

アドバンテージクラブ渋谷文化村通りの概要



所在地	東京都渋谷区宇田川町33番10号、12号	
交通	JR山手線「渋谷」駅	徒歩 約6分
	東京メトロ銀座線他「渋谷」駅	徒歩 約4分
土地面積	公簿：268.78㎡（約81.30坪）	
道路	南西側：幅員約22m	
	北東側：幅員約5m	
	北西側：幅員約5m	
建物 ① (サイドJ)	【構造】鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 【築年】1980年2月 ※築44年	
建物 ② (サイドR)	【構造】鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 【築年】1988年6月 ※築36年	
組成金額	約59億円（2023年12月22日組成）	
配当利回り	2%半ば（現況満室）	
募集期間	2023年10月17日～2023年11月24日	
備考	■ テナント構成：	
	サイドJ：B1F～6・8F 店舗 7F 事務所	
	サイドR：B1～8F 店舗	
	■ 施工：株式会社東急建設 ■ 2020年耐震補強工事実施済み	

MAP



弊社購入基準から見たアドバンテージクラブ渋谷文化村通りの評価



アドバンテージクラブ渋谷文化村通りの特徴

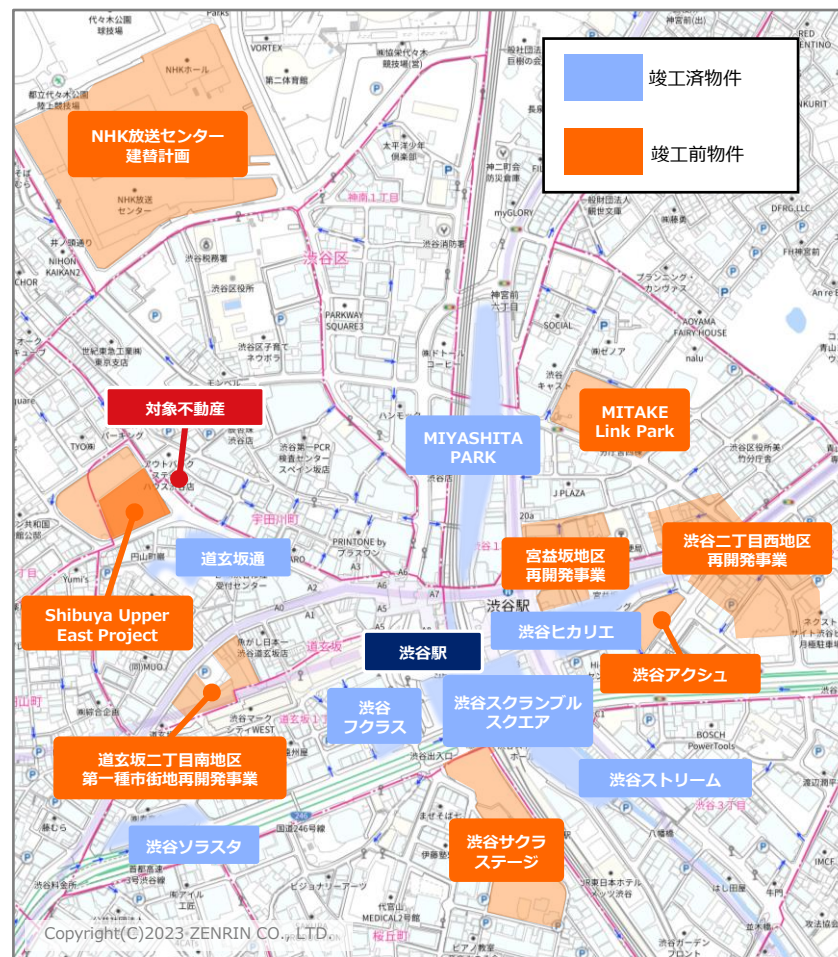
1 耐震補強工事済

本物件は昭和55年築であり、旧耐震基準に準拠した構造になっているところ、**旧所有者によって耐震補強工事が実施**されており、**現行基準を満たす**ものとなっています。



