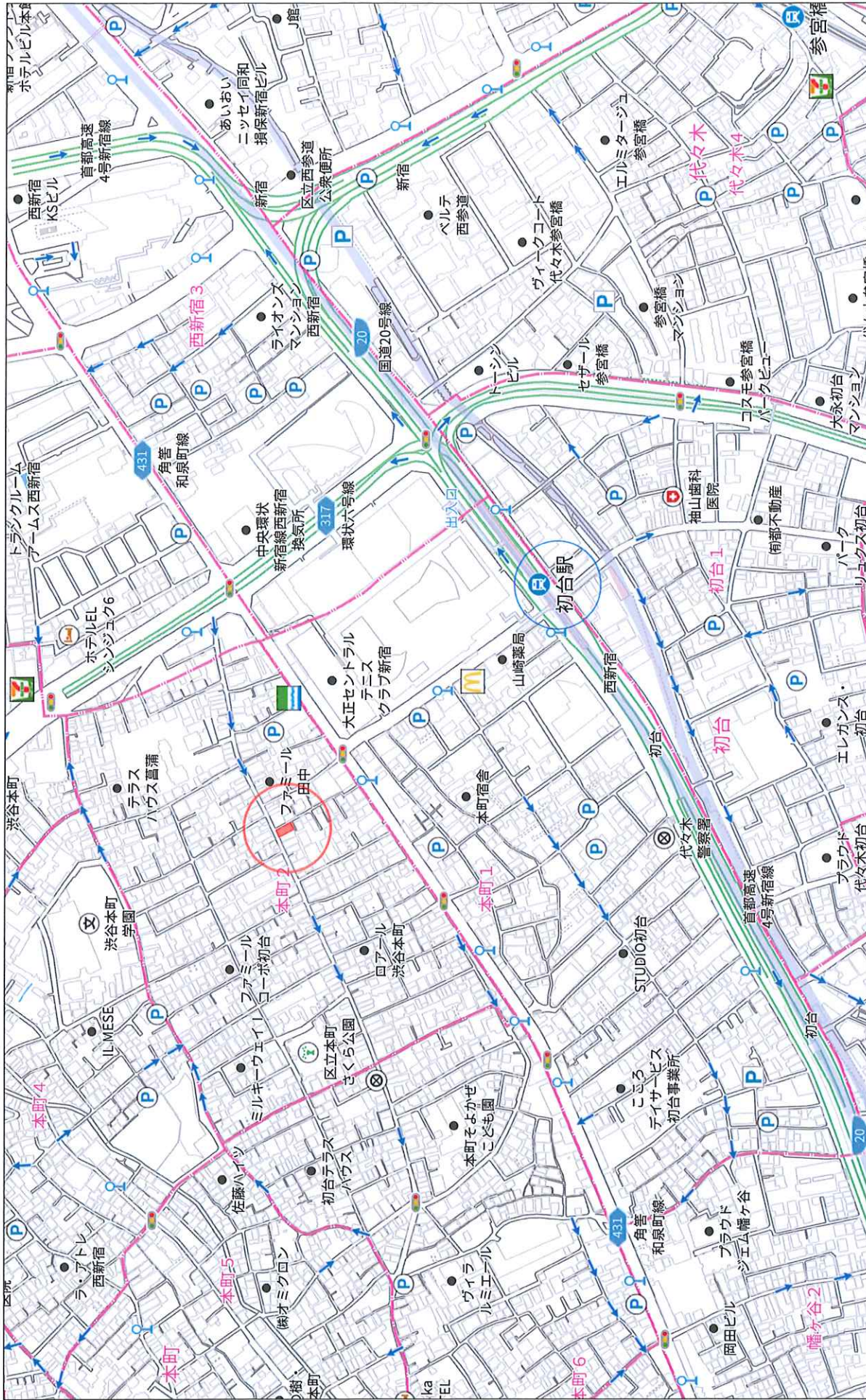


用途	空物件（一棟）・ビル（店舗・マンション）				
所在地	住居表示	東京都渋谷区本町2-7-12			
	地番	東京都渋谷区本町2-7-4 他			
交通	京王新線 初台駅 徒歩6分				
地積	191.62 m <sup>2</sup> (57.96 坪) 公簿				
価格	4億9800万円 (坪@ 859万円) (税込)				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	本町二四五六丁目地区区計画				
道路	北側約6.13～6.84m / 東側約3.28～3.32m (私道)				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和61年 12月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階 地下1階			
	延床面積	408.43 m <sup>2</sup> (123.55 坪)			
引渡し	相談 (早期可)		施工会社		
備考					
※地積：公衆用道路込み ※新耐震 ・修繕履歴有（防水工事、受水槽及びポンプ交換工事 他）					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

