

※仲介業者様へのご紹介は、  
お控えください。

## 物件概要書

物件名称	富ヶ谷TERRACE			
引 渡	相談			
価 格	金12億円(税別)			
	金12億4,550万円(税込)			
所 在 地	登記記録	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1408番10、1409番13		
	住居表示	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目43番10号		
交 通	東京メトロ千代田線「代々木上原」駅 5分 東京メトロ千代田線「代々木公園」駅 7分			
土 地	権 利 形 態	所有権		
	地 目	宅地		
	土 地 面 積	登記記録	193.81㎡(58.63坪)	
		実測面積	216.49㎡(65.49坪)	
道 路	北西側公道 幅員約5.47m			
建 物	種 別	事務所 車庫		
	家 屋 番 号	1409番13		
	構 造・規 模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建		
	延 床 面 積	741.12㎡(224.19坪)		
	竣 工 年 月	1992年7月		
	検 査 済 証	あり		
	設 計	株式会社APS設計室		
施 工	辰建設株式会社			
公 法 規 制	都 市 計 画	市街化区域		
	用 途 地 域	近隣商業地域		
	建 蔽・容 積	80%・300%		
	その他	30m第3種高度地区 準防火地域 日影規制：5h-3h/4m		
路線価	北西側：1,130千円/㎡(令和6年度)			
評 価 額	土地評価額：139,194,340円(令和6年度)			
	建物評価額：84,988,700円(令和6年度)			
備 考	収入：52,800千円/年(税抜) 一棟貸し 定期借家契約			

