

物件概要書

渋谷区上原一丁目空店舗（借地権付空店舗）



土地 (借地)	所在地	住居表示 東京都渋谷区上原一丁目25番11号					
	地番	東京都渋谷区上原一丁目1296番3					
	地目	宅地	借地契約面積	177.86 m ² (53.80 坪)			
	家屋番号	602番	種類	居宅			
	構造	木造亞鉛メッキ鋼板葺平家建	賃貸面積	1区画			
	床面積	1階 62.80 m ²					
	延床面積	62.80 m ² (18.99 坪)	専有面積合計	82.20 m ² (24.86 坪)			
	築年月	-	検査済証	-			
	設計	-	施工	-			
道路	南西 側	幅員 約2.67 m (公道)					
公法規制	用途地域	近隣商業地域					
	建蔽率	80%	容積率	300%			
	その他	防火地域、30m第3種高度地区 (7m最低限度高)、日影規制5-3h/4m					
	種類	普通借地権 (旧法)					
借地権内容	契約期間	2018年7月1日から2048年6月30日					
	地代	月額150,000円 ※1					
交通	小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅 徒歩3分						
価格	260,000,000 円 (消費税込: 内、消費税 0円 (建物評価無し))						
取引態様	媒介						
	<ul style="list-style-type: none"> 「代々木上原」駅徒歩3分の好立地。 現況店舗としての利用や既存建物解体後の開発用地として検討いただけます。 (3階建てビルプラン有り) 不動産鑑定評価額264,000,000円 (税抜)。 						
備考	<p>※1 2024年12月時点での地主ヒアリングでは次回借地権譲渡時には地代を200,000円/月額へ改定予定。(但し、確定事項では無いため将来において金額が変更となる可能性があります。)</p>						

