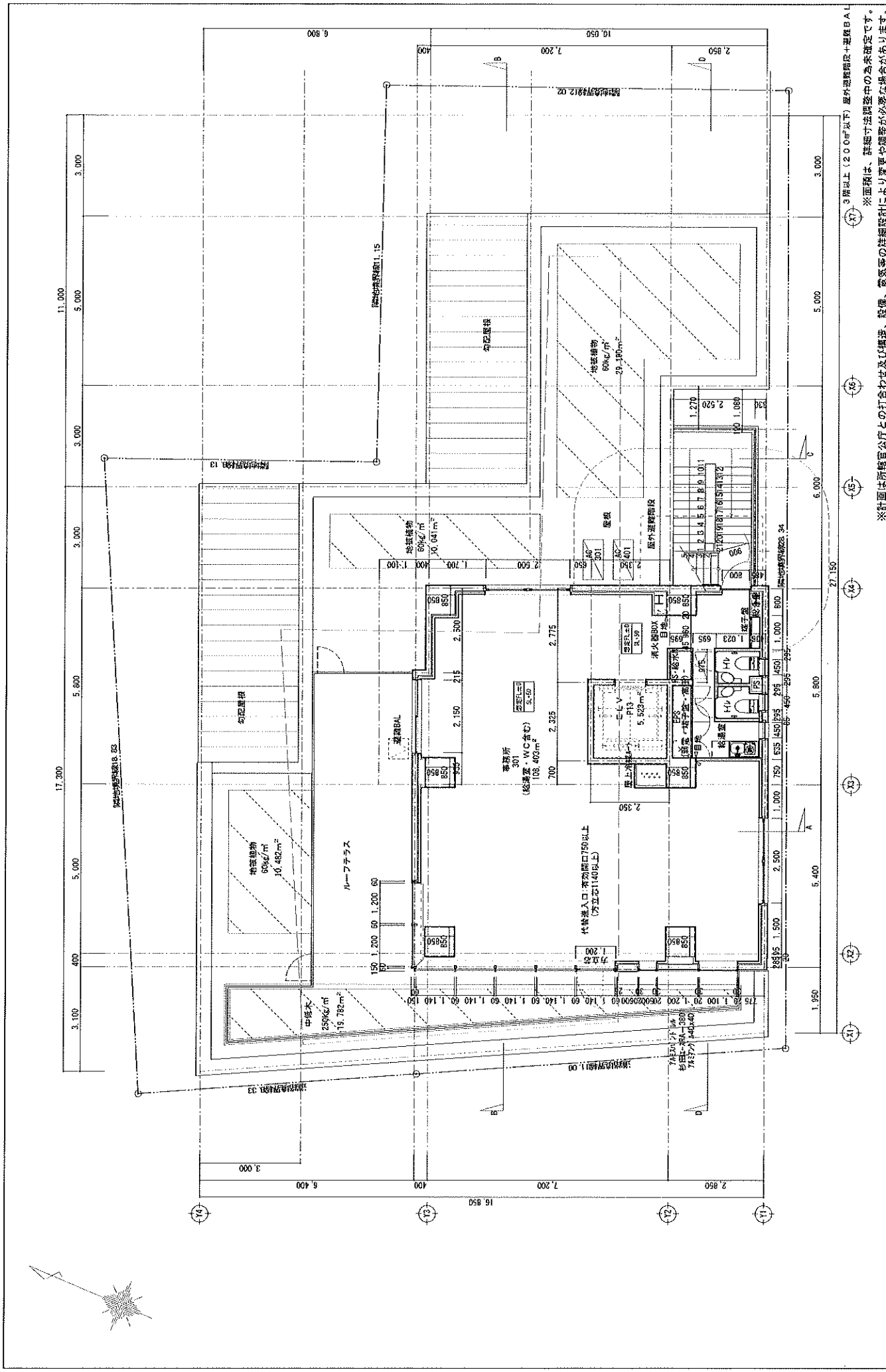
※計画は所収各戸との打合わせ及び構造、設備、電気等の詳細設計により変更や調整が必要な場合があります。
※面積は、詳細寸法調整中の為未確定です。