< 売主 >

宅地建物取引業免許：国土交通大臣(2)第9025号

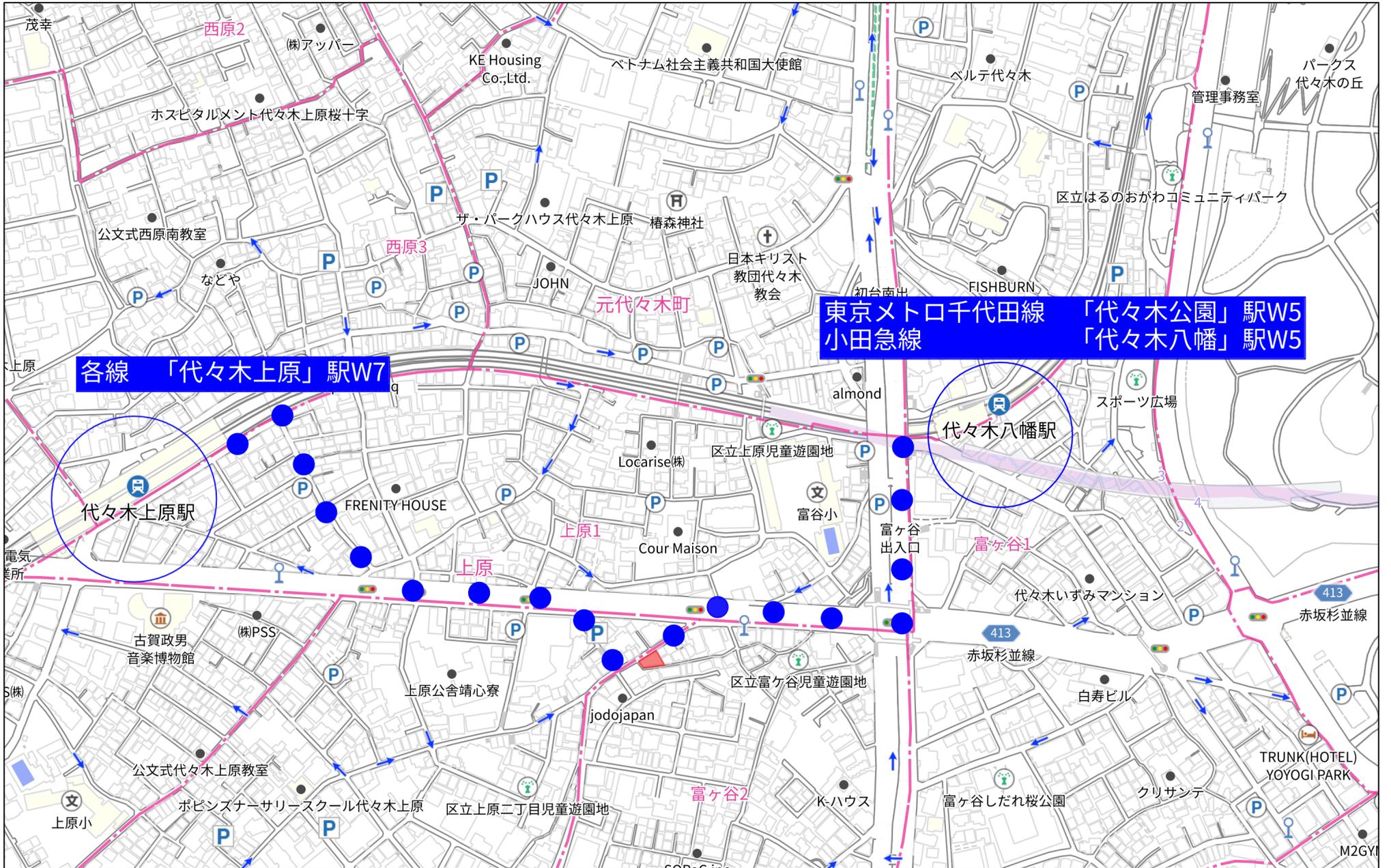
**新都市企画株式会社**

東京都千代田区丸の内2丁目4-1 丸の内ビルディング32階

TEL/03-6206-3430 FAX/03-6206-3431

 **新都市企画株式会社**  
NEW URBAN PROJECT





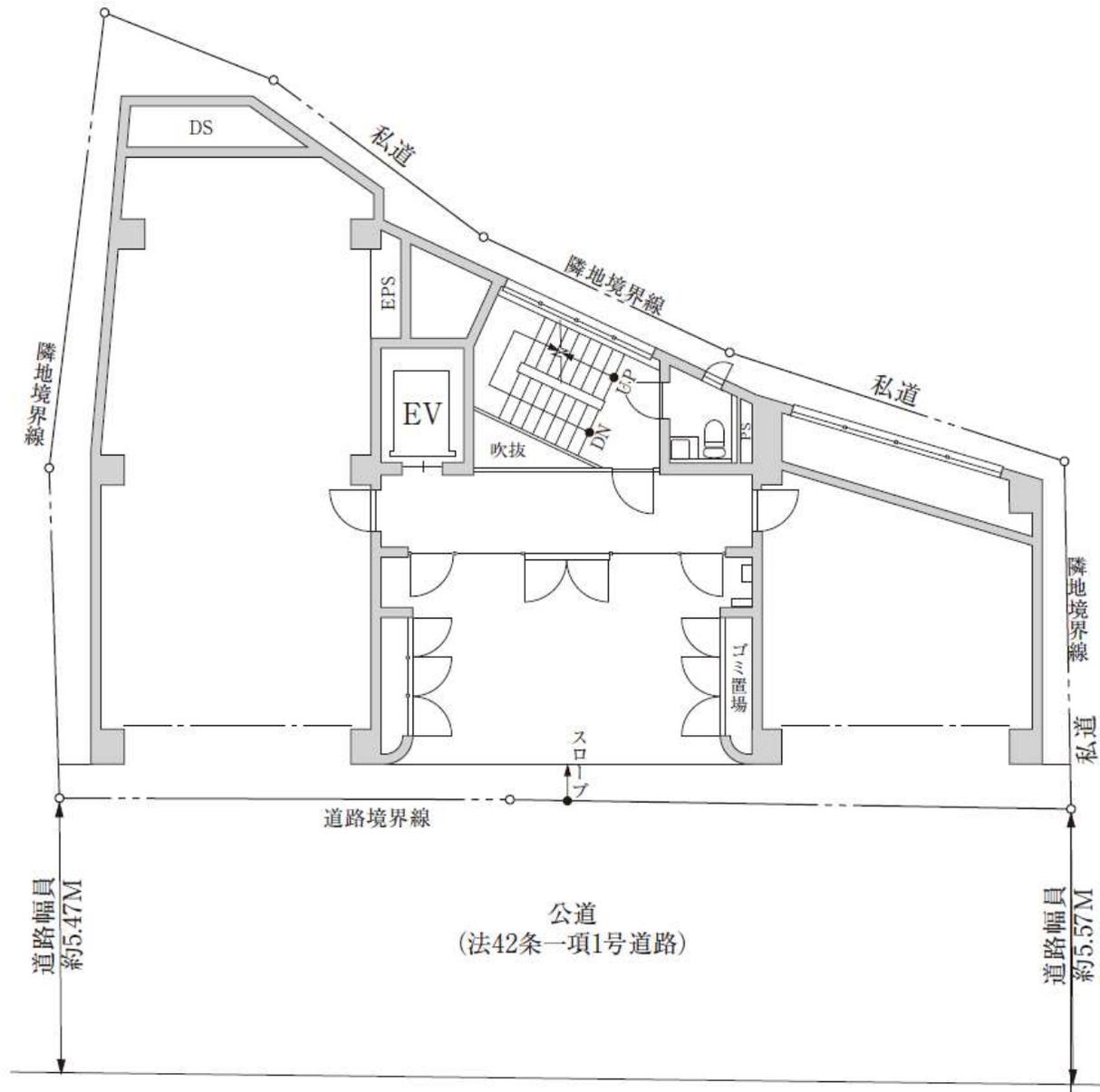
各線 「代々木上原」 駅W7

東京メトロ千代田線 「代々木公園」 駅W5  
小田急線 「代々木八幡」 駅W5

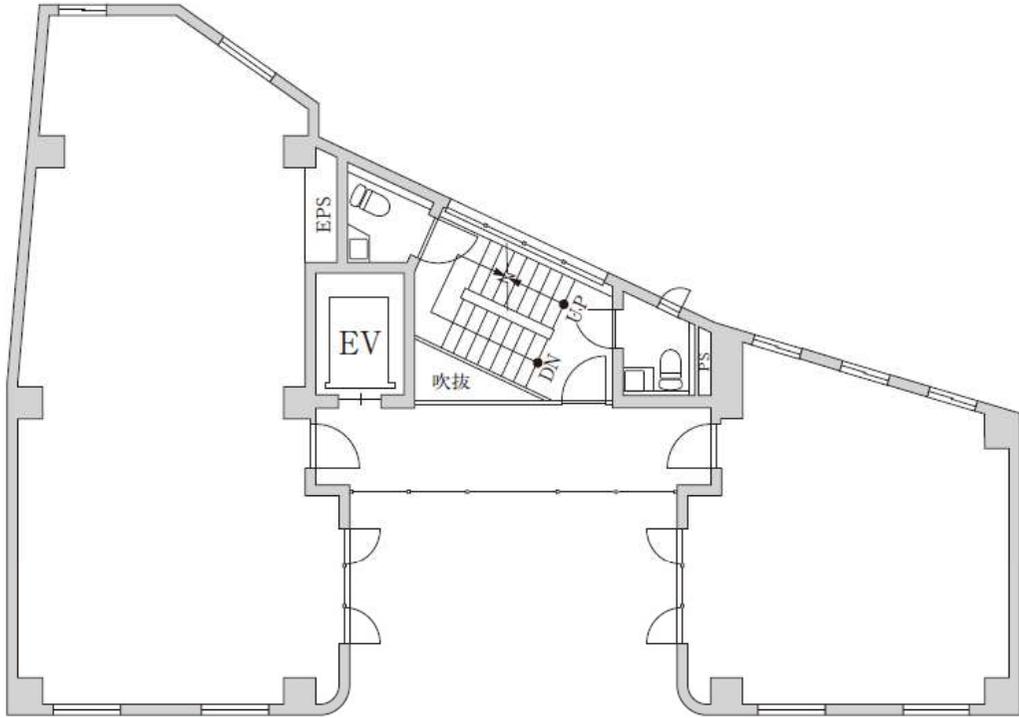
区画No.	状況	契約者	用途	専有面積		月額賃料				坪単価	契約開始日	契約期間		備考
						賃料	共益費	消費税	合計			始	終	
B1F	○	法人	事務所	166.03㎡	50.22坪	¥4,400,000	¥0	¥440,000	¥4,840,000	¥22,194/坪	2020/5/1	2020/5/1	2025/4/30	定期借家契約 再契約締結済 期間：2025/5/1～2027/4/30（2年間）
1F				150.98㎡	45.67坪									
2F				139.46㎡	42.19坪									
3F				164.56㎡	49.78坪									
4F				99.90㎡	30.22坪									
<b>TOTAL</b>				<b>720.93㎡</b>	<b>218.08坪</b>	<b>¥4,400,000</b>	<b>¥0</b>	<b>¥440,000</b>	<b>¥4,840,000</b>					

年間満室想定収支（税込）				
収入の部		支出の部		
賃料	¥58,080,000	PM Fee	¥0	PM契約無
<b>収入計</b>	<b>¥58,080,000</b>	BM Fee	¥772,200	64,350円/月（税込）
		固都税	¥2,864,585	※2024年実績値（土地建物）
		<b>支出計</b>	<b>¥3,636,785</b>	

