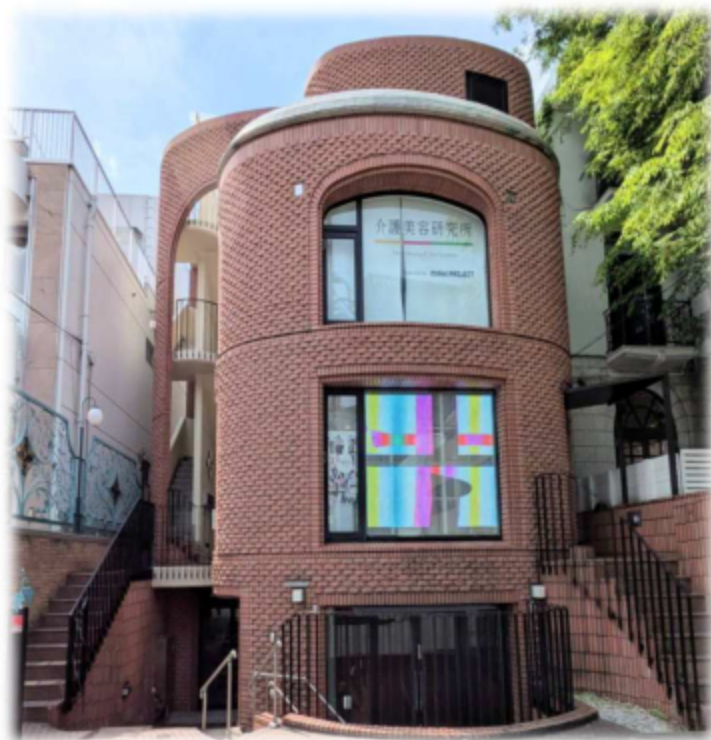


取引態様：媒介

一棟収益ビル
「アイディ神宮前」



表面利回り： **3.81%** (税抜)

NOI利回り： **3.33%** (税抜)

価 格： **128,464万円** (税別) 130,000万円 (税込)

<アクセス> JR山手線「原宿」駅 徒歩3分
東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前(原宿)」駅 徒歩3分

