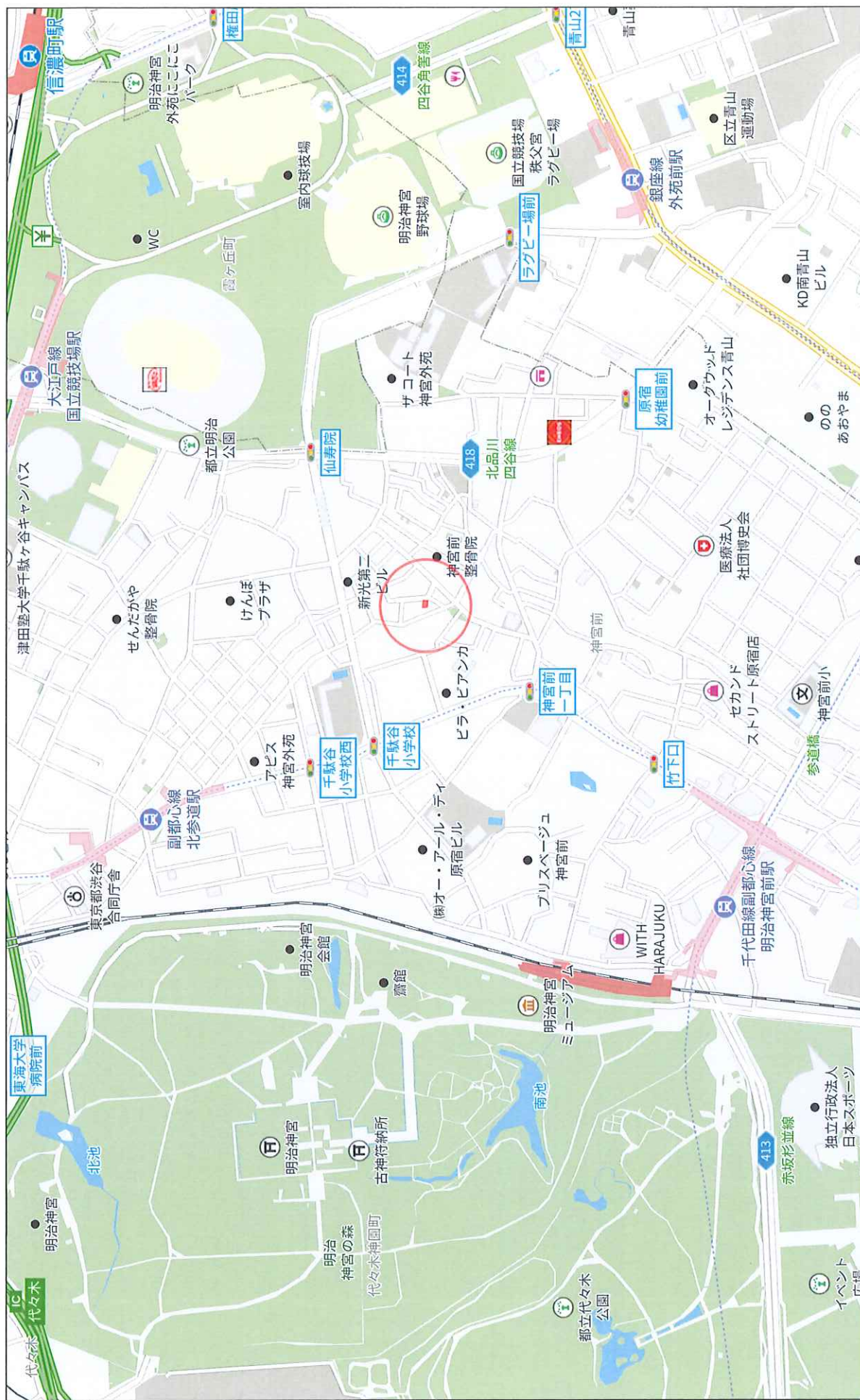
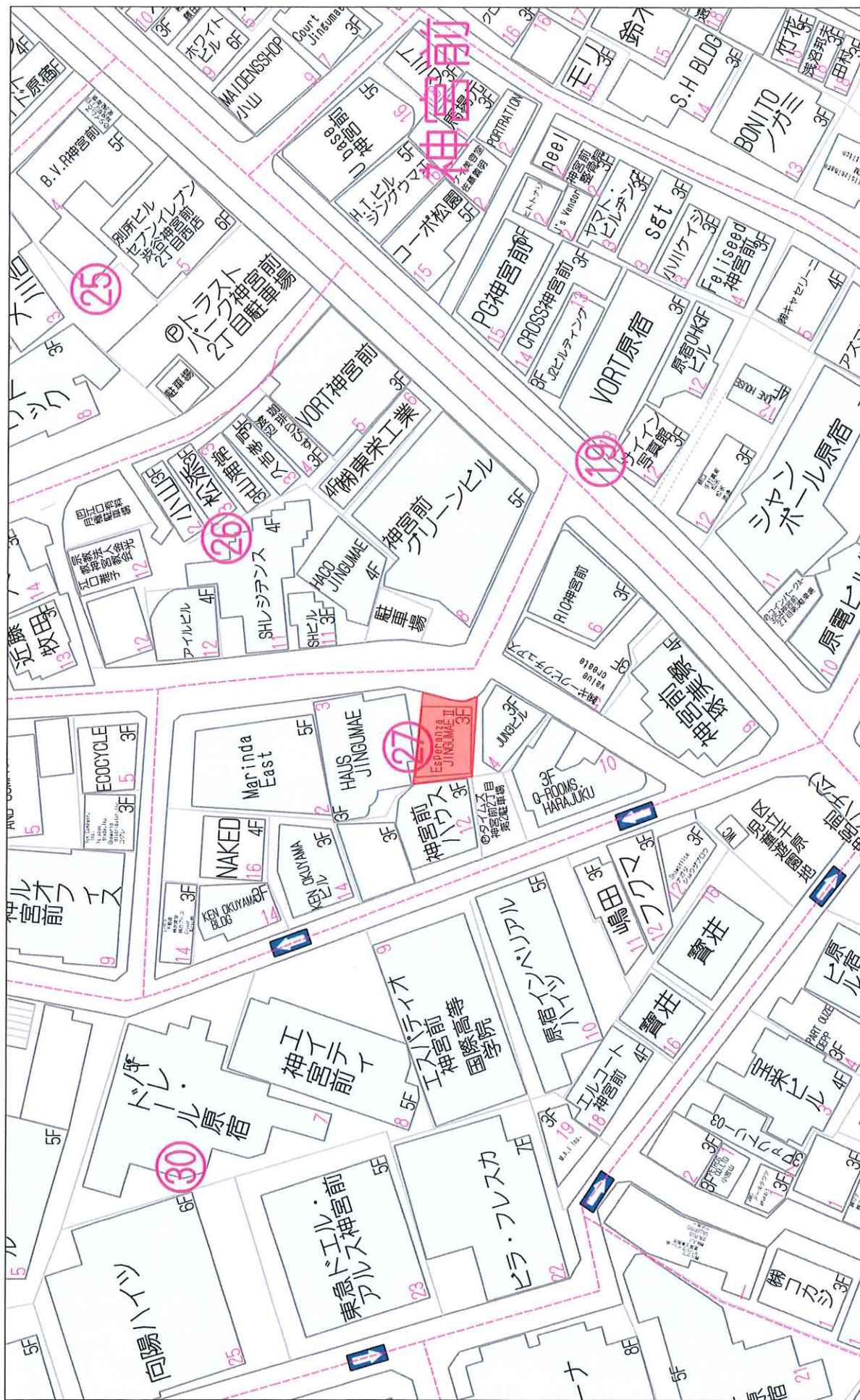