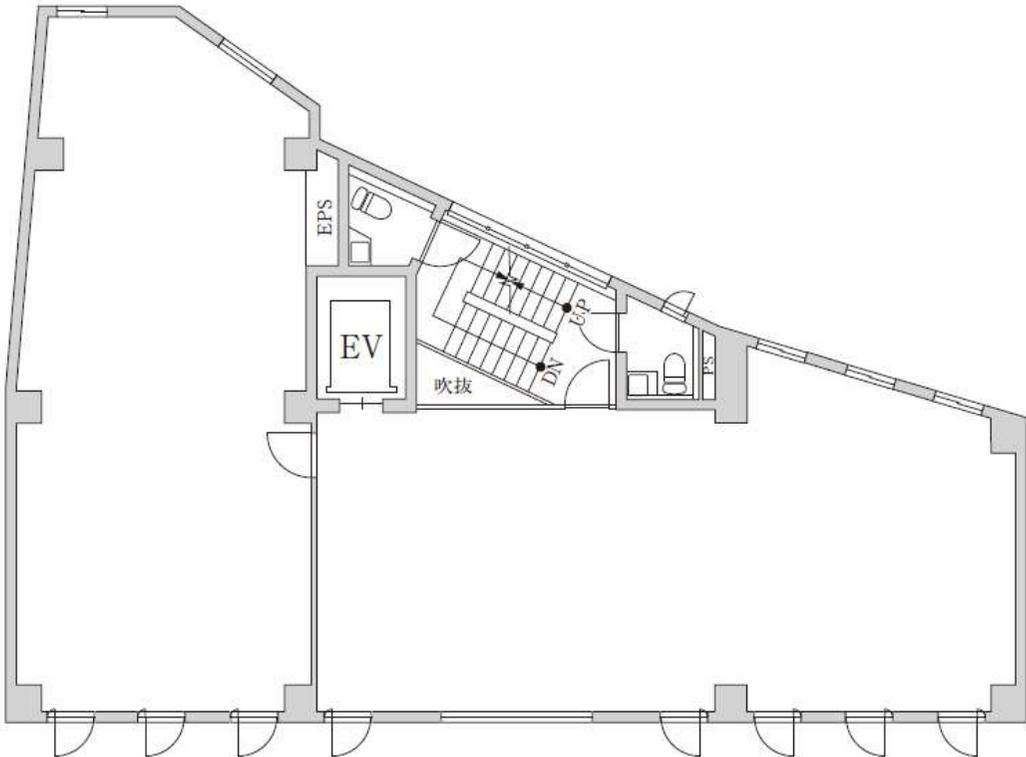
# 敷地配置図・1階平面図



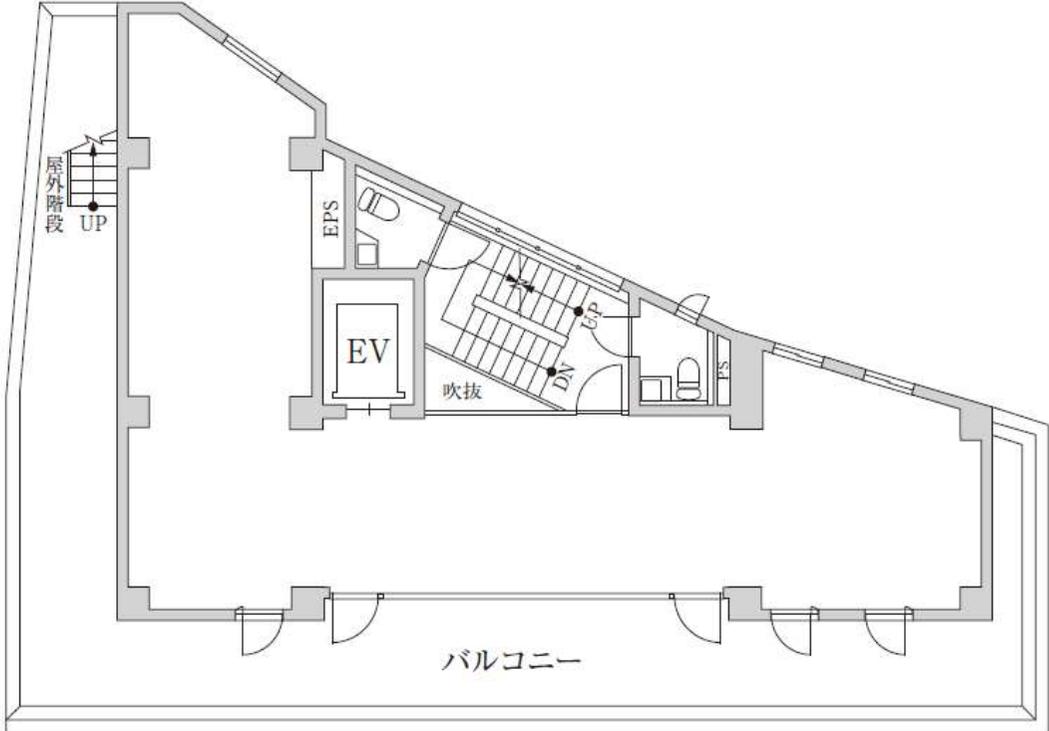
# 2階平面図



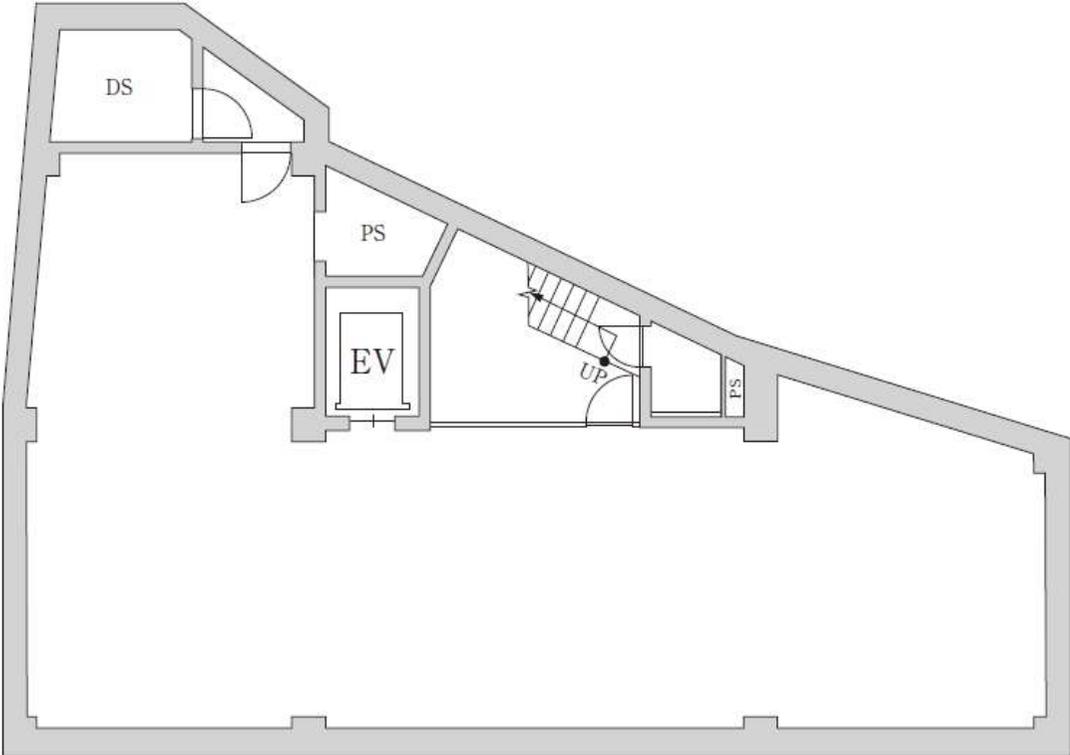
# 3階平面図



# 4階平面図



# 地下階平面図



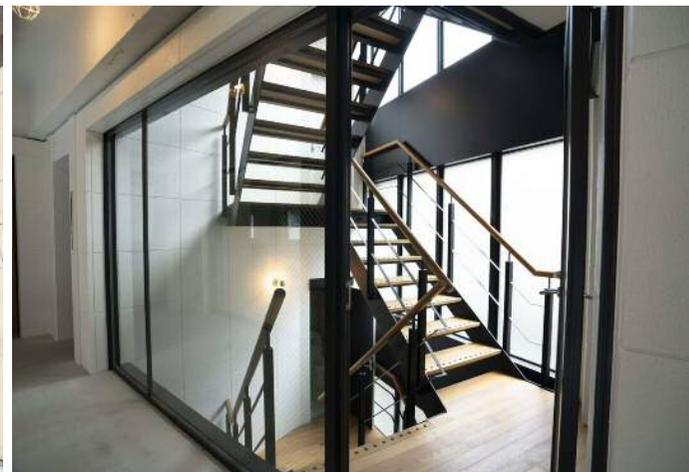
外観



エントランス



屋内階段



2階室内



3階室内

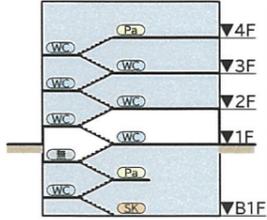