<所在地> 東京都渋谷区神宮前1-15-15

築年数：39年 構造：RC地下1階付3階建 総戸数：4戸 検査済証：有

新栄不動産ビジネス株式会社

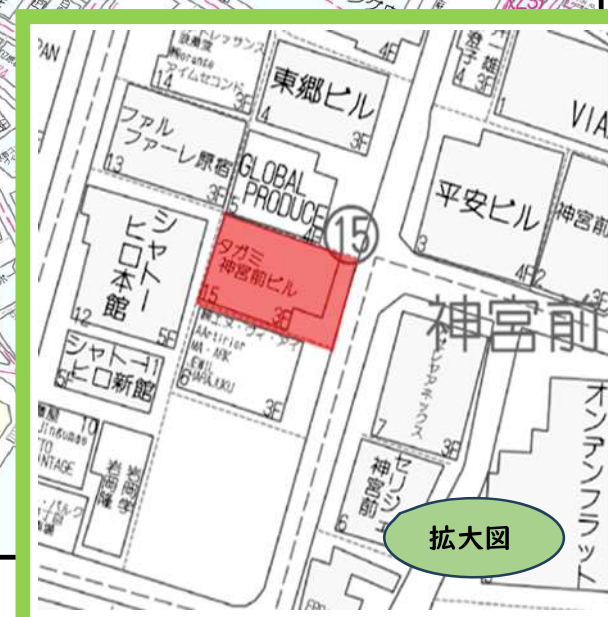
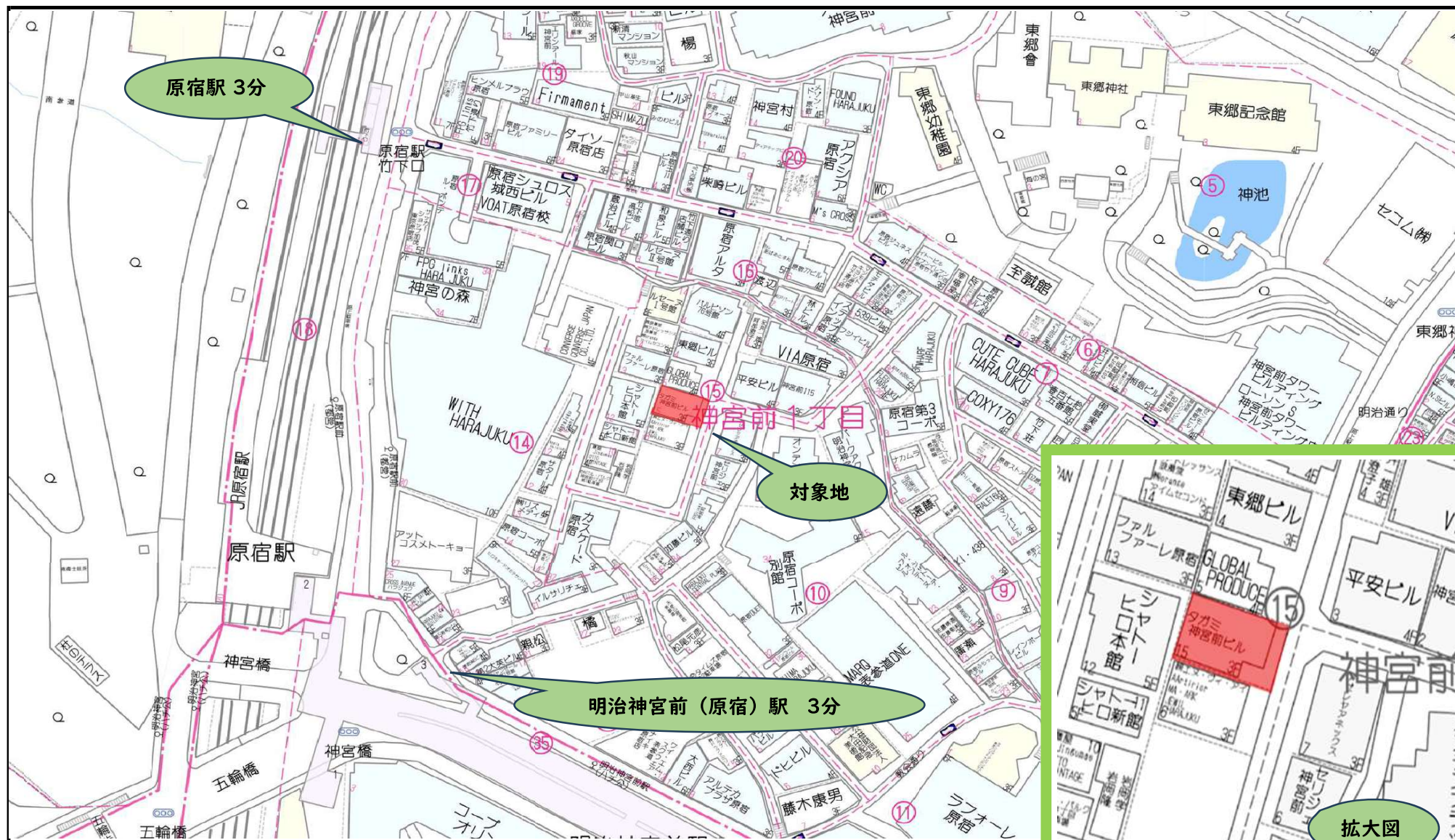
東京都新宿区新宿6-24-16 新宿六丁目ビル
電話：03-5287-1041 FAX：03-5287-1079

<現地案内図>

駅距離、詳細地図

<アクセス> JR山手線「原宿」駅徒歩3分

東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前（原宿）」駅徒歩3分



<物件概要>

名称	アイディ神宮前（タガミ神宮前ビル）				
交通	JR山手線「原宿」駅 徒歩3分 千代田線・副都心線「明治神宮前（原宿）」駅 徒歩3分				
物件価格	128,464万円（税別）	表面利回り（税抜）	3.81%	NOI利回り（税抜）	3.33%

【土地概要】

所在地	（住居表示） 渋谷区神宮前1丁目15-15	
	（地 番） 渋谷区神宮前一丁目15番15	
敷地面積	（公簿） 214.87 m ²	64.9坪
	（実測）	
地目	宅地	
用途地域	第一種住居地域	
建ぺい率/容積率	60% / 300%	
権利	所有権	
道路	東側約5.4m（私道）	

【建物概要】

構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建	
延床面積	497.90 m ²	150.6坪
専有面積	（賃貸面積） 468.48m ²	141.72 坪
種別/戸数	店舗、事務所、居宅、車庫 / 4戸	
竣工/築年数	昭和62年（1987年） / 築39年	
検査済証	有	

【備考】

- ・ 想定賃料 : 48,931,200円/年額（税抜）
 - ・ 表面利回 : 3.81%（税抜）
 - ・ NOI利回 : 3.33%（税抜）
 - ・ 利用状況 : 3戸（店舗・事務所）、1戸（賃貸募集中） ※車庫（LUUP賃貸予定）
 - ・ 引渡し条件 : 現況有姿
- ・ 価格 : 130,000万円（税込）



