

※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 11 億 5, 000 万円 (税別) | | | |
| | 金 11 億 9, 400 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

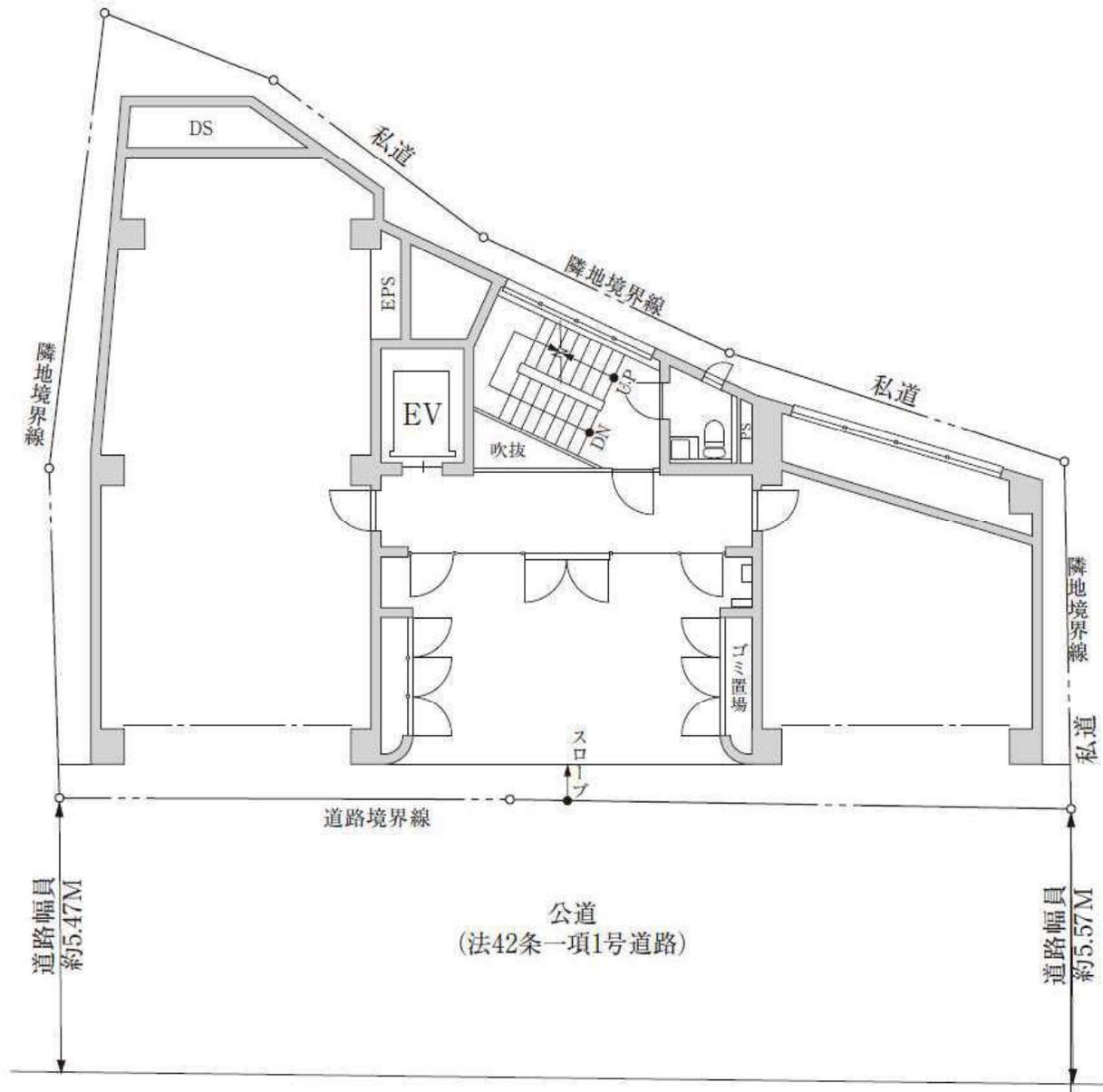
 **新都市企画株式会社**
NEW URBAN PROJECT



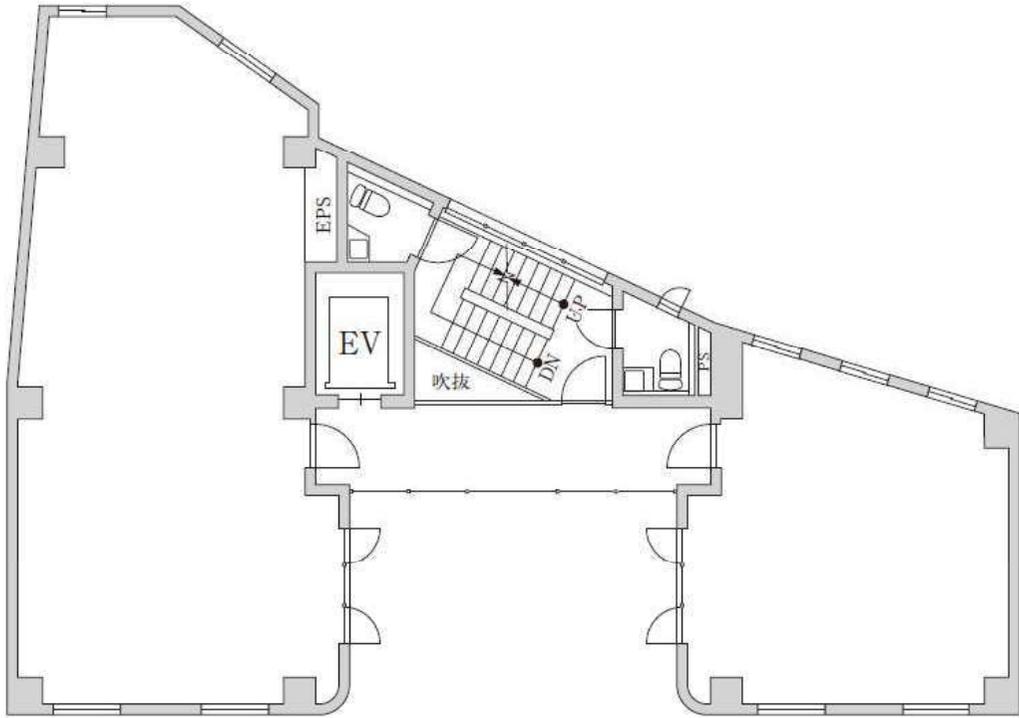
| 区画No. | 状況 | 契約者 | 用途 | 専有面積 | | 月額賃料 | | | | 坪単価 | 契約開始日 | 契約期間 | | 備考 |
|--------------|----|-----|-----|----------------|----------------|-------------------|-----------|-----------------|-------------------|-----------|----------|----------|-----------|---|
| | | | | | | 賃料 | 共益費 | 消費税 | 合計 | | | 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 | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | 720.93㎡ | 218.08坪 | ¥4,400,000 | ¥0 | ¥440,000 | ¥4,840,000 | | | | | |

| 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 |
| 収入計 | ¥58,080,000 | 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） |
| | | 支出計 | ¥3,636,785 | |