用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション）				
所在地	住居表示	東京都渋谷区神宮前2-27-3			
	地番	東京都渋谷区神宮前2-27-11			
交通	東京メトロ副都心線 北参道駅 徒歩9分 / JR山手線 原宿駅 徒歩13分				
地積	99.17 m ² (29.99 坪) 公簿				
価格	7億800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2種中高層住居専用地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制	有		都市計画	無・有（ ）	
その他	第1種文教地区				
道路	東側約7.1m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階			
	延床面積	194.28 m ² (58.76 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入20,209,200円 月額収入1,684,100円 表面 利回り 2.85% 満室想定					
・ 階段周りのデザインアップ工事（2026年10月実施）					
・ 建築確認時、3階を居宅にて申請					
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。



500 m



1:744

40m

神宮前店舗ビル

2026/10/1

所在	住居表示	渋谷区神宮前二丁目27番3号	種類	店舗・居宅
交通	東京メトロ副都心線「北参道」駅 徒歩9分		構造	鉄骨造陸屋根3階建
土地	地目	宅地	築年数	1 年
	公称面積	99.17㎡ (29.99坪)	延床面積	194.28㎡ (58.75坪)

●賃貸面積及び賃貸条件

貸室	総貸室	100.0%
----	-----	--------

※契約面積で計画

フロア等	現況	用途	契約面積	月額賃料		月額管理・共益費	賃料＋共益費		敷金等(保証金)償却前	賃貸期間		備考
				坪単価	坪単価		坪単価	坪単価		契約開始日	契約終了日	
1階	賃貸中	店舗	64.47㎡ (19.50坪)	29,333	30,000	1,538	602,000	30,872	3,432,000	2025/11/15	2028/11/14	
2階	賃貸中	事務所	63.75㎡ (19.28坪)	519,000	26,919	1,556	549,000	28,475	603,900	2025/11/15	2028/11/14	
3階	賃貸中	事務所	64.47㎡ (19.50坪)	360,000	18,462	1,026	380,000	19,487	2,160,000	2025/07/05	2027/07/04	
		計	192.69㎡ (58.28坪)	1,451,000	24,905	1,373	1,531,000	26,278	1,684,100			

空室	0.00㎡ (0.00坪)
現状賃貸借	192.69㎡ (58.28坪)

●年間支出

項目	費用/年間	消費税/年間	合計	備考
PM費用	606,276	60,627	666,903	3%(税抜) ※弊社管理の場合
BN費用	588,000	58,800	646,800	実数
防水管理費委託費用	120,000	12,000	132,000	実数
土地固都税	718,834	-	718,834	令和8年度
建物固都税	364,082	-	364,082	令和8年度
セコム	24,000	2,400	26,400	
合計	2,421,192	133,827	2,555,019	

※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

●満室想定年間収入

項目	金額(税抜)	金額(税込)
貸室賃料	18,372,000	20,209,200
収入計	18,372,000	20,209,200

●固定資産税評価額 令和8年度 109,399,410円

土地固定資産税評価額	88,092,710円	80.44%
建物固定資産税評価額	21,416,700円	19.56%

●購入金額

708,000,000円	税込	695,412,437円	税抜
--------------	----	--------------	----

●満室想定利回り

グロス利回り(税込)	2.85%	NOI(税込)	2.49%
グロス利回り(税抜)	2.64%	NOI(税抜)	2.29%

単位:円