2 大規模再開発に近接＝将来性への期待

周辺再開発のなかでも注目度の高い「東急百貨店跡地」に近接。ホテル滞在客と住宅入居者による大幅な店舗需要の増加が見込まれ、**資産価値の向上**が期待できます。

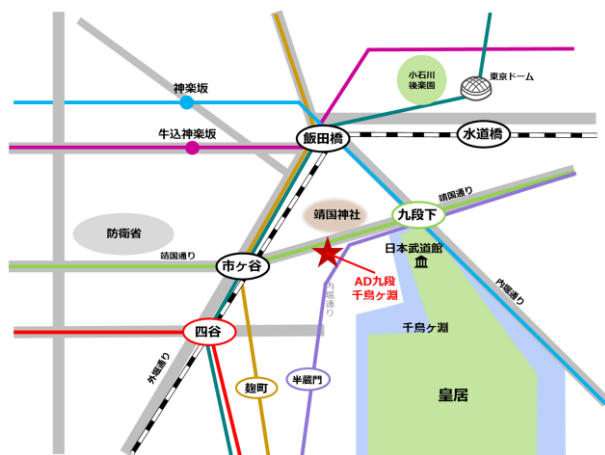


地図出典：(株)ゼンリン

アドバンテージクラブ九段千鳥ヶ淵の概要

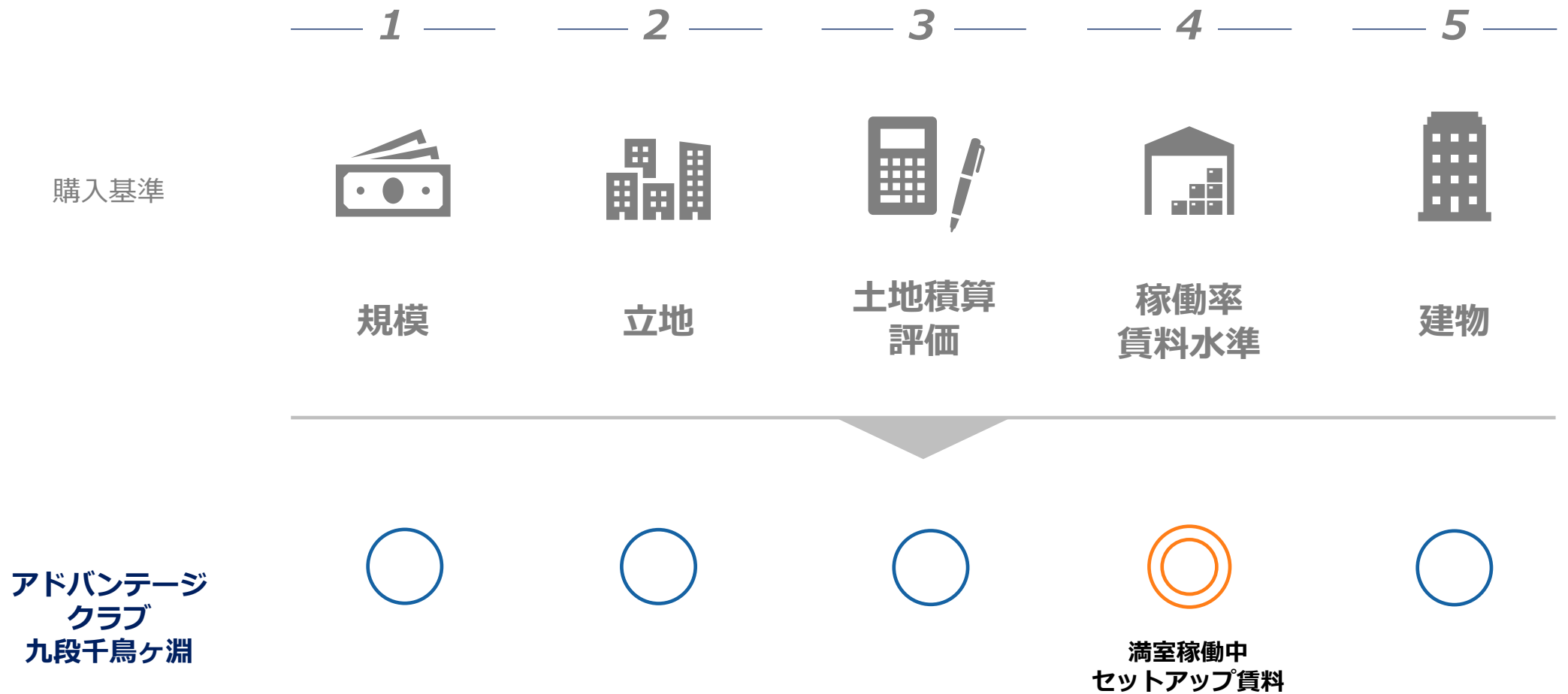


■ MAP



所在地	東京都千代田区九段南2丁目 4番11 号
交通	JR 中央・総武線, 東京メトロ南北線・有楽町線, 都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅 徒歩 約7分 東京メトロ東西線・半蔵門線, 都営地下鉄新宿線 「九段下」駅 徒歩 約8分
土地面積	公簿：198.33㎡（約59.99坪）
道路	北西側：幅員約27m（靖国通り） 南東側：幅員約6m
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
築年月	1992年12月 ※築32年
組成金額	約30億円（2024年2月9日組成）
配当利回り	3%前後（現況満室）
募集期間	2023年12月7日～2024年1月12日
備考	■ テナント構成：1F：店舗 2F～10F：事務所 ■ 施工：株式会社浅沼組 ■ 2F～4F、6F～10F セットアップオフィス

弊社購入基準から見たアドバンテージクラブ九段千鳥ヶ淵の評価



アドバンテージクラブ九段千鳥ヶ淵の特徴

1 得難い立地

千代田区アドレスに加え、主要幹線道路である靖国通りに面した**視認性の高い物件**です。



靖国通り

春には桜の名所として賑わいを見せます。



オフィスからの眺望

目の前に高い建物がなく、開放感があります。

2 セットアップオフィス

セットアップオフィスへ改修後、わずか数ヶ月で満室稼働に。今後も**安定稼働及び高賃料が期待**できます。



オフィス内装

洗練されたデザインと使い勝手のよさにこだわっています。

Copyright ©Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.



テラス

最上階にはテラスがあり、他物件との差別化が図られています。

Copyright ©Sun Frontier Fudousan Co., Ltd. All Rights Reserved.