※現況と図面が異なる場合、現況を優先いたします。

(販売補助) 東京都知事(14)第24043号

トーセイ株式会社

東京都港区芝浦四丁目5番4号 田町トーセイビル

アセットソリューション第1本部

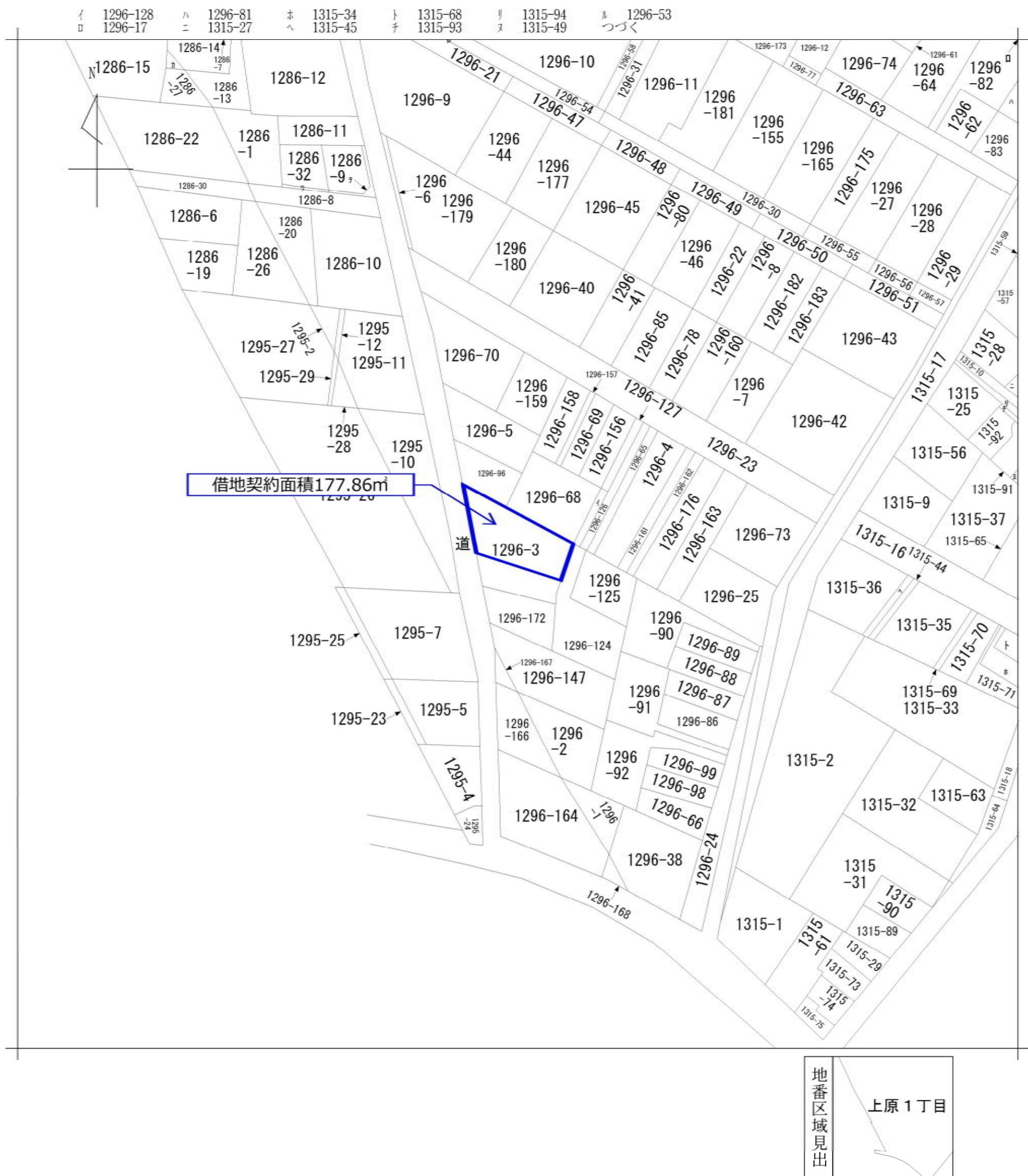
TEL: 03 (5439) 8817

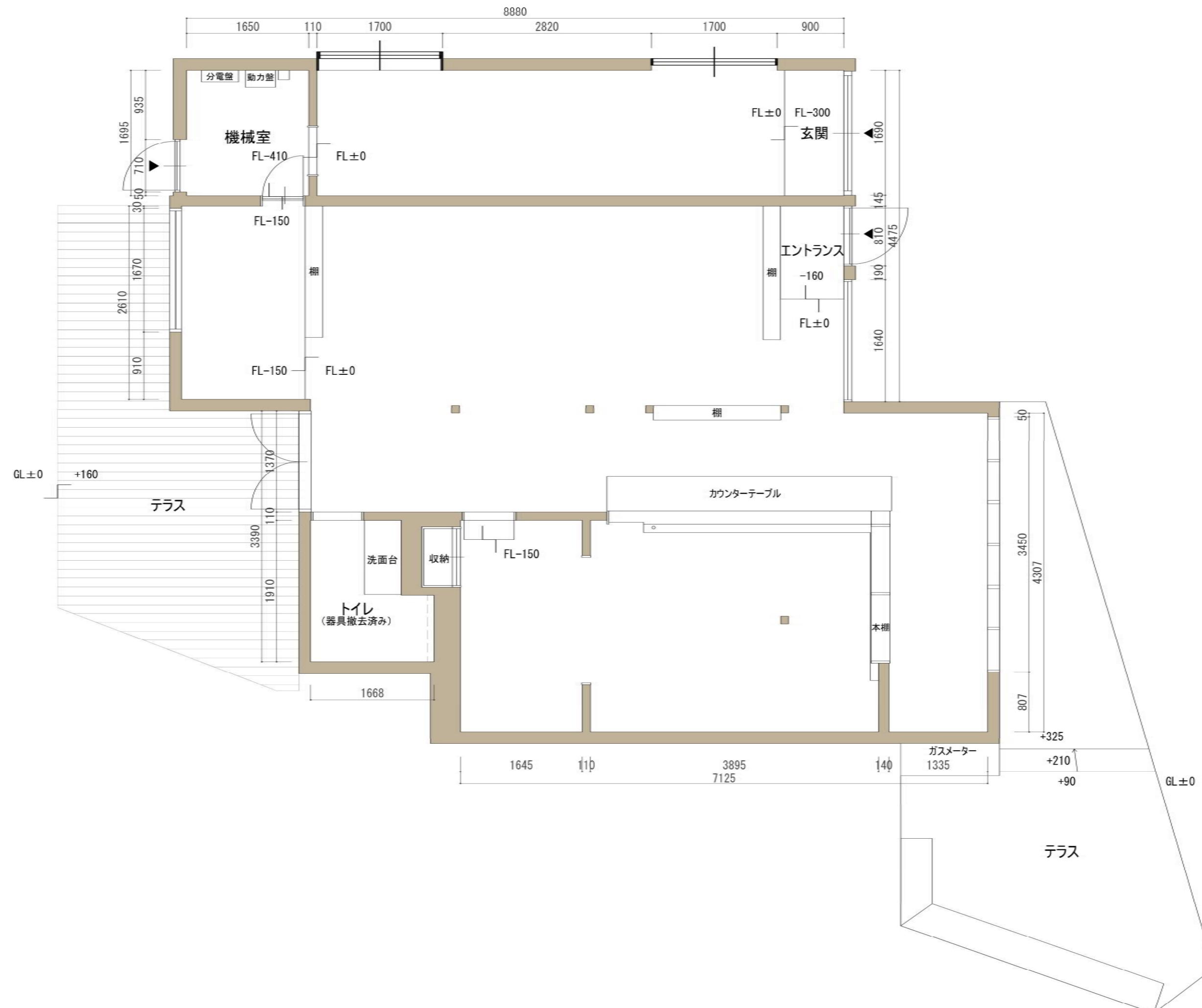
FAX: 03 (5439) 8819





対象物件





※現況と異なる場合は現況優先とする。

※内寸は実測による値です。

ARCHITECT BY CHECKED BY CHECKED BY PROJECT NAME

代々木上原 平屋店舗

PLAN NAME

1階 平面図

DATE 2024/09/05

SCALE 1/50

No.

-

所 在 地	東京都渋谷区上原1丁目25-9				室名	用 途			室数	一室当たり		専有面積計 専有 A m ² 室数×A m ²
	交 通	分	周 边 道 路	南: 42-2道路2.7m		事務所A	1	1		1	108.21	108.21
買 収 面 積 [G]	177.86 m ²	53.80 坪	(根拠) 道路台帳による			事務所B	2	2		2	117.78	235.56
建 築 敷 地 面 積 [N]	168.13 m ²	50.85 坪	控 除 面 積 用 途									
用 途 地 域	近隣商業地域		都 市 計 画									
