

用途	収益物件（一棟）・ビル（事務所） 物件名：FLOS幡ヶ谷				
所在地	住居表示	東京都渋谷区幡ヶ谷2-19-7			
	地番	東京都渋谷区幡ヶ谷2-19-10、11、35、38			
交通	京王新線 幡ヶ谷駅 徒歩4分				
地積	861.61 m ² (260.63 坪) 公簿				
価格	26億8000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①準工業地域 / ②商業地域		
容積率	300% / 500%		建蔽率	60% / 80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①準防火地域 ②防火地域		高度指定	①30m 第3種高度地区 ②50m 高度地区	
日影規制	①有		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法、宅地造成及び特定盛土等規制法、航空法				
道路	南西側約3.5～3.6m（公道）間口約29.8m / 西北側約3.8～4m（私道）間口約15.4m				
道路負担					
現況	賃貸中		築年	平成05年 7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	1864.9 m ² (564.13 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入90,766,080円 月額収入7,563,840円 表面 利回り 3.38% 満室想定

・総戸数：5戸、駐車場：10区画

・上記土地面積に以下の私道負担部分が含まれています。

①57.73m²：地番：19-35、36 ※北西側私道負担部分（青色部分）

②約6m²：地番19-10、11のセットバック部分（緑色部分）

③約1m²：東京都建築安全条例第2条に基づく隅切り部分（黄色部分）

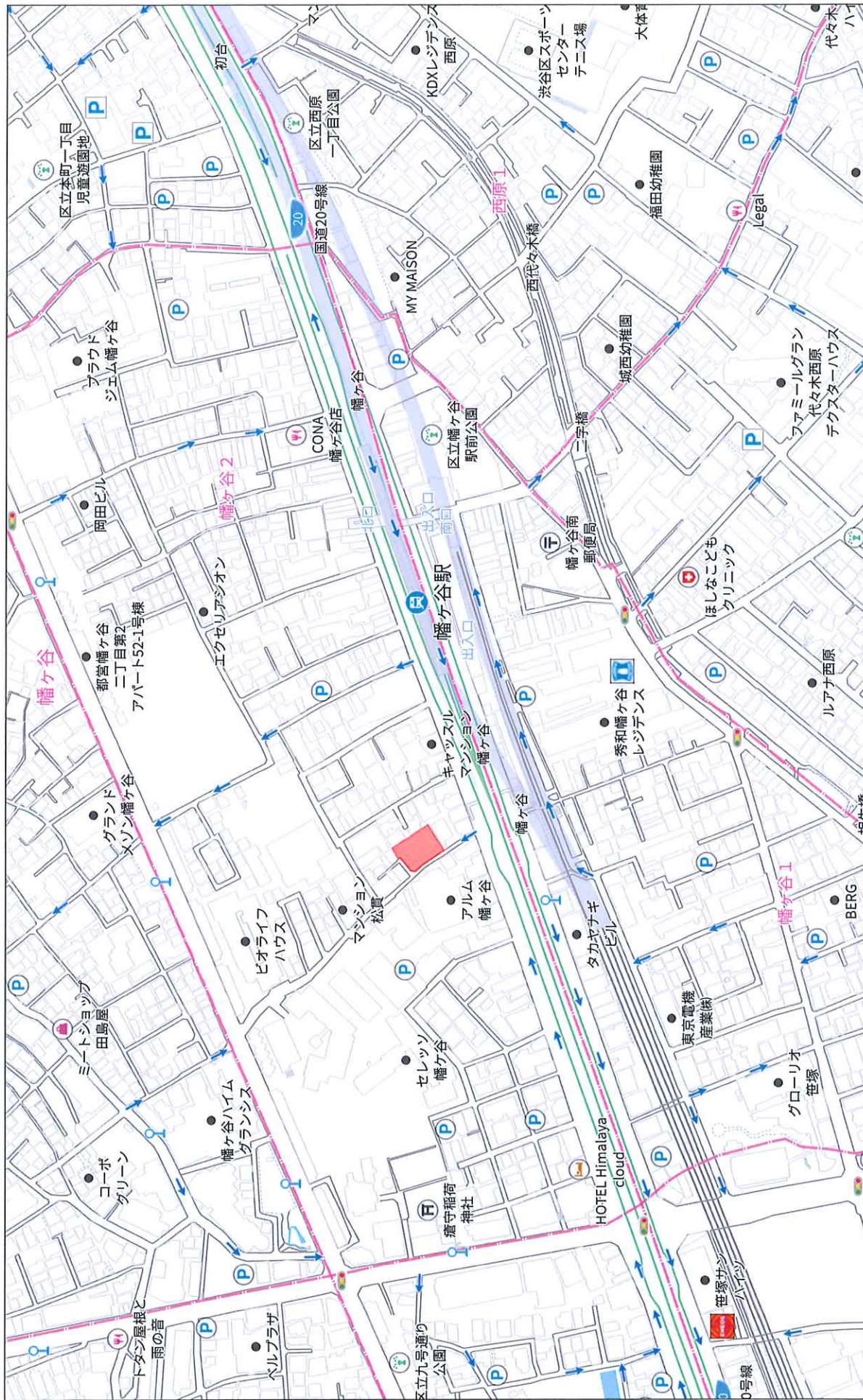
※本件建物3階外廊下に所有者不明の自転車が駐車されており、避難障害となっております