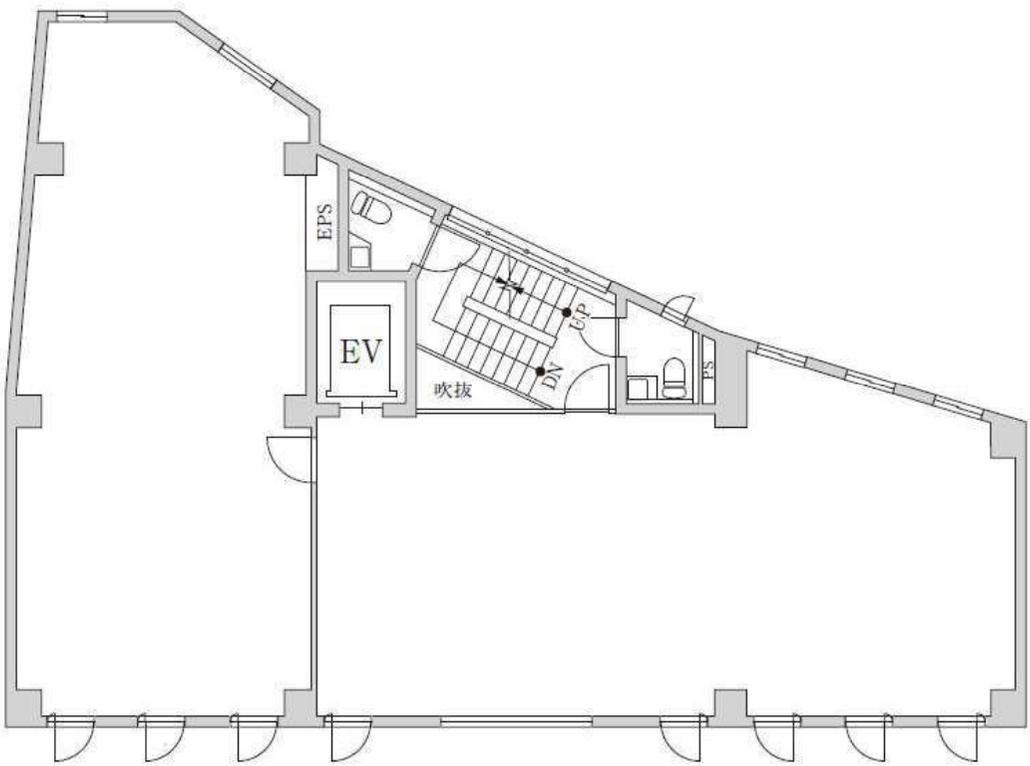
敷地配置図・1階平面図



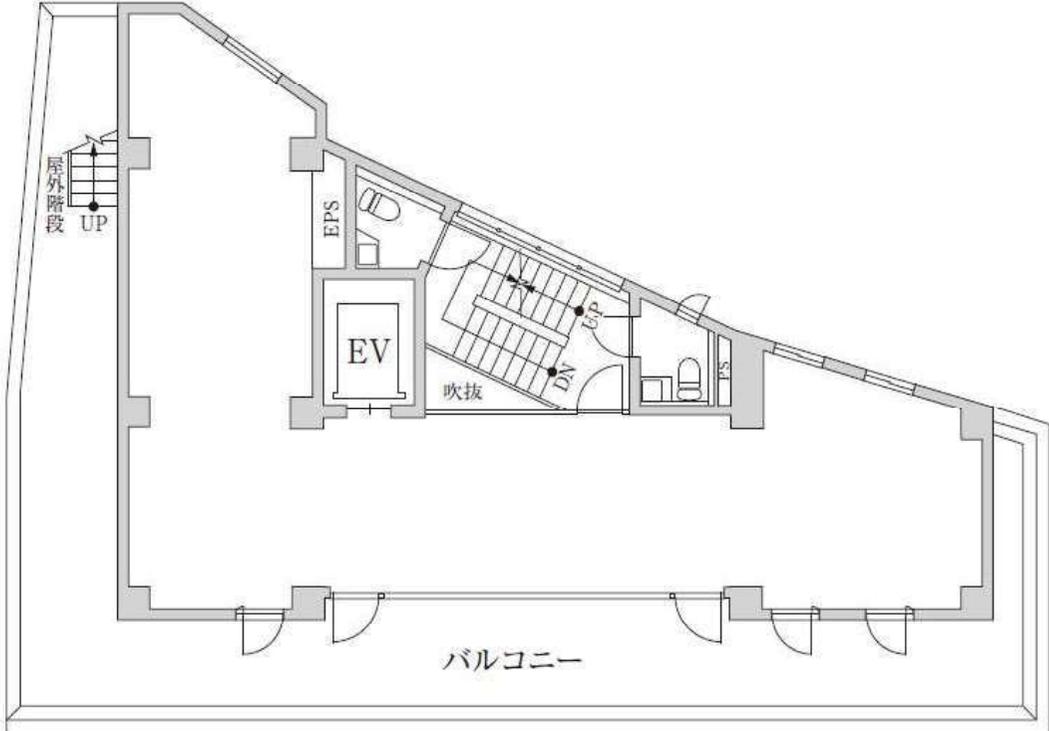
2階平面図



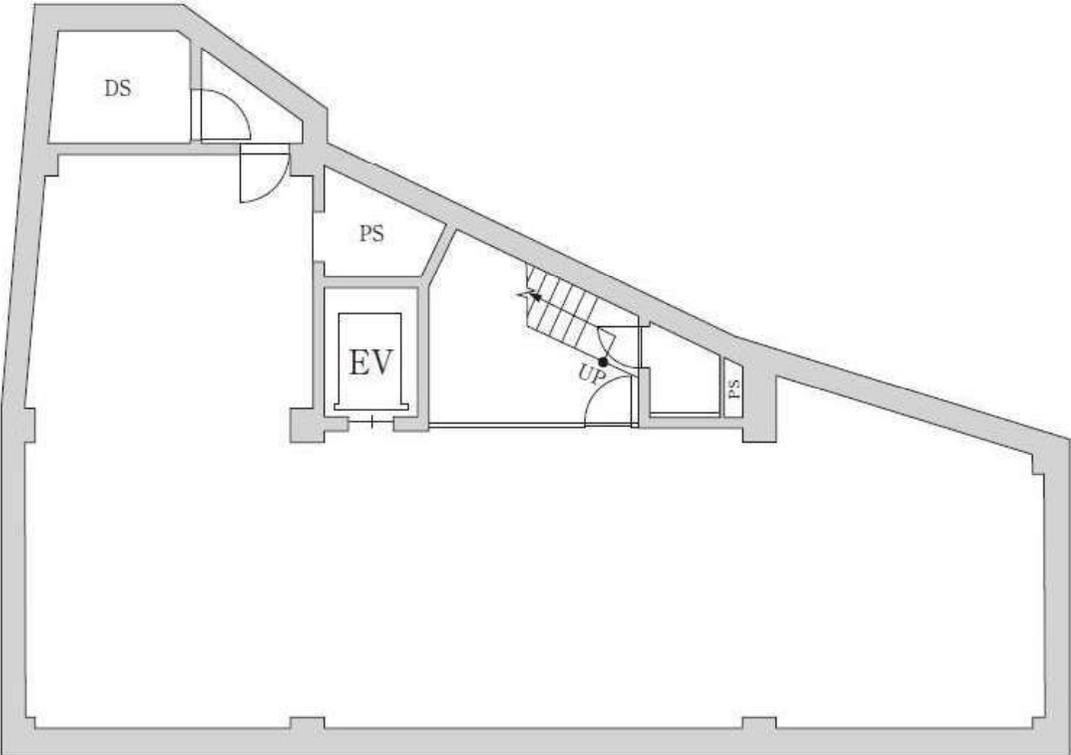
3階平面図