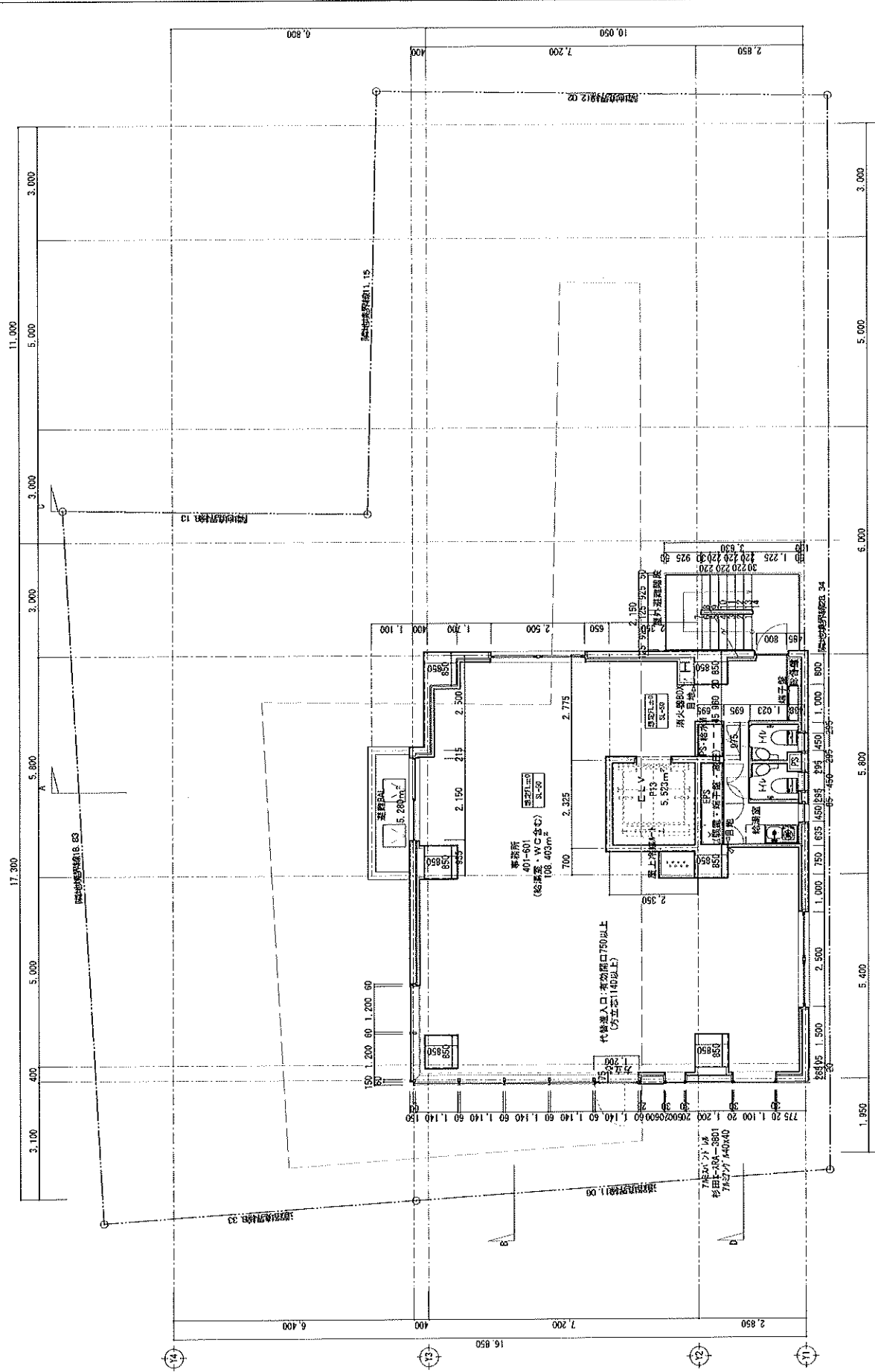
	一般建築士事務所 株式会社A E総合計画 http://www.aetop.com	一般建築士事務所 東京都知事登録第02388号 管理棟主 一般建築士会会第29416号 天思生	工事名称 (仮称) グランデュオ神山町 新築工事	図面番号 平面図 (1階)	縮尺 S=1:100	図面番号 A-03
		190207				



※計画は所轄官公庁との打合わせ及び構造、設備、電気等の詳細設計により変更や調整が必要となる場合があります。
※面積は、柱間寸法調整中の為未確定です。
※2階は1重階段(4.00m以下)、避難階段不備