高 度 地 区	30m第3種高度地区											
防 火 地 域	防火地域											
建 ペ イ 率	80%→100% (防火耐火)		許 容 建 築 面 積	168.13 m ²	50.85 坪							
容 積 率	300%→240% (道路幅員低減)		許 容 床 面 積	403.51 m ²	122.06 坪							
日 影 規 制	5/3(4m)											
建 築 面 積	127.65 m ²	38.61 坪	建 ペ イ 率	75.92 %								
容積対象床面積 [Y]	390.83 m ²	118.22 坪	容 積 率 (Y/N)	232.45 %								
工事金算定床面積 [S']	390.83 m ²	118.22 坪	施工床有効率 (R/S)	87.95 %								
専 有 面 積 [R]	343.77 m ²	103.99 坪	有 効 率 (R/Y)	87.95 %								
構 造	鉄骨造地上3階		高 さ	9.95 m								
駐 車 場		0 台	自 転 車 置 場		0 台							
		%			%							
機械駐車	1台当たり	台数	金額	1台当たり	台数	金額						
屋内 (機械のみ)	500.000 ×	台	= 0	2段式駐輪場	30.000 ×	台	= 0					
屋外 (機械+ピット)	1,300,000 ×	台	= 0					合計	3 0 0 0 0 3		343.77	