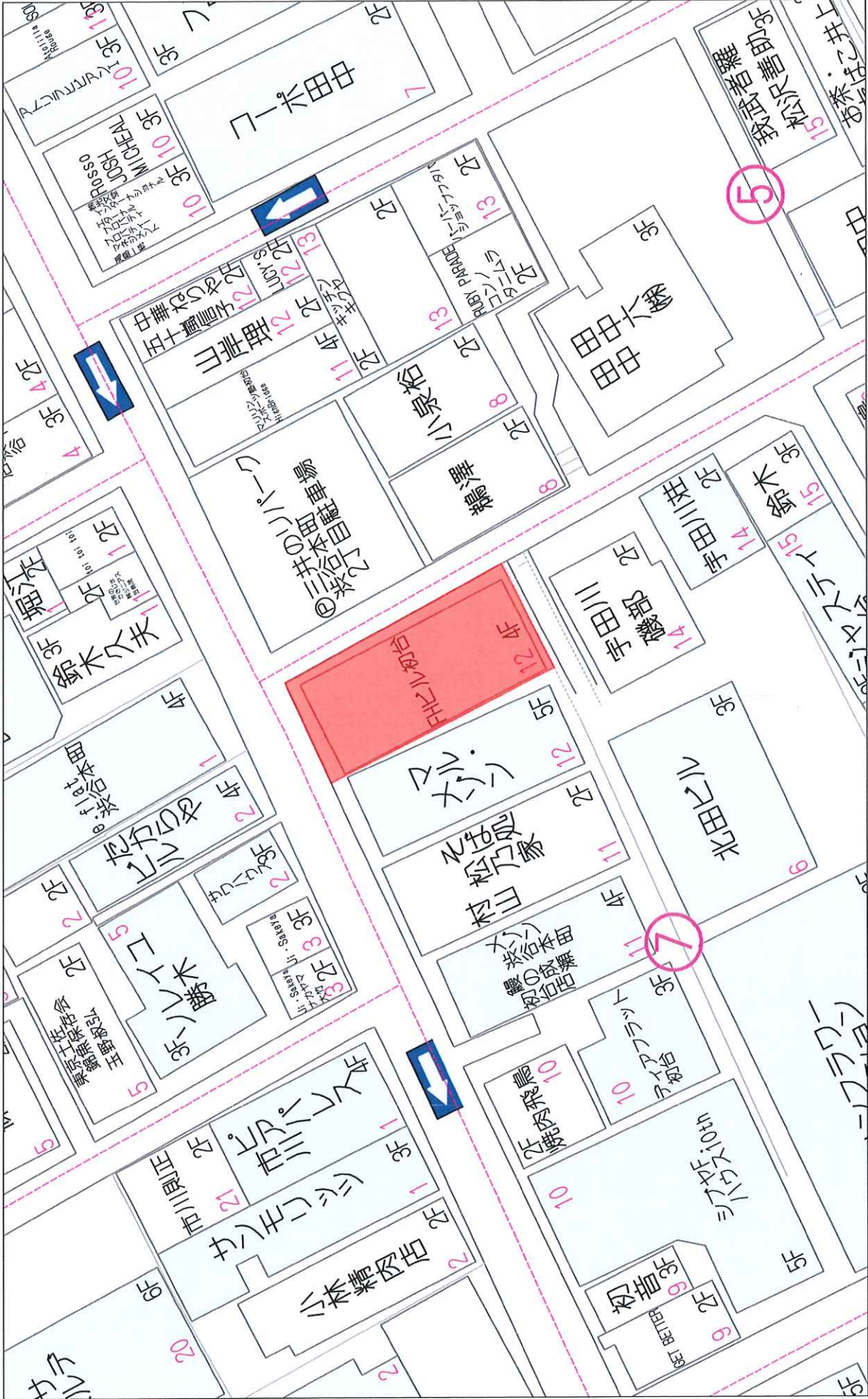
万一、売却済みの場合はご容赦ください。



280m

Copyright(C)2026 ZENRIN CO., LTD.

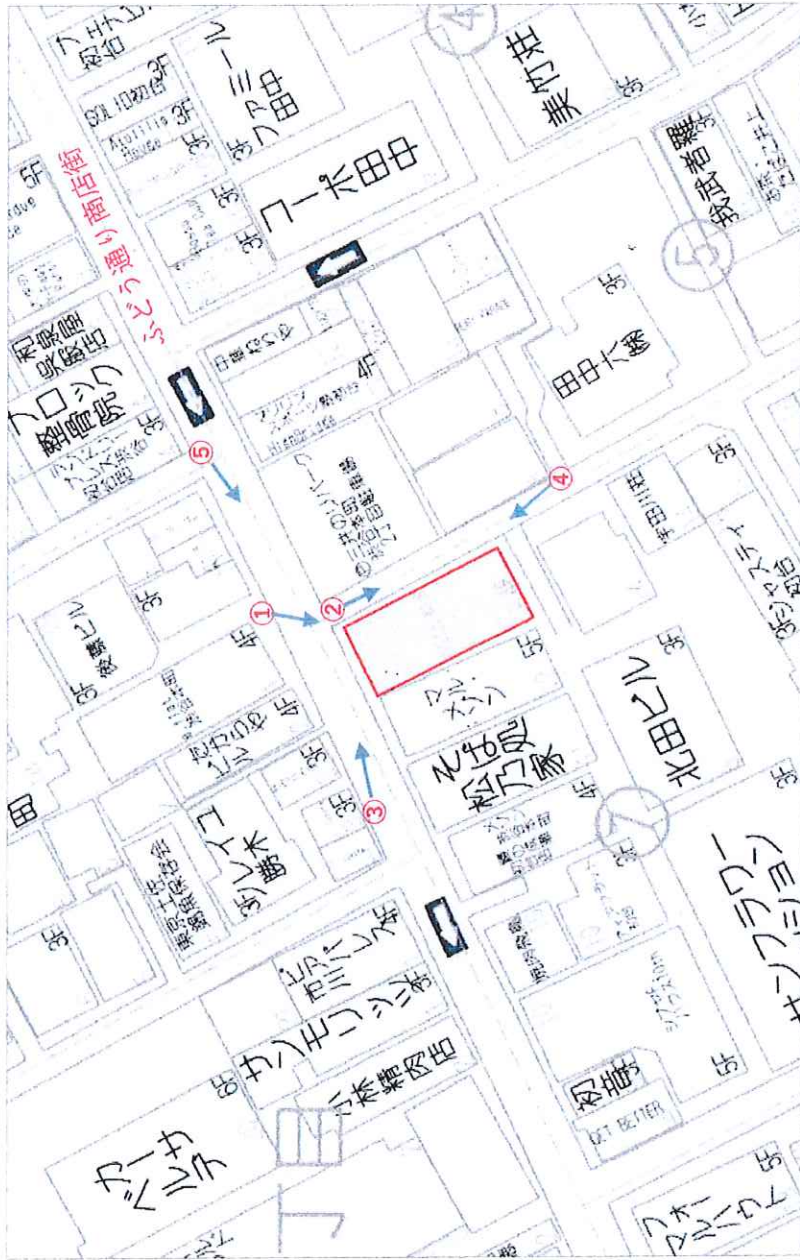
製無印縮写複製  
株式会社ミタ・コーポレーション  
P.220002980-20260414144539