4階室内

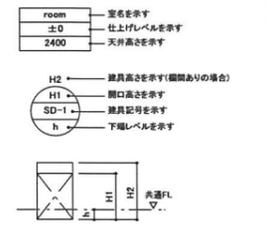
2020年4月、リノベーション工事実施済み

# REALGATE

key plan



legend of symbols



Date	Reason For Issue	Check

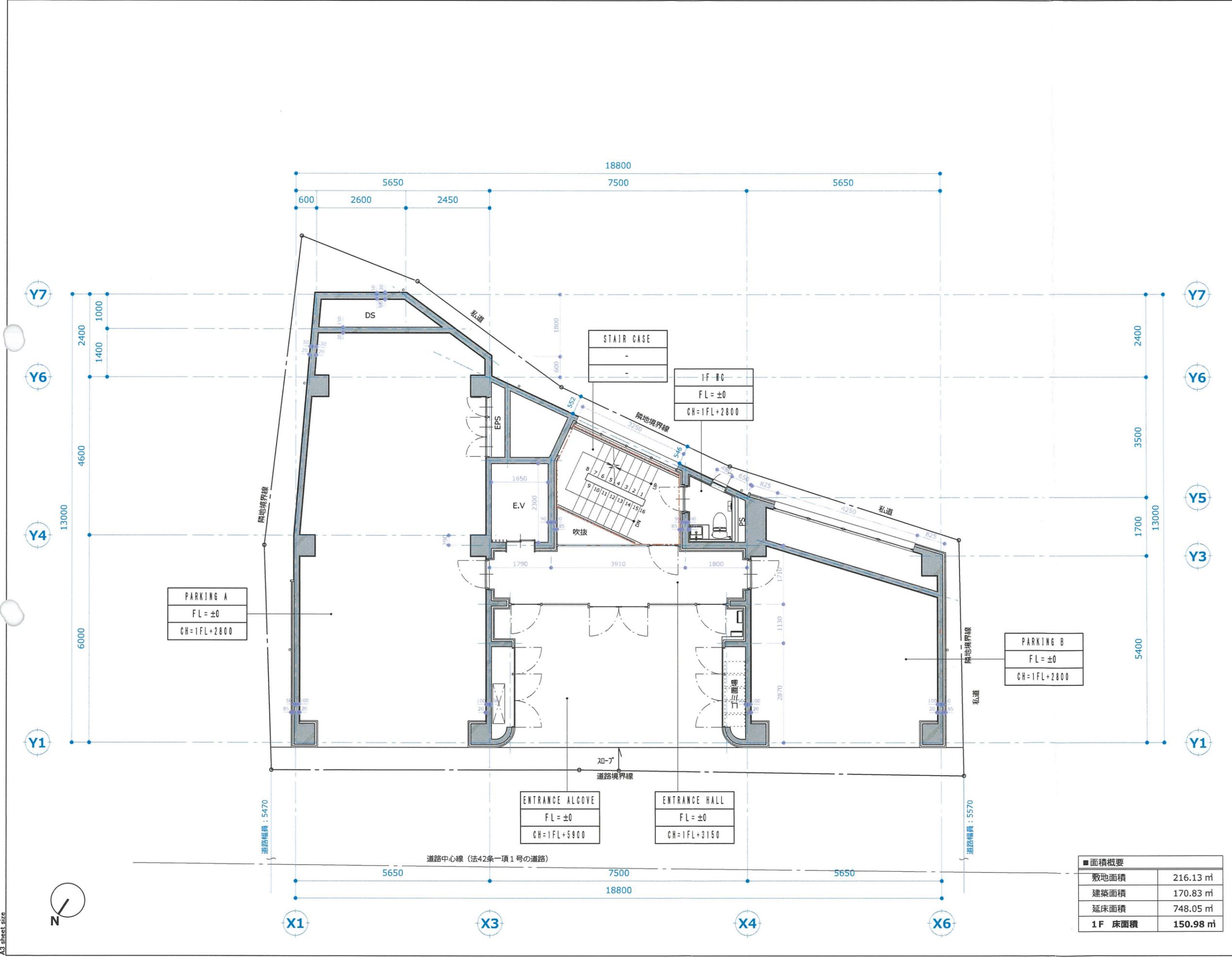
**REALGATE**  
 〒35-18 SENDAGAYA SHIBUYA-KU TOKYO 151-0051 JAPAN  
 株式会社リアルゲイト一級建築士事務所  
 東京都知事42066号 | 一級建築士第359514号