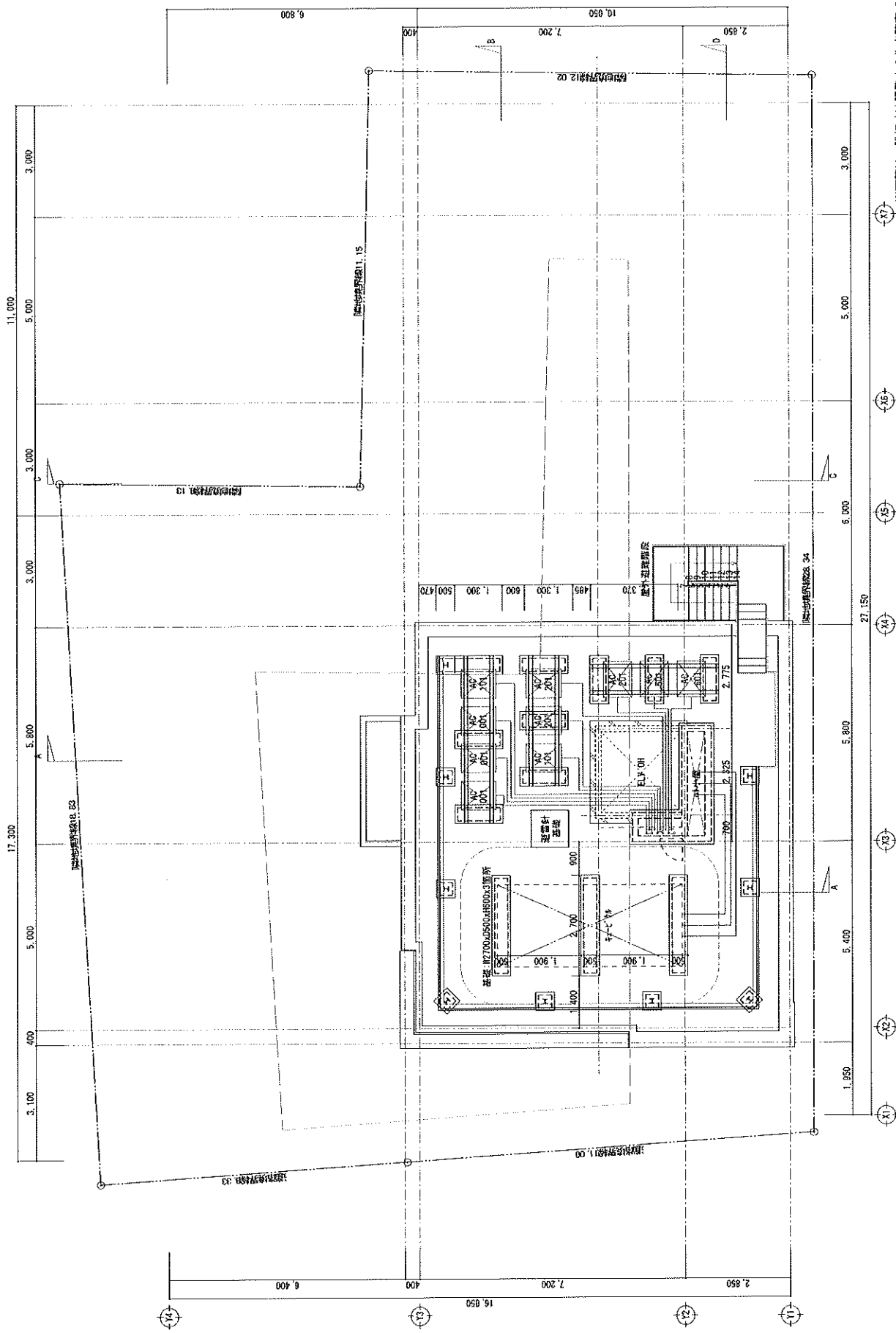
	株式会社 A.E.総合計画 http://www.aetop.com	一般建築士事務所 東京都加東区加東2595号 管理建築士 一級建築士 登録第090410号 元/元	190207	(名称) グランデュオ神山町 新築工事	平面図 (2階)	S=1:100	A-04
--	---------------------------------------	--	--------	---------------------	----------	---------	------