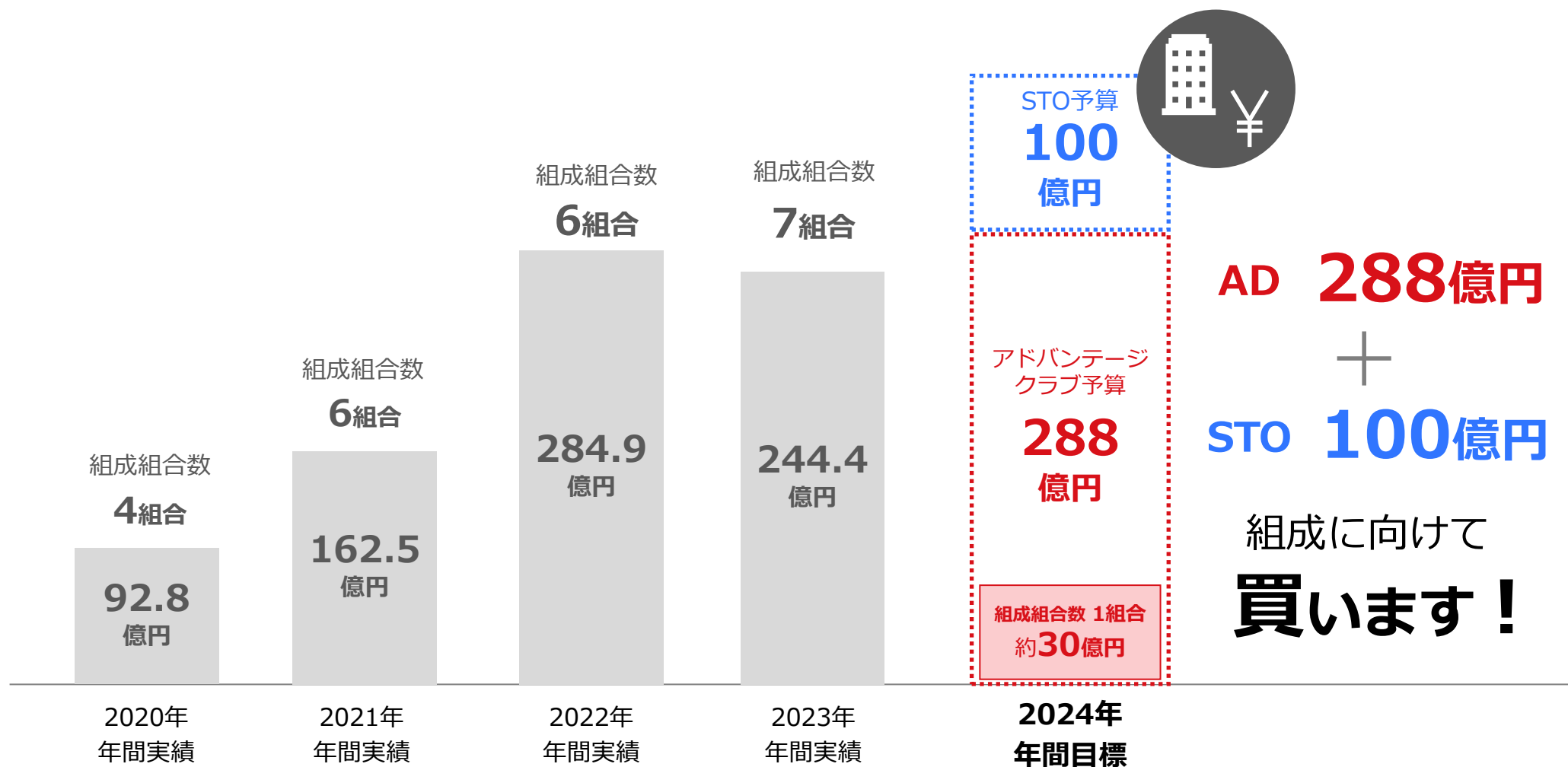
Section

參考資料

2024年度不動産購入指針

本年の組成計画

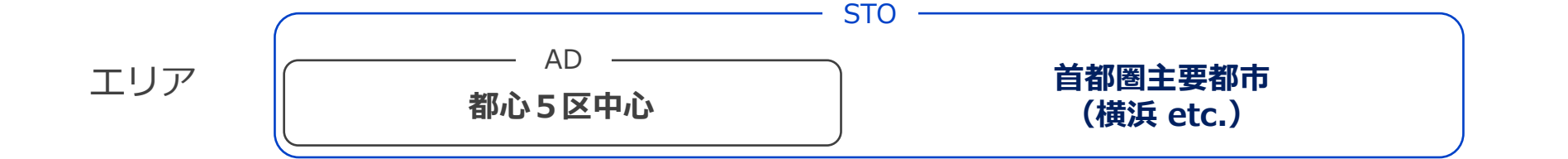
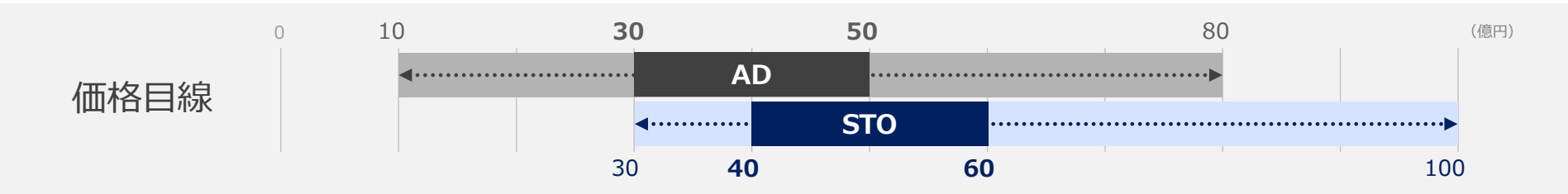
築年数には拘らず、**テナント需要**や**資産価値**が見込める**好立地**であれば、**稼働の安定性**や**出口戦略の蓋然性**といった観点から**総合評価で購入**しますので、