延床面積 (T=Y+E) 390.83 m² 118.22 坪

条例、要綱 なし

工事金算定床面積 (東誠床面積) (S' = Y+E' + F') 390.83 m² 118.22 坪

施工床面積 (S=Y+E+F) 390.83 m² 118.22 坪

階数	階高	容積対象床面積				小計	容積対象外床面積				小計	容積対象外床面積				小計	合計			
		専有面積		専有計	共用		駐車場 駐輪場等 屋内	EV (h)	内廊下 (i)	外廊下 (j)		外廊下 (k)	バルコニー (l)	ドライア (m)	外階段 (n)	ピット その他 (o)				
		専有 (事務所)	専有 (店舗)		内階段等 MB(c)	その他 エントランス(d)														
R	0.35																			
3	3.20	117.78		117.78	9.88	9.88	9.88					0.00					0.00 127.66			
2	3.20	117.78		117.78	9.88	9.88	127.66					0.00					0.00 127.66			
1	3.20	108.21	0.00	108.21	9.88	7.54	125.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					0.00 125.63			
合計	m ²	343.77	0.00	343.77	39.52	7.54	Y	390.83	0.00	0.00	0.00	0.00	E	0.00	0.00	0.00	F 0.00 S 390.83			
	係 数	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.50	0.50	0.50	1.00 1.00			
	合計×係数	343.77	0.00	343.77	39.52	7.54	390.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	E'	0.00	0.00	0.00	F' 0.00 S' 390.83			
	坪	103.99	0.00	103.99	11.95	2.28	118.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00 118.22			

