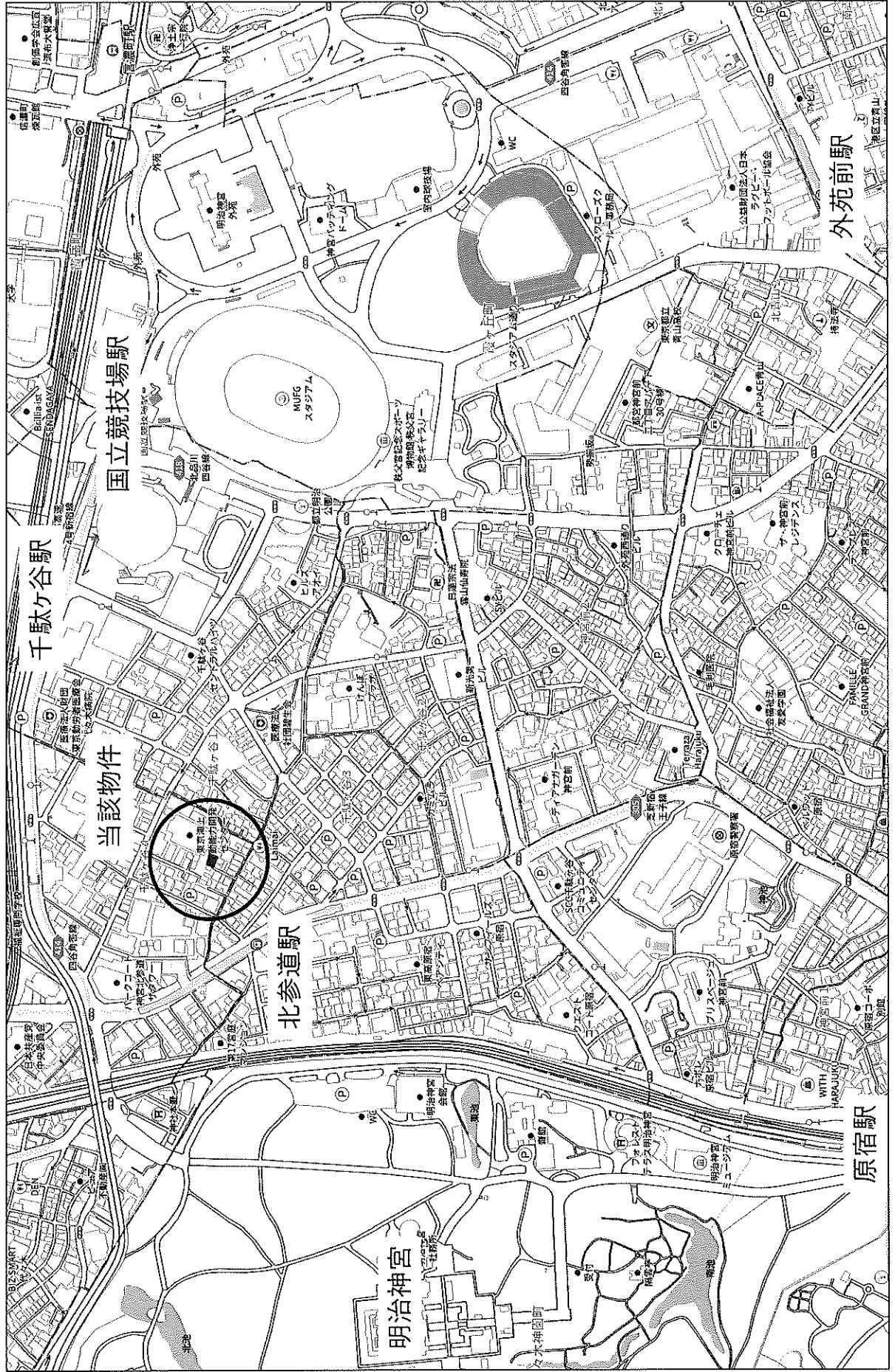


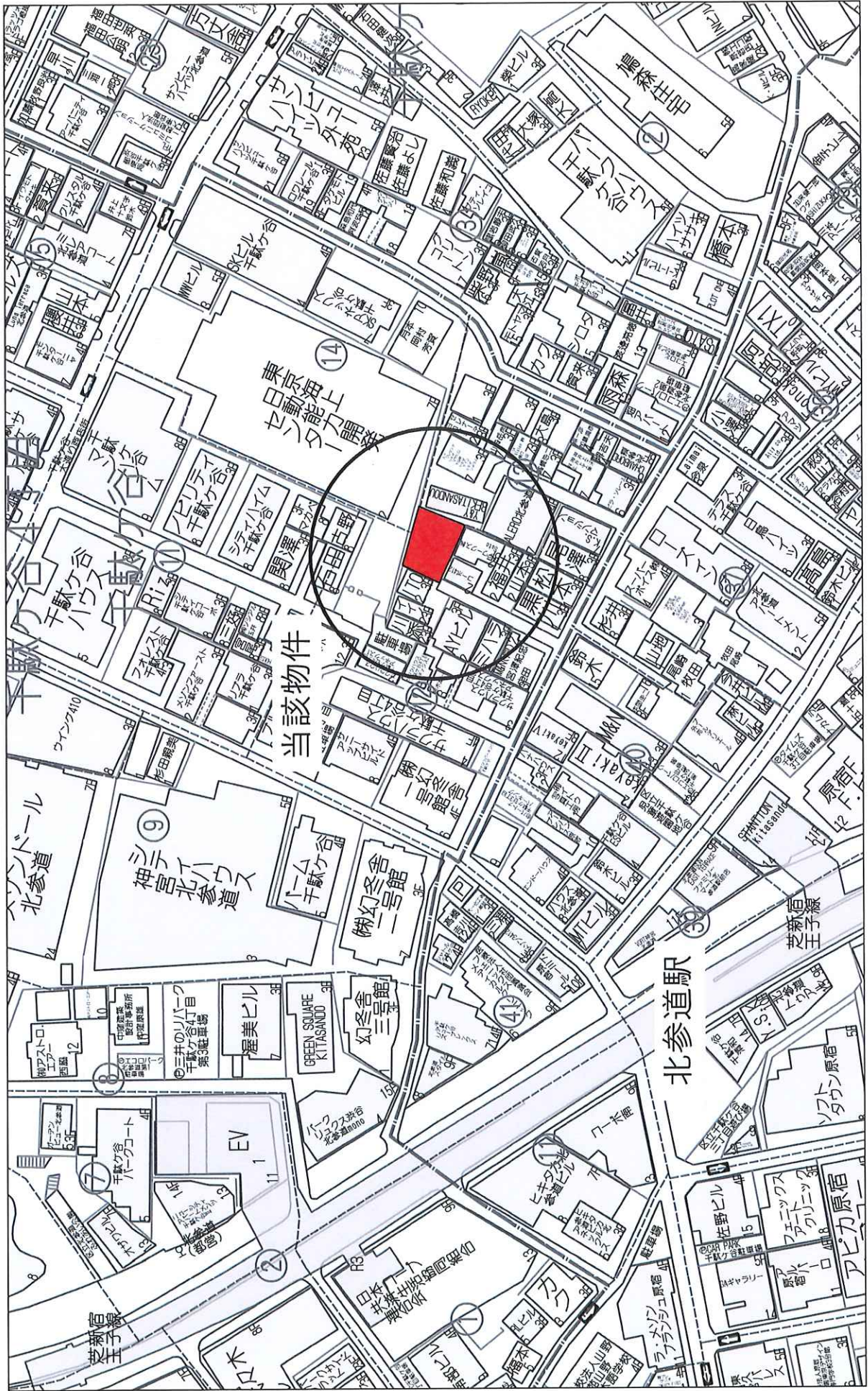
用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所）・SOHO 物件名：SENDAGAYA TERRACE				
所在地	住居表示	東京都渋谷区千駄ヶ谷4-12-2			
	地番	東京都渋谷区千駄ヶ谷4-12-5			
交通	東京メトロ副都心線 北参道駅 徒歩3分 / JR中央総武線 千駄ヶ谷駅 徒歩8分				
地積	187.7 m <sup>2</sup> (56.77 坪) 公簿				
価格	8億4800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2種中高層住居専用地域		
容積率	300%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第3種高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	南側約4m（私道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	令和07年 3月築	検済	有
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階			
	延床面積	310.02 m <sup>2</sup> (93.78 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入29,011,200円 月額収入2,417,600円 表面 利回り 3.42% 満室想定 ・総戸数：8戸（オフィス×6戸、SOHO×2戸） ・満室稼働中					
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。

