

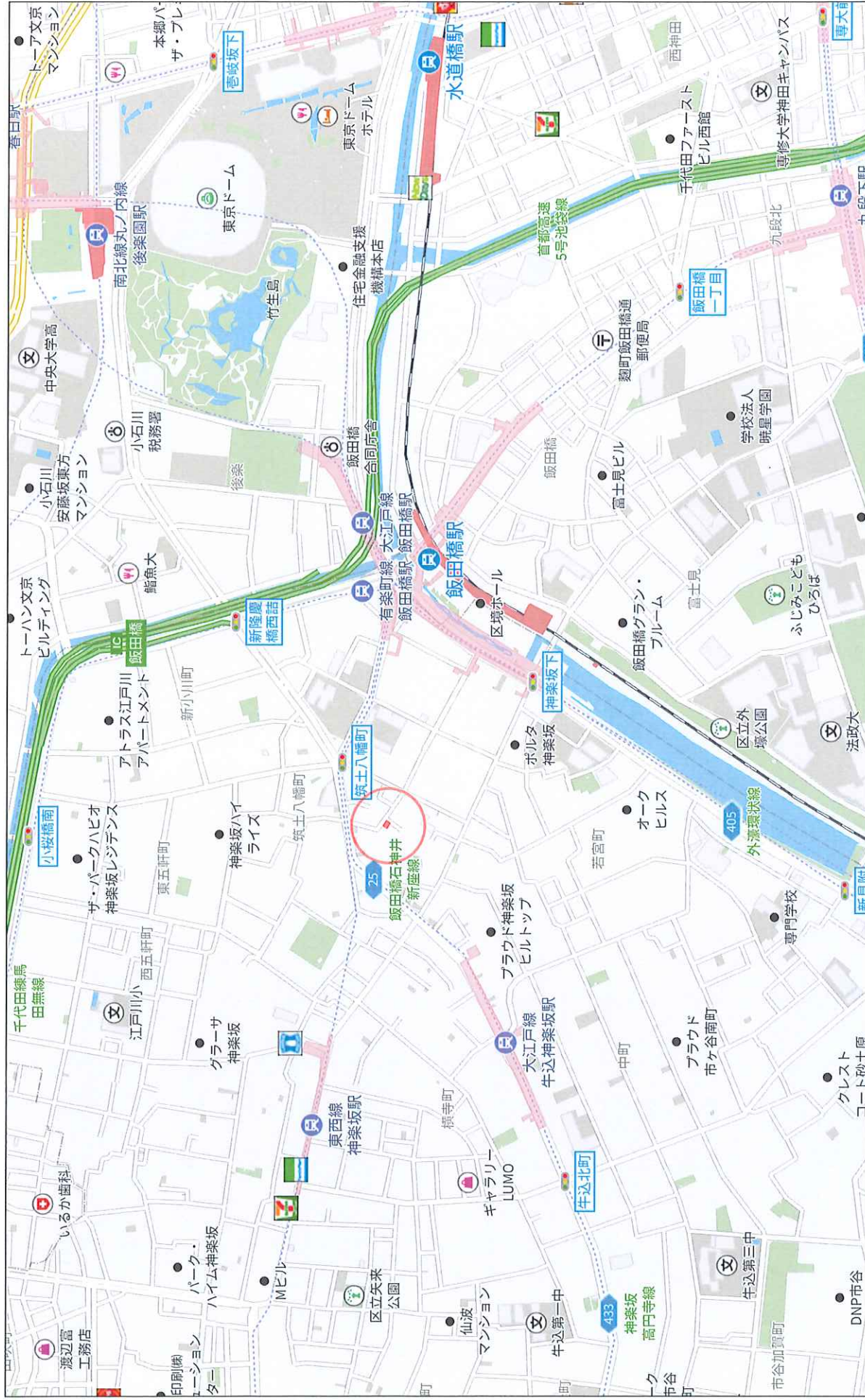
当社先元付

物件説明書

物件番号:168

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗）物件名：神楽坂AGEビル				
所在地	住居表示	東京都新宿区神楽坂4-8			
	地番	東京都新宿区神楽坂4-8			
交通	東京メトロ有楽町線・南北線 飯田橋駅 徒歩4分 / JR総武線・中央線 飯田橋駅 徒歩4分				
地積	84.1 ㎡ (25.44 坪) 公簿				
価格	6億円（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	50m	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	神楽坂三・四・五丁目地区地区計画、景観法、敷地面積の最低限度65㎡、				
道路	北側約5.8m（公道） / 東側約4m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成28年 1月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2階 地下1階			
	延床面積	154.22 ㎡ (46.65 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入15,510,000円 月額収入1,292,500円 表面 利回り 2.58% 満室想定 ・戸数：3区画 現在満室稼働中 ・検査済証 ※補足事項有り					
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。