<レントロール>

アイディ神宮前（タガミ神宮前ビル）

階	専有面積			月額賃料	【内訳】			償却後	賃貸状況					
	m ²	坪	単価	【税込・税別】	賃料	共益費	年額賃料	敷金・保証金		契約期間			入居者情報	備考
1F-M	109.76	33.20	43,000	1,427,600	1,427,600	0	17,131,200	0	普通借	～				
1F	124.09	37.54	25,575	960,000	960,000	0	11,520,000	4,500,000	普通借	2026.4.1	～	2028.3.31	・介護美容研究所 ・教育 ・人材紹介	
2F	124.09	37.54	23,310	875,000	875,000	0	10,500,000	4,000,000	〃	2026.4.1	～	2028.3.31		
3F	110.54	33.44	21,383	715,000	715,000	0	8,580,000	3,250,000	〃	2026.4.1	～	2028.3.31		
駐車場 (1F)	29.72	8.99	11,123	100,000	100,000	0	1,200,000	0		2026.7.1 (予定)			・Luup (契約予定)	
合計	498.20	141.72	28,067	3,977,600	3,977,600	0	48,931,200	11,750,000						

<利回り試算表>

物件名 アイディ神宮前 （タガミ神宮前ビル）

物件価格（税込）	1,300,000,000 円	専有坪単価（税抜）	9,064,295 円	賃料坪単価（税抜）	345,255 円
物件価格（税抜）	1,284,636,364 円			専有面積（坪）	141.72 坪
【内訳】 土地	1,131,000,000 円	（割合 87%）			
建物	169,000,000 円	（割合 13%）			
内消費税	15,363,636 円				

年間収入（税抜）		年間NOI	
年間収入	48,931,200 円		42,749,051 円

年間費用（税抜）				
PM費用	733,968 円	※賃料の1.5%	満室時表面利回り（÷税抜価格）	3.81%
BM費用	1,778,400 円	※下記に内訳	満室時NOI利回り（÷税抜価格）	3.33%
固都税	3,514,411 円	※R7年度実績		
火災保険料	155,370 円	※三井住友海上		
共用部水道/光熱費	0 円	※賃借人負担		
計	6,182,149 円			

BM費用内訳	月額	年額	
事務管理業務	14,000 円	168,000 円	
巡回点検（年6回）	6,000 円	72,000 円	
日常清掃（週2回）	38,500 円	462,000 円	
定期清掃（年4回）	11,000 円	132,000 円	
ガラス洗浄作業費（年4回）	16,500 円	198,000 円	
消防点検（年2回）	7,200 円	86,400 円	
増圧ポンプ点検費（年2回）	5,800 円	69,600 円	
排水設備点検（年2回）	4,000 円	48,000 円	
空調設備点検費（年1回）	6,200 円	74,400 円	
電気/水道メーター検針作業費	10,700 円	128,400 円	
機械警備	10,800 円	129,600 円	※支払い代行
高圧受電設備保守	17,500 円	210,000 円	※支払い代行
合計		1,778,400 円	