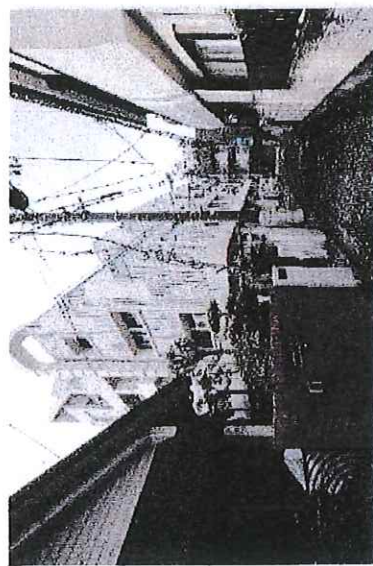
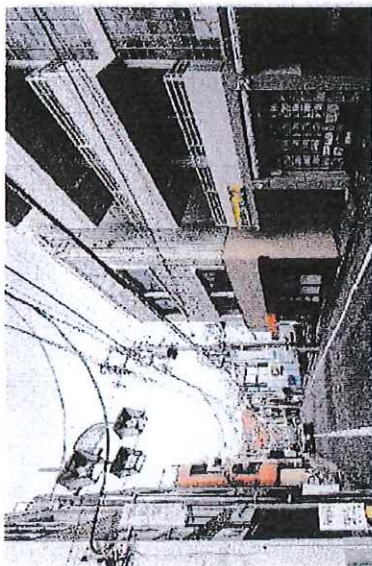
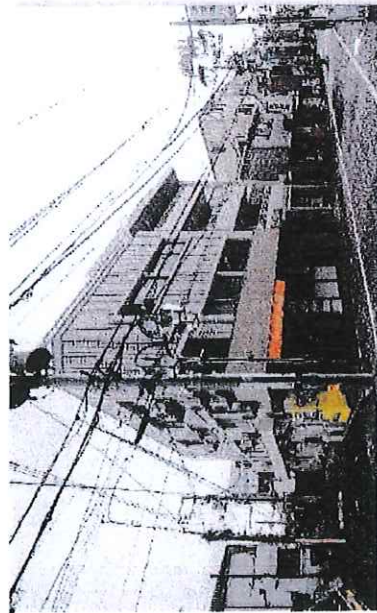
■ 渋谷区本町2丁目空ビル：周辺マップと外観写真