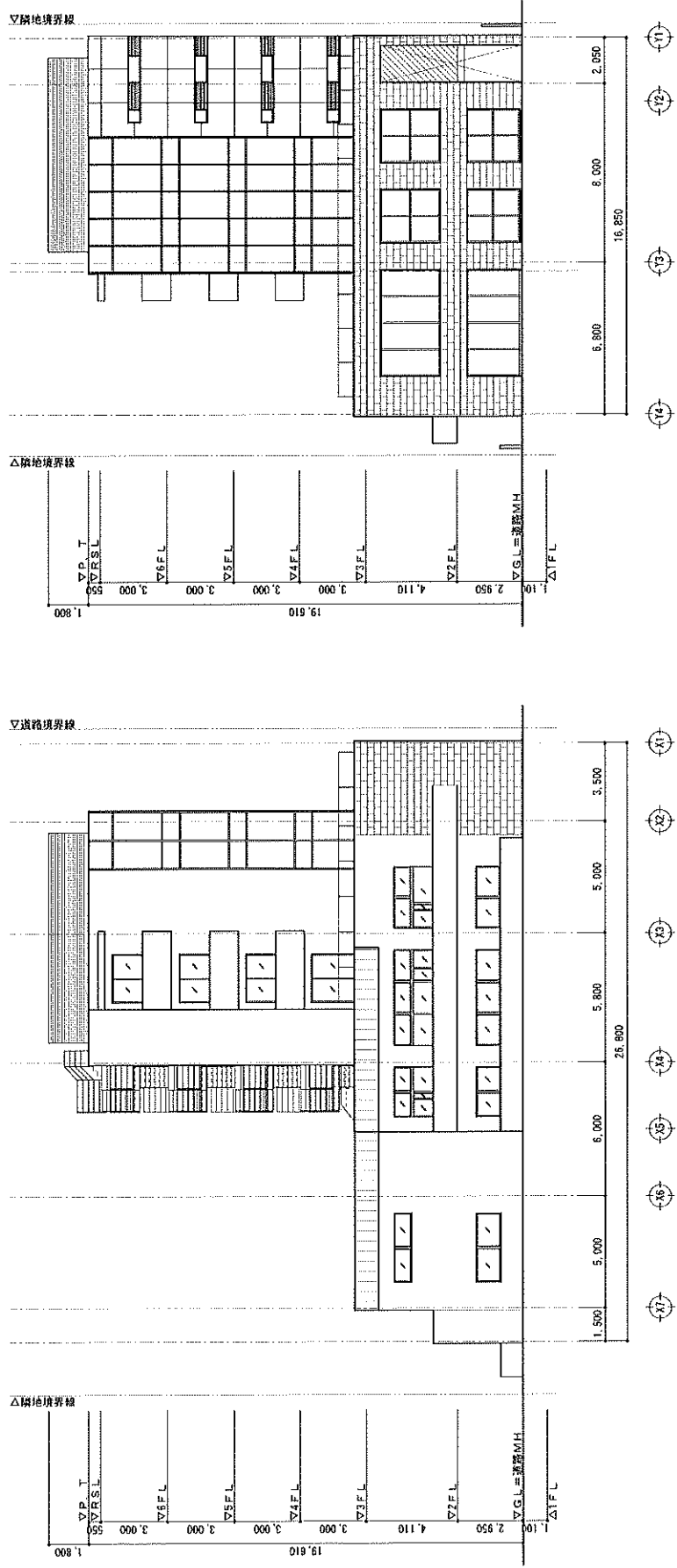
※計画は所轄官公庁との打合わせ及び構造、設備、電気等の詳細設計により変更や調整が必要な場合があります。
※面積は、詳細寸法調整中の為未確定です。

一般建築士事務所		一般建築士事務所 東京都中央区新富町2-20-10号 天見英		190207		(仮称) グランデュオ神山町 新築工事		平面図 (4階~6階)		S=1:100		A-06	
株式会社 A E 総合計画		株式会社 A E 総合計画		http://www.aetop.com		図面名称		図面番号		縮尺		図面番号	



※計画は所轄官公庁との打合わせ及び構造、設備、電気等の詳細設計により変更や調整が必要な場合があります。
※面積は、詳細寸法調整中の為未確定です。

	一休株式会社 設計 株式会社 A-E 総合計画 http://www.aetop.com	管理建築士事務所 水戸市知事長官邸5555号 天出英 管理建築士 一休建築士設計事務所10号 天出英	190207	工事名称 (仮称) グランデュオ梅山町 新築工事	図面名称 平面図 (R 階)	縮尺 S=1:100	図面番号 A-07
--	--	---	--------	-----------------------------	-------------------	---------------	--------------