Client  
 -

Project  
**渋谷区富ヶ谷2丁目  
 改修工事**

Title  
**1F  
 平面図**

Area	Scale	Date
TOKYO SHIBUYA	S=1/100 (A3)	20.04.09
Drawn by	Sign	Sheet Number
-	-	A-000



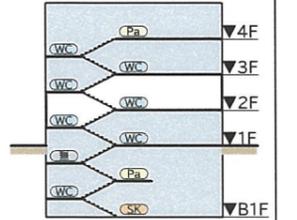
■面積概要

敷地面積	216.13 m <sup>2</sup>
建築面積	170.83 m <sup>2</sup>
延床面積	748.05 m <sup>2</sup>
<b>1F 床面積</b>	<b>150.98 m<sup>2</sup></b>

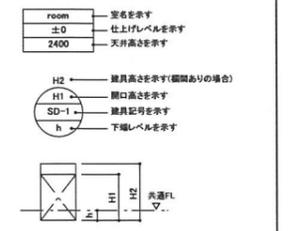
General Notes

# REALGATE

key plan



legend of symbols



Date	Reason For Issue	Check

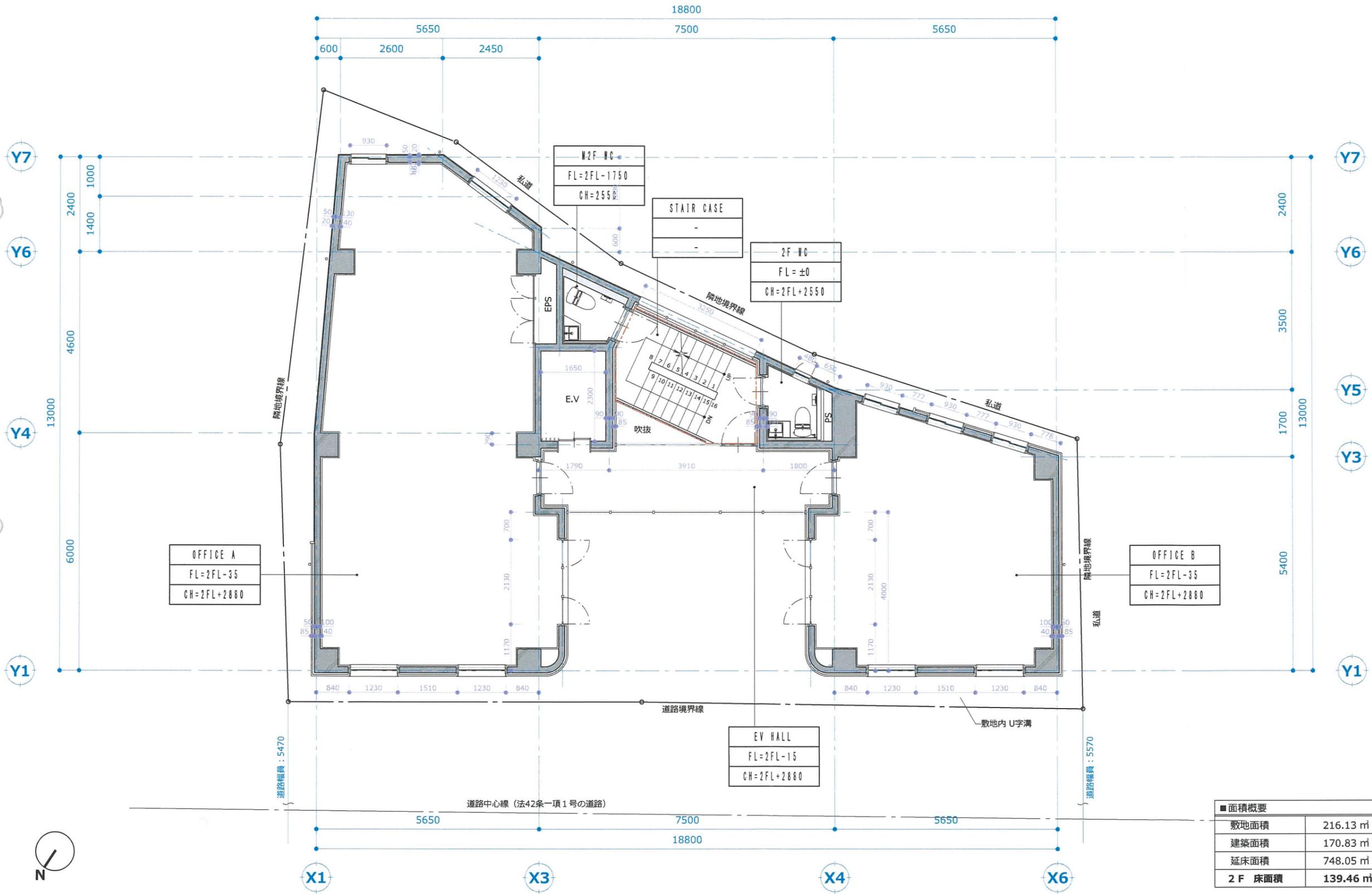
**REALGATE**  
 3-55-18 SENDAGAYA SHIBUYA-KU TOKYO  
 TEL: 03-5561-1111 FAX: 03-5561-1112  
 株式会社リアルゲート 建築士事務所  
 東京都知事42066号 | 一級建築士第359514号

Client  
 -

Project  
**渋谷区宮ヶ谷2丁目  
 改修工事**

Title  
**2F  
 平面図**

Area	Scale	Date
TOKYO SHIBUYA	S=1/100 (A3)	20.04.09
Drawn by	Sign	Sheet Number
-	-	A-000



■面積概要

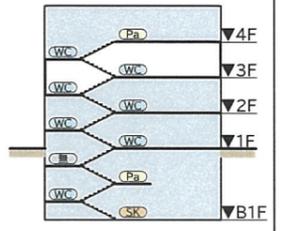
敷地面積	216.13 m <sup>2</sup>
建築面積	170.83 m <sup>2</sup>
延床面積	748.05 m <sup>2</sup>
2F 床面積	139.46 m <sup>2</sup>