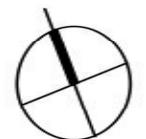
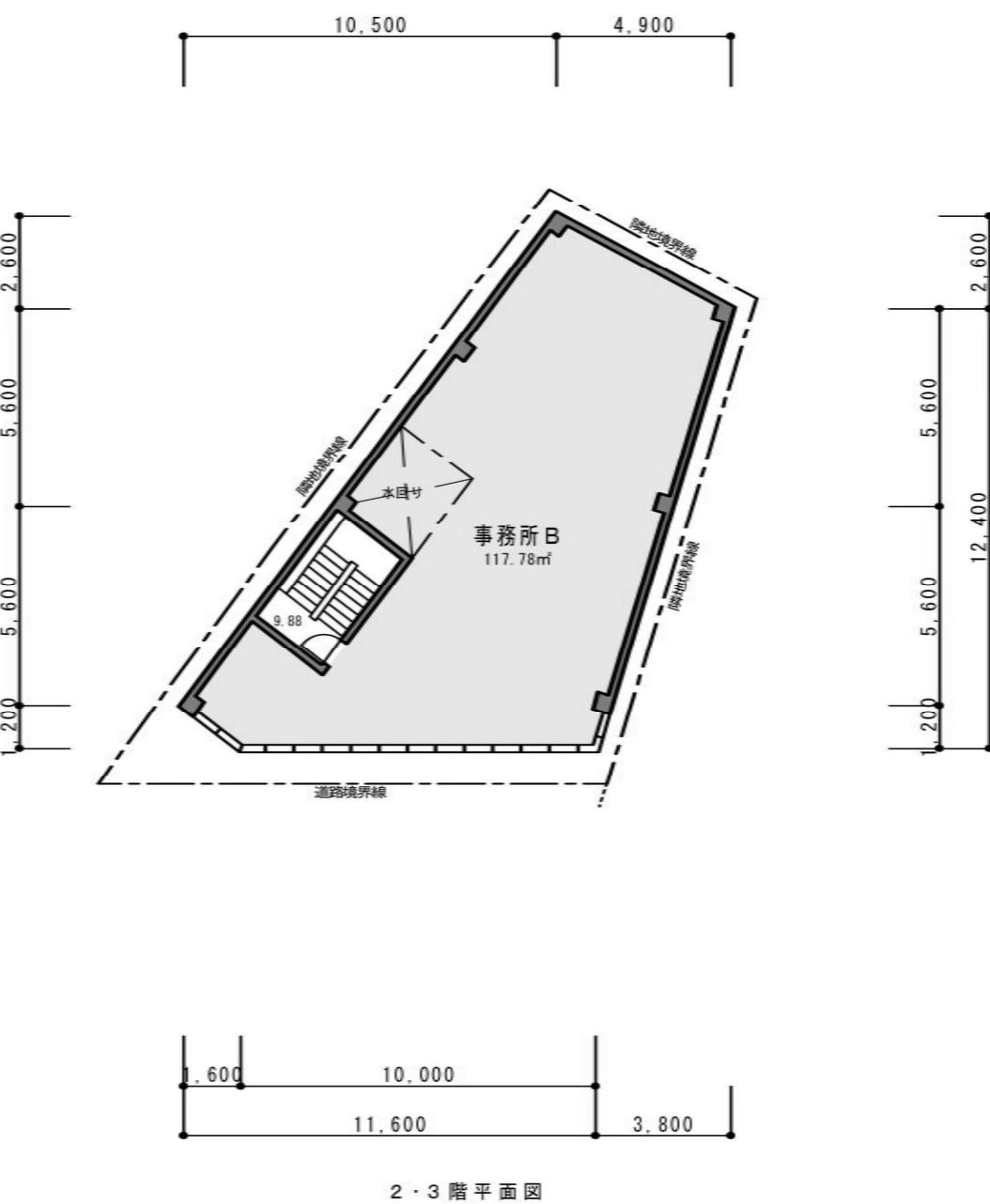