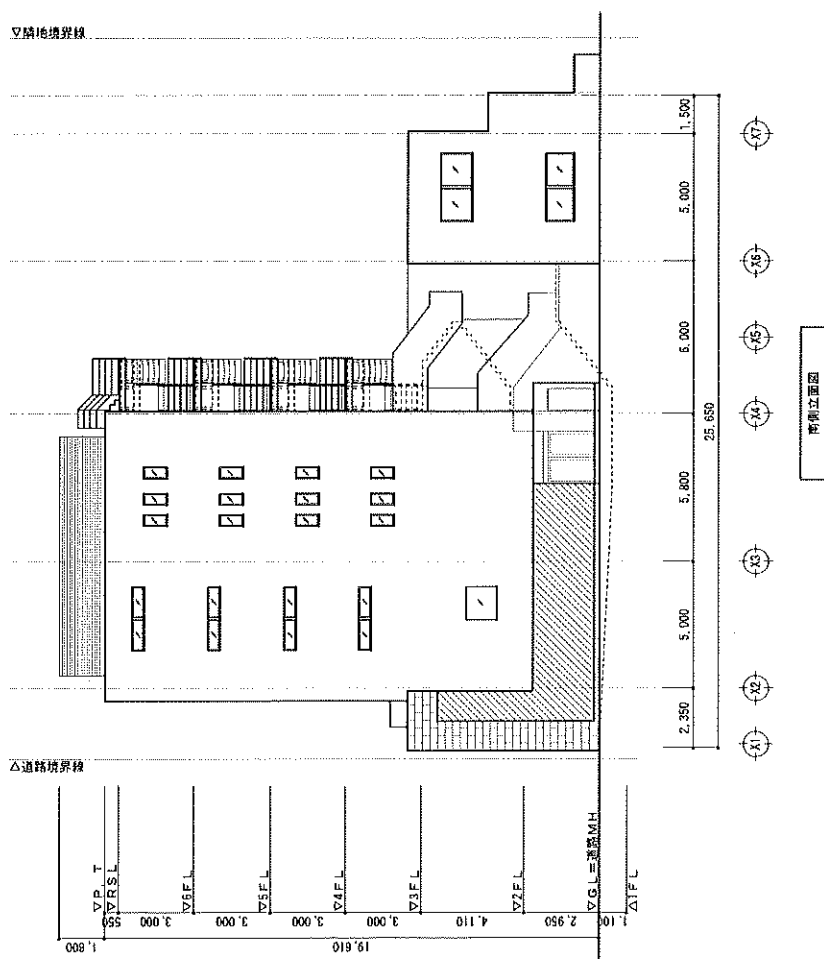


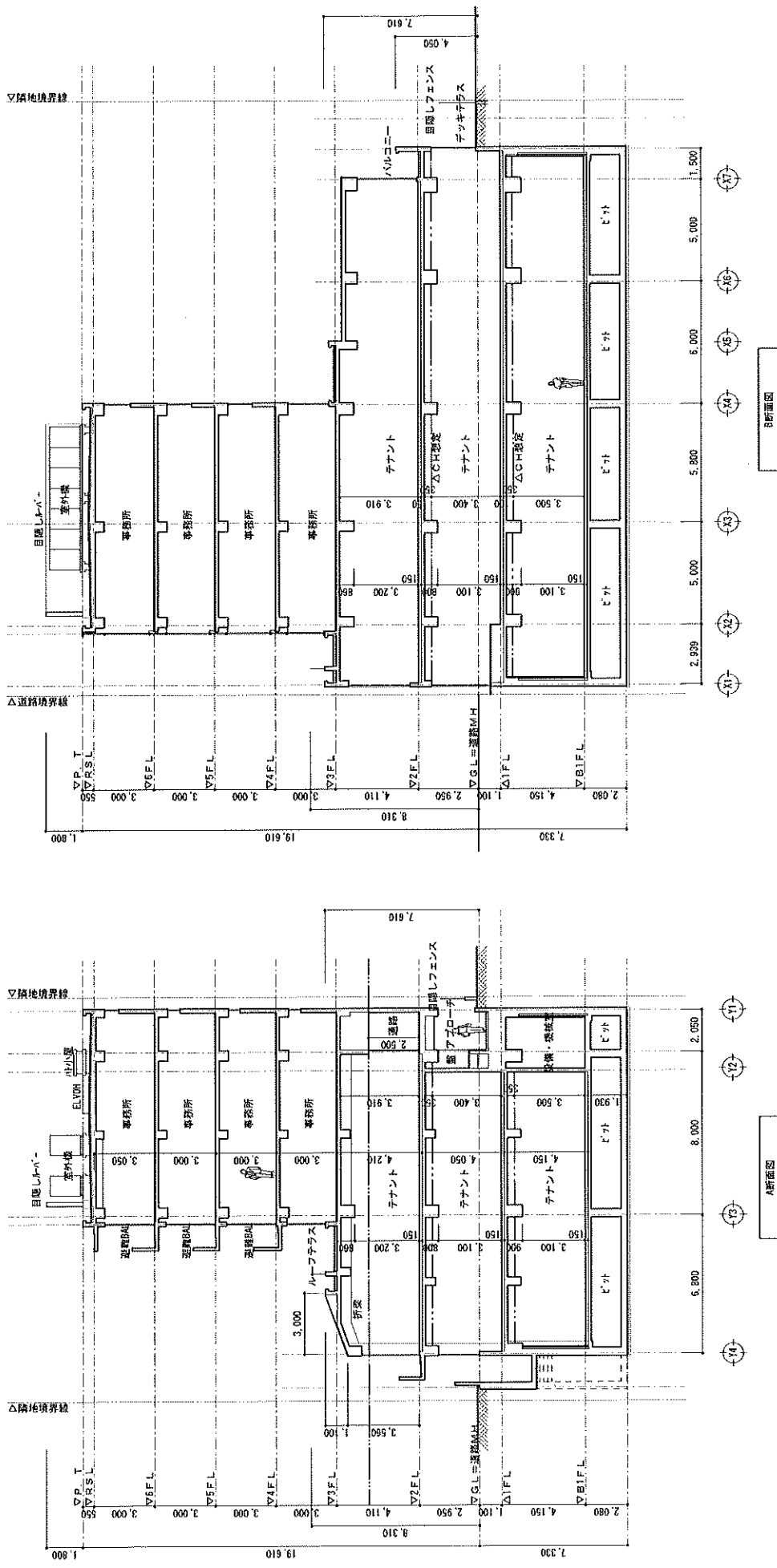
北側立面図

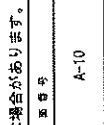
西側立面図

※計画は所轄官公庁との打合わせ及び構造、設備、電気等の詳細設計により変更や調整が必要な場合があります。

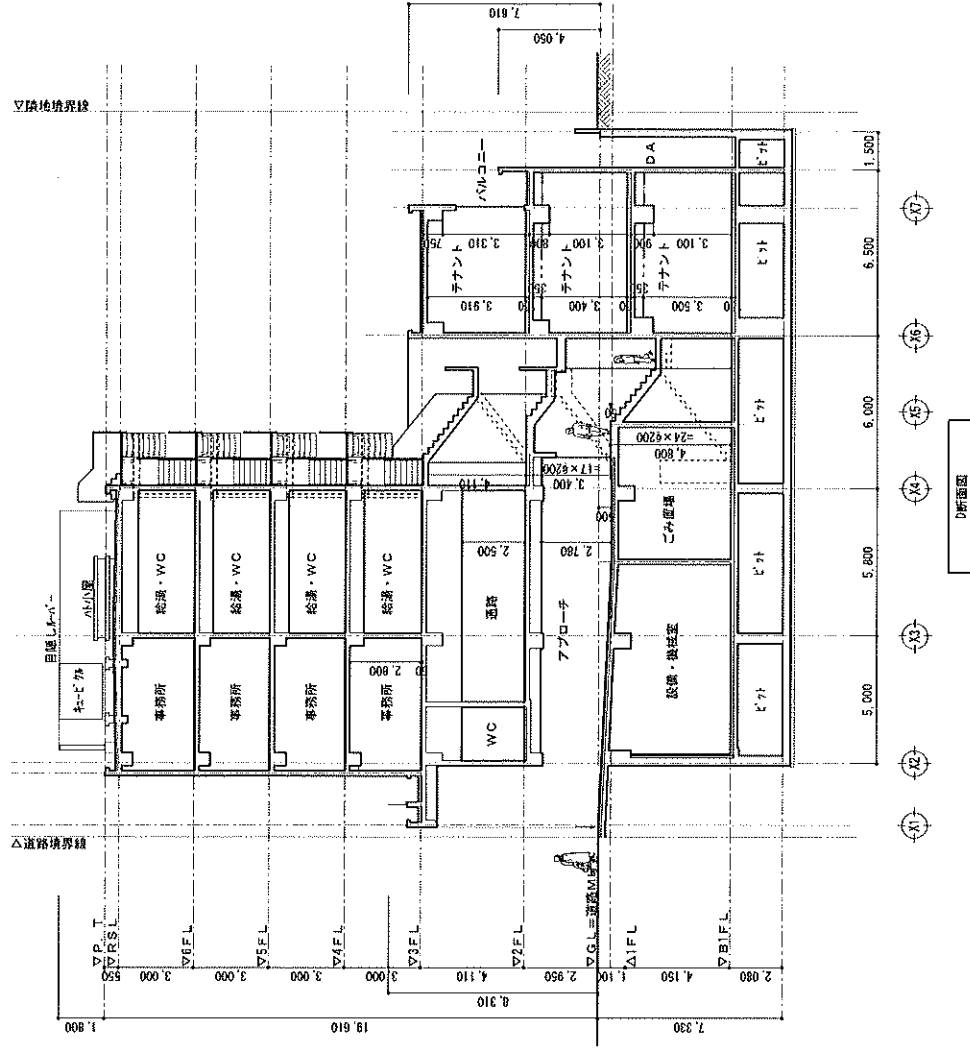
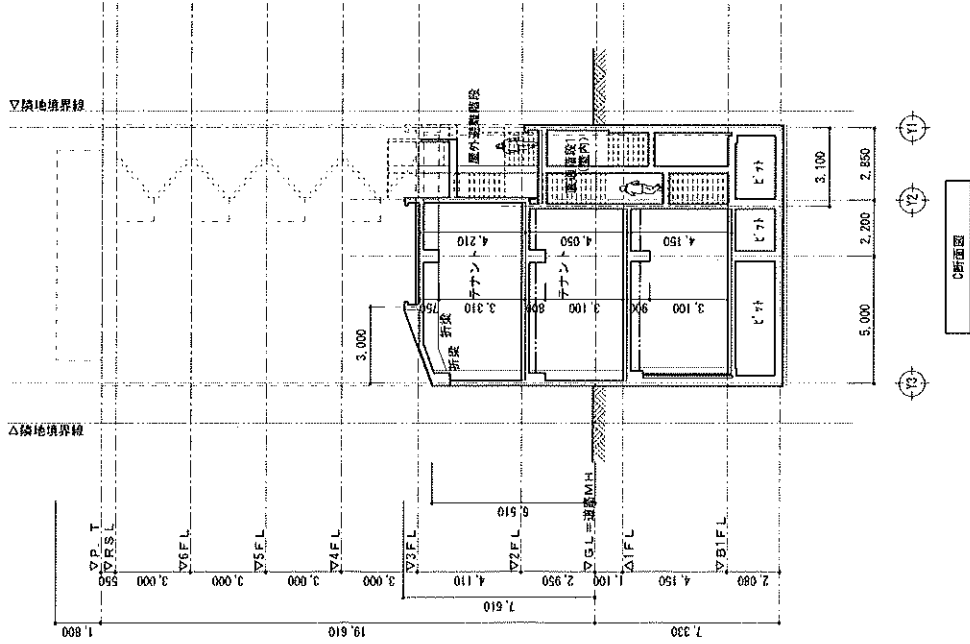
	一級建築士事務所 株式会社A-E総合計画 http://www.a-e-top.com	一級建築士事務所 株式会社A-E総合計画 〒190207 東京都文京区神田2-10-5 天児友	工事名称 (仮称) グランデュオ神山町 新築工事	図面名称 立面図 (1)	縮尺 S=1:200	図面番号 A-08
--	---	---	-----------------------------	-----------------	---------------	--------------

