

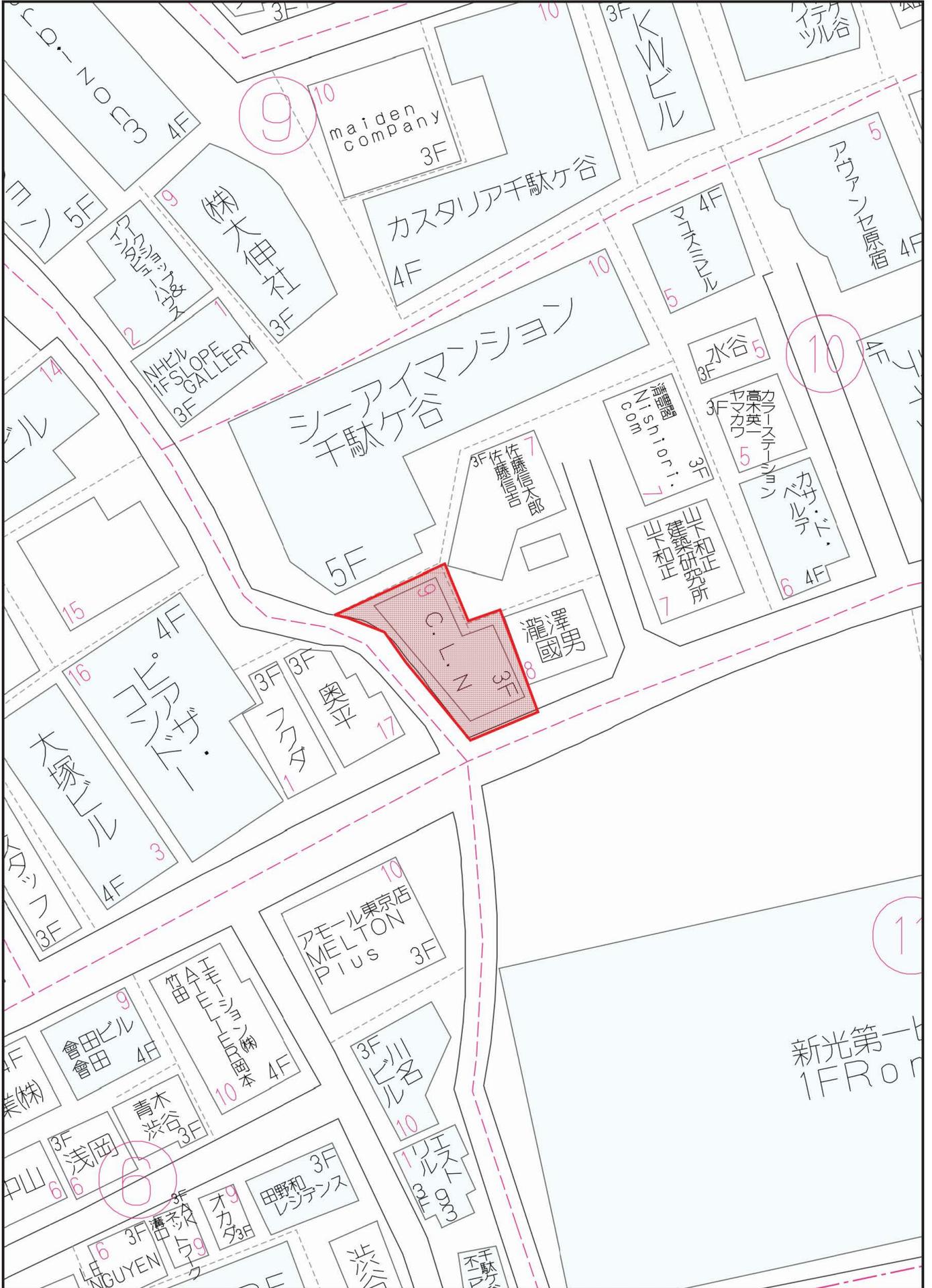
物件概要

名称	千駄ヶ谷二丁目一棟ビル(空ビル)
価格	460,000,000円(税込)

想定年収 (満室時)	-	想定利回り (満室時)	-	
所在地	登記簿上	渋谷区千駄ヶ谷二丁目10番32、10番23		
	住居表示	渋谷区千駄ヶ谷二丁目10番9号		
交通	東京メトロ副都心線「北参道」駅 徒歩6分 都営地下鉄大江戸線「国立競技場」駅 徒歩9分 JR中央・総武線「千駄ヶ谷」駅 徒歩10分			
土地	地目	登記簿上 宅地	現況 建付地	
	権利	所有権		
	面積	公簿	151.49㎡ (45.85坪) ※道路後退部分約12.52㎡(約3.78坪)を含む	
		実測	151.49㎡ (45.85坪)	境界 確定済み
道路	南側 約4.6m 公道 西側 約3.24~3.41m 公道			
建物	家屋番号	10番32の2		
	構造	鉄骨造	陸屋根	3階建
	種類	事務所、居宅		
	建物面積	公簿	256.70㎡ (77.65坪)	検査済証 無
	築年月	2004年10月 新築		
設備	電気	東京電力	上水道	公営水道
	ガス	東京ガス	下水道	公共下水
公法上の制限	用途地域	第二種中高層住居専用地域		
	建蔽	60%	容積率	300%
	防火指定	準防火地域	引渡し	ご相談
	高度指定	20m第3種高度地区		
	その他	日影規制: 4h-2.5h(4m) 第1種文教地区		
備考	■令和1年度路線価: 850,000円/㎡			
	■令和2年2月1日より改修工事開始予定(令和2年3月末までを予定)			
	■セコム加入中 月額20,000円(税別) ※同条件にて承継可能			



280 m



20 m

想定レントロール

千駄ヶ谷二丁目一棟ビル

作成日 2020/2/3

賃貸状況		稼働率 0.00%		月額賃料		月額共益費		賃料+共益費		敷金等(保証金)		原契約開始日	賃貸借期間		備考
部屋NO (フロア等)	用途	稼働状況	契約面積	坪単価	坪単価	坪単価	坪単価	敷金月数	契約開始日	契約終了日					
1棟	事務所	空室	256.70㎡	77.65坪	1,708,300	22,000	0	0	1,708,300	22,000	0.0ヶ月				
	現状	計	0.00㎡	0.00坪	0	0	0	0	0	0	0.0ヶ月				
	満室想定	計	256.70㎡	(77.65坪)	1,708,300	22,000	0	0	1,708,300	22,000	0				

◆年間収入<満室想定> (消費税抜)	
項目	金額
貸室賃料	20,499,600
収入計 a	20,499,600

◆年間支出 (消費税抜)		
項目	金額	
管理費(建物設備管理費)	85,000	概算
固定資産税・都市計画税	998,600	実費(H30年度)
火災保険料	67,390	概算
PMフィー(建物運営管理費)a×3%	614,988	概算
支出計 b	1,765,978	概算
月額管理費/坪		
経費率 b/a	8.61%	

◆租税関係(2019)		
	土地	家屋
評価額	94,872,130	14,361,400
固定資産税課税標準額	55,483,625	14,361,400
都計税課税標準額	55,483,625	14,361,400
固定資産税	621,415	201,059
都市計画税	133,159	43,084
固都税合計	754,574	244,143

NOI(純収益) (a-b)	18,733,622
---------------------------	-------------------