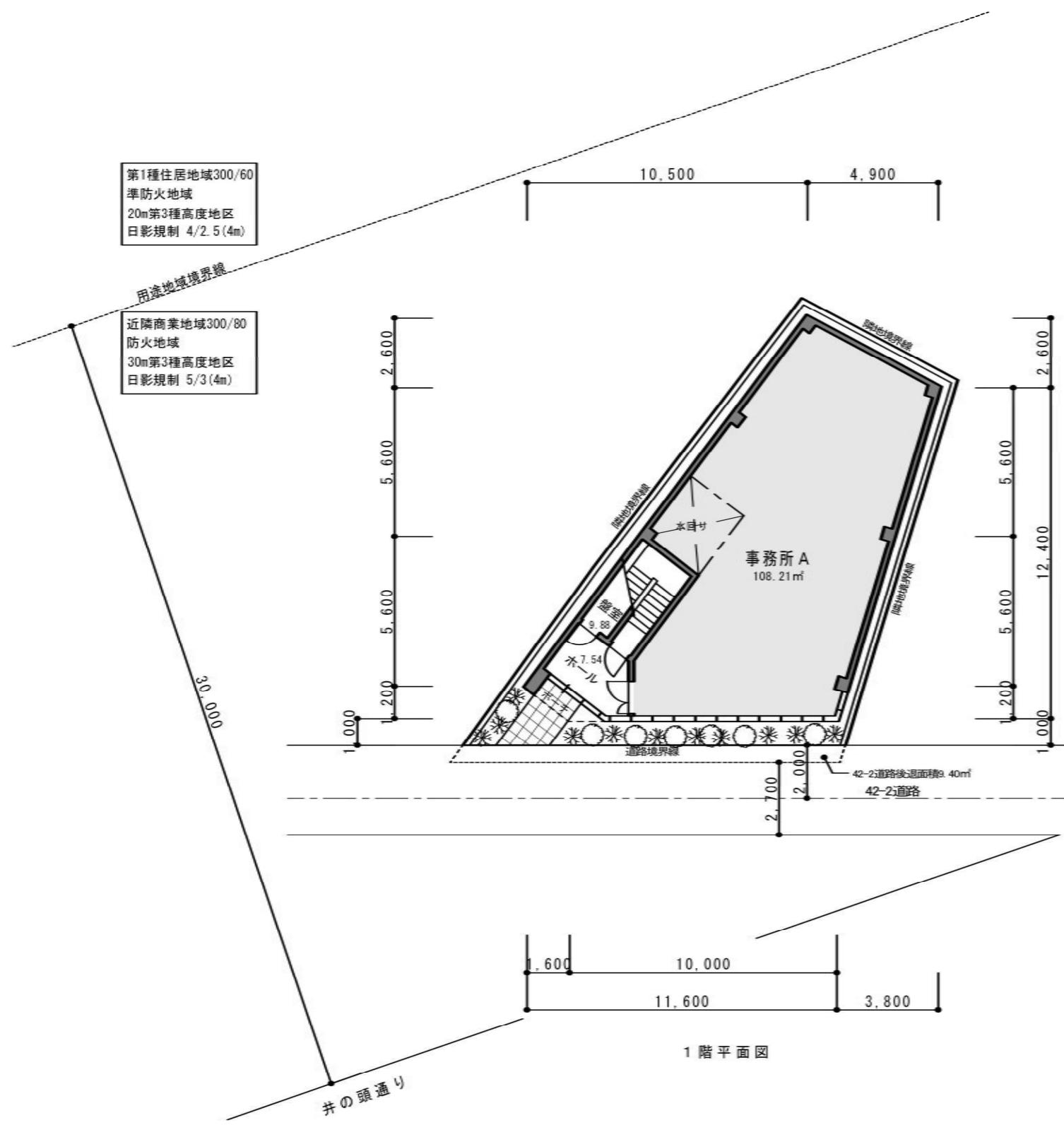
※機械式駐車場は15m²/台・2段式駐輪場は上段1. 2m²/台にて算入