Location Map

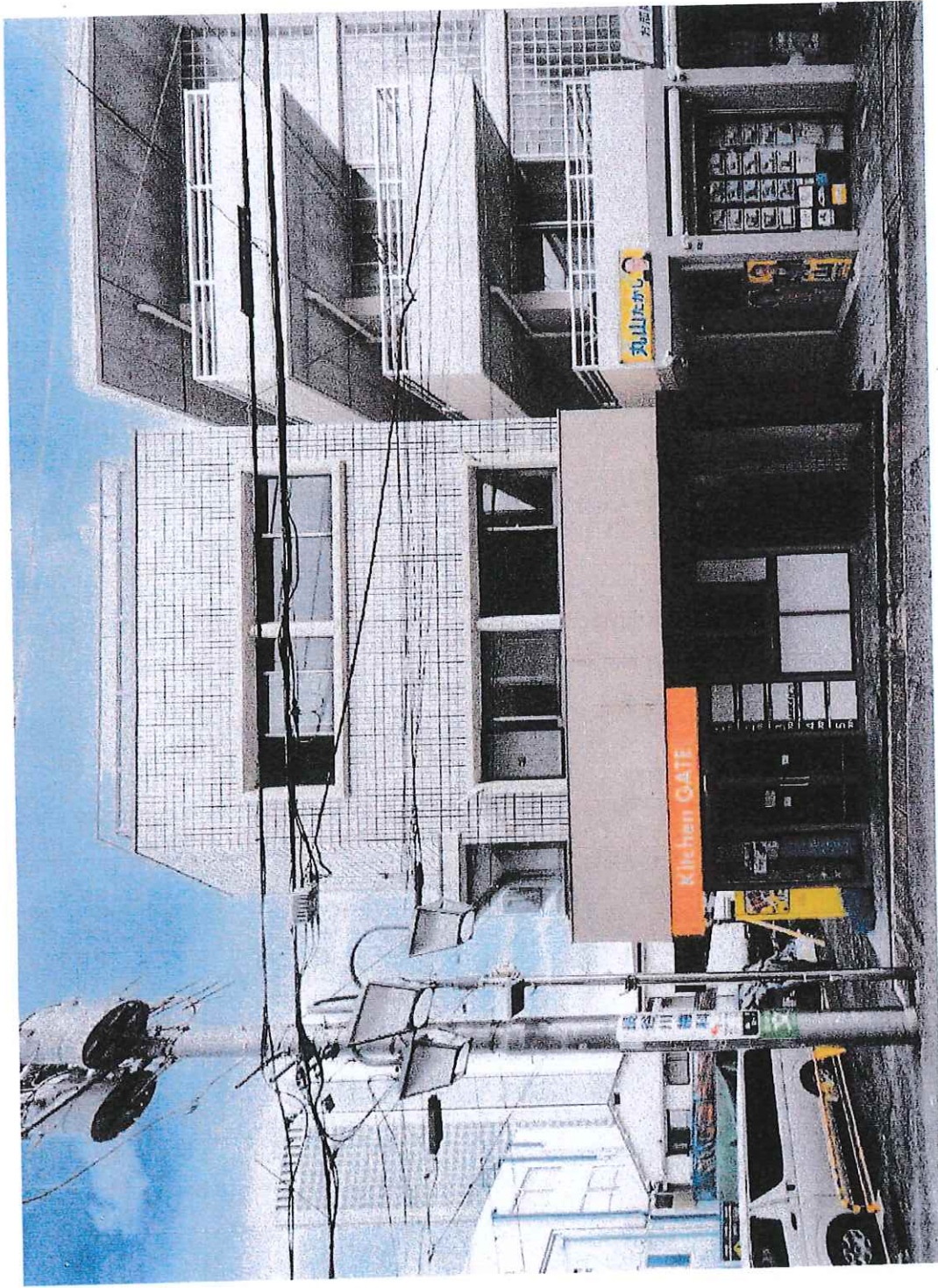
■ 所在地：渋谷区本町2-7-12

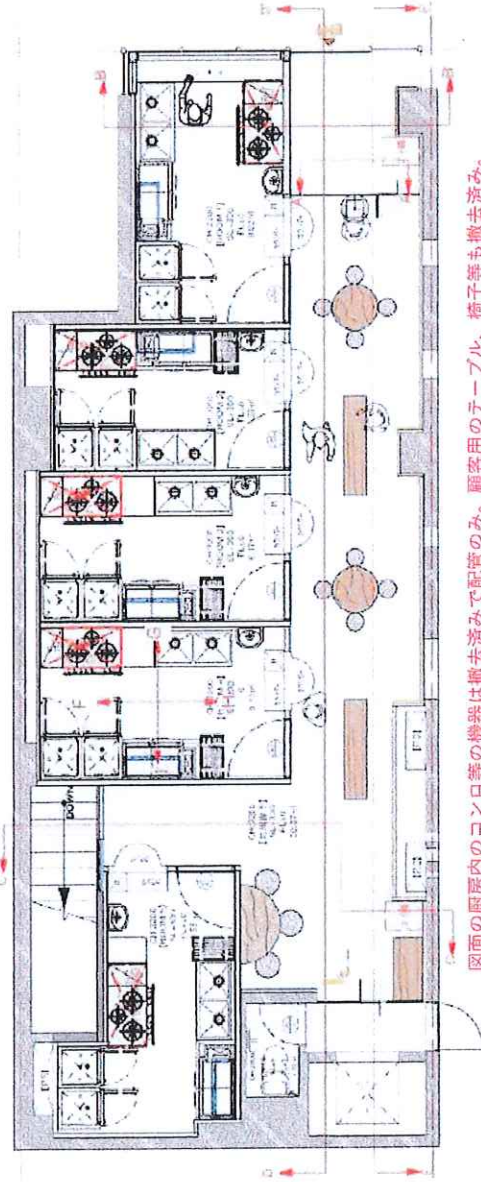


Copyright©2023 ZENRIN CO., LTD.

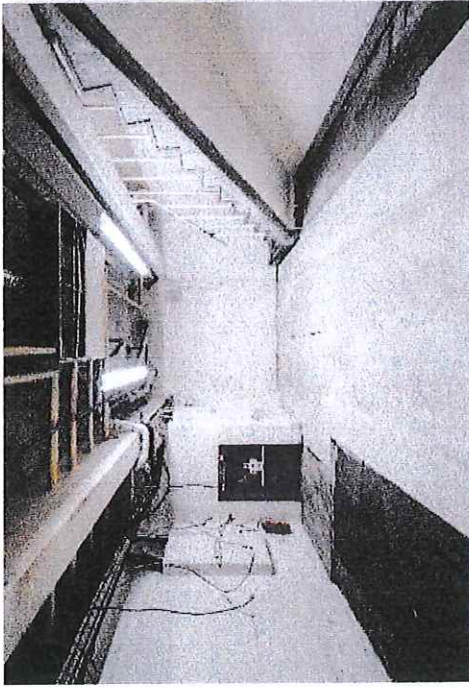


ふどう通り商店街に面した利便性の高い好立地





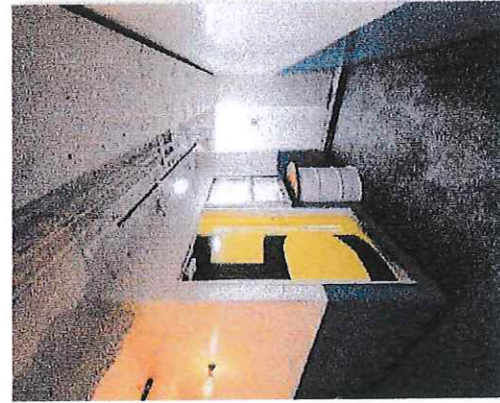
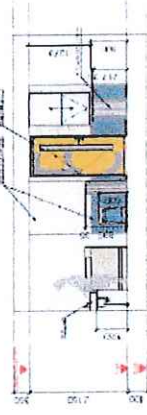
図面の厨房内等の機器は撤去済みで配管のみ。顧客用のテーブル、椅子等も撤去済み。