A3 sheet size

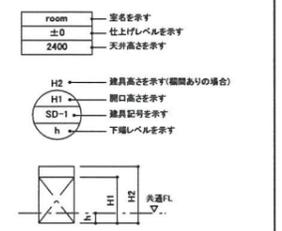


# REALGATE

key plan



legend of symbols



Date	Reason For Issue	Check

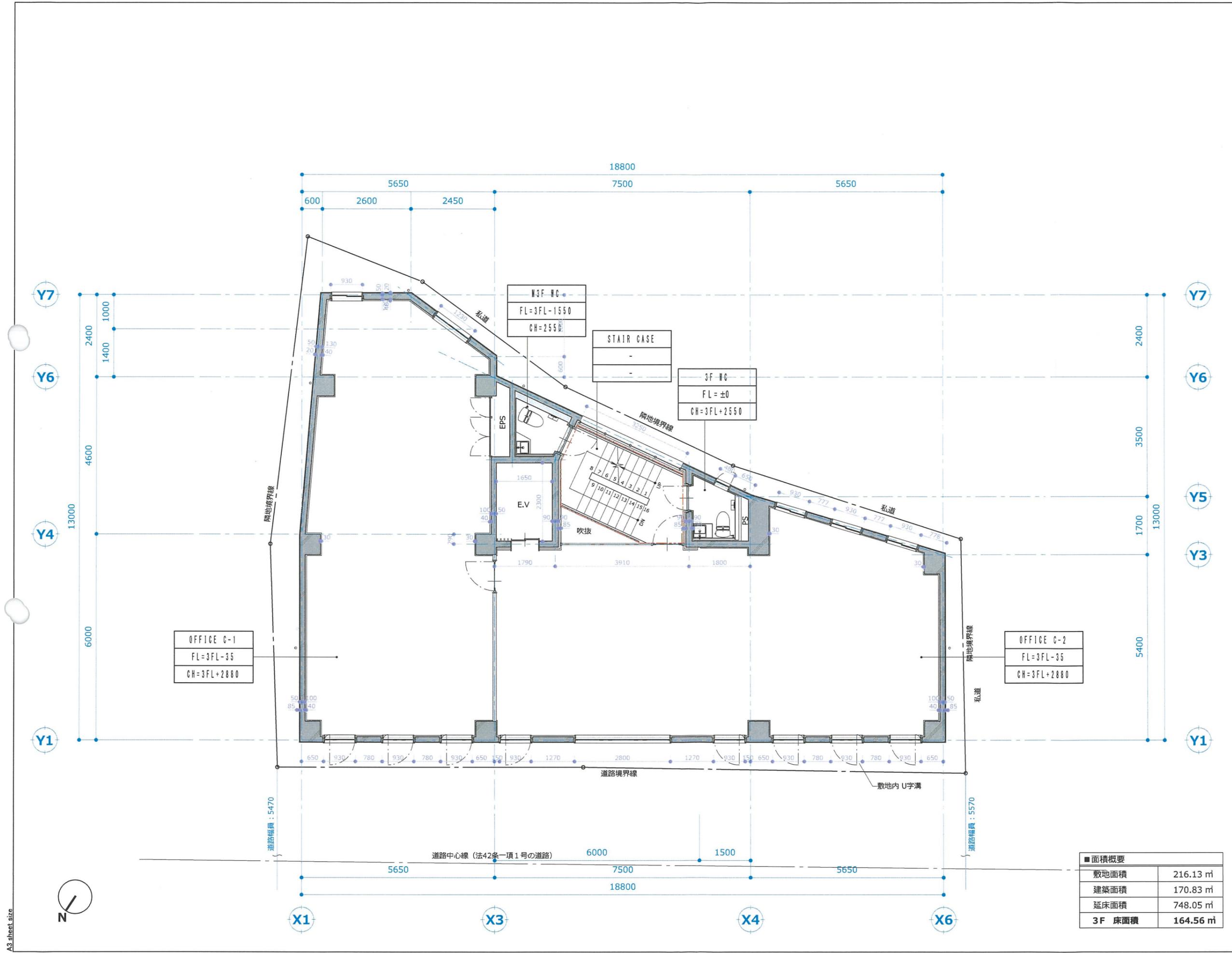
**REALGATE**  
 3-55-18, SENDAGAYA, T-#11(03) 6864 3804  
 SHIBUYA-HILL, TOKYO F-#11(03) 6864 3841  
 151-0051 JAPAN http://www.realgate.jp  
 株式会社リアルゲイト一級建築士事務所  
 東京都知事62066号 | 一級建築士第359514号

Client  
 -

Project  
**渋谷区富ヶ谷2丁目  
 改修工事**

Title  
**3F  
 平面図**

Area	Scale	Date
TOKYO SHIBUYA	S=1/100 (A3)	20.04.09
Drawn by	Sign	Sheet Number
-	-	A-000

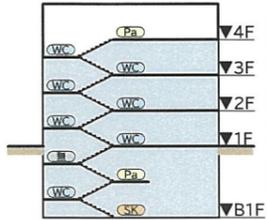


■面積概要

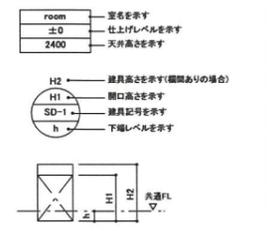
敷地面積	216.13 m <sup>2</sup>
建築面積	170.83 m <sup>2</sup>
延床面積	748.05 m <sup>2</sup>
<b>3F 床面積</b>	<b>164.56 m<sup>2</sup></b>

# REALGATE

key plan



legend of symbols



Date	Reason For Issue	Check

**REALGATE**  
 3-55-18 SENDAGAYA T-TEL: 03-6854-2804  
 SHIBUYA-KU TOKYO F-TEL: 03-6854-2841  
 151-0051 JAPAN http://www.realgate.jp  
 株式会社リアルゲイト一級建築士事務所  
 東京都知事42066号 | 一級建築士第359514号