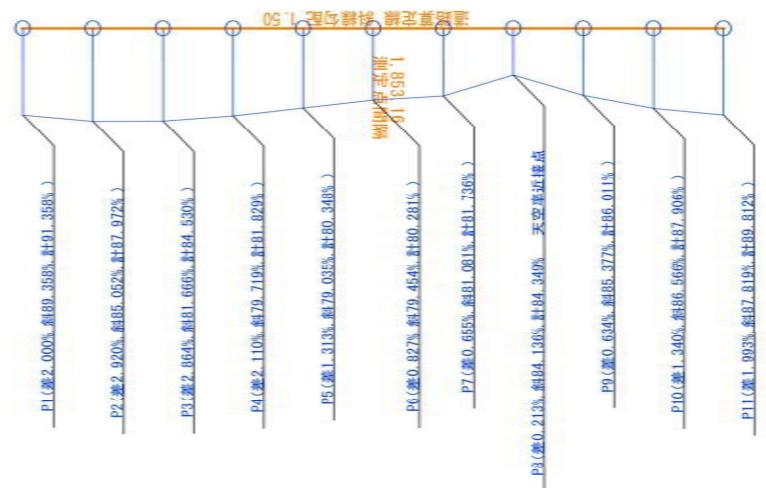
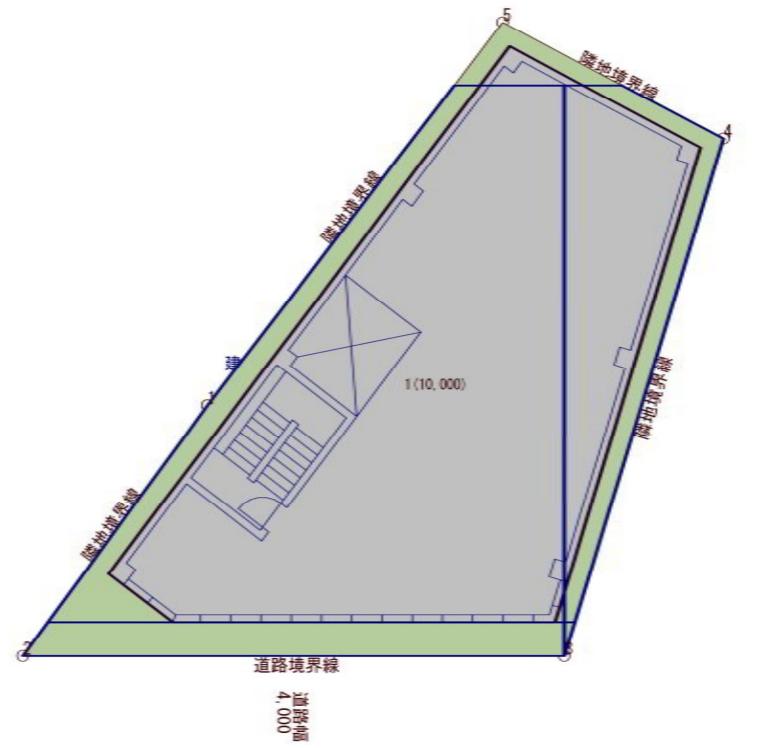
特記事項