※本物件駐車場において、車両の一部が本件建物軒下まで入っており

増築への該当及び屋内用途が発生する可能性が有ります

※対象不動産南東方の道路（甲州街道）より30mを超える部分が①、30m

までが② 物件ルート：売主⇒当社





[単位:円] (税別)			
現況		満室想定	賃料稼働率
賃料(月額)	7,225,840	7,225,840	100.0%
駐車場賃料(月額)	258,000	338,000	76%
その他(月額)	0	0	-
月額総収入	7,483,840	7,563,840	99%
年間総収入	89,806,080	90,766,080	99%

稼働状況			稼働率
稼働戸数	5戸		100.0%
総戸数	5戸		
稼働中面積	1529.74㎡ (462.71坪)		100.0%
総賃貸面積	1529.74㎡ (462.71坪)		
駐車場稼働数	8台		
総台数	10台		80.0%

[単位:円]		敷金
建物敷金等	52,403,840	
(承継敷金等)	(52,403,840)	
駐車場敷金	85,000	
(承継敷金)	(85,000)	
敷金合計	52,488,840	
(承継敷金合計)	(52,488,840)	

部屋番号	用途	間取り	状況	入居者	賃貸面積		敷金等	承継敷金等	原契約開始日	重近契約開始日	契約終了日	賃料		備考欄(属性等)
					㎡	坪						賃料	共益費	
101	事務所		入居中	法人	138.21㎡	41.80坪	9,968,000	9,968,000	2025/02/01	2025/02/01	2027/1/31	1,246,000	1,246,000	14,001 賃料に共益費含む/事務所・教室・体育系専門予備校の運営/駐車場P6利用中
102	事務所		入居中	法人	156.03㎡	47.19坪	0	0	2025/02/01	2025/02/01	2027/1/31		-	101号室を含む/賃料に共益費含む/車務所・教室・体育系専門予備校の運営/駐車場P6利用中
201	事務所		入居中	法人	415.73㎡	125.75坪	12,072,960	12,072,960	2023/06/01	2025/10/01	2028/09/30	2,012,160	2,012,160	賃料に共益費含む/空備(3年)/カルチャースクールの経営及び物品販売/駐車場P1-2-3-4-7利用中
301	事務所		入居中	法人	481.10㎡	145.53坪	13,970,880	13,970,880	2012/09/01	2025/10/01	2028/09/30	2,328,480	2,328,480	賃料に共益費含む/空備(3年)/カルチャースクールの経営及び物品販売/駐車場P1-2-3-4-7利用中
401	事務所		入居中	法人	338.67㎡	102.44坪	16,392,000	16,392,000	2019/12/01	2025/12/01	2027/11/30	1,639,200	1,639,200	駐車場P3利用中

[単位:円] (税別)												賃料		備考欄(属性等)
駐車場番号	状況	賃借人	敷金	承継敷金	原契約開始日	重近契約開始日	契約終了日	賃料	契約終了日	備考欄(属性等)		賃料	共益費	
P1	賃貸中	法人	0	0	2012/09/01	2012/09/01	2013/08/31	80,000	2013/08/31	201-301号室賃借人/更新契約書なし		80,000		
P2	賃貸中	法人	0	0	2012/09/01	2012/09/01	2013/08/31	0	2013/08/31	201-301号室賃借人/P11を含む/更新契約書なし		0		
P3	賃貸中	法人	0	0	2012/09/01	2012/09/01	2013/08/31	0	2013/08/31	201-301号室賃借人/P11を含む/更新契約書なし		0		
P4	賃貸中	法人	40,000	40,000	2026/01/01	2026/01/01	2026/12/31	40,000	2026/12/31	201-301号室賃借人/自動更新(1年)		40,000		
P5	賃貸中	法人	0	0	2022/11/01	2025/11/01	2026/10/31	30,000	2026/10/31	401号室賃借人/自動更新(1年)		30,000		
P6	賃貸中	法人	0	0	2025/2/1	2026/2/1	2027/1/31	31,500	2027/1/31	101・102号室賃借人/自動更新(1年)		31,500		
P7	賃貸中	法人	0	0	2025/3/1	2026/3/1	2027/2/28	31,500	2027/2/28	201-301号室賃借人/自動更新(1年)		31,500		
P8	申込あり	法人	0	0	-	-	-	40,000	-	6/1より賃料50,000円(税抜)・敷金50,000円にて入居申込あり		40,000		
P9	申込あり	法人	0	0	-	-	-	40,000	-	6/1より賃料50,000円(税抜)・敷金50,000円にて入居申込あり		40,000		
P10	解約予定	個人	45,000	45,000	2026/02/01	2026/02/01	2027/01/31	45,000	2027/01/31	6/10退去予定/自動更新(1年)		45,000		

[単位:円] (税別)			賃料	備考欄(属性等)
その他	賃借人			
自動販売機1	法人			賃料月額変動制/自動更新(1年)
自動販売機2	法人			賃料月額変動制/自動更新(1年)
自動販売機3	法人			賃料月額変動制/自動更新(1年)