近しい物件がございましたら、是非ご紹介ください。



※弊社会計期間は1月から12月のため、1月から10月末までの組成累計額を記載しております。

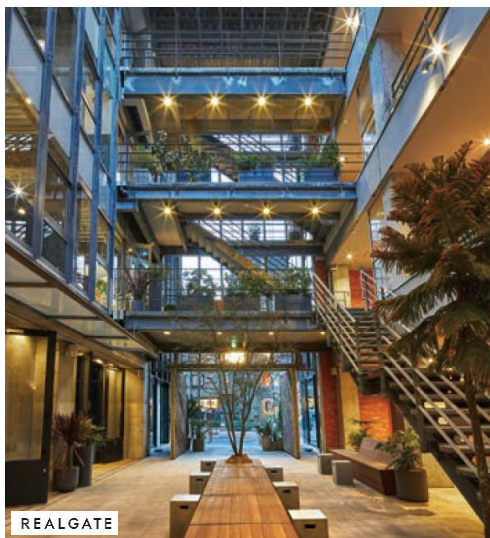
2024年度不動産購入指針

	商品名	商品種別	組成目標
商品種別	AD	不動産特定共同事業法（不特法）	288億円
	STO	不動産デジタル証券	100億円



不動産証券化(STO)組成実績

渋谷神宮前(第1号案件)