(仮称) トーセイ渋谷区上原1丁目ビル 計画	2024/6/19	面積表
------------------------	-----------	-----

※実際の建築計画の際は設計事務所等へお問い合わせください。

※本プランは参考プランとなりますので、計画によっては自治体・確認検査機関への確認が必要となります。またそれにより、計画変更が必要となる場合がございます。



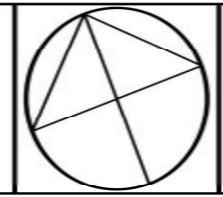


プロジェクト名	渋谷区上原1丁目ビル
プラン名	新規プラン
許容建蔽率	80.00%
許容容積率	240.00%
敷地面積	167.67m ²
用途地域1	近隣商業地域 基準建蔽率 80% 基準容積率 300%
	属する面積 167.67m ²
	道路斜線適用距離 20m
	日影規制なし

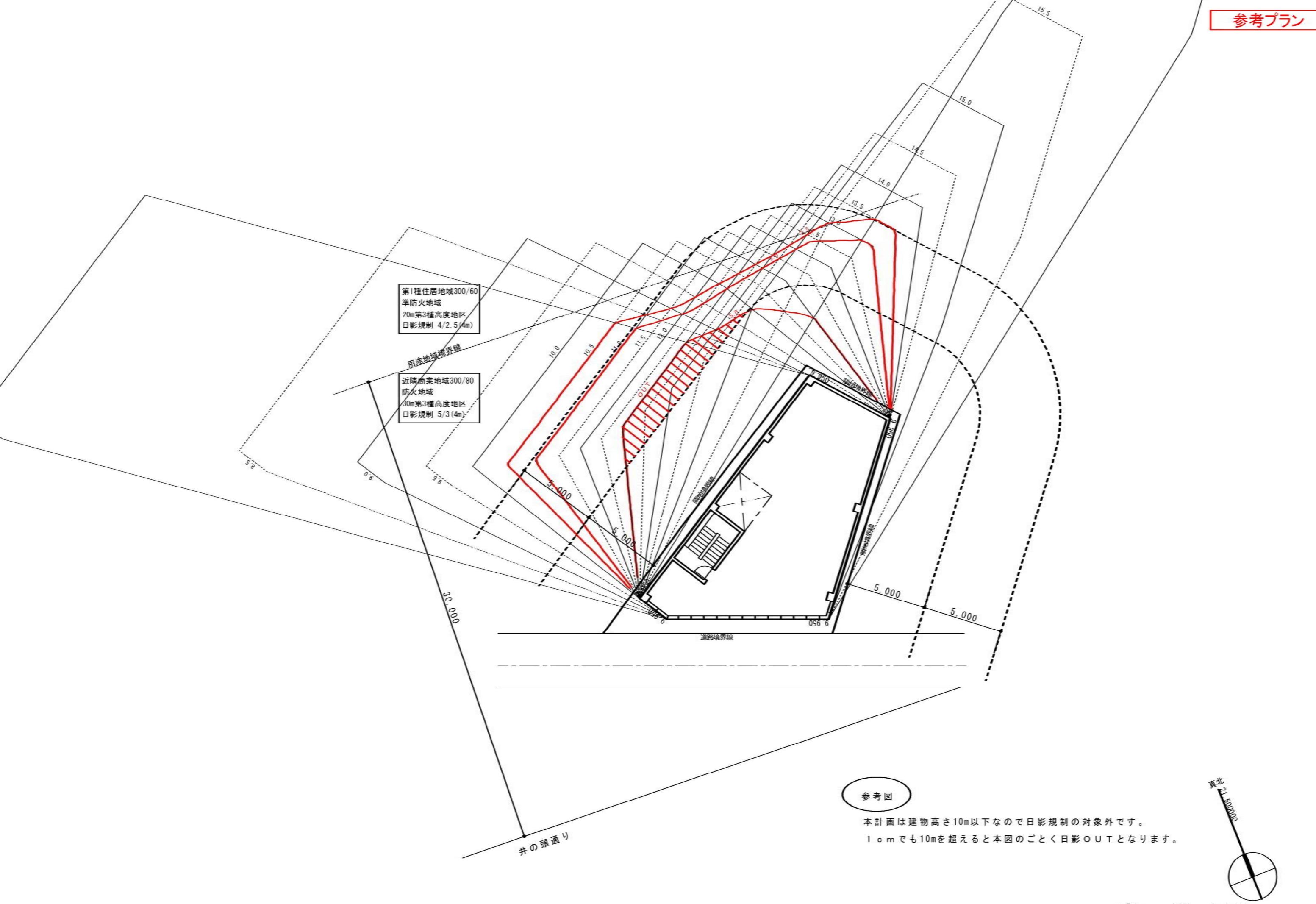
方位角 : -21度 0分 0秒

渋谷区上原1丁目ビル(新規プラン)

天空率(JCBA方式)



Scale
1 / 200
TP-PLANNER(SKY)
V22: (2022/02/03)



物 件 名	渋谷区代々木上原一丁目空店舗
鑑定評価機関	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所

鑑定評価額の概要

(I) 鑑定評価額

鑑定評価額
(正常価格)

264,000,000円

価格時点 2025年1月31日

(II) 鑑定評価手法の適用結果の概要

割合法による価格

286,000,000円

更地価格

429,000,000

採用借地割合

70.0%

解体費用等

14,000,000円

DCF法(賃貸型開発法)
(開発後即売却)

264,000,000円

(開発収入: 524,000,000円)

(開発事業費: 238,939,524円)

(投下資本収益率: 4.00%)

(複合不動産の還元利回り: 3.70%)

(賃貸事業等割引率: 3.50%)

(開発期間 / 売却時期: 19ヶ月 / 20ヶ月後)

Land Coordinating Research Inc.

渋谷区上原一丁目空店舗 面積表

階数	専有面積		用途	備考
	m ²	坪		
1F	82.20m ²	24.86坪	店舗	現況スケルトン
合計	82.20m ²	24.86坪		

固定資産税・都市計画税
1,866円

令和7年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	-	-
建 物	1,537円	329円

・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。
当資料に掲示した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。
また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願ひいたします。