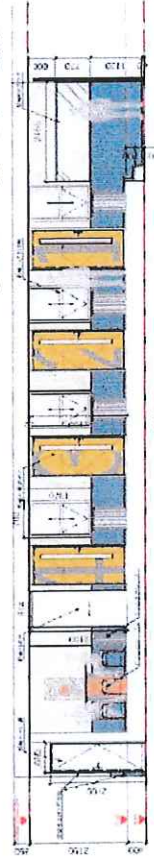
地下倉庫



5号室内。1～4号各キッチン内は全て同様の状態。



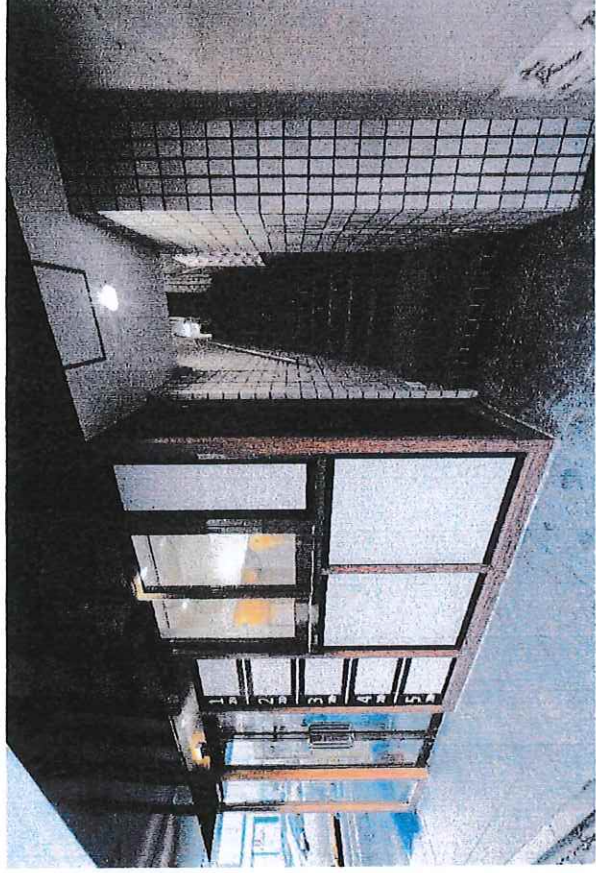
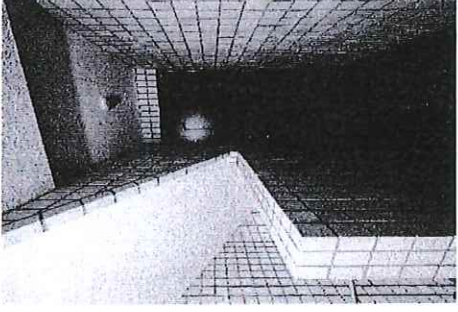
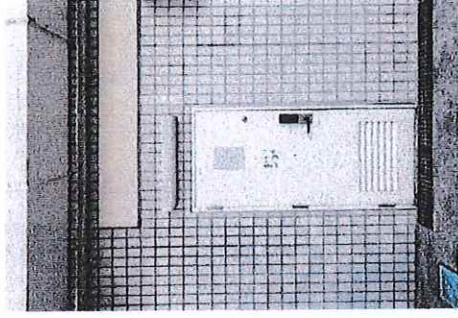
5号キッチンの先に地下への階段あり



図面と現況が異なる部分は現況を優先します。

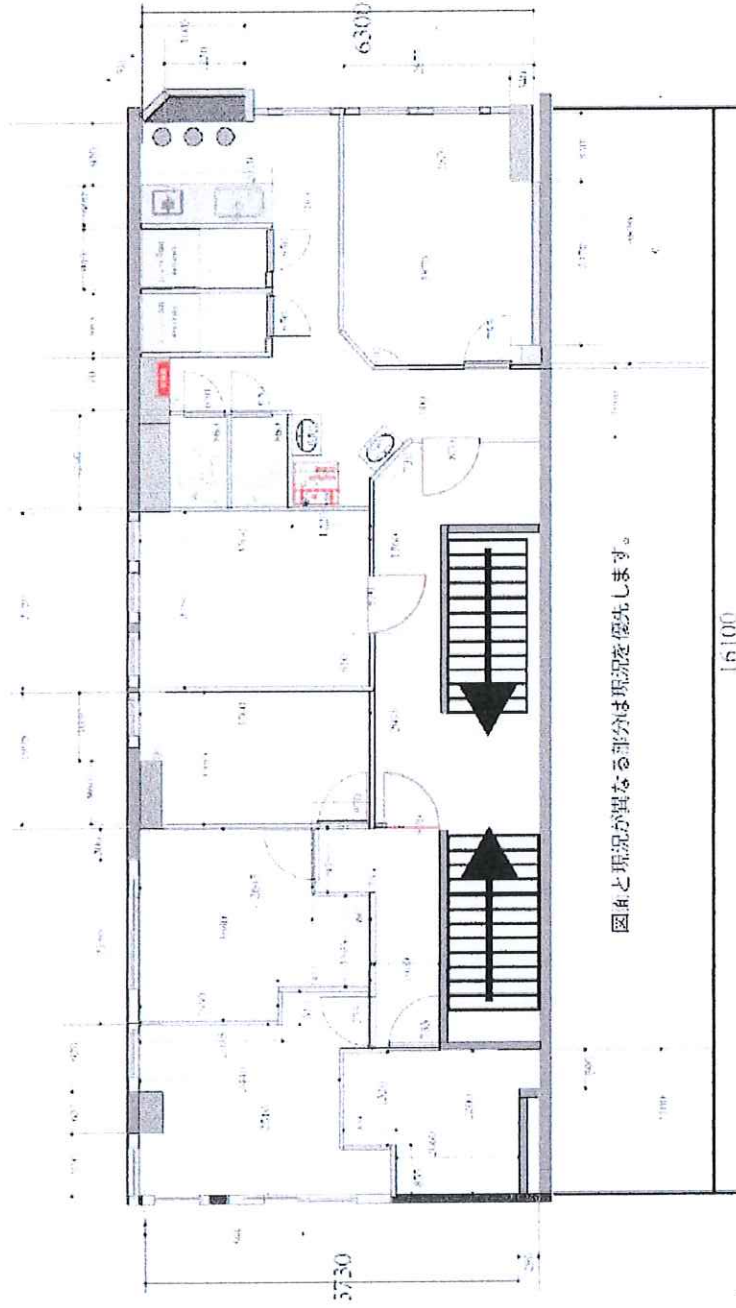
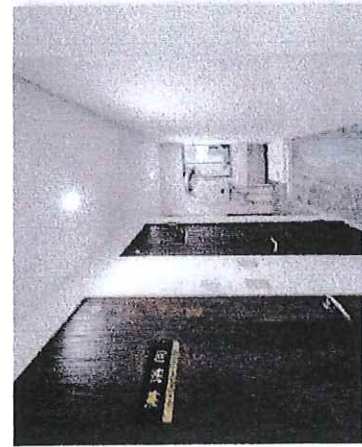
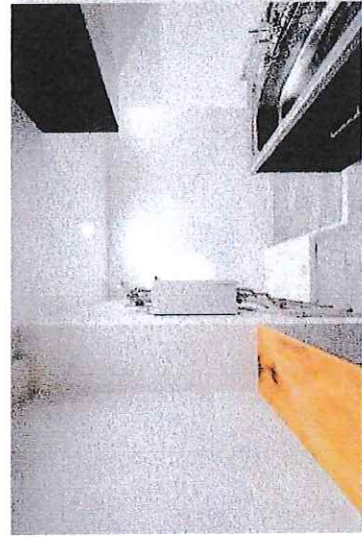
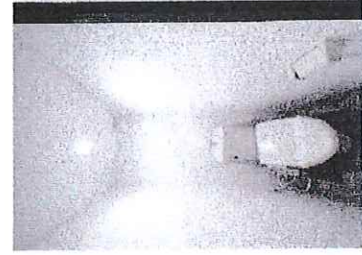
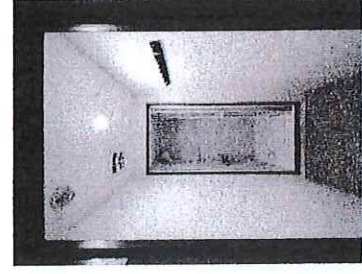
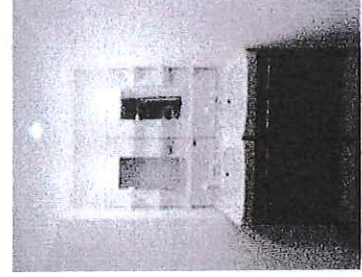
■ 渋谷区本町2丁目空ビル：ファサード・エントランス・共用階段の写真