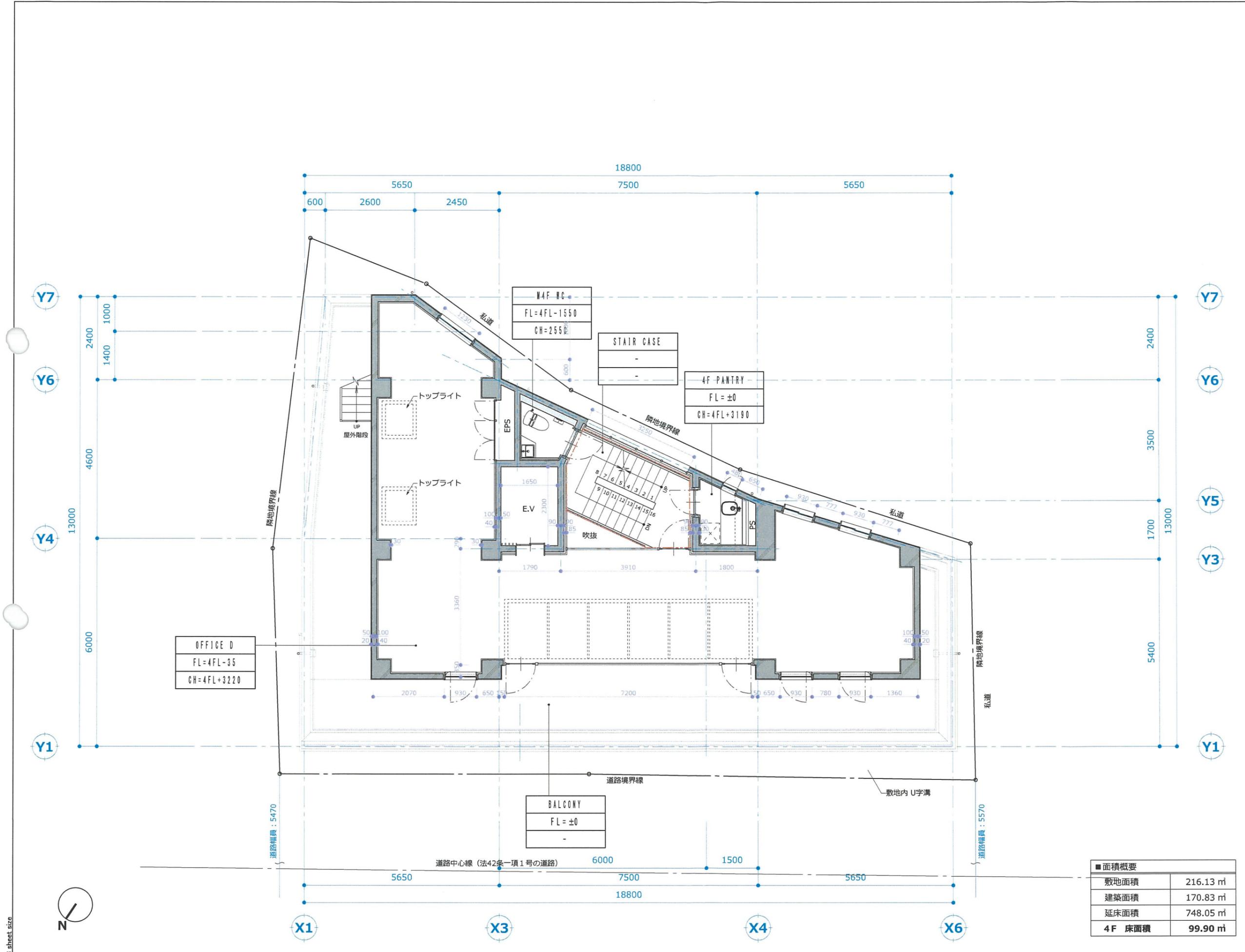
Client

Project  
**渋谷区富ヶ谷2丁目  
 改修工事**

Title  
**4F  
 平面図**

Area	Scale	Date
TOKYO SHIBUYA	S=1/100 (A3)	20.04.09

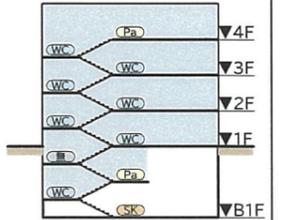
Drawn by	Sign	Sheet Number
-	-	A-000



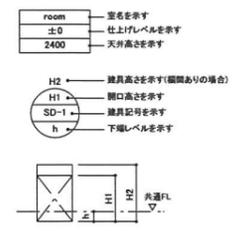
■面積概要	
敷地面積	216.13 m <sup>2</sup>
建築面積	170.83 m <sup>2</sup>
延床面積	748.05 m <sup>2</sup>
4F 床面積	99.90 m <sup>2</sup>

# REALGATE

key plan



legend of symbols



Date	Reason For Issue	Check

**REALGATE**  
 3-55-18 SENDAGAYA T-81103 8804 2804  
 SHIBUYA-KU TOKYO F-41103 8804 2841  
 151-0051 JAPAN http://www.realgate.jp  
 株式会社リアルゲイトー建築士事務所  
 東京都知事42066号 | 一級建築士第359514号

