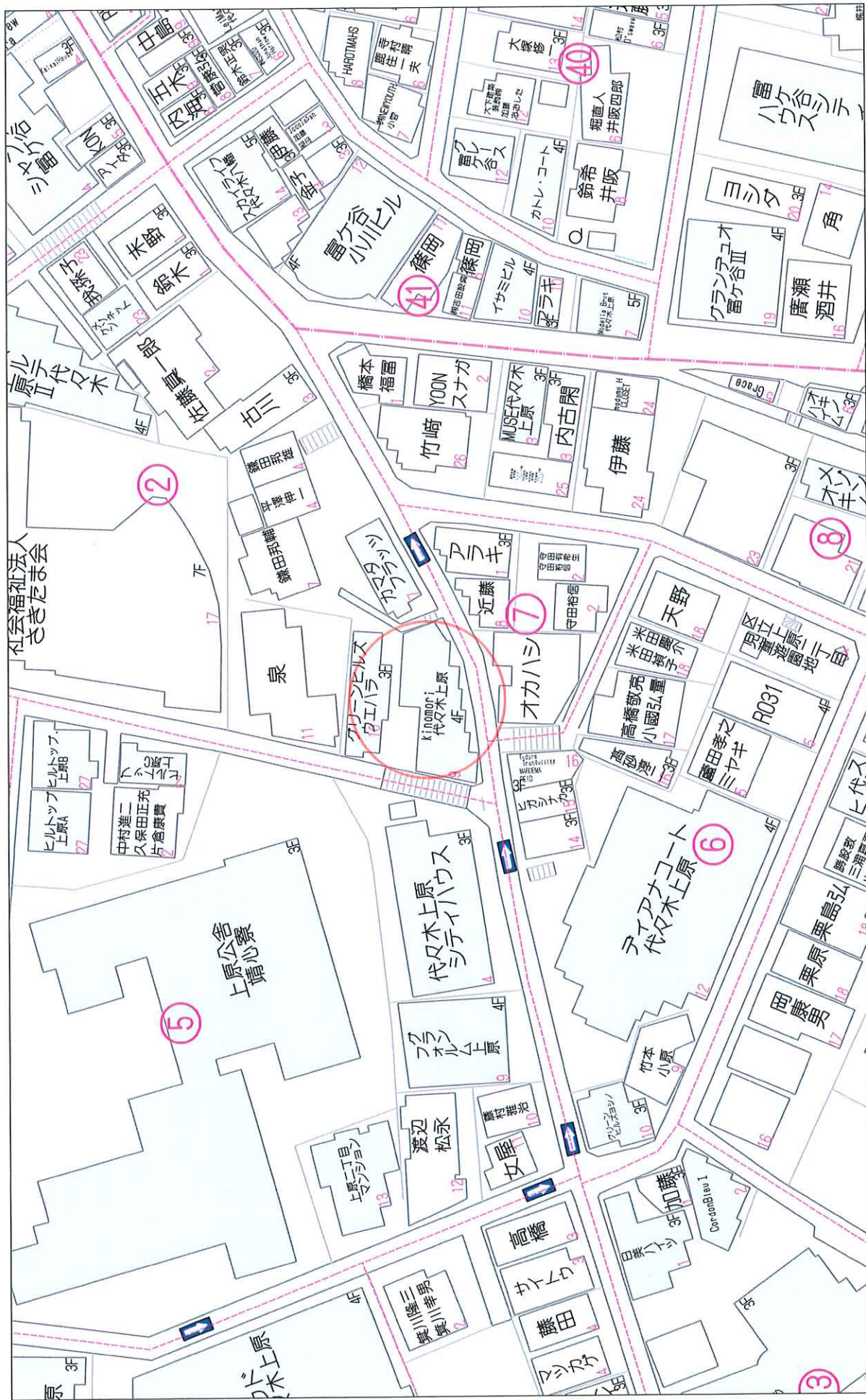


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：AZ代々木上原				
所在地	住居表示	東京都渋谷区上原2-2-9			
	地番	東京都渋谷区上原2-1119-29、32、33			
交通	東京メトロ千代田線 代々木上原駅 徒歩6分 / 小田急小田原線 代々木八幡駅 徒歩8分				
地積	363.2 m ² (109.86 坪) 公簿				
価格	18億7200万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第1種低層住居専用地域		
容積率	150%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第1種高度地区	
日影規制	4h-2.5h/1.5m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東南側約4.5m（公道） / 西北側約3.6m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和05年 11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2階			
	延床面積	942.32 m ² (285.05 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入60,148,200円 月額収入5,012,350円 表面 利回り 3.21% 満室想定 ・総戸数：24戸 ・土地面積300m ² 超 買替特例利用可能 ・路線価 1,100,000円/m ² （令和8年度） ・管理条件付 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。



AZ代々木上原

所在地	住居表示	渋谷区上原二丁目2番9	種類	共同住宅	
	交通	東京メトロ千代田線(代々木上原)駅 徒歩6分		構造	鉄筋コンクリート造地上2階 地下2階付地上2階建
	土地	地目 宅地 現況 宅地		築年数	2 年
公簿面積		363.20㎡ (109.86坪)	延床面積		942.32㎡ (285.05坪)