Photo Gallery



■ 渋谷区本町2丁目空ビル：2Fフロア図と写真～シェア型共同住宅

Floor Plan & Photo



図面と現況が異なる部分は現況を優先します。

居室内は内部清掃のみで、クロスが剥がれ等の補修は行っていません。

■ 渋谷区本町2丁目空ビル：3Fフロア図と写真～シェア型共同住宅・3-4Fメゾネット方式

Floor Plan & Photo

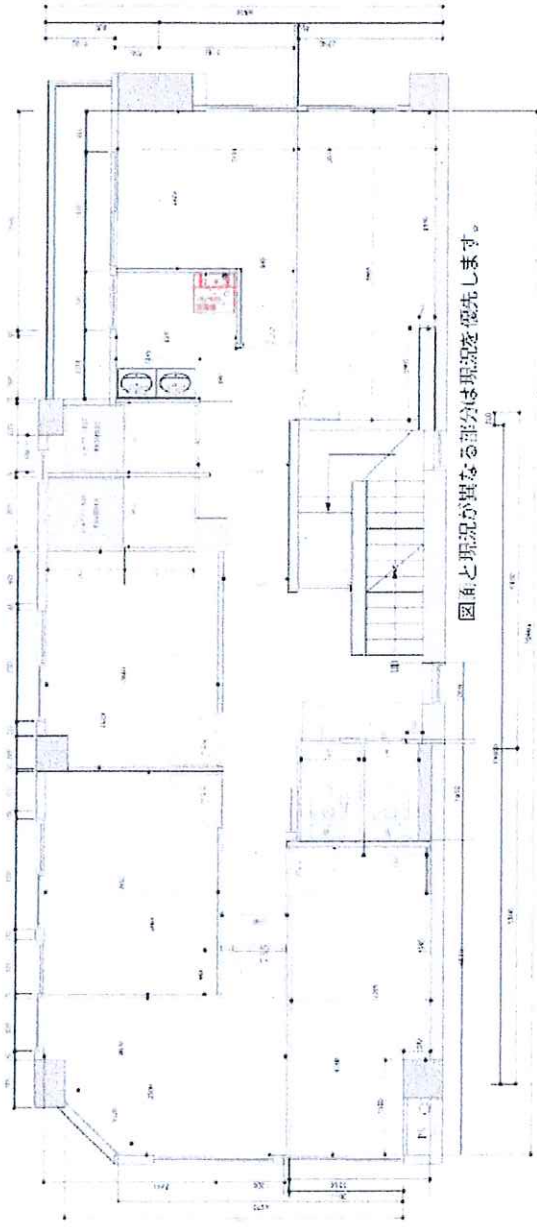
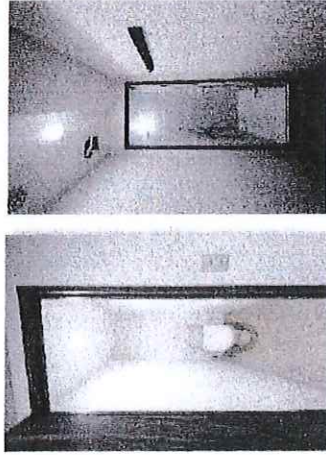
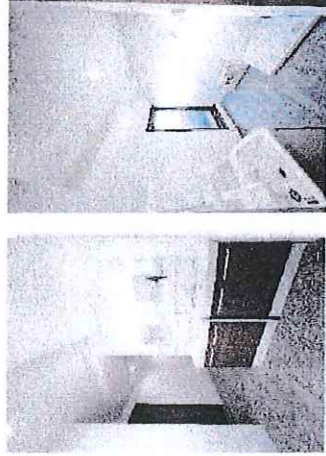
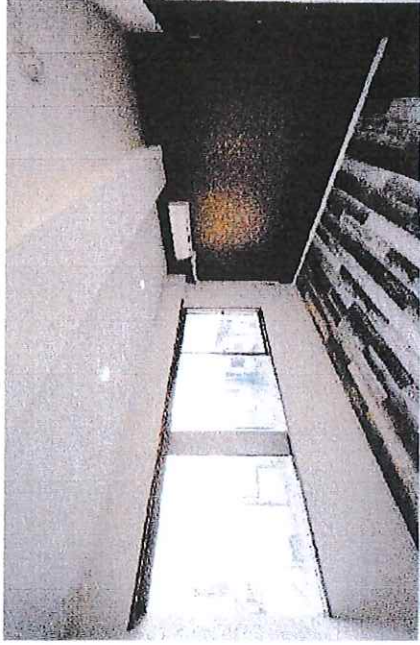