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

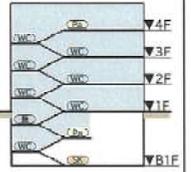


4階室内

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 |
|------|------------------|-------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

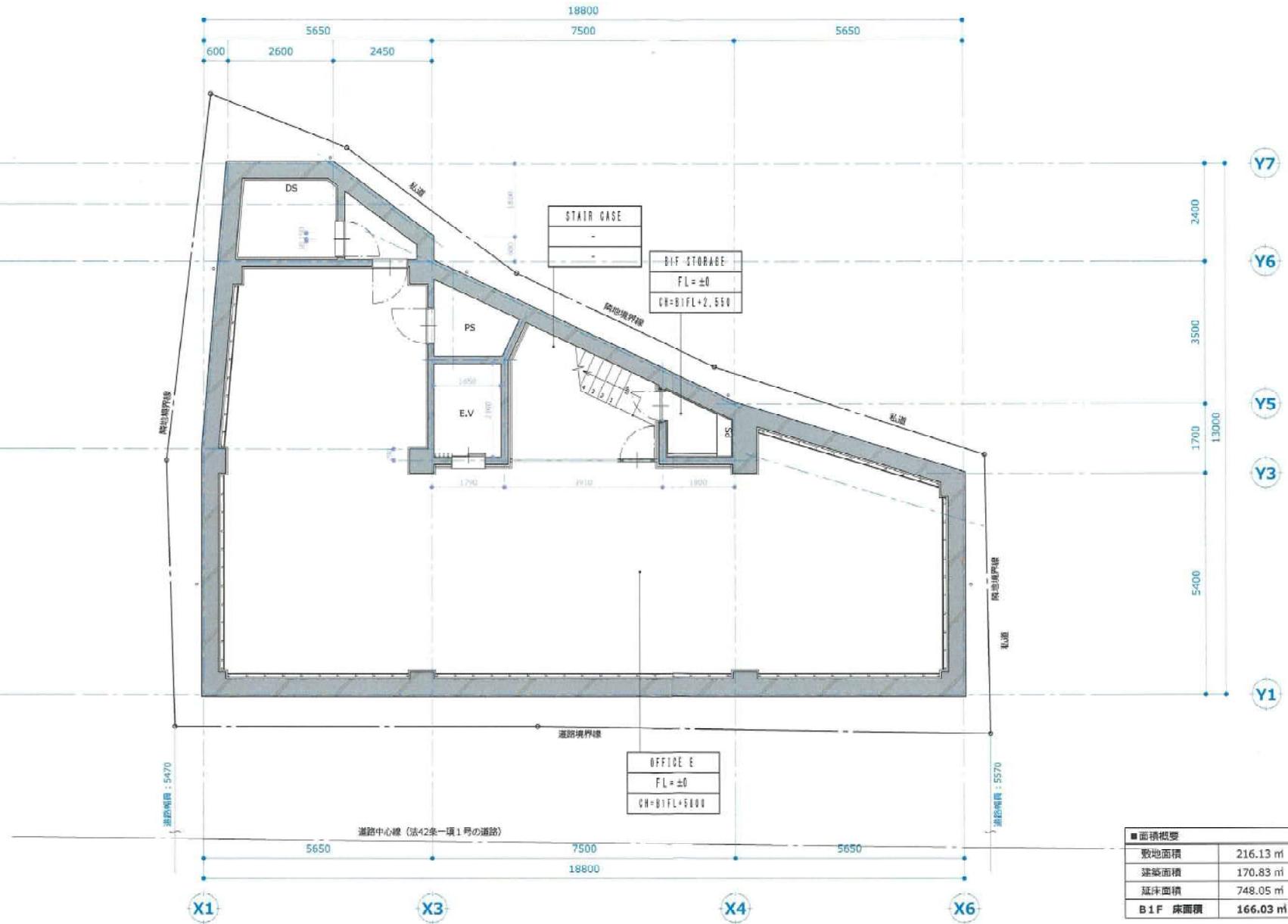
REALGATE
〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1