Client

Project

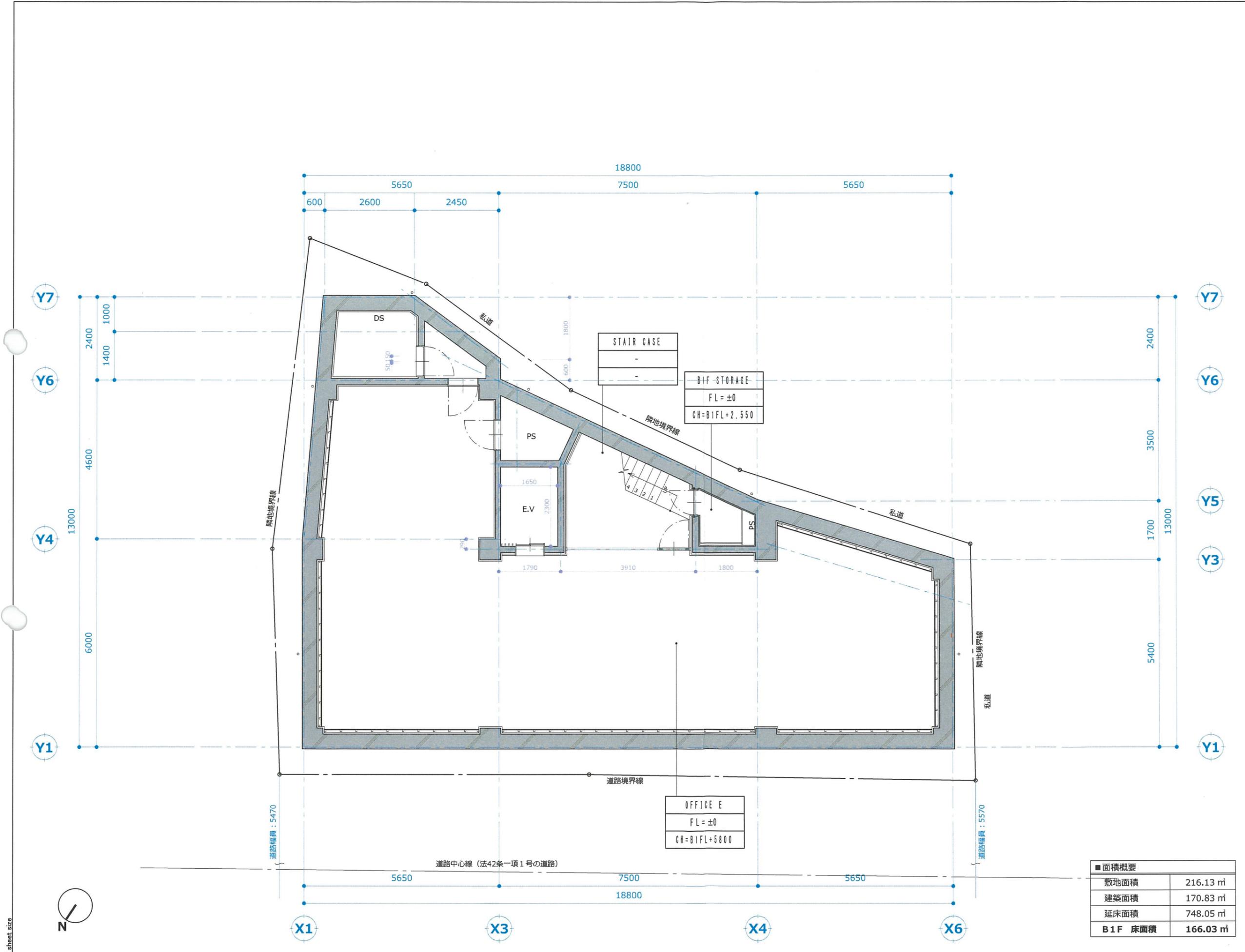
渋谷区富ヶ谷2丁目  
改修工事

Title

**B1F  
平面図**

Area	Scale	Date
TOKYO SHIBUYA	S=1/100 (A3)	20.04.09

Drawn by	Sign	Sheet Number
-	-	A-000



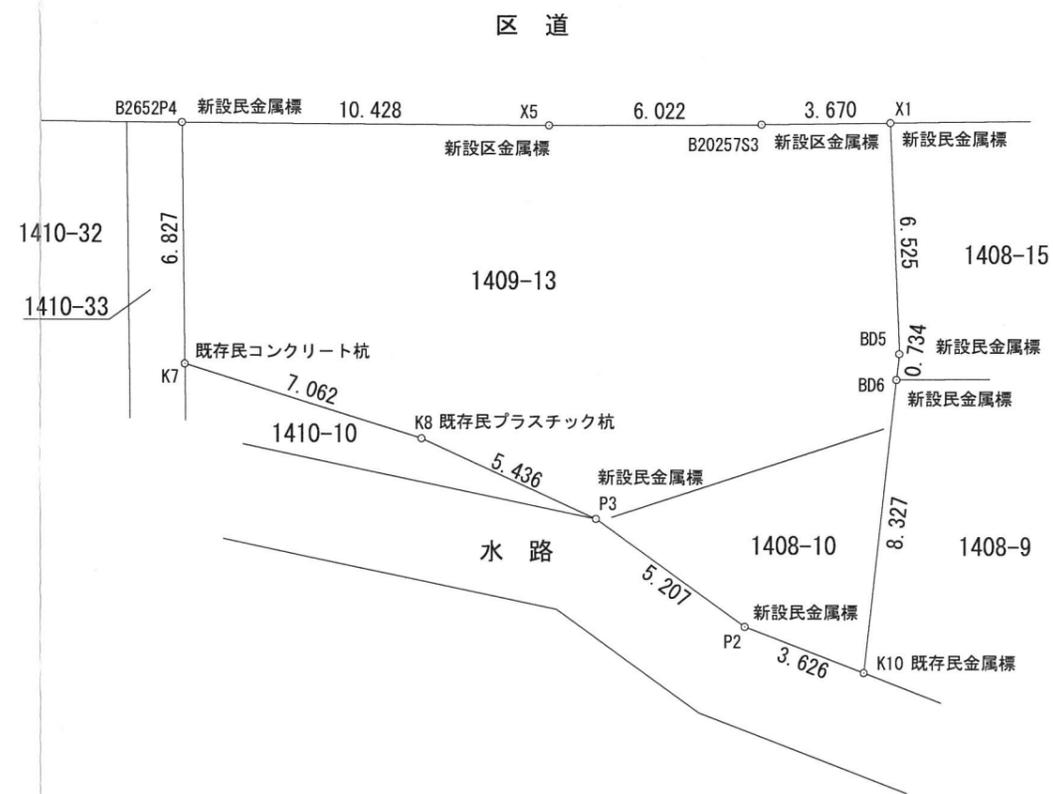
■面積概要

敷地面積	216.13 m <sup>2</sup>
建築面積	170.83 m <sup>2</sup>
延床面積	748.05 m <sup>2</sup>
<b>B1F 床面積</b>	<b>166.03 m<sup>2</sup></b>



求 積 表

地 番	1408-10、1409-13			
N0	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
X1	302.012	321.603	-5.663	-1710.293956
B20257S3	300.890	318.109	-9.239	-2779.922710
X5	299.084	312.364	-15.736	-4706.385824
B2652P4	296.098	302.373	-7.905	-2340.654690
K7	289.597	304.459	9.148	2649.233356
K8	289.574	311.521	12.452	3605.775448
P3	288.862	316.911	10.323	2981.922426
P2	287.196	321.844	8.551	2455.812996
K10	286.955	325.462	2.066	592.849030
BD6	295.137	323.910	-1.690	-498.781530
BD5	295.857	323.772	-2.307	-682.542099
		合 計		-432.987553
		合 計 面 積		216.4937765
		地 積		216.49 m <sup>2</sup>



図面名称	求積図	<b>土地家屋調査士法人片野測量設計</b> 土地家屋調査士 片野友和 〒277-0871 千葉県柏市若柴341番地5 TEL04-7133-1711(代) FAX04-7133-3869	縮尺	作成年月日	作成者	測量	承認	整理番号
所在	渋谷区富ヶ谷二丁目1408番10、1409番13		1:200	令和2年3月20日	佐藤直行			

# 修繕履歴

2025年1月現在

年 月	場所等	内容	備考
2019年 10月	RF,4階	防水工事	
2020年 3月	外壁	外壁一部塗装、シリコンコーキング打ち替え	
	エントランス	床モルタル仕上	
		ポスト交換、外壁補修	
		サッシ塗装、照明器具更新	
	B1F	造作鉄骨解体、天井スケルトン、照明更新、空調更新	
		床現シクリア塗装仕上、壁耐水PB塗装仕上、	
		壁塗装仕上	
	1階	天井スケルトン、一部空調設置、建具更新、	
		東側駐車場扉解体、ダクトレール設置	
	2.3.4階共通	床モルタル仕上、天井スケルトン塗装仕上	
		壁塗装仕上、ダクトレール設置、空調一部更新	
窓サッシ塗装、建具更新、ファイヤーダンパー設置			
内部階段	床材更新、壁塗装仕上、窓サッシ塗装		
	照明更新		
トイレ	更新、追加		
パントリー	更新、移設		
2020年 5月	EV	カゴ内天井、壁、床更新	
	その他	UGS新設、防水補修工事	
2021年 6月	共用部	加圧給水ユニット分解整備	
		受水槽 定水位弁更新工事	
		湧水槽・受水槽室排水ポンプ更新工事	
2022年 1月	4Fテラス	防水補修工事	
2022年 4月	4F	階段室扉クローザー設置工事	
2022年 7月	4F	空調設備1基 新設工事	
2023年 2月	2F	階段室扉クローザー設置工事	
2025年 1月	B1F	排水設備制御盤部品更新工事	