用途
● スモールオフィス
● 店舗
組成額
約49.3億円
分配利回り
約4%



ADとSTOの商品特性の違い

商品名	説明
AD（アドバンテージクラブ）	不特法※1を活用した 不動産小口化商品
STO（セキュリティトークン）	不動産デジタル証券化商品

	AD	STO
商品種別	不動産（現物）	金融（証券※2）
配当利回り	2 %半ば～ 3 %程度	3 %半ば～ 4 %※3
購入目的	相続対策	資産運用
ターゲット	60～80代の資産家	30～50代の小口投資家
権利形態	所有権	受益権

※ 1 「不動産特定共同事業法」の略称
※ 2 厳密には、電子記録移転有価証券表示権利
※ 3 レバレッジ後

アドバンテージクラブ(AD)組成実績

組成数

69組合(67物件)

償還済

組合31物件

運営資産規模 ※組成価格

運営中物件合計956.9億円
(累計：1,332.1億円)

運用実績

約20年(2002年5月～)

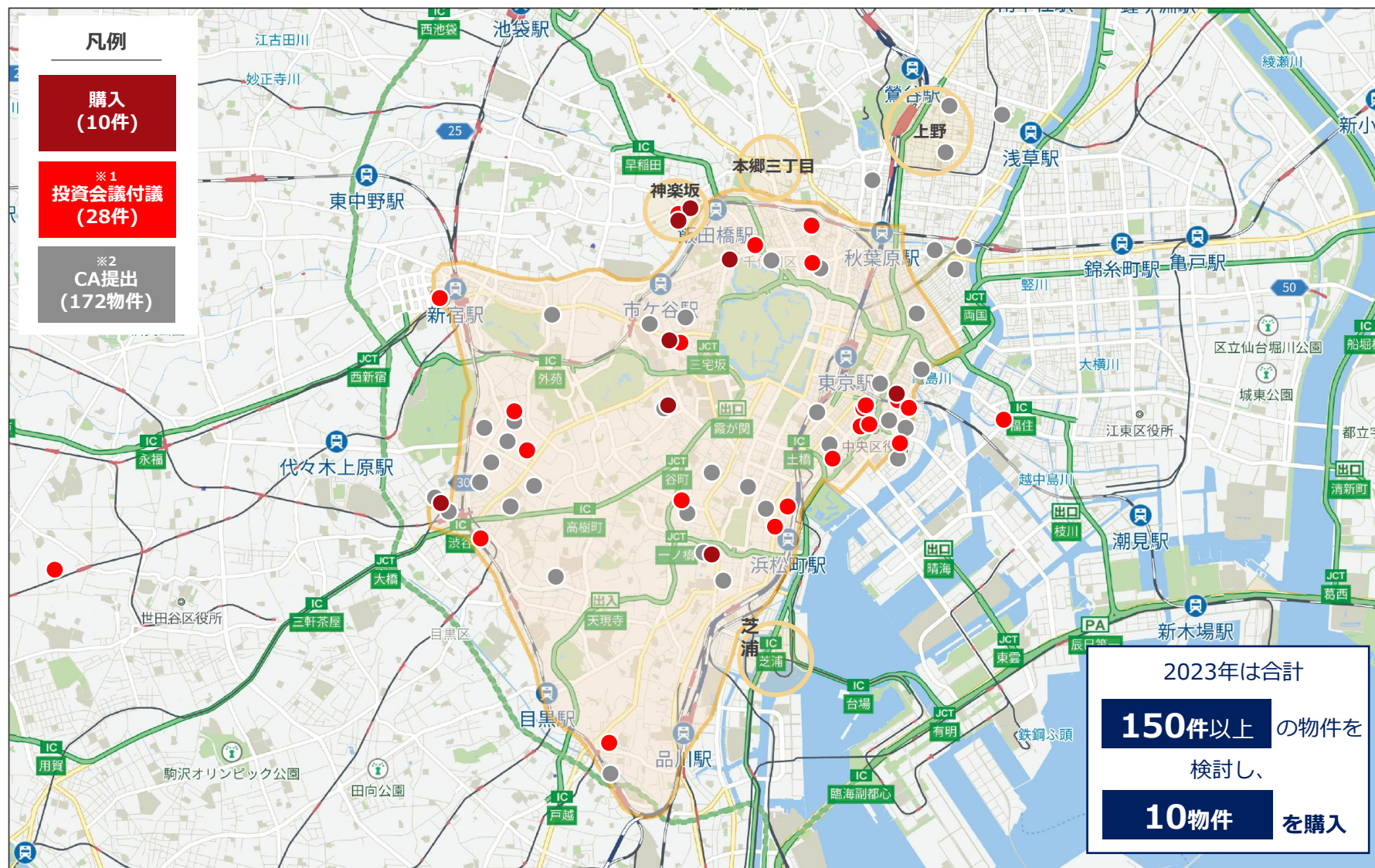
2005	2014	2015		2016		2017		2018				
												
代々木上原 2005年3月組成 出資総額 4億円	神田外堀通り 2014年5月組成 出資総額 12.8億円	港区三田 2015年2月組成 出資総額 6億円	神田中央通り 2015年3月組成 出資総額 13.5億円	南青山 2015年6月組成 出資総額 7.2億円	本郷東大前 2016年3月組成 出資総額 13.2億円	銀座七丁目 2016年10月組成 出資総額 42.5億円	神田靖国通り 2017年3月組成 出資総額 13.5億円	永田町 2017年9月組成 出資総額 12.8億円	新虎通り 2017年12月組成 出資総額 16.2億円	青山一丁目 2018年3月組成 出資総額 22.4億円	四谷二丁目 2018年5月組成 出資総額 14.8億円	八重洲中央通り 2018年10月組成 出資総額 28億円
2019		2020				2021						
												