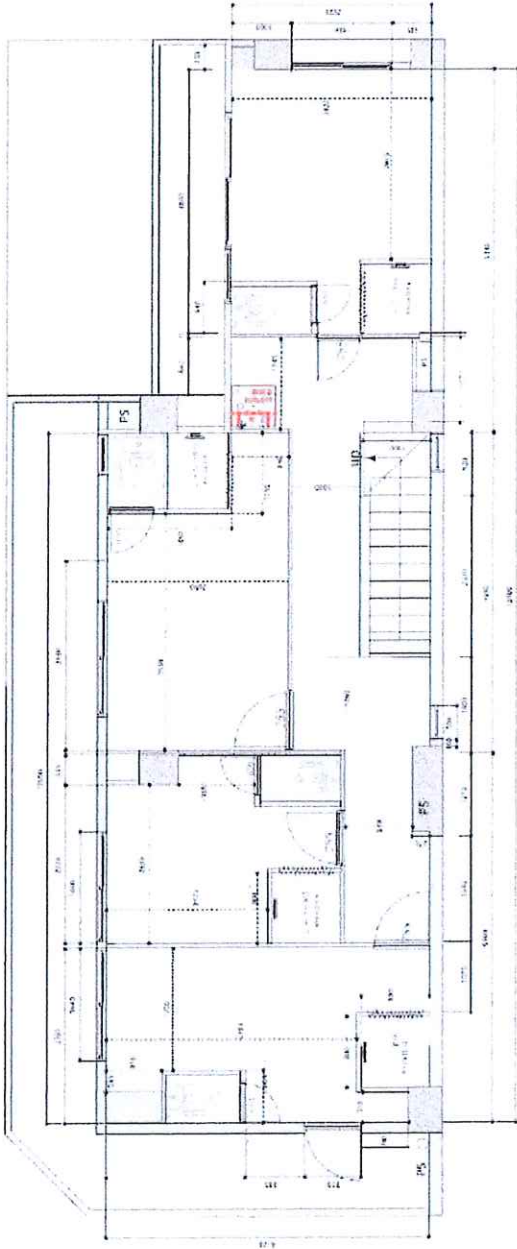
図4と状況が異なる部分は取説を優先します。



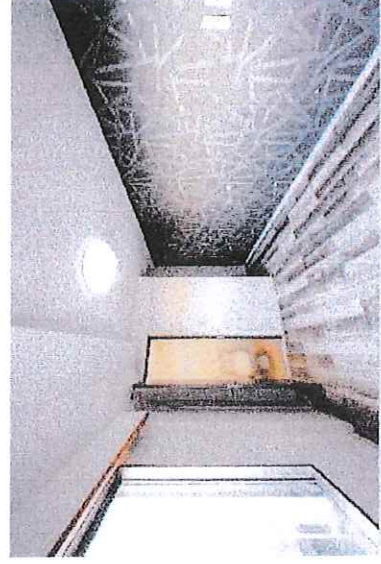
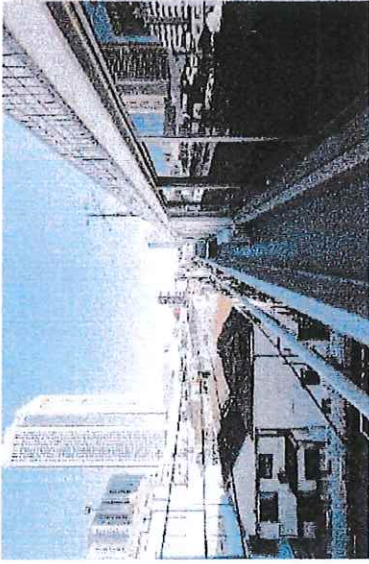
居室内は内部清掃のみで、クロスの剥がれ等の補修は行っていません。

■ 渋谷区本町2丁目空ビル：4Fフロア図と写真〜シェア型共同住宅・3-4Fメゾネット方式

Floor Plan & Photo



図紙と現況が異なる部分は現況を優先します。



居室内は内部清掃のみで、クロスが剥がれ等の補修は行っていません。

## ■ 参考：新運営プランの1例 ～倉庫の質感に、文化と滞在を融合する。オーナーが暮らすように運営する、都市型ブルックリン・ブレイス～

### THE WARE HATSUDAI URBAN WAREHOUSE X CULTURE MIX コンクリートと光、素材のままの温度感。外国人も地元客も交わる「都市のリビング」。

ビルオーナー自らが1～4階を運営する、シェア型のギャラリーカフェ・サロン+宿泊+管理室(敢えてオーナーの独立居住型にはしない※)の一体型複合ブレイス。1F倉庫の質感をそのまま生かし、地元・都内・インバウンドをつなぐ“ブルックリン型滞在空間”へ再生。ブランドバリューを高めた人気スポットにすることで高稼働を追求。壁はクリエーターへのレンタルギャラリーウォールに。場合によっては、地下倉庫も倉庫兼ギャラリースペースへ。(ブランド認知アップと付帯収益アップ)  
※オーナー住居に必要なバスルームやキッチン増設工事などを不要とし、さらに、常駐できる都庁の許認可や運営もやりやすくなる。