広域地図



詳細地図



賃料表

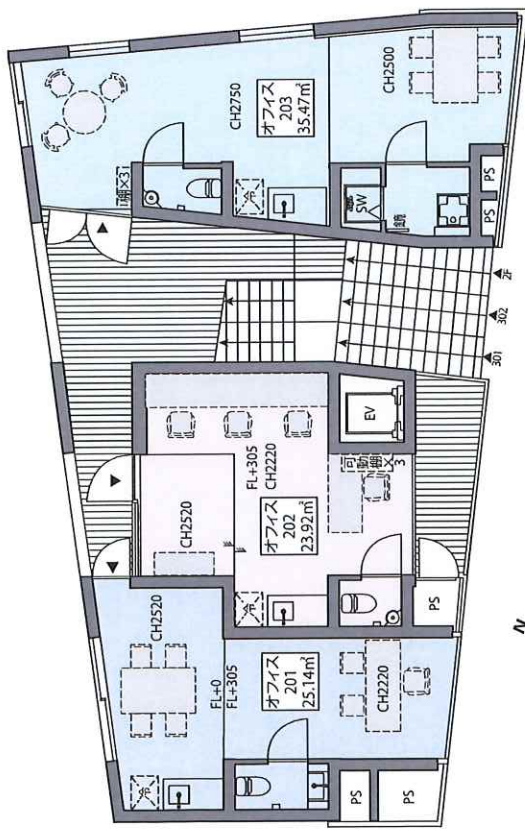
2026年5月25日 現在

現況	間取り 面積	テナント属性	賃料	共益費	その他収入	月額合計	敷金または保証金	契約期間
101	- 24.86㎡	建設	206,800円	11,000円	13,200円	231,000円	376,000円	2025/9/12 ~ 2027/10/11
102	- 32.31㎡	マーケティング	237,600円	11,000円	13,200円	261,800円	432,000円	2025/6/30 ~ 2027/6/29
103	- 54.73㎡	アパレル	357,500円	11,000円	13,200円	381,700円	650,000円	2025/6/21 ~ 2027/6/20
201	- 25.14㎡	マーケティング	192,500円	11,000円	13,200円	216,700円	350,000円	2025/12/22 ~ 2027/12/21
202	- 23.92㎡	不動産	206,800円	11,000円	13,200円	231,000円	376,000円	2025/9/29 ~ 2027/10/28
203	- 35.47㎡	システム	255,200円	11,000円	13,200円	279,400円	464,000円	2026/4/30 ~ 2028/4/29
301	- 64.27㎡	IT	529,000円	19,000円	0円	548,000円	529,000円	2025/8/8 ~ 2027/8/7
302	- 33.51㎡	IT	249,000円	19,000円	0円	268,000円	498,000円	2025/8/1 ~ 2027/7/31
							2,417,600円	