●貸付面積及び貸賃条件
貸 賃 稼働率 88.8% ※契約面積で計算

フロア等	現況	用途	契約面積	月額賃料		月額雑費		賃料＋共益費		敷金等(保証金)償還前	賃料月数		賃貸期間		備考
				坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価		賃料月数	賃料月数	契約開始日	契約終了日	
101	賃貸中	居宅	49.20㎡ (14.88坪)	270,000	18,145	10,000	672	280,000	18,817	0	0.0ヶ月分	0	2024/02/03	2028/02/02	
102	賃貸中	居宅	24.08㎡ (7.28坪)	132,800	18,242	10,000	1,374	142,800	19,615	0	0.0ヶ月分	0	2026/02/03	2028/03/31	
103	賃貸中	居宅	49.94㎡ (15.10坪)	280,000	18,543	10,000	662	290,000	19,205	280,000	1.0ヶ月分	0	2026/04/01	2028/03/31	
104	空 室	居宅	45.80㎡ (13.85坪)	270,000	19,495	10,000	722	280,000	20,217	0	0.0ヶ月分	0	2026/10/04	2028/10/03	
105	賃貸中	居宅	27.50㎡ (8.31坪)	151,000	18,171	10,000	1,203	161,000	19,374	145,000	0.9ヶ月分	0	2024/02/03	2028/02/02	
106	賃貸中	居宅	40.72㎡ (12.31坪)	226,000	18,359	10,000	812	236,000	19,171	0	0.0ヶ月分	0	2026/01/31	2028/01/30	
201	空 室	居宅	49.20㎡ (14.88坪)	285,000	19,153	10,000	672	295,000	19,825	0	0.0ヶ月分	0	2026/01/31	2028/01/30	
202	賃貸中	居宅	24.08㎡ (7.28坪)	138,000	18,956	10,000	1,374	148,000	20,330	0	0.0ヶ月分	0	2026/01/31	2028/01/30	
203	賃貸中	居宅	49.94㎡ (15.10坪)	275,000	18,212	10,000	662	285,000	18,874	275,000	1.0ヶ月分	0	2026/07/01	2028/06/30	
204	賃貸中	居宅	45.80㎡ (13.85坪)	268,000	19,350	10,000	722	278,000	20,072	0	0.0ヶ月分	0	2025/08/27	2027/08/26	
205	賃貸中	居宅	27.50㎡ (8.31坪)	152,000	18,291	10,000	1,203	162,000	19,495	0	0.0ヶ月分	0	2024/02/06	2028/02/05	
206	賃貸中	居宅	40.72㎡ (12.31坪)	245,000	19,903	10,000	812	255,000	20,715	245,000	1.0ヶ月分	0	2026/03/24	2028/03/23	
301	賃貸中	居宅	30.24㎡ (9.14坪)	169,000	18,490	10,000	1,094	179,000	19,584	0	0.0ヶ月分	0	2026/02/17	2028/02/16	
302	賃貸中	居宅	24.09㎡ (7.28坪)	135,500	18,613	10,000	1,374	145,500	19,986	0	0.0ヶ月分	0	2026/01/31	2028/03/21	
303	賃貸中	居宅	29.64㎡ (8.96坪)	184,000	20,536	10,000	1,116	194,000	21,552	0	0.0ヶ月分	0	2026/03/22	2028/03/21	