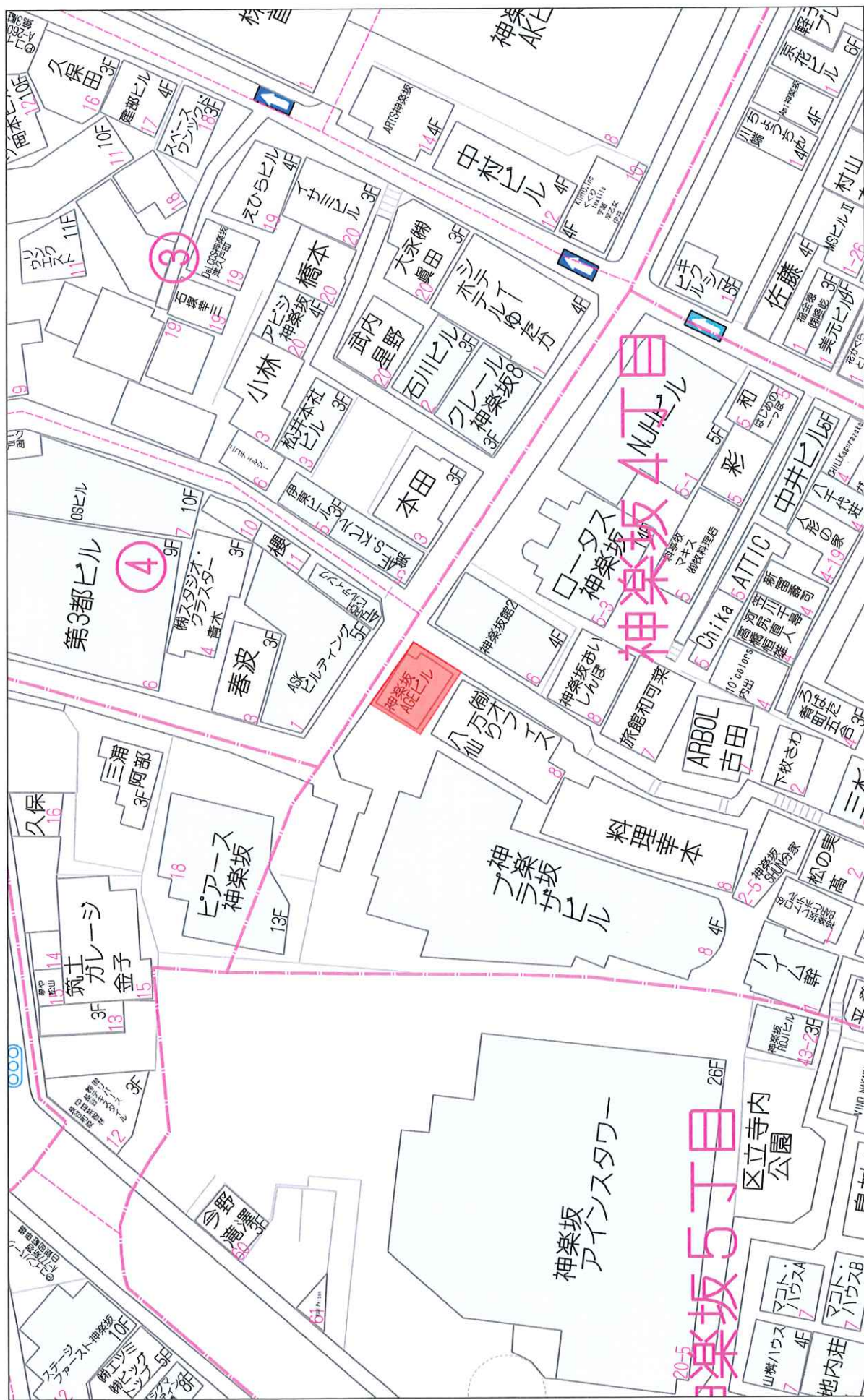


500m

禁無断複写複製

株式会社ミタ・コーポレーション
P2200002980-20261029120201

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.



1:744

40m

禁無断複写複製

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20261029120037

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

立地特性・区画図



現地外観

『神楽坂エリア』は、江戸時代から続く花街の風情と、洗練された現代の雰囲気が混ざり合う魅力的なエリアです。表通りと一歩路地に入った場所それぞれ異なる表情を見せてくれます。

メインストリートである「神楽坂通り」は、活気ある商店街として多くの人で賑わっています。両脇には老舗の和菓子店や新しいカフェ、雑貨店などが並んでいます。

一方で、表通りから一歩路地に入ると、「兵庫横丁」や「かくれんぼ横丁」など、かつての花街の面影を色濃く残す石畳の細い路地が広がっています。黒塀や料亭が並び、非常に風情のある景観が神楽坂を代表するイメージとして親しまれています。

当該地は石畳の路地と老舗料亭が並ぶ情緒あふれる景観が評価され、新宿区まちなみ景観賞を受賞している『兵庫横丁』に隣接している希少物件です！



敷地図



※資料と現況と異なる場合は現況を優先とします。