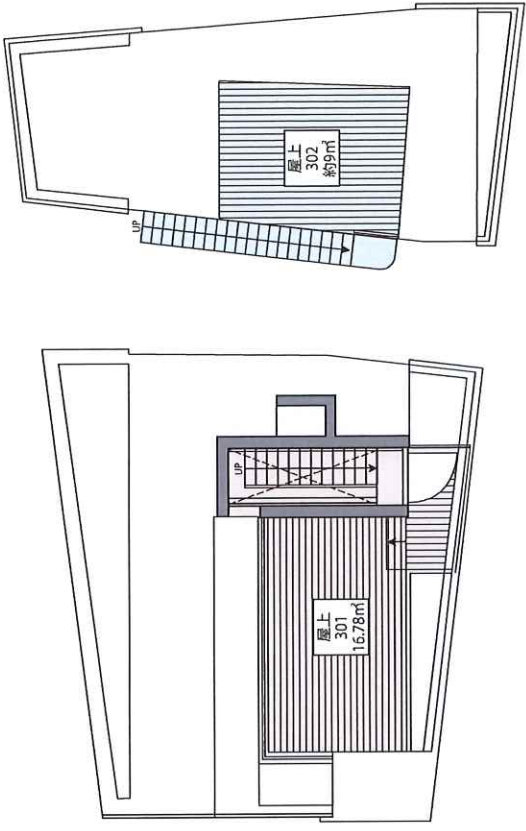
月額収入 2,417,600円

年間収入 29,011,200円

平面図



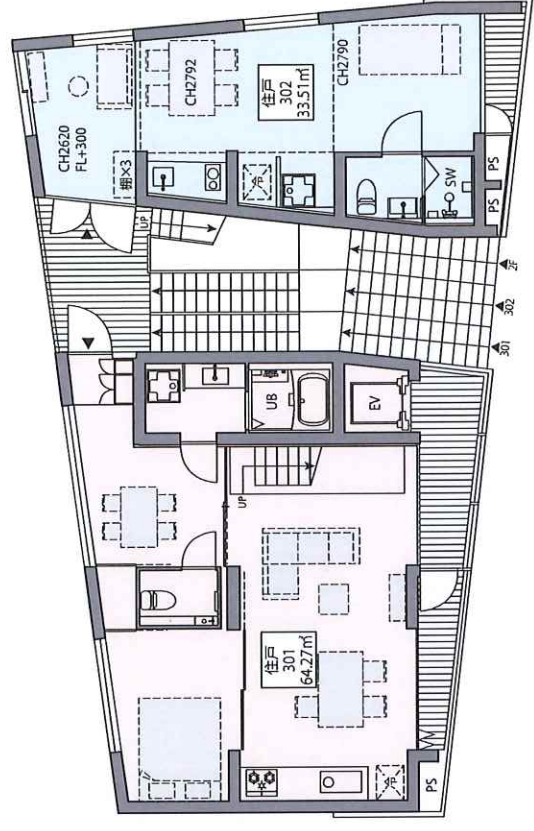
2F Layout



RF Layout



1F Layout



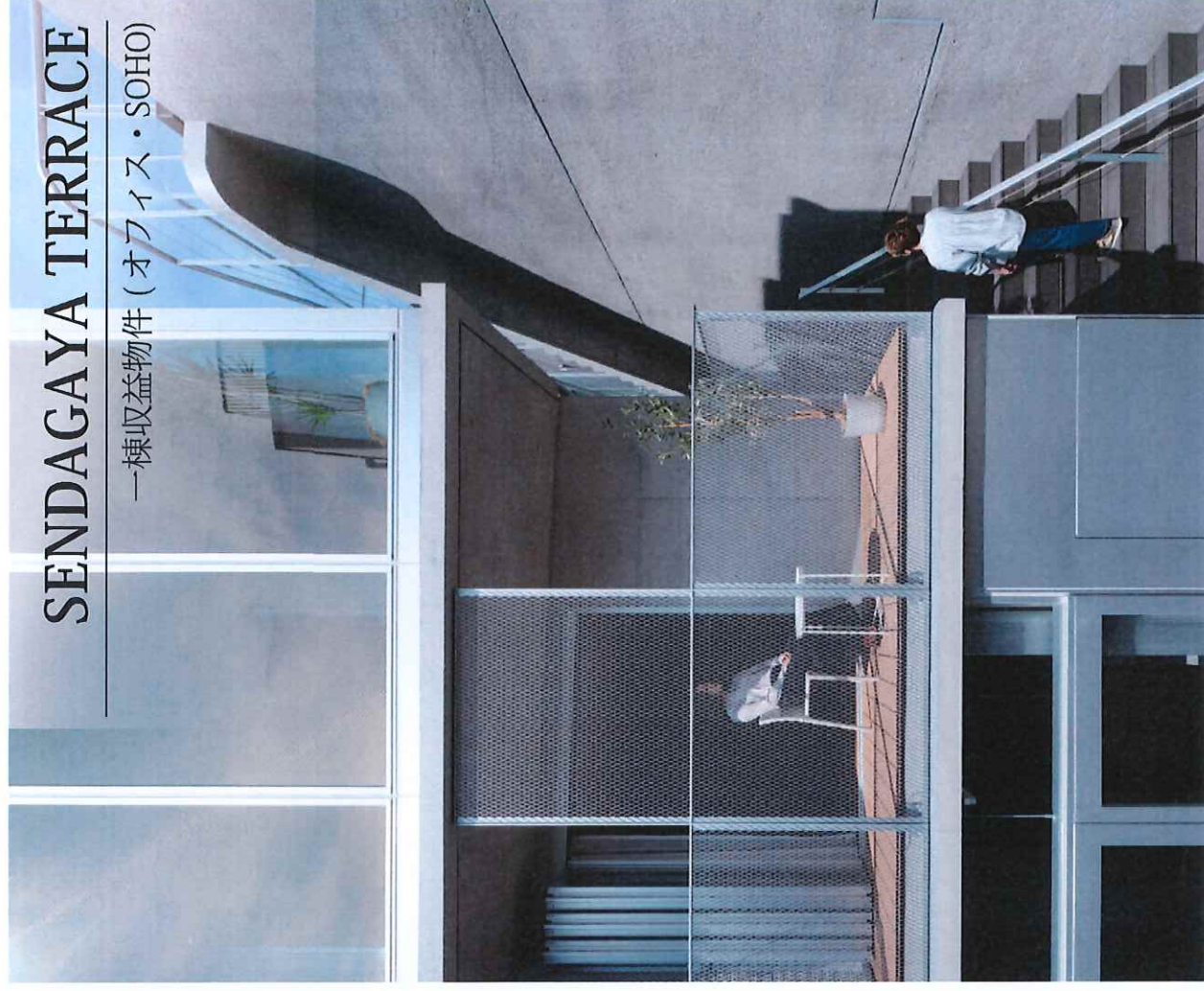
3F Layout

**GOOD DESIGN  
AWARD 2025**



# SENDAGAYA TERRACE

—棟収益物件 (オフィス・SOHO)