304	賃貸中	居宅	31.30㎡ (9.46坪)	187,000	19,767	10,000	1,057	197,000	20,823	0	0.0ヶ月分	0	2026/04/04	2028/04/03	
305	賃貸中	居宅	27.50㎡ (8.31坪)	153,000	18,412	10,000	1,203	163,000	19,615	0	0.0ヶ月分	0	2026/02/04	2028/02/03	
306	賃貸中	居宅	40.72㎡ (12.31坪)	245,000	19,903	10,000	812	255,000	20,715	245,000	1.0ヶ月分	0	2026/07/29	2028/07/28	
401	賃貸中	居宅	33.21㎡ (10.04坪)	175,000	17,430	10,000	996	185,000	18,426	0	0.0ヶ月分	0	2026/01/27	2028/01/26	
402	賃貸中	居宅	20.26㎡ (6.12坪)	115,000	18,791	10,000	1,634	125,000	20,425	0	0.0ヶ月分	0	2025/12/24	2027/12/23	
403	賃貸中	居宅	25.84㎡ (7.81坪)	147,000	18,822	10,000	1,280	157,000	20,102	0	0.0ヶ月分	0	2025/03/27	2027/03/26	
404	賃貸中	居宅	35.50㎡ (10.73坪)	215,000	20,037	10,000	932	225,000	20,969	0	0.0ヶ月分	0	2025/02/14	2027/02/13	
405	賃貸中	居宅	23.70㎡ (7.16坪)	130,000	18,156	10,000	1,397	140,000	19,553	0	0.0ヶ月分	0	2026/01/31	2028/01/30	
406	賃貸中	居宅	36.91㎡ (11.16坪)	196,000	17,563	10,000	896	206,000	18,459	0	0.0ヶ月分	0	2026/01/20	2028/01/19	
計				833.39㎡ (251.94坪)	18,806	240,000	1,028	4,984,300	19,834	1,188,000					
空 室				95.00㎡ (28.73坪)											
現状賃貸借				738.39㎡ (223.21坪)											

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	59,811,600	59,811,600
駐輪場	306,000	336,600
収入計	60,117,600	60,148,200

●年間支出

項目	費用/年間	消費税/年間	合 計	備 考
PA費用	1,804,446	180,444	1,984,890	3%(税込) ※弊社管理の場合
BA費用	1,186,800	118,680	1,305,480	概算
土地固形税	792,479	-	792,479	令和8年度
建物固形税	1,545,294	-	1,545,294	令和8年度
インターネット費用	576,000	57,600	633,600	
電話回線費用	36,600	3,660	40,260	
合 計	5,941,619	360,384	6,302,003	

※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。
※別途、スマートロッキング利用料が発生する可能性があります。

●固定資産税評価額 令和8年度

土地固定資産税評価額	277,592,150円
建物固定資産税評価額	119,493,700円

●購入金額

1,872,000,000円	税込	1,820,787,762円	税抜
----------------	----	----------------	----

●満室想定利回り

グロス利回り(税込)	3.21%	NOI(税込)	2.87%
グロス利回り(税抜)	3.30%	NOI(税抜)	2.97%