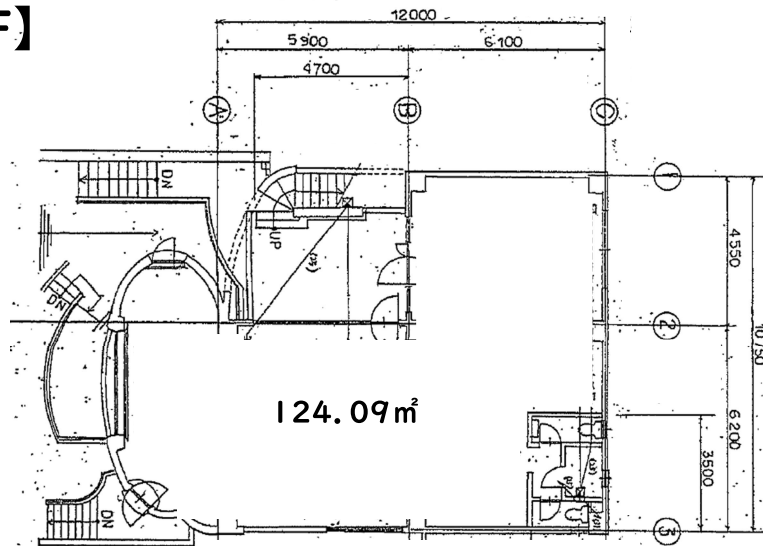
<平面図>

■総戸数：4戸

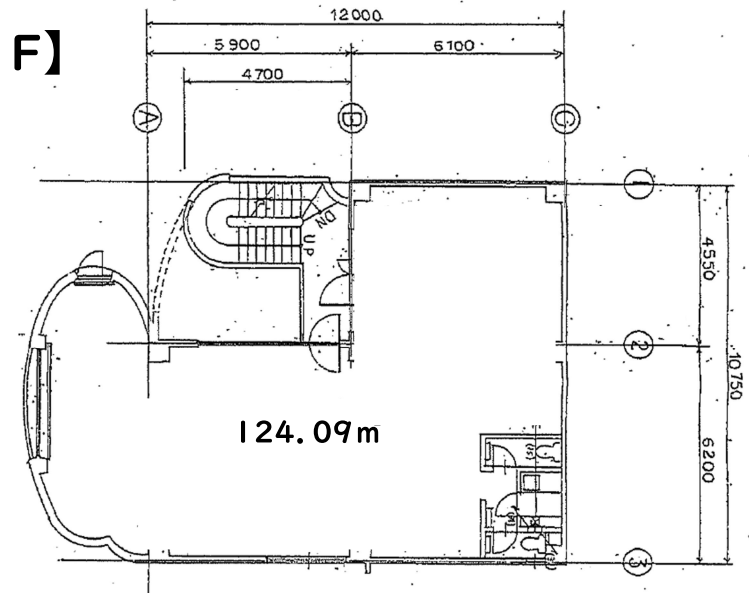
■3階レイアウト図有



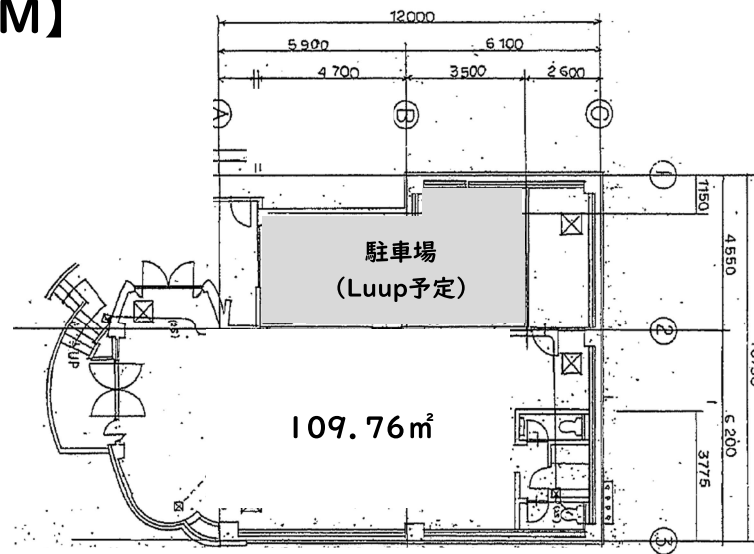
【1F】



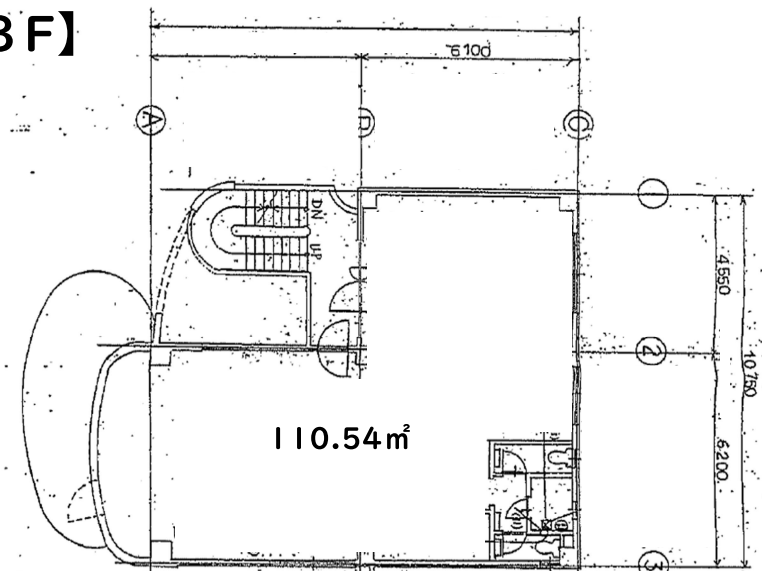
【2F】



【1F-M】



【3F】



<物件写真> 外観・共用部