## 特徴

### Location

#### 原宿・表参道エリア徒歩圏の都心立地

原宿や表参道、代々木、神宮前といった東京のトレンドを牽引するエリアに隣接し、それらを日常の徒歩圏として使いこなせる千駄ヶ谷。多様な路線が徒歩10分圏内に集積する圧倒的な交通利便性も兼ね備えており、都心ならではのステータスを感じさせるブランド力の高い立地です。

#### デザインあふれる街並み

敷地周辺にはアートギャラリーや有名アパレルブランドのショップが感度の高い街並みを形成し、著名建築家や大手設計事務所が手掛けたこだわりの名建築も数多く点在しています。こうしたデザインあふれる街の文脈を受け継ぎ、本物件も日本を代表する建築設計事務所「シーカンスアソシエイツ」に設計を手掛けていただきました。

#### 緑あふれる環境

代々木公園や神宮外苑の並木通り、さらには新宿御苑といった東京を代表する広大なオアシスが徒歩圏内に広がり、無機質なビルが立ち並ぶオフィス街とは一味違う、自然を身近に感じられる穏やかな環境が大きな魅力となっています。

### Concept

#### 多様な素材と光が織りなす、人間らしい空間

「GOOD DESIGN 2025」を受賞した本物件は、地層や洞窟を思わせる荒々しくも表情豊かな内装仕上げを施し、そこにささやかに差し込む光が空間に美しい陰影をもたらします。

水廻りやシャフトをコンパクトに集約したうえで、限られた高さの中で「順梁」と「逆梁」を交互に配置して平面的なくびれを生み出し、それぞれの場にゆるやかな領域を与えながらも開放的なワンルーム空間を創り上げました。大きく切り取られた開口部からは、隣地の外壁から反射した柔らかな間接光や、擁壁に根付く植物の借景が溶け込み、この洞窟的な空間をより豊かなものにしていきます。

また、3階の各住戸に設けられたルーフトバルコニーからは、新宿都心の煌めく夜景を独り占めできます。

#### オフィスと住居が美しく融合

本物件は、街に対して開かれた1・2階部分をIT企業やデザイン会社など気鋭のスタートアップが集うオフィスとして、独立性を高めた3階部分を住居（長屋）として構成した複合施設です。3階部分は居住空間としてはもちろん、生活と仕事をシームレスに繋ぐSOHOとしても活用できる、現代の多様なライフスタイルに寄り添う設計となっています。





GOOD DESIGN  
AWARD 2025 受賞

2025年度グッドデザイン賞を受賞しました。

2025 グッドデザイン賞

モフィイス  
SENDAGAYA TERRACE



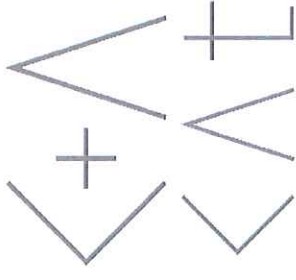
審査委員の評価

周辺建物の隙間を緻密に読み取り、開口部を周到に計画することで、閉塞感を感じさせない豊かな空間を実現している。資材搬入にも制約がある接道条件のもと、構造体や型枠を仕上げとして活かし、仕上げを最小限に抑えることで空間のゆとりを確保している点も高く評価した。また、峡谷のような隙間を動線空間とし、そのイメージと荒々しいコンクリートの表情が響き合うことで、力強い建築の魅力を生み出している。都心に少なくない同様の敷地条件に対し、新しい可能性を切り拓く好例である。

建築家

シーラカンスアンドアソシエイツ

1986年設立。1991年に大阪平和センター（ピースおおさか）国際コンペ一等、1997年には千葉市立打瀬小学校にて日本建築学会賞作品賞を受賞。東京・名古屋の事務所を拠点に、国内外で建築を発表している。日本を代表する建築設計事務所です。



Coelacanth and Associates Inc.  
CAT, C and A Tokyo