港区芝 2019年6月組成 出資総額 26.6億円	日本橋本石町 2019年10月組成 出資総額 12.8億円	本郷東大前Ⅱ 2019年11月組成 出資総額 13.6億円	銀座※1 2020年3月組成 出資総額 31.5億円	銀座MEビル 2020年9月組成 出資総額 9.2億円	京橋二丁目 2020年12月組成 出資総額 31億円	新橋赤レンガ通り 2020年12月組成 出資総額 13.6億円	代々木上原Ⅱ 2021年3月組成 出資総額 17.5億円	市ヶ谷 2021年6月組成 出資総額 8.1億円	神田駅前 2021年6月組成 出資総額 19.8億円	大手町Ⅱ 2021年6月組成 出資総額 35.5億円	銀座花椿通り 2021年9月組成 出資総額 49億円	
2022						2023						
												
溜池山王 2021年12月組成 出資総額 32.6億円	九段下 2022年3月組成 出資総額 7.7億円	銀座六丁目西銀座通り 2022年3月組成 出資総額 10.4億円	表参道 2022年6月組成 出資総額 47.2億円	西麻布 2022年9月組成 出資総額 61.5億円	神田岩本町 2022年12月組成 出資総額 15.5億円	築地 2022年12月組成 出資総額 49億円	赤坂 2023年3月組成 出資総額 59億円	京橋宝町 2023年6月組成 出資総額 17.5億円	神楽坂第一・第二 2023年6月組成 出資総額 33.8億円	紀尾井町 2023年8月組成 出資総額 28.1億円	麻布十番 2023年9月組成 出資総額 26億円	

※1「銀座」は、2物件合わせて「銀座・御園第一」として2020年3月に組成。出資総額39億円。

本資料は税務申告等に使用するために作成したのではなく、仮定による概算額の試算やそれに基づく情報提供を目的として作成しております。
実際の申告や資産の取得・譲渡等のプランの実行にあたっては、税理士・公認会計士・弁護士等の専門家に必ずご相談ください。

2023年度 購入・及び検討した物件マップ

●●● 弊社購入基準に該当するエリア



※1 投資会議：投資用不動産購入を諮る場

※2 CA：秘密保持契約を締結もしくは差し入れた物件