[illegible][illegible]



	一級建築士事務所 株式会社A-E総合計画 東京都中央区新富町2-1-1 電話 03-5561-1111 190207	工務事務所 (仮称) グランデニューオ神山町 新築工事	図面番号 S=1:200 A-10	断面図 (1)	図面番号 A-10
---	--	--------------------------------	-------------------------	---------	--------------

※計画は所轄官公庁との打合わせ及び構造、設備、電気等の詳細設計により変更や調整が必要な場合があります。



※計画は所轄官公庁との打合わせ及び構造、設備、電気等の詳細設計により変更や調整が必要な場合があります。

第二十四号様式（第四条の六関係）

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検査済証

確認サービス第 KS119-3130-00048 号

令和2年8月24日

建築主、設置者又は築造主

株式会社フェイスネットワーク 代表取締役 蜂谷 二郎 様

株式会社 確認サービス

代表取締役 畑中 重人



下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 確認サービス第 KS119-3130-00048 号
2. 確認済証交付年月日 平成31年4月26日
3. 確認済証交付者 株式会社 確認サービス 代表取締役 畑中 重人
4. 建築場所、設置場所又は築造場所
東京都渋谷区神山町1704番3、4、5

5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
(建築物)

- ①主要用途 事務所、飲食店、物品販売業を営む店舗
②工事種別 新築
③延べ面積(建築物全体)
a. 申請部分の面積 1,519.91 m²
b. 申請以外の部分の面積 0.00 m²
c. 合計の面積 1,519.91 m²
④申請棟数 1 棟
⑤建築物の構造 鉄筋コンクリート造
⑥建築物の階数
地階を除く階数(地上階数) 6 階
地階の階数 1 階

6. 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項（同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定
なし

7. 検査年月日
令和2年8月18日

8. 検査を行った確認検査員氏名
鈴木 浩之

(注意) この証は、大切に保存しておいて下さい。

第二十四号様式（第四条の六関係）

建築基準法第7条の2第5項の規定による

検査済証

確認サービス第 KS119-3190-00095 号

令和2年8月24日

建築主、設置者又は建造主

株式会社フェイスネットワーク 代表取締役 蜂谷 二郎 様

株式会社 確認サービス

代表取締役 畑中 重人



下記に係る工事は、建築基準法第7条の2第1項の規定による検査の結果、建築基準法第6条第1項（建築基準法第6条の4第1項の規定により読み替えて適用される同法第6条第1項）の建築基準関係規定に適合していることを証明する。

記

1. 確認済証番号 確認サービス第 KS119-3190-00095 号
2. 確認済証交付年月日 令和1年6月21日
3. 確認済証交付者 株式会社 確認サービス 代表取締役 畑中 重人
4. 建築場所、設置場所又は建造場所
東京都渋谷区神山町1704番3、4、5

5. 検査を行った建築物、建築設備若しくは工作物又はその部分の概要
(昇降機)

- ① 種別 : エレベーター
- ② 用途 : 乗用(兼:車いす用)
- ③ 積載荷重 : 8820 N
- ④ 最大定員 : 13 人
- ⑤ 定格速度 : 60 m/分

6. 検査後も引き続き建築基準法第3条第2項（同法第86条の9第1項において準用する場合を含む。）の規定の適用を受ける場合は、その根拠となる規定及び不適合の規定
なし