階	用途	内容
B1F	1F専用の管理・備品倉庫	清掃用具・リネン・ストック保管
1F	シェアカフェ&サロン(フロント機能兼用)	飲食・美容・受付・交流スペース
2F	簡易宿所(共用水回り)	鍵付き個室x6/共用洗面・トイレ・シャワー
3F+4F	メゾネット簡易宿所+4F管理事務所1室	宿泊(9室)+管理室(オーナー常駐スペース)

#### ■ 投資家メリット

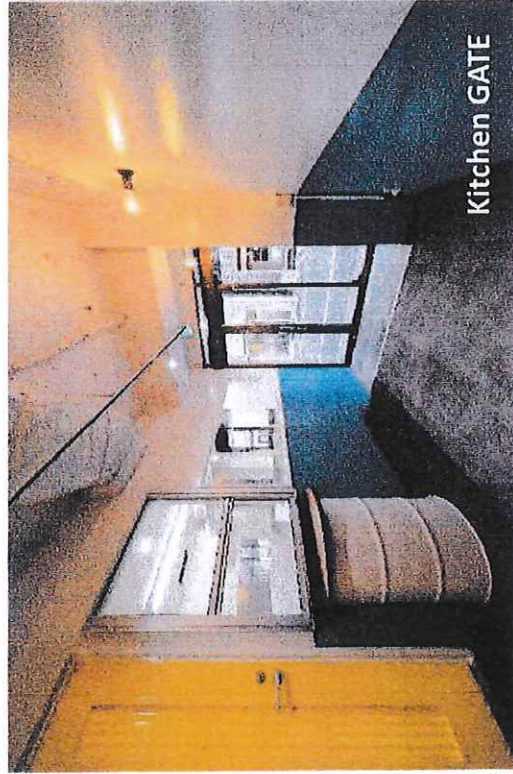
- ・2F～4Fは「簡易宿所」として許認可を取得し高稼働を追求
- ・飲食・美容・宿泊の複合化で稼働安定
- ・再販時にブランドバリュー、出口価格上昇が期待
- ・RC新耐震×都心立地×シェア型複合ビルの希少性を訴求可能

#### ■ 法的位置づけ

- ・既存配管・区画を再利用、コスト最小で高付加価値化
- ・倉庫感の躯体露出仕上げ+温調照明でブルックリンスタイル演出
- ・消防、保健対応を行い、簡易宿所許可(365日営業)を取得
- ・1階をフロント兼カフェ/美容サロンとして多機能運営
- ・外国人観光客×都内滞在×地元常連の三層マーケットを統合  
(「WAREHOUSE」の外国人にも人気のワードをブランド化)

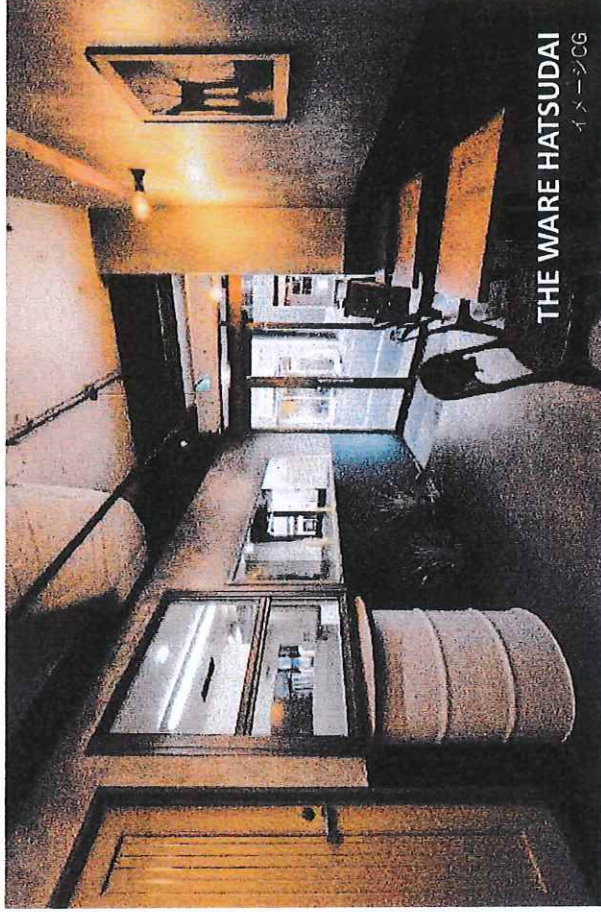
#### ■ 法的位置づけ

- ・旅創業法：簡易宿所(2～4F一体運用) → 4F管理室は営業範囲外区画として届出除外
- ・消防法：一棟包括計画(避難・報知設備整備)
- ・保健所：1F飲食店+簡易宿所で併願可能管理体制：オーナー常駐=24時間管理体制確立



1Fの現況写真 (2025.10.17撮影)

※本資料は販売資料の公式付属資料ではありません。これ以外にも多様なモデルが考えられますが、その一例を机上で検討したものです。本資料は企画段階の参考モデルを示すものであり、精緻な実現可能性を検証しておらず、建築・法的許可・収益等の実現性を保証するものではありません。記載内容は現況・行政協議・市場状況等により変更となる場合があります。具体的な用途変更・営業許可・収益運営には所管行政および専門家と協議が必要です。



CG合成によるリノベーションプランのイメージ画像であり実際と異なります。