Client

Project
**渋谷区喜ヶ谷2丁目
 改修工事**

Title
**B1F
 平面図**

| Area | Scale | Date |
|-----------------|--------------|--------------|
| TOKYO 2000/A | 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 ² |
| 建築面積 | 170.83 m ² |
| 延床面積 | 748.05 m ² |
| B1F 床面積 | 166.03 m ² |



求 積 表

| 地 番 | 1408-10、1409-13 | | | |
|----------|-----------------|---------|-----------|-----------------------|
| NO | 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 | 298.084 | 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 | 288.962 | 316.911 | 10.323 | 2981.922426 |
| P2 | 287.196 | 321.844 | 8.551 | 2455.812906 |
| K10 | 286.955 | 325.462 | 2.066 | 592.849030 |
| B06 | 295.137 | 323.910 | -1.690 | -498.781530 |
| B05 | 295.657 | 323.772 | -2.307 | -682.542099 |
| | | | 合 計 | -432.987553 |
| | | | 合 計 面 積 | 216.4937765 |
| | | | 地 積 | 216.49 m ² |



| | | | | | | | | |
|------|--------------------------|--|-------|-----------|------|----|----|------|
| 図面名称 | 求積図 | 土地家屋調査士法人片野測量設計 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 | | | |

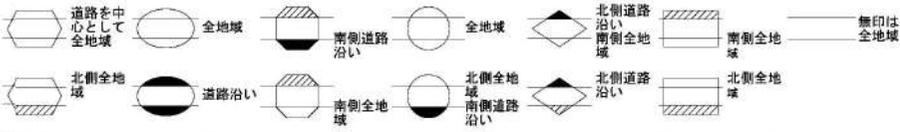
修繕履歴

2025年1月現在

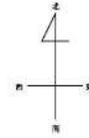
| 年 月 | 場所等 | 内容 | 備考 |
|-----------|---------------------------|--|----|
| 2019年 10月 | RF,4階 | 防水工事 | |
| 2020年 3月 | 外壁 | 外壁一部塗装、シリコンコーキング打ち替え | |
| | エントランス | 床モルタル仕上 | |
| | | ポスト交換、外壁補修 | |
| | | サッシ塗装、照明器具更新 | |
| | B1F | 造作鉄骨解体、天井スクルトン、照明更新、空調更新 | |
| | | 床現レクリア塗装仕上、壁耐水PB塗装仕上、 | |
| | | 壁塗装仕上 | |
| | 1階 | 天井スクルトン、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、天井スクルトン塗装仕上 | |
| | | 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 | |

令和
6
40034

ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区



| 記号 | 借地権割合 | 記号 | 借地権割合 |
|----|-------|----|-------|
| A | 90% | E | 50% |
| B | 80% | F | 40% |
| C | 70% | G | 30% |
| D | 60% | | |



令和
6
40034
渋谷区
(渋谷署)