7. 検査年月日

令和2年8月18日

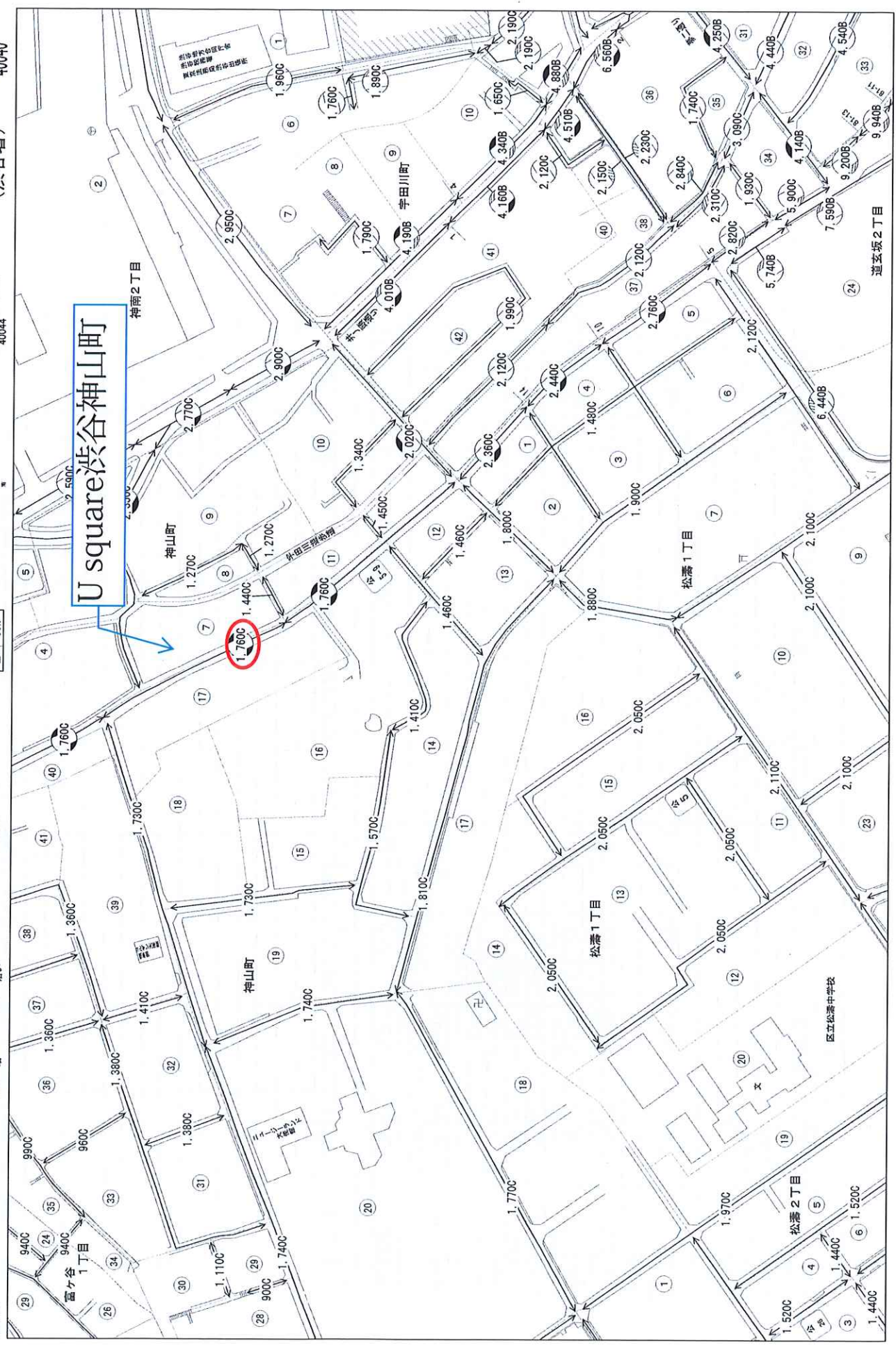
8. 検査を行った確認検査員氏名

鈴木 浩之

(注意) この証は、大切に保存しておいて下さい。

記号	借地権割合
A	90%
B	80%
C	70%
D	60%

記号	借地権割合
E	50%
F	40%
G	30%

[illegible]

U square渋谷神山町

売買代金（取得価格）、通達評価額等 単位：円			
	土地	建物	合計
売買代金（取得価格）	3,007,203,237	1,792,796,763	4,800,000,000
通達評価額等	556,449,204	172,730,040	729,179,244

※ 上記の売買代金（取得価格）の土地・建物の内訳は、固定資産税評価額の割合により按分して算出しています。

※ 上記の通達評価額等は、土地については令和7年分路線価、建物については令和6年度東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表を基礎として、財産評価基本通達に基づき、一定の前提条件のもと概算した参考値です。実際の相続税評価額として当該金額が認められることを保証するものではありません。

※ 本資料は、相続税評価額、相続税額、贈与税額その他の税負担の軽減効果を保証し、又は約束するものではありません。実際の評価額及び税額は、相続・贈与時点において適用される法令・通達、税制改正の内容、対象不動産及びお客様ごとの個別事情により異なります。

※ 令和8年度税制改正大綱等において、一定の貸付用不動産に関する評価方法の見直しが示されており、今後の法令・通達・実務運用によっては、上記評価額又は評価方法が適用されない可能性があります。

※ また、取得時期、取得目的、時価との乖離その他の個別事情によっては、税務当局の判断により、通常の通達評価額とは異なる評価が行われる可能性があります。

※ 具体的な税務上の取扱いについては、税理士等の専門家にご確認ください。

※ フジ相続税理士法人 株式会社フジ総